

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung

Bebauungsplan Sp203

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße

Wohnbebauung im Blockinnenbereich

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

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

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Bebauungsplan Sp203

Stadtteil Troisdorf-Spich

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

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	RSAG AöR Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	15.02.2022	Mensch, Boden	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 bei beiden Varianten sowie den Erschließungsabschnitten die Abfallentsorgung mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt wurde. Während den zwei Entwicklungsabschnitten müssen die Abfallsammelplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Entwurf durch eine Wendeanlage im Bereich Entwicklungsabschnitt/Erschließung von Im Wiesengrund her bzw. durch einen Abfallsammelplatz im Bereich Entwicklungsabschnitt/Erschließung zwischen Freiheitsstraße 17 und 19 (Flurstück 446). Eine textliche Festsetzung zu Abfallsammelplätze wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Abfallsammelplätze im Bereich „Im Wiesengrund“ sind voraussichtlich nicht notwendig, da die Planung vorsieht, dass auch im 1. Entwicklungsabschnitt, also auch für den Fall ohne durchgehende Erschließung, hier eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge entsteht. Bei der Realisierung einer Stichstraße von der Freiheitsstraße her (ohne durchgehende Erschließung) ist im Bereich zwischen Freiheitsstraße 17 und 19 ein Abfallsammelplatz geplant.

				rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Bei der Variante B wird im Wendeplatz ein großkroniger Baum vorgeschlagen. Zu berücksichtigen ist bei diesem Vorhaben das die lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen muss. Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden. Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RASSt 06.	Die lichte Durchfahrtshöhe wird im Rahmen der Straßenbauplanung vom Amt für Straßenbau, Erschließung und Verkehr geprüft..
2	Wasser- und Bodenverband Wahn, c/o Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR Ostmerheimer Str.555 51109 Köln	23.02.2022	Wasser, Boden	Die Kanäle des WBV Wahn sind von dem B-Plan „Sp 203 im Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße“ nicht unmittelbar betroffen. Es ist lediglich davon auszugehen, dass sich die Einleitungsmenge aus dem Netz	Kenntnisnahme

				Troisdorf in das Netz Wahn (im Bereich der Brüsseler Straße) geringfügig erhöht. Diese Erhöhung ist als unwesentlich zu bewerten und hat keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz im Bereich des WBV Wahn und die Kläranlage Wahn. Zu dem o.g. B-Plan gibt es seitens des WBV Wahn daher keine Einwände.	
3	Private	18.03.2022	Ortsbild, Boden, Mensch	Analog zur Darstellung im Beschlussentwurf (Variante A als Vorzugsvariante) schließen wir uns als Anwohner dem Vorschlag zu dieser Variante A des Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz an. Wir wurden (u.a.) vom Investor angesprochen einen Teil unseres hinteren Grundstücks abzugeben, um die T-förmige Rückstoßwendeanlage für das Müllfahrzeug zu ermöglichen. Dem stehen wir Rahmen entsprechender Umsetzung grundsätzlich offen gegenüber. Die Grundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses als Baulückenschließung sollte die Größe der Variante A von 18,50m x 16,00m nicht überschreiten.	Der Bebauungsplan wurde im Wesentlichen aus der Vorzugsvariante der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurfs-Variante A) entwickelt. Kenntnisnahme Die Darstellung aus dem Vorentwurf A bzw. die Anregung wurde bezüglich des II-geschossigen Baukörpers berücksichtigt: Für das Grundstück Ecke Im Wiesengrund/Planstraße (WA1) gilt ,dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche II-geschossige Gebäude eine maximale Bautiefe von 16,0 m haben dürfen. Es darf zusätzlich ein 2,50 m tiefes und max. 3,80m hohes I-geschossiges Gebäudeteil (incl. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc.) errichtet werden. Die festgesetzte Baugrenze mit einer Tiefe von 20 m in diesem Bereich dient lediglich der Flexibilität und ermöglicht z.B. Baukörperstellungen, die nicht parallel zur Straße entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)

				Positiv zu bewerten ist der Bau einer Tiefgarage für die Bewohner des Mehrfamilienhauses, da es bereits im Bereich des Wiesengrundes durch den Kindergarten und der Kirche zu erheblichen Engpässen im Rahmen der Parkmöglichkeiten kommt. Die im Hinterland geplanten Reihenhäuser mit entsprechenden Grundstücksgrößen ab 250qm sollten festgelegt werden! Hier sollte sich die Stadt Troisdorf unbedingt an der I- bis maximal II- geschossigen Bauweise der an-/umliegenden Häuser orientieren, um das Bild zu wahren. Wir halten eine Umsetzung mit Satteldach- oder Flachdachgauben für sinnvoll. Die in Variante B dargestellten Reihenhäuser haben Gettocharakter und überfrachten den Bereich der umliegenden Wohnhäuser und angrenzenden Gärten. Des Weiteren stellt sich die Frage, wie die Situation mit den Stellplätzen realisiert werden soll. Die meisten Familien haben 2 PKW's. In Verbindung mit Besuchern-/Fremdparker eine negative Grundvoraussetzung. Für uns und die Bestands-Anwohner, aber auch die zuziehenden Anwohner, sollte im Vordergrund stehen „Qualität statt Quantität!“	beträgt 0,4. Kenntnisnahme Die Anregung wurde berücksichtigt. Es sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt von 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihnhaus. Eine Ausnahmevervorschrift über zulässige Unterschreitungen bis 5 % (bzw. 10% für Hausgruppen/Reihenhäusern) lässt eine flexible Handhabung zu. Es wurde in den WA4-WA6 eine max. Traufhöhe von 5m und eine max. Firsthöhe von 9m festgesetzt. Flachdächer sind auch möglich. Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. Der Bahnhof Spich befindet sich in ca. 700-800m Entfernung. Im Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. In den Straßen wird öffentlicher Parkraum in angemessenem Umfang bereitgestellt, der ca. 25% des notwendigen (privaten) Stellplatzbedarfes entspricht.
4	Rhein-Sieg-Kreis Fachbereich 01.3/ Frau Steeger Kaiser-Wilhelm-Platz	21.03.2022	Wasser, Boden, Klima, Flora, Fauna	Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung: Im weiteren Bauleitplanverfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Eine	Für den ersten Entwicklungsabschnitt und die für die noch unbebauten Grundstücke (Blockinnenbereich) wurde zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Anlagen 1

	1 53721 Siegburg			ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung ist anzustreben; hierfür sind ausreichend Flächen freizuhalten.	und 2 der Begründung). Im Bebauungsplan wurde eine Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 44 (2) LWG getroffen: Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Das auf den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Ausnahmeregelung gem. § 44 Abs. 4 LWG bleibt hiervon unberührt. Zulässig sind – Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers – Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung. Hinweis: Die Durchlässigkeiten im Plangebiet weisen vorwiegend in Abhängigkeit vom Schluffgehalt eine deutliche Varianz um bis zu Faktor 4 auf. Es sollte daher für jede Versickerungsanlage eine objektbezogene Prüfung mit Feststellung des kf-Wertes und Dimensionierung der erforderlichen Anlage durchgeführt werden. Die durchgeführten Bohrungen stellen punktförmige Bodenaufschlüsse dar, die Angaben über die Beschaffenheit des Untergrundes an der jeweiligen Untersuchungsstelle geben. Hieraus werden die geologischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Bodenverhältnisse zwischen den Untersuchungspunkten sind daher möglich. Die Erdarbeiten sind deshalb von der Bauleitung zu überwachen und die beim
--	---------------------	--	--	---	--

				Anpassung an den Klimawandel (Starkregen): Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Hierbei sind Überflutungshöhen bis zu 0,26 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. Altlasten: Aus Altlastensicht stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, folgende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen: -In Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen im Altablagerungsbereich ist das Amt für Umwelt- u. Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Aushub angetroffenen Böden mit den Angaben des Baugrundgutachtens zu vergleichen. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Für eine spätere Wartung einer Muldenversickerung muss eine Zufahrt zur Anlage gewährleistet werden. Einzelheiten zur Versickerung sind den Anlagen der Planbegründung zu entnehmen (Hydrogeologische Gutachten von Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn, 2022 und 2023). Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass die Gebäude eine Stufe zum Erdgeschoss (mindestens 27cm) erhalten, um die Gefahr der Überflutung bei Starkregen auszuschließen. Für das Baugebiet wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN EN 752 bzw. DIN 1986-100 durchgeführt. Der Überflutungsnachweis wird im Rahmen der Tiefbauplanung / Straßenbau-Entwurfsplanung durchgeführt. Sollte sich hieraus ein Änderungsbedarf z.B. in detaillierten Höhen-Festsetzungen ergeben, würde dies in einer Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
--	--	--	--	--	---

			-Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Westlich angrenzend an das Plangebiet ist die Altablagerung mit der Nr. 5108/0221-0 nachrichtlich erfasst (siehe Lageplan). Für die Altablagerung wurde 1995 eine Erstbewertung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden nur organoleptisch unauffällige künstliche Auffüllungen angetroffen. Die chemische Analytik von Bodenproben zeigte keine Hinweise auf umweltrelevante Gefährdungen. Natur-, Landschafts- und Artenschutz: Es wird gebeten, das Ergebnis der Artenschutzprüfung im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. <u>Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden</u> Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spie-	Eine Artenschutzprüfung (ASP I) wurde durchgeführt (Anlage 3 der Begründung). Der Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
--	--	--	---	--

			gelingen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. <u>Hinweis zu Lichtemissionen</u> 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,	Der Hinweis zu Lichtemissionen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
--	--	--	---	---

			sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden. Erneuerbare Energien: 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. 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 bis 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a. Damit ist das Gebiet gut geeignet, die Sonne als Energieträger einzusetzen. Aus diesem Grunde wird 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 -Blockheizkraftwerke bzw. Wärmepumpen zur energetischen Versorgung einbezogen werden. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einer konkreten Anlage kann mit Hilfe der Plattform Gründach- und	Die Ausrichtung der geplanten neuen Gebäude, die geplanten Gebäudehöhen und die Abstände zwischen den Gebäuden im Bebauungsplangebiet ermöglicht die Installation und Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie). Nach aktuellem Kenntnisstand plant der Bauträger im 1.Entwicklungsabschnitt Solaranlagen zu installieren. Die Festsetzung von zwingenden Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft. Grundsätzlich können nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) - in seiner jeweils aktuellen Fassung - regelt jedoch auch den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand. Zweck des Gebäudeenergiegesetzes ist u.a. ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§1 GEG). Das Gebäudeenergiegesetz regelt auch die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs in Form eines Mindestversorgungsanteils am Wärme- und Kälteenergiebedarf bei einem zu errichtenden Gebäude im Falle des Einsatzes des jeweiligen Energieträgers (§34-35 GEG). Der gesetzlich im GEG festgesetzte Mindestversorgungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebe-
--	--	--	--	---

				Solarkataster auf der Homepage www.energieundklimarsk.de vorgenommen werden.	darf liegt u.a. bei Geothermie oder Biomasse höher wie bei solarthermischen Anlagen oder bei Strom aus solarer Strahlungsenergie. Außerdem sieht die geplante neue Landesbauordnung NRW für Neubauten eine Solaranlagenpflicht vor. Der bereits vom Kabinett beschlossenen und im Parlament eingebrachte Gesetzentwurf sieht in NRW vor: -Für Nichtwohngebäude soll in Nordrhein-Westfalen ab Januar 2024 eine Solaranlagenpflicht gelten. -Für neue Wohngebäude soll in Nordrhein-Westfalen ab Januar 2025 eine Solaranlagenpflicht gelten. -Bei einer kompletten Erneuerung älterer Dächer soll ab Januar 2026 eine Solaranlagenpflicht gelten. Aufgrund dieser bestehenden und geplanten gesetzlichen Regelungen und aufgrund der Tatsache, dass sich die Realisierung der Bebauung im Plangebiet wahrscheinlich über einen längeren Zeitraum hinziehen wird (phasenweise Entwicklung), sowie aufgrund der bestehenden Planungszwänge, wurde hier auf eine Festsetzung von zwingenden Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan verzichtet.
5	Private	22.03.2022	Ortsbild, Boden, Mensch	Wir begrüßen die Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplans und die damit verbundene Weiterentwicklung des Ortsteils Spich. Wir haben jedoch als direkte Anwohner Anmerkungen zum aktuellen Planungsstand und möchten unsere Begehren kundtun: 1. Bebauung Blockrandbereich Die Neubebauung im Blockrandbereich	Die Anregung für den nördlichen Teil des Grundstücks Im Wiesengrund 4-6 bzw. für den Blockrandbereich wurde nicht berücksichtigt. Für die heutigen weitgehend bereits bebauten Blockrandbereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) wird eine max. II-geschossige Bauweise (zzgl. Dachgeschoss) festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Plan-

			auf Seiten der Straße Im Wiesengrund (Im Wiesengrund 4-6) ist gemäß aktuell vorliegendem Bauträgerlageplan als 2-geschossiger Baukörper zzgl. Staffelgeschoss geplant. Das Staffelfachgeschoss lehnen wir ab und fordern im neu aufzustellenden Bebauungsplan eine Begrenzung auf eine max. 2-geschossige Bauweise mit Flachdach. Eine Umsetzung entsprechend der Bauträgerplanung entspricht in keiner Weise der aktuellen Ortsumgebung und würde aufgrund des außerordentlichen Volumens/Kubatur des neuen Baukörpers (18,5m bzw. 19,5m Breite) als Fremdkörper in der Straße und damit im gesamten Wohngebiet wahrgenommen. In der gesamten Straße im Wiesengrund besteht die gesamte Bebauung aus 1-geschossigen Einfamilienhäusern zzgl. Satteldach/Giebeldach. Ausnahme bildet hier unsere eigene Immobilie, die 2-geschossig gebaut ist. Diese 2-Geschossigkeit ist jedoch nur Teilbebaut realisiert und eine 1-Geschossigkeit wurde nur um wenige qm überbaut. In unserem Bauvorhaben haben wir uns an der direkten Ortsumgebung orientiert und eine Stimmigkeit zur näheren städtebaulichen Umgebung hergestellt. Dies fordern wir auch von den neuen Bauvorhaben und der Aufstellung des Bebauungsplans. Die 1-geschossige Bauweise zzgl. Satteldach ist außerdem in der gesamten Asselbachstraße realisiert (Ausnahme Eckgrundstück Asselbachstraße/Freiheitsstraße), sodass der Charakter des gesamten Wohnviertels heute	gebiet orientieren sich die ergänzende Bebauung im Blockrandbereich entlang der Straßen „Im Wiesengrund“ und Freiheitsstraße, sowie eventuelle Ersatzbauten, mit bis zu 2 ½ Geschossen, eher an der oberen Grenze der städtebaulichen Dichte (Geschossigkeit und Gebäudehöhe) der bestehenden Bebauung im städtebaulichen Umfeld. Im (weiteren) städtebaulichen Umfeld gibt es bereits mehrere höhere Eckgebäude, z.B.: - Auf dem Lohmerich 18 (Ecke H.W.Mertens-Straße) mit III Vollgeschossen - Freiheitsstraße 9, Freiheitsstraße 21 mit II Geschossen zzgl. Staffelgeschoss - diverse II-geschossige Gebäude mit Satteldach Die angestrebte städtebauliche Dichte im Blockrandbereich der Bebauung ist für die zentrale Lage im Stadtteil Spich angemessen. Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung (u.a. Bahnhof Spich in ca. 700-800m Entfernung). Es gibt auch auf übergeordneten politischen Ebenen (Bund, Land) die politische Zielsetzung der Innenentwicklung (Nachverdichtung, sowohl durch Innenblockentwicklungen, wie auch durch Nachverdichtung im Bestand durch Aufstockungen).
--	--	--	---	--

				und in Zukunft durch eine Bebauung mit 2 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss/Satteldach/Giebeldach maßgeblich verändert würde. Allein in der Freiheitsstraße sind Gebäude mit einer Mehrgeschossigkeit zzgl. Satteldach/Giebeldach zu finden. Diese Gebäude jedoch als Basis für den gesamten Blockrandbereich zu verwenden, halten wir argumentativ vor dem Hintergrund der weit in der Überzahl befindlichen Gebäude mit einer niedrigeren Bauhöhe (Asselbachstraße und Im Wiesengrund) für nicht überzeugend. Die vom Bauträger zur Verfügung gestellte „Ansicht Im Wiesengrund“ stellt für uns einen nicht zulässigen Argumentationsversuch dar, die vorgeplante Höhe des neuen Baukörpers Im Wiesengrund 4-6 zu realisieren, indem die höchsten Häuser mit Satteldach/Giebeldach Im Wiesengrund (Hausnummern 12 und 14) als Referenzhöhe herangezogen werden. Hierbei wird verkannt, dass ein maßgeblicher Unterschied in der Wirkung der verschiedenen Baukörper besteht. Der dargestellte Vergleich hinsichtlich der Höhe zwischen einem Einfamilienhaus mit normaler Breite und Satteldach-/Giebeldachbebauung und einem Mehrfamilienhaus mit durchgehender Frontbreite von 18,5m bzw. 19,5m und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ist Augenscheinerei. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei den Baukörpern Im Wiesengrund 8 und 10 um optisch klar abzugrenzende Reihenhäuser handelt und somit auch nicht vergleichbar ist mit dem geplanten neuen	
--	--	--	--	---	--

				Bau zur Baulückenschließung. Dies könnte aufgrund der Darstellung der „Ansicht Im Wiesengrund“ missinterpretiert werden. Als Visualisierung sehen sie anbei Fotos der aktuellen baulichen Situation der Straße Im Wiesengrund, welche eindeutig verdeutlichen, dass der neue Bau-block in seiner jetzt geplanten Form ein Fremdkörper darstellte und aufgrund seiner Massivität nicht in die bestehende Bebauung passte. Wir denken, dass eine visuelle Darstellung der Realität bei der Bewertung hilfreich ist. Begrüßenswert wäre für den neuen Bau-block Im Wiesengrund 4-6 eine Realisierung mit Doppelhaushälften (1-geschossig mit Satteldach oder 2-geschossig mit Flachdach). Sollte dies aufgrund der gewünschten Mischform der Wohnformen nicht realisierbar sein, sprechen wir uns hinsichtlich Breite und Tiefe für eine Umsetzung gemäß der vorgestellten Variante A aus. Eine Breite von 18,5m und eine Tiefe von 16m des Baukörpers ist hierbei das maximal Akzeptable aufgrund der oben beschriebenen Wirkung des Volumens auf die Gesamtumgebung bei einer größeren Gestaltung. Eine Tiefe von 18,5 gemäß Variante B würde die Nachbarbebauung zum Teil überragen. Lediglich Ausläufer der Nachbarbebauung entsprechen ungefähr einer solchen Tiefe. Der neue Baukörper sollte sich an der Kernbebauung der Nachbargrundstücke orientieren und dies sollte sich auch im neuen Bebauungsplan wiederfinden.	Für das Grundstück Ecke Im Wiesengrund/Planstraße (WA1) gilt, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche II-geschossige Gebäude eine maximale Bautiefe von 16,0 m haben dürfen. Es darf zusätzlich ein 2,50 m tiefes und max. 3,80m hohes I-geschossiges Gebäudeteil (incl. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc.) errichtet werden. Die festgesetzte Baugrenze mit einer Tiefe von 20 m in diesem Bereich dient lediglich der Flexibilität und ermöglicht z.B. Baukörperstellungen, die nicht parallel zur Straße entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
--	--	--	--	--	--

			2. Innenblockbebauung Im Innenblockbereich sprechen wir uns ebenfalls für eine max. 2-geschossige Bauweise mit Flachdach als Reihenhaus aus. Es bietet sich ebenfalls eine 1-geschossige Reihenhausbauweise mit Satteldach/Giebeldach an. Dies harmonisiert, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan geschrieben, mit der näheren städtebaulichen Umgebung. Eine Bebauung 2-geschossig mit Staffelgeschoss oder Satteldach/Giebeldach lehnen wir ab. Hinsichtlich der Grundstücksgröße präferieren wir die Variante A. Das gesamte Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Mindestgrundstücksgröße, die in Variante B nicht im Ansatz nachvollziehbar ist. Zusätzlich ergäbe sich durch zusätzliche Wohneinheiten, die Variante B impliziert, eine Verschärfung der schon aktuell angespannten Parkplatzsituation in der gesamten Umgebung sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches allein durch die unmittelbare Nähe zu Kindergarten und Schule nicht wünschenswert ist. 3. Erschließung Bezüglich der zur Wahl stehenden Varianten A und B sind wir indifferent. Im Fokus stehen für uns die verkehrstechnische Entlastung der Straße Im Wiesengrund.	Die Anregung für den südlichen Teil des Grundstücks Im Wiesengrund 4-6 bzw. für den Blockinnenbereich wurde weitgehend berücksichtigt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept, im heutigen Blockinnenbereich eine geringfügig niedrigere städtebauliche Dichte zu realisieren, wie im heutigen Blockrandbereich und aufgrund der bestehenden Geschossigkeiten, Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung Im Wiesengrund und Asselbachstraße wird in den festgesetzten Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 eine II-geschossige Bebauung mit einer niedrigeren Trauf- und Firsthöhe wie im heutigen Blockrandbereich festgesetzt. Ziel der Planung ist hier eine kleinmaßstäbliche II-geschossige Einfamilienhaus-Bebauung (I Vollgeschoss zzgl. Vollgeschoss im Dachgeschoss) zu realisieren. Für die max. II-geschossigen Gebäude wird eine Traufhöhe von 5m mit einer Firsthöhe von max. 9m bzw. bei einem Staffelgeschoss mit flachen Dach ein gebäudehöhe von max. 7,50m festgesetzt. Es sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt von 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. Eine Ausnahmegesamtheit über zulässige Unterschreitungen bis 5 % (bzw. 10% für Hausgruppen/Reihenhäusern) lässt eine flexible Handhabung zu. Im geplanten Mehrfamilienhaus Ecke Im Wiesengrund/Planstraße soll der ruhende Verkehr in Form einer Tiefgarage untergebracht werden. Kenntnisnahme Das Amt für Straßenbau, Erschließung und Verkehr schätzt die aktuellen (Stand 2022) überschläglichen Erschließungskosten (Gesamtausbauskosten) mit ca.
--	--	--	---	--

				rund sowie eine Minimierung der Erschließungskosten für die Anwohner. Beide Faktoren können wir nicht abschließend beurteilen. Hinsichtlich der Kostenfrage und der verkehrstechnischen Auswirkungen regen wir eine Voruntersuchung mit Kostenschätzung für die Bauphase 2 und eine Verkehrsuntersuchung durch das Straßenamt bzw. der zuständigen Behörde an, sodass wir uns als Anwohner ein abschließendes Bild machen können und die erforderliche eigene Bewertung durchführen können. Wir möchten Sie bitten, die aufgezeigten Argumente in der weiteren Planung zu berücksichtigen und stehen bei Rückfragen, für einen weiteren Austausch und/oder eine Ortsbegehung gerne zur Verfügung.	290€ je qm öffentliche Verkehrsfläche (incl.) Endausbau: - ca. 145€ je qm – Grundausbau/ Baustraße - ca. 145€ je qm – Endausbau
6	Abwasserbetrieb Troisdorf AöR Poststr. 105 53840 Troisdorf	17.03.2022	Wasser, Boden	Gegen den oben genannten Bauleitplanentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine grundsätzlichen Bedenken. Das Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal Im Wiesengrund bzw. an den Mischwasserkanal in der Freiheitsstraße anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Ortsnah zu versickern.	Kenntnisnahme Zur Offenlage wurden Bodengutachten erstellt.
7	Private	11.03.2022	Mensch, Sachgüter	Auf dem Grundstück Asselbachstraße 21 soll ein Neubau als 5-Parteienhaus mit zweie Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach ermöglicht werden.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Für den Bereich Asselbachstraße 21 (WA2) ist eine II-geschossiges Gebäude mit einer max. TH von 7m und bei einem Flachdach mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m

					möglich.
8	Private	11.03.2022	Mensch, Sachgüter, Boden	Es wird angeregt, dass auf dem Flurstück 446 drei Häuser zu realisieren in Berücksichtigung der GRZ von 0,4.	Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Für den südlichen Teil des Flurstück 446 (WA3), im heutigen Blockrandbereich, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die heutigen Innenblockbereiche (WA4) wird aus folgenden Gründen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt: • zur Begrenzung der Bodenversiegelung • aufgrund des Flächenbedarfs zur ortsnahen Niederschlagswasser-versickerung auf privaten Flächen • zur Anpassung an den Klimawandel • aufgrund der Gefahren durch Starkregenereignisse gemäß Starkregen-gefahrenhinweiskarte NRW • zur Erhöhung bzw. Beibehaltung eines erhöhten Grünanteils im heutigen Innenblockbereich • zur allgemeinen Erhöhung der Akzeptanz von Neubauentwicklungen in bestehenden Innenblockbereichen Da die Wohnqualität auch von der absoluten Größe der Wohnbaugrundstücke bestimmt wird, sind neben dem relativen Verhältnis noch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt von 350 qm je Einzelhaus und 250 qm je Doppelhaushälfte. Eine Ausnahmenvorschrift über zulässige Unterschreitungen bis 5 % lässt eine flexible Handhabung zu. Es wurde eine flexible durchgehende Baugrenze festgesetzt. Das Flurstück 446 hat heute eine Größe von 1617qm, abzgl. der notwendigen Erschließung.

			Es wird außerdem eine weitere Stichstraße von der Freiheitsstraße 5 (Flurstück 300) her angeregt. Es wird ein Hinweis gegeben zur allgemeinen Schichtenwasserproblematik in diesem Bereich gegeben. Alle Bestandgebäude sind höher gesetzt, da überall mit Schichtenwasser aus der Wahner Heide zu rechnen ist. Dies sollte bei der Planung der Tiefgarage berücksichtigt werden.	Die Anzahl der möglichen Häuser hängt von dem jeweiligen architek. Entwurf ab. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da eine zusätzliche Einzellerschließung in Form einer Stichstraße zu einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung führen würde. Ziel der Planung ist es, auf aufwendige Einzellerschließungen zu verzichten. Mittel- bis langfristig soll eine einzelne durchgehende öffentliche neue Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße entstehen. Die zwischenzeitlichen Stichstraßen (möglichst mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge) stellen nur einen zwischenzeitlichen Zustand dar. Die angeregte Einzellerschließung hätte außerdem ggf. negative Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke. Kenntnisnahme. Es wurden mehrere Bodengutachten erstellt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen worden.
--	--	--	---	---