STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung

Bebauungsplan H138, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben

hier: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen
- Art und Umfang der Berücksichtigung zur Offenlegung -
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Bebauungsplan H138, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf – West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben

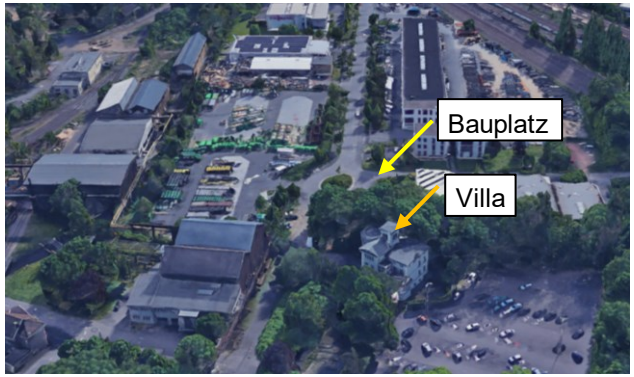
Zusammenstellung der zur Offenlegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf.

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 18.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	13.10.2021	Sachgüter	Keine Bedenken. Hinweis, dass keine Betroffenheit der von Pledoc verwalteten Versorgungsanlagen der in der Stellungnahme genannten Eigentümer bzw. Betreiber besteht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei eventuellen Planungserweiterung wird eine erneute Beteiligung folgen.
2	DB Energie GmbH Schwarzer Weg 100 51149 Köln	18.10.2021	Sachgüter	Planauskunft. Es sind keine Medien im Plangebiet vorhanden. Anlagen der DB-Energie GmbH sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststr. 105 53840 Troisdorf	19.10.2021	Sachgüter	Planauskunft, nach den beigefügten Auskunftsplänen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Josef-Kitz-Straße Wasser-, Gas-, Strom-, Straßenbeleuchtungs-, Kanal- sowie LWL Versorgungsleitungen vorhanden. Eine Beibehaltung der Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist hierfür nicht erforderlich.	Die Leitungstrasse für Gas und Wasser im Bereich der Wendeanlage an der Josef-Kitz-Straße kann durch Ausweisung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers gesichert werden. Der Anschluss zusätzlicher Gebäude erfolgt über die bestehenden Grundstücksanschlüsse.

				Im Änderungsbereich 2 befindet sich östlich eine Trafostation der Stadtwerke Troisdorf.	Es erfolgt eine zeichnerische Darstellung als Versorgungsanlage.
4	Landeseisenbahnverwaltung Herr Kandler Werkstattstraße 102 50733 Köln	28.10.2021	Sachgüter	Die Fa. Mannstaedt GmbH, Mendener Str. 51, sollte an der Bauleitplanung beteiligt werden. Durch den BP werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bahnanlagen im Lageplan nicht als solche dargestellt sind. An die Mannstaedt GmbH angrenzende, geplante Anpflanzungen sind mit der Firma abzusprechen und dürfen die Sicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden. Sollten Änderungen im Bereich der Bahnanlagen der Fa. Mannstaedt notwendig werden, sind diese abzusprechen und durch die Fa. Mannstaedt bei der Planfeststellungsbehörde vorzulegen.	Fa. Mannstaedt GmbH, Mendener Str. 51, wurde mit separaten Anschreiben an der Bauleitplanung beteiligt. Der Hinweis über keine erkennbare Betroffenheit der Belange der Landeseisenbahnverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Darstellung betrifft den rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Dem Hinweis über die Abstimmung der geplanten Anpflanzung mit der Fa. Mannstaedt GmbH wird gefolgt. Die betroffene Fläche ist auch im bisher rechtskräftigen Plan als Grünfläche ‚Parkanlage' festgesetzt. Der Hinweis der Notwendigkeit der Planabstimmung mit Fa. Mannstaedt im Falle von Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen der Fa. Mannsaedt wird zur Kenntnis genommen.
5	Technik Planung Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststr. 105 53480 Troisdorf	20.10.2021	Sachgüter	Keine grundsätzlichen Bedenken Innerhalb der geplanten Fläche befinden sich weiterhin benötigte Versorgungsanlagen der Stadtwerke, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen ist. Im	Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße festgesetzt. Die Trafostation wird als Versorgungsfläche gekennzeichnet.

				Änderungsbereich 2 befindet sich östlich eine Trafostation der Stadtwerke Troisdorf.	
6	RSAG AöR Herr Mundorf/Herr Hein Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	19.10.2021 + 11.11.2021	Abfall Sicherheit Mensch Immissionen	Keine Bedenken hinsichtlich der Abfallentsorgung Bedenken werden hinsichtlich der Staub- und Lärmemissionen geäußert, die von der RSAG als einer nach BImSchG genehmigten Entsorgungsanlage ausgehen. Durch das Heranrücken der Fa. Böhm werden mit der Errichtung von Büroraum schützenswerte Räume in unmittelbarer Nähe des Wertstoffhofes errichtet. Es wird um eine Anpassung der Planung gebeten, damit keine für die Firma Böhm unbefriedigende Immissionssituation entsteht.	Der Hinweis, dass keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit Abfallabholung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der ausgebauten öffentlichen Straßen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 werden keine Änderungen vorgenommen. Der Hinweis auf den Betriebscharakter der RSAG als nach BImSchG genehmigten Entsorgungsanlage und damit verbundenen Staub- und Lärmemissionen werden zur Kenntnis genommen. Durch das neu errichtete Gebäude für die Annahme der Wert- und Reststoffe und die damit verbundene Neuorganisation der Flächen gehen von dem Betrieb der RSAG keine für ein Gewerbegebiet untypischen oder unzumutbaren Belastungen aus. Offene Lagerplätze und Containerstellflächen befinden sich mittlerweile entlang der dem Plangebiet entferntesten Grenze des RSAG-Grundstücks. Das Heranrücken der Baugrenze an das Gelände der RSAG erfolgt um rund 15,00 m, so dass die vordere Fassade annähernd die Fluchtlinie der Bebauung Josef-Kitz-Straße 9-11 aufnimmt. Dieses Gebäude wird bereits als Büro genutzt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Direktorenvilla Langen (Louis-Mannstaedt-Straße 37) an, in dem sich u.a. Eigentumswohnungen befinden. Somit wird durch das Heranrücken der überbaubaren Fläche um lediglich 15 m weder ein neuer Konflikt mit der angrenzenden BImSchG-

					Anlage geschaffen, noch ein bestehender Konflikt verschärft. Der Anregung zu einer Anpassung der Planung, die wesentlich den Verzicht auf eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche bedeuten würde, wird daher nicht gefolgt.
7	Amprion GmbH Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund	02.11.2021	Sachgüter	Keine Bedenken. Hinweis, dass keine Hochspannungsleitungen im Plangebiet verlaufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Bau- und Kunstdenkmalpflege Abtei Brauweiler Ehrenfriedstr. 19 50259 Pulheim	15.11.2021	Denkmal	Von der Planung ist ein Denkmal in der Louis-Mannstaedtstr. 37 „Haus im Turm“, ehemalige Direktorenvilla des Faconeisen- Walzwerks L. Mannstaedt betroffen. Auch die Einfriedung der Villa ist Bestandteil des Schutzumfanges und zu erhalten. Da sich die geplante Bebauung im Umgebungsbereich des Denkmals befindet unterliegt sie laut Denkmalschutzgesetz dem Erlaubnisvorbehalt. Daher wird um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde gebeten.	Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen, ist es nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung Das geplante zusätzliche Baufeld ist heute bereits als gepflasterte Stellplatzanlage für Pkw sowie Containerabstellfläche genutzt. 

9	Rhein-Sieg-Kreis Fachbereich 01.3 / Regionalplanung Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	16.11.2021	Mensch	**Altlasten** Das Plangebiet ist Teilfläche eines Altstandortes. Laut Bodenuntersuchungen ist mit bis zu 3 m mächtigen Auffüllungen zu rechnen. Die Bodenproben wiesen jedoch keine außergewöhnlich hohen Belastungen auf. Aus Altlastensicht stehen der Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, in die textlichen Festsetzungen Hinweise aufzunehmen, die eventuell anzutreffende verunreinigte Bodenhorizonte und die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials betreffen.	Der Hinweis, dass das Plangebiet eine Teilfläche eines Altstandortes bildet und Bodenproben keine außergewöhnlich hohen Belastungen aufweisen, wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet. Die Kennzeichnung als Altstandort erfolgt nachrichtlich im Bebauungsplan. Der Anregung ein Hinweis auf das eventuelle Auftreten von verunreinigten Bodenhorizonten sowie auf die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen ist bereits im rechtskräftigen Plan gefolgt und wir in die 2. Änderung übernommen.
			Flora und Fauna	**Natur-, Landschafts- und Artenschutz** Es wird gebeten, im nächsten Verfahrensschritt eine ASP vorzulegen, die auch das Vorkommen der Zauneidechse in den benachbarten Bahnanlagen betrachtet. Es wird auf die potentiell nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen und den neuen § 41a des BNatSchG verwiesen.	Die ASP wurde durchgeführt und wird mit der öffentlichen Auslegung ausgelegt. Die Ergebnisse werden, da sie der gemeindlichen Abwägung nicht unterliegen, in der Planung berücksichtigt. Einen Konflikt mit Zauneidechsen schließt das Gutachten für die Änderungsbereiche aus. Da die Rechtsverordnung mit den inhaltlichen Bestimmungen zu § 41a noch aussteht, ist dieser noch nicht in Kraft getreten. Mit Erlass der Rechtsverordnung durch das zuständige Ministerium werden die Regelungen zur Erstellung, Erneuerung und zum Betrieb von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich unmittelbar für derartige Vorhaben gültiges Recht. Zusätzlicher planungsrechtlicher

			Wasser Mensch, Klima Sachgüter	**Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung** Es wird gebeten, Folgendes in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen: Die **Bepflanzung des Randstreifens zum Mühlengraben** ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen naturnah zu gestalten. **Erneuerbare Energien** Die Planung zum Einsatz erneuerbarer Energien wird unterstützt. Für eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird auf die Homepage www.energieundklima-rsk.de hingewiesen. **Wirtschaftsförderung** Das Vorhaben wird begrüßt.	Festsetzungen bedarf es in der örtlichen Situation eines bestehenden Gewerbegebietes nicht. Mit der 2. Änderung des BP H138 werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen in den Änderungsbereichen geändert. Im Bereich 1 wird die Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht und innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 werden bestehende Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise werden aus der 1. Änderung übernommen. Die neu festgesetzte Pflanzfläche entlang des Mühlengrabens ist vom Gewässer durch eine etwa 3 m hohe senkrechte Betonmauer getrennt. Im weiteren Verlauf nach Osten verläuft die Pflanzung unterhalb der hier ebenfalls durch Mauer abgetrennten Bahntrasse. Ein Funktionszusammenhang mit dem Gewässer oder der Bahntrasse ist damit kaum herstellbar. Darüber hinaus wären sowohl der Begriff ‚naturnah' als auch das Gebot der Abstimmung mit zwei verschiedenen Planungsträger zu unbestimmt, um als Festsetzung des Bebauungsplans Gültigkeit zu erhalten. Die Zustimmung zur Planung und die Hinweise zu erneuerbaren Energien werden zur Kenntnis genommen.
10	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Denkmalschutz/	16.11.2021	Bodendenkmäler	Keine Konflikte erkennbar. Es wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Meldepflicht wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

	Praktische Bodendenkmalpflege Endenicher Str. 133 53115 Bonn			von Bodendenkmälern hingewiesen. Der Hinweis auf die Meldepflicht und Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 DSchG ist in die Planunterlage aufzunehmen.	
11	Mannstaedt GmbH Mendener Straße 51 53840 Troisdorf	10.11.2021	Sachgüter	Es bestehen hinsichtlich der Änderungsbereiche 2 und 3 keine Einwendungen. Im Hinblick auf das Pflanzgebot erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen.	Der Hinweis über kein Bestehen von Einwendungen hinsichtlich Bereiche 2 und 3 werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.
12	Abwasserbetrieb Troisdorf AöR Poststraße 105 53840 Troisdorf	12.11.2021	Abwasser	Es bestehen Bedenken seitens des Abwasserbetriebes. Das vorgesehene Pflanzgebot für den Änderungsbereich 3 ist vom ABT als neuem Eigentümer nicht realisierbar, da die Fläche bereits durch die Firma Kubatec überbaut ist. Unter der Voraussetzung, dass die von der Fa. Kubatec genutzten Teilflächen übernommen werden, kann der BP Vorentwurf umgesetzt werden. Um Rückmeldung wird gebeten.	Die mit Pflanzgebot belegten Flächen werden vom Eigentümer des anliegenden Gewerbegrundstücks übernommen.
13	Deutsche Bahn AG Erna-Scheffler-Str. 5 ADAC Haus 51103 Köln	06.12.2021	Sachgüter	Unter Beachtung folgender Hinweise bestehen keine Bedenken: Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bahn als planfestgestellte Anlage nicht geltend gemacht werden. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird	Der Hinweis, zu den Immissionen an der benachbarten Bebauung aufgrund des Eisenbahnbetriebs und der Unterhaltung der Bahnanlagen sowie des Ausschlusses eines Entschädigungsanspruches wird zur Kenntnis genommen. Die Belastung des zusätzlich bebaubaren Änderungsbereichs kann anhand der

				gebeten. Anträge auf Baugenehmigung sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen.	Umgebungslärmkartierung für die westlich verlaufende Bahnanlage mit 65 dB(A) abgeschätzt werden. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert im Anhang zur DIN 18005 für ein Gewerbegebiet. Die geplanten Nutzungen als Büroräume und Stellplatzanlagen in einem Gewerbegebiet entsprechen den der näheren Umgebung. Die weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt mit der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB. Eine weitere Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt für Grundstücke, die an die Bahntrasse grenzen.
14	Bezirksregierung Düsseldorf Postfach 300865 40408 Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung	26.10.2021	Mensch / öffentliche Sicherheit	Die Änderungsbereiche liegen innerhalb eines Gebietes, in welchem vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Die Empfehlung zur Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel bezieht sich auf Teilbereiche gemäß beigefügter Karte.	Der Hinweis auf Lage der Änderungsbereiche innerhalb eines von vermehrten Kampfhandlungen betroffenen Gebiets sowie die Empfehlung zur Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die zu überprüfenden Bereiche liegen außerhalb der drei Änderungsbereiche der Bebauungsplanänderung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden intern vom 18.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amt 32 Sicherheit und Ordnung Herr Geilhausen	27.10.2021	Öffentliche Sicherheit		Behandelt unter 1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 18.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021, Punkt 14.
2	Amt 60 Fachbereich Umwelt und Klimaschutz Frau Neuer	26.10.2021	Baumbestand	Erhaltung eines städtischen Baumes, Baum Nr. 57 innerhalb des Geltungsbereiches 2.	Die Hinweise über die Befindlichkeit der nicht geschützten Baumbestände sowie erhaltungswertes Solitärbaums werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet.

					Der betroffene Baum Nr. 57 kann erhalten bleiben, da keine baulichen Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches 2 durchgeführt werden.
3	Amt 63 / 60 Amt für Bauordnung Untere Denkmalbehörde Frau von Berg	09.11.2021	Denkmal	Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die vorliegende Planung entwickelt keine negativen Auswirkungen auf Erscheinungsbild des Baudenkmals und des Denkmalbereiches.	Der Hinweis über nicht Bestehen von Bedenken aus denkmalrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.
4	Amt 63 Bauordnungsamt Herr Lohr	15.11.2021		Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in bauordnungsrechtlicher Hinsicht.	Der Hinweis, dass gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken in bauordnungsrechtlicher Hinsicht bestehen sowie keine Anregungen erfolgten wird zur Kenntnis genommen.
5	Amt 66.1 Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr Herr Zemke	09.12.2021		Aufgrund im Vorfeld erfolgten Abstimmungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es besteht Klärungsbedarf bezüglich der in den Plänen dargestellten Unterführung unter den Bahngleisen in Richtung Friedrich-Wilhelms-Hütte. Die Baumaßnahme am Bahnhof FWH wurde kürzlich (2021) ohne den Ausbau bzw. Verlängerung der Unterführung Richtung Gewerbegebiet Josef-Kitz-Straße zu verwirklichen, abgeschlossen.	Der Hinweis, dass gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung empfiehlt den eingestrichelten Fußgängertunnel aus der Bebauungsplanzeichnung zu löschen. Eine interne Prüfung hat ergeben, dass der ca. 83 m lange Tunnel als Angstraum empfunden würde und für die Stadt Troisdorf mit erheblichen Bau- und späteren Instandhaltungskosten verbunden ist. Die Deutsche Bahn hat bereits mitgeteilt, dass eine Kostenbeteiligung nicht vorgesehen ist. Das Planfeststellungsverfahren sieht nur einen Zugang zum neuen Gleis des S13 Neubaus vor.