

Vorlage, DS-Nr. 2024/0240

öffentlich

| Beratungsfolge                                   | Sitzung am: | Ja | Nein | Enth. |
|--------------------------------------------------|-------------|----|------|-------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 11.04.2024  |    |      |       |
| Rat                                              | 22.05.2024  |    |      |       |

**Betreff:** Bebauungsplan T 120, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße (Evangelisches Gemeindezentrum Troisdorf, Umgestaltung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen)  
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**

A 1.1) Amt für Soziales, Wohnen und Integration Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf

hier: Schreiben vom 20.06.2023

die Bebauungsplanänderung gliedert sich in die sich aus der Sozial- und Gesundheitsplanung ergebenden Überlegungen hinsichtlich der neu zu strukturierenden Stadtteilzentren ein. Daher bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

**Beschlussentwurf zu A 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es liegen keine Bedenken seitens des Amtes für Soziales, Wohnen und Integration vor. Das Vorhaben gliedert sich in die Sozial- und Gesundheitsplanung der Stadt Troisdorf ein.

A 1.2) NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln  
hier: Schreiben vom 20.06.2023

---

Vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit dem Zugangslink zum Abruf der Online Leitungsauskunft:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Zeit bestehen unsererseits keine Bedenken und aktuelle Planungen bezüglich eines Netzausbaus in diesem Bereich.

Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bestehende oder geplante Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde. Registrieren Sie sich hierzu an unserer Online Planauskunft unter der URL <https://planauskunft.netcologne.de/> und stellen Sie Ihre Anfragen über diese. Sie erhalten zu jeder Leitungsauskunft eine Schutzanweisung, eine pdf-Datei als Übersicht und sofern Anlagen der NetCologne vorhanden sind eine dxf-Datei über diese.

### Leitungsauskunft:

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich Anlagen, die durch die NetCologne beauskunftet werden.

Unseren Leitungsbestand übersenden wir Ihnen im DXF-Format und als Übersicht im PDF-Format. Bei Anlagen, die nicht lagegenau dokumentiert sind (siehe Übersichtsplan gestrichelte Trassen), ist es zwingend erforderlich, dass eine örtliche Einweisung unserer Anlagen erfolgen muss. Wenden Sie sich diesbezüglich bitte an [netzbau-anfrage@netcologne.de](mailto:netzbau-anfrage@netcologne.de).

Die NetCologne GmbH nutzt in diesem Bereich Fremdanlagen.

Wir weisen Sie hiermit darauf hin, dass es Bereiche innerhalb des NetCologne-Gebietes gibt, in denen wir über keine Katasterdaten verfügen. In einem solchen Fall ist der angehängte PDF-Plan bis auf den Plotrahmen leer. Es handelt sich also nicht um eine Fehlfunktion der Online Planauskunft.

Bitte beachten Sie auch die aktualisierte Leitungsschutzanweisung vom 01.09.2018 im Anhang dieser E-Mail.

Diese Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von vier Wochen.

### **Beschlussentwurf zu A 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Seitens NetCologne GmbH wurden keine Bedenken geäußert und es bestehen aktuell keine Planungen für einen Netzausbau im Bereich der Bebauungsplanänderung. Die Leitungsauskunft weist darauf hin, dass die NetCologne GmbH innerhalb des Geltungsbereichs Fremdanlagen nutzt.

A 1.3) Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr der Stadt Troisdorf,  
Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 20.06.2023

---

Auf dem Platz möchten wir gerne eine RSVG-Bike Station platzieren. Frau [REDACTED] kann Ihnen da Details liefern. Baulich müssen wir da nicht ran. Schild und ggfs. Markierung reicht uns aus. Wir benötigen etwa 8qm

### **Beschlussentwurf zu A 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2023

eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Fahrradverleih Station der RSVG kann aus planungsrechtlicher Sicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ (städtisches Eigentum) integriert werden.

Eine Anpassung der Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich. Perspektivisch soll die Platzfläche umgestaltet werden; mögliche Elemente, wie die besagte Station, sind bei der Planung für die Platzfläche mit dem zuständigen Fachamt (Umwelt- und Klimaschutz) abzustimmen, eine Regelung auf Bebauungsplanebene bedarf es hier nicht.

A 1.4) Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf

hier: Schreiben vom 21.06.2023

---

Vorgelegt wurde die folgende Luftbildauswertung zusammen mit dem Abschlussbericht aus dem Jahr 2012 (Az.: 22.5-3-5382068-312/12/ der Bez. Reg. Düsseldorf) für den Bereich der Grundstücke Viktoriastr. 2 u. 4 sowie Kronprinzenstraße 12 u.14 inkl. Vorplatz vor (Flurstücke 1483/105, 2162,1245/105, 1723).

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Troisdorf, Viktoriastr. 4

Ihr Schreiben vom 10.09.2012, Az.: 30.1-KMR-124/12

Die Auswertung des o.g Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigegeführten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beigelegenden Merkblatt zu entnehmen.**

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html)



Abschlussbericht:

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht**  
Troisdorf, Viktoriastr. 4

Ihr Schreiben vom 10.09.2012, Az.: 30.1-KMR-124/12

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Beschlussentwurf zu A 1.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Alle eingegangenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen als Hinweise

aufgenommen.

Ein Teilbereich des Plangebiets – und zwar der Abschnitt der Viktoriastraße (Flurstück 929/105) vor der Johanniskirche und dem Pfarrhaus – war nicht Teil der Antragsfläche zur Kampfmitteluntersuchung aus dem Jahr 2012. Eine Luftbildauswertung für den Teilabschnitt wurde im Rahmen des Planverfahrens zusätzlich eingeholt (Az.: 22.5-3-5382068-599/23 der Bez. Reg. Düsseldorf) und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

A 1.5) RSAG Anstalt des öffentlichen Rechts, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg  
hier: Schreiben vom 29.06.2023

---

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

Die Neustrukturierung des öffentlichen Raumes, wird den Verlauf der Abfallsammlung nicht verändern. Die Abfallentsorgung findet nach Fertigstellung der Baumaßnahme an dem vorhandenen öffentlichen Straßennetz statt.

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**.

#### **Beschlussentwurf zu A 1.5:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.06.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es liegen grundsätzlich keine Bedenken seitens der RSAG vor. Die Abfallentsorgung ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz vorgesehen. Die Neustrukturierung des öffentlichen Raumes wird den Verlauf der Abfallsammlung nicht verändern.

A 1.6) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststraße 105, 53827 Troisdorf  
hier: Stellungnahme vom 11.07.2023

---

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

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

#### **Beschlussentwurf zu A 1.6:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.07.2023 und 13.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die eingegangene Leitungsauskunft der Stadtwerke Troisdorf GmbH zeigt, dass innerhalb des Bereichs der öffentlichen Platzfläche (aktuell städt. Eigentum), der durch die Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und an die ev. Kirchengemeinde veräußert werden soll, eine Stromleitung vorhanden ist. Für die

Versorgungsleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH festgesetzt. Das notwendige Leitungsrecht ist im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

A 1.7) Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 12.07.2023

---

Stellungnahme zum Bauleitplanentwurf T 120, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren.

Gegen den Vorentwurf bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Beschlussentwurf zu A 1.7:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Bauordnungsamts der Stadt Troisdorf keine Bedenken gibt, wird die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

A 1.8) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststr. 105, 53827 Troisdorf  
hier: Schreiben mit Leitungsauskunft vom 13.07.2023

---

Guten Tag,

beiliegend finden Sie die von Ihnen gewünschte Planauskunft.

|                                         |                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorgangsnummer:</b>                  | <b>20230713_0004_V01</b>                                           |
| <b>Anfragedatum:</b>                    | <b>13.07.2023 08:59:50</b>                                         |
| <b>Auskunftsadresse:</b>                | <b>Troisdorf, Kronprinzenstr. 16</b>                               |
| <b>Grund der Anfrage:</b>               | <b>Sonstiges</b>                                                   |
| <b>Projekt:</b>                         | <b>Sonstiges</b>                                                   |
| <b>geplanter Zeitraum:</b>              | <b>-</b>                                                           |
| <b>Projekttitel:</b>                    |                                                                    |
| <b>Beschreibung:</b>                    | <b>Bebauungsplan T 120, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte</b> |
| <b>Anfragetyp/Eingangsart:</b>          | <b>Online/E-Mail</b>                                               |
| <b>Auslieferungstyp/Zustellungsart:</b> | <b>Automatisch</b>                                                 |

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 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 Störrangabe unverzüglich zu benachrichtigen!

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

Freundliche Grüße

Technik Planung/ Planauskunft  
Stadtwerke Troisdorf GmbH  
Poststraße 105  
53840 Troisdorf  
Tel.: 02241/888-0  
[planauskunft@stadtwerke-troisdorf.de](mailto:planauskunft@stadtwerke-troisdorf.de)

Besuchen Sie uns im Internet:

[www.stadtwerke-troisdorf.de](http://www.stadtwerke-troisdorf.de)

### **Beschlussentwurf zu A 1.8:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

A 1.9) DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Venloer Str. 156, 50672 Köln  
hier: Schreiben vom 18.07.2023

---

Vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit einem Lageplan der Telekommunikationslinien im Plangebiet.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Inhaberpflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach dem Planentwurf stehen Teile der bisherigen Verkehrsfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.

Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs-, und Einwirkungsbeschränkung."

1. Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die oben genannte/n Grundstück/e des/der Grundstückseigentümers/Grundstückseigentümer zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung der in Abs. 6 beschriebenen Telekommunikationslinie (TK-Linie) sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit in Anspruch zu nehmen. Die Gestattung deckt auch Nutzungserweiterungen in Form von neuen, sich im Zuge der technischen Entwicklungen ergebenden Anwendungen ab.

2. Die Gestattung umfasst auch das spätere Einziehen von Telekommunikationskabeln in Kabelrohranlagen bzw. Kabelschutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben.

3. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Der Telekom Deutschland GmbH steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

4. Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die Grundstück/e zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten – auch Aufgrabungen – vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (z. B. gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.

5. Über und 50 cm beiderseits der TK-Linie (Schutzbereich) dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann.

6. Bei der von der Telekom Deutschland GmbH errichteten TK-Linie handelt es sich um  
a) - Angaben können erst nach Erhalt detaillierter Pläne erstellt werden.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Wir bitten daher an dem Verfahren weiterhin beteiligt zu werden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderen Leistungsträger bitten wir, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutsche Telekom Technik GmbH

TINL West, PTI 22

Innere Kanalstr. 98

50672 Köln

so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mitgeteilt werden.

Wir bitten Sie, uns bei der Planung weiterhin mit einzubinden.

### **Beschlussentwurf zu A 1.9:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nur bedingt gefolgt.

Zum Thema Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Telekom beruht auf der Annahme, dass Teile jener Verkehrsfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, zukünftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen, sondern an die evangelische Kirchengemeinde veräußert werden sollen. Aus diesem Grund soll für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn veranlasst werden.

Diese Annahme wird nach der zur Verfügung gestellten Leitungsauskunft nicht

bestätigt. In dem Teilbereich der öffentlichen Platzfläche (aktuell städt. Eigentum), der durch die Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und an die ev. Kirchengemeinde veräußert werden soll, liegen keine Telekommunikationsleitungen. Die übrigen Flächen bleiben auch weiterhin Teil der öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ auf dieser Fläche geht die Stadt Troisdorf lediglich eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt.

#### Zum Thema Festsetzung von Leitungszonen in allen Straßen bzw. Gehwegen

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Entsprechende Duldungspflichten notwendiger Telekommunikationslinien sind sowohl für öffentliche als auch für private Eigentümer fachgesetzlich im Telekommunikationsgesetz (TKG) verankert. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das BauGB bietet zudem keine Grundlage für die gewünschte Festsetzung.

Die übrigen Hinweise und Anregungen der Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Ebene der Bauausführung, eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

A 1.10) Vodafone GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen

hier: Schreiben vom 20.07.2023

---

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

#### **Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

#### **Beschlussentwurf zu A 1.10:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es sind keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH im Plangebiet vorhanden und es ist seitens des Netzbetreibers aktuell kein Netzausbau geplant.

A 1.11) Rhein-Sieg-Kreis (Fachbereich 01.3), Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53705 Siegburg

hier: Schreiben vom 26.07.2023

---

### **Immissionsschutz**

Bezüglich der Erweiterung kultureller Veranstaltungen sowie Betrieb einer Cafeteria mit Außennutzung sowie dienender Funktion bei Veranstaltungen im Gemeindezentrum wird auf mögliche Schalleinwirkungen auf die benachbarte Wohnumgebung hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird daher die Empfehlung gegeben, Art und Umfang der geplanten Cafeterianutzung und Außennutzung im Hinblick auf mögliche Veranstaltungsszenarien (öffentliche Kultur- od. Traditionsveranstaltung, Gemeindefeste, Familienfeste wie Hochzeiten, Jubilärfeste, usw.) zu definieren und bezüglich der damit verbundenen Schallimmissionen im Wohnumfeld zu untersuchen.

Insbesondere Veranstaltungen in den Abendstunden, an Wochenenden sowie Sonn- und Feiertagen können Konflikte aufgrund von Geräuschen hervorrufen und fallen in Zeiträume, in denen ein Teil der Bevölkerung ein besonderes Ruhebedürfnis sucht, ein anderer Bevölkerungsteil während dieser Zeit Aktivitäten durchführt.

Je nach Nutzungsszenario ist bei den Untersuchungen die TA Lärm bzw. der sog. „Freizeitlärmerrlass NRW“ (Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006) heranzuziehen.

Hierbei wird den Kommunen empfohlen, für Veranstaltungen (Feste, Konzerte o. ä.), die in einer Kommune erstmalig stattfinden, die Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 6. März 2015 ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu berücksichtigen.

### **Gewässerschutz / Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Auf das Starkregenpotential ist in der städtebaulichen Begründung unter Punkt 4.3 hingewiesen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird empfohlen, die Planung hinsichtlich der Überflutungsrisiken anzupassen.

In der Planung ist auf die Gültigkeit der Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz gemäß § 5 Absatz 2 WHG und die allgemeine Sorgfaltspflicht hinzuweisen. Hiernach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### **Altlasten**

In den südlichen Geltungsbereich ragt ein Teilbereich einer nachrichtlich registrierten Altablagerung mit der Nr. 5108/0102-0 (siehe Anhang: Lageplan Altlasten).

Durch eine Erstbewertung aus dem Jahr 1987 konnte der Verdacht auf Altlasten für die Altablagerung ausgeräumt werden.

Aus Altlastensicht stehen den Änderungsvorhaben keine Bedenken entgegen. Seiten des Amts für Umwelt- und Naturschutzes des Rhein-Sieg-Kreises wird empfohlen folgenden Hinweis in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

- 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 abzustimmen.

### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine gravierenden artenschutzrechtlichen Probleme erkennen. Aus formalen Gründen ist jedoch Folgendes zu beachten:

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „*Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*“ 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 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen. Dies gilt gem. Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Eine Ausnahme hiervon sieht die derzeitige Erlasslage nicht vor.

Es wird empfohlen, das für die Artenschutzprüfung bereitgestellte Prüfprotokoll (Anlage 2 des genannten Erlasses) zu verwenden.

#### 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 halbttransparenten 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 das zum 1.3.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der Vorschrift „*Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen*“ - § 41a BNatSchG - hingewiesen. Diese Vorschrift tritt 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.

#### **Klimaschutz**

Aufgrund der Innenstadtlage muss für das Plangebiet in Hitzeperioden mit einer ungünstigen thermischen Situation gerechnet werden. Es wird empfohlen, insbesondere für den Bereich des Quartiersplatzes grünordnerische Festsetzungen in Betracht zu ziehen, die sich positiv auf das Mikroklima und die thermische Behaglichkeit auswirken. Dazu kann beispielsweise die verbindliche Ausstattung des Plangebiets mit einer Anzahl standortangepasster Baumpflanzungen beitragen.

#### **Abfallwirtschaft**

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.

#### **Erneuerbare Energien**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Bisher enthalten die Unterlagen keine Hinweise zu erneuerbaren Energien.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m<sup>2</sup>/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet zu prüfen.

Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einer konkreten Anlage kann mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage [www.energieundklima-rsk.de](http://www.energieundklima-rsk.de) vorgenommen werden.

### **Beschlussentwurf zu A 1.11:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.11 wie folgt zu entscheiden:

#### **Immissionsschutz**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Nutzung von Cafeteria und Saal wurde durch den Vorhabenträger beauftragt. Die gutachterliche Ersteinschätzung durch das Büro grasy + zanolli enineering vom 31.10.2023 ist als Anlage zur Begründung beigelegt. Art und Umfang der Untersuchung wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro mit dem Kreis im Rahmen des Verfahrens abgestimmt.

Die schalltechnischen Untersuchungen weisen aus, dass der allgemein zu erwartende Betrieb an allen schützenswerten fremden Nutzungen (Wohnen / Hospiz) die Richtwerte nach TA-Lärm sowie der Freizeitlärm-Richtlinie einhalten wird. Bei Veranstaltungen außer der Reihe wie bspw. Feier der Kantorei, Karnevalsfeier oder einer Hochzeitfeier werden die Richtwerte nach TA Lärm bzw. Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten, wenn auf den Status der Veranstaltung als „Seltenes Ereignis“ abgestellt wird. Entsprechende Genehmigungen können im Baugenehmigungsverfahren beantragt und Auflagen/Beschränkungen dabei getroffen werden. Eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene ist nicht erforderlich.

#### **Gewässerschutz / Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf bereits bebauten innerstädtischen Flächen. Anlass der Planung sind die geringfügigen baulichen Erweiterungen des Bestandsgebäudes des Gemeindehauses auf den weniger durch Starkregen gefährdeten Teilflächen Richtung Vorplatz an der Kronprinzenstraße. Darüber hinaus werden im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten durch die Bebauungsplanänderung eröffnet. Eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist daher nicht zielführend. Ungeachtet dessen wird die Thematik durch den Vorhabenträger in der architektonischen Planung berücksichtigt und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. nach allgemein gültigen Vorschriften (DIN 1986) erforderliche Überflutungsnachweise zu führen.

Hinweise zur Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz gemäß § 5 Absatz 2 WHG, der allgemeinen Sorgfaltspflicht sowie prognostizierte Überflutungshöhen mitsamt Starkregengefahrenkarten des Abwasserbetriebes werden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Für den zukünftigen Quartiersplatz liegt noch kein Entwurfskonzept vor.

Die Anforderungen an eine wassersensible Freiraumgestaltung werden zu gegebener Zeit im Rahmen der baulichen Ausgestaltung angemessen berücksichtigt.

#### **Altlasten**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die nachrichtlich registrierte Altablagerung im südlichen Plangebiet wird mit Hinweisen dazu in die Planzeichnung und textlich aufgenommen.

Die vorgetragenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **Natur-Landschafts- und Artenschutz**

### Artenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

### Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Hinweis zu Lichtemissionen

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Innerhalb der privaten Bereiche handelt es sich nur um einzelne Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen im Bestand; deshalb und aufgrund des kleinen Geltungsbereiches mitten im Siedlungsgefüge ist es wenig zielführend, verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung privater Bereiche zu treffen. Eine entsprechende Berücksichtigung der aufgeführten Belange im Bereich des öffentlichen Raums (Quartiersplatz) erfolgt im Rahmen der baulichen Ausgestaltung. Ungeachtet dessen werden die vorgetragenen Anregungen jedoch als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Klimaschutz**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Für die öffentliche Platzfläche (städt. Eigentum) liegt noch kein Entwurfskonzept vor. Die Anforderungen an eine klimasensible Freiraumgestaltung können im Rahmen der baulichen Ausgestaltung angemessen berücksichtigt werden. Konkrete Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene könnten diese Planung eher behindern als fördern. Die z.T. alten und großgewachsenen Bäume auf dem privaten Gelände der Kirchengemeinde sind überwiegend durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt. Die Satzung ist für den Baumerhalt und -ersatz zu beachten.

## **Abfallwirtschaft**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

## **Erneuerbare Energien**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Eine Begründung zur pflichthaften Errichtung für entsprechende Anlagen konkret für das bereits bebaute Plangebiet, die über den allgemeinen Klimaschutz hinausgeht, wird nicht gesehen. Die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen (z.B. PV-Anlagen auf Dächern) kann daher nicht ausreichend begründet werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Kirchengemeinde bereits eine (Teil-) Versorgung des Gemeindezentrums mittels einer Wärmepumpe. Wärmepumpen in Abstandsflächen sind seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung ebenfalls zulässig.

Ergänzend wird auf das seit dem 01.11.2020 rechtskräftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, dass die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und Bestandsgebäuden regelt. Das GEG soll entsprechend angewendet werden.

A 1.12) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Postfach, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 26.07.2023

---

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

#### **Beschlussentwurf zu A 1.12:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.07.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.12 wie folgt zu entscheiden:

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

A 1.13) Untere Denkmalbehörde der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 21.09.2023 (verfristet)

---

anbei die, auch mit Herr [REDACTED] (LVR) abgesprochene, Stellungnahme.

**Betreff:                   Bebauungsplan T120 4. Änderung**

mit nachstehender Stellungnahme zurückgesandt:

☒ **Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen denkmalrechtlich keine Bedenken.**

#### **Beschlussentwurf zu A 1.13:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.09.2023 eingegangene Stellungnahme A 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens der unteren Denkmalbehörde keine denkmalrechtlichen Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme erfolgte in Abstimmung zwischen der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesverband Rheinland (LVR).

## **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 keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

## **B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung)**

### **B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange**

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

B 1.1) DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Venloer Str. 156, 50672 Köln  
hier: Schreiben vom 07.12.2023

---

Vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit Lageplänen der Telekommunikationsleitungen im Plangebiet.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hier die gewünschten Unterlagen. Die Pläne haben eine Gültigkeit von 30 Tagen.

#### **Beschlussentwurf zu B 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.12.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Leitungsauskunft mit Plänen wurde erteilt.

B 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Poststr. 105, 53827 Troisdorf  
hier: Schreiben mit Leitungsauskunft vom 12.12.2023

---

Guten Tag,

beiliegend finden Sie die von Ihnen gewünschte Planauskunft.

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Vorgangsnummer:                  | 20231212_0001_V01                               |
| Anfragedatum:                    | 12.12.2023 12:49:10                             |
| Auskunftsadresse:                | Troisdorf, Görresplatz 22                       |
| Grund der Anfrage:               | Sonstiges                                       |
| Projekt:                         | Sonstiges                                       |
| geplanter Zeitraum:              | -                                               |
| Projekttitel:                    | Bebauungsplan T120, 4.Änderung, Troisdorf Mitte |
| Beschreibung:                    | Kronprinzenstr/Ecke Viktoriastr.                |
| 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.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH beauskunftet 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**

### **Beschlussentwurf zu B 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.12.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Seit der frühzeitigen Beteiligung hat sich am Sachstand seitens der Stadtwerke Troisdorf nichts verändert. Deshalb gilt wie unter Punkt A 1.8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

B 1.3) Amt für Sicherheit und Ordnung, Stadt Troisdorf  
hier: Schreiben vom 14.12.2023

---

Vorgelegt wurde die Luftbildauswertung mit dem Abschlussbericht aus dem Jahr 2012 (Az.: 22.5-3-5382068-312/12/ der Bez. Reg. Düsseldorf) für den Bereich der Grundstücke Viktoriastr. 2 u. 4 und Kronprinzenstraße 12 u.14 inkl. Vorplatz vor (Flurstücke 1483/105, 2162,1245/105, 1723) sowie ergänzend die Luftbildauswertung aus dem Jahr 2023 (Az.: 22.5-3-5382068-599/23 der Bez. Reg. Düsseldorf) für den fehlenden Teilabschnitt der Viktoriastraße innerhalb des Plangebiets (Flurstück 929/105).

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Troisdorf, Viktoriastr. 4

Ihr Schreiben vom 10.09.2012, Az.: 30.1-KMR-124/12

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigelegten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.**

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html)

Abschlussbericht:

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht**

Troisdorf, Viktoriastr. 4

Ihr Schreiben vom 10.09.2012, Az.: 30.1-KMR-124/12

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Ergänzende Luftbildauswertung Teilabschnitt Viktoriastraße:

**Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung**

Troisdorf, Viktoriastr.

Ihr Schreiben vom 23.08.2023, Az.: 32.1 KMR T-120

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage.



### **Beschlussentwurf zu B 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.12.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Alle eingegangenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen.

B 1.4) Amt für Umwelt und Klimaschutz der Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf

hier: Schreiben vom 14.12.2023

---

Ich habe mir die Begründungen zum o.g. b-Plan T120 durchgelesen. Unter Punkt 5.3 Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrechte wird ein Abstand von 1,5m zum Stamm eines Baums definiert. Dieser Abstand würde bedeuten, dass Einbauten innerhalb der Kronentraufe hergestellt werden dürften. Zum Schutz der Bäume ist ein Abstand von mind. 2,50m vorzusehen.

### **Beschlussentwurf zu B 1.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.12.023 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der im Entwurf festgesetzte Abstand von mindestens 1,50 m zum Stamm eines gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützten Baumes würde bedeuten, dass Einbauten (Garagen, Carports) innerhalb der Kronentraufe hergestellt werden dürfen und somit zu Schädigungen an dem schützenswerten Baumbestand führen können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (auf dem Grundstück der ev. Kirche) ist die Baugrenze sehr großzügig ausgewiesen, sodass eine ausreichende Grundstücksausnutzung zur

Unterbringung erforderlicher Stellplätze auch bei Einhaltung eines größeren Baumabstands weiterhin möglich ist.

Der effektive Baumschutz, insbesondere der alten und großgewachsenen Bäume auf dem privaten Gelände der Kirchengemeinde, rechtfertigt somit den geringfügig vergrößerten Mindestabstand zum Stamm eines gemäß Baumschutzsatzung geschützten Baumes von 1,50 m auf 2,50 m. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden daher zum Satzungsbeschluss entsprechend geändert.

B 1.5) Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 09.01.2024

---

Stellungnahme zum Bauleitplanvorentwurf T120, 4. Änderung.  
Offenlage vom 11.12.2023 bis 02.02.2023.

Gegen den Vorentwurf bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **Beschlussentwurf zu B 1.5:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.01.2024 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Seit der frühzeitigen Beteiligung hat sich am Sachstand seitens der Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf nichts verändert. Deshalb gilt wie unter Punkt A 1.7:

Da es seitens des Bauordnungsamts der Stadt Troisdorf keine Bedenken gibt, wird die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

B 1.6) Stadtwerke Troisdorf, Poststr. 105, 53827 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 09.01.2024

---

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

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

#### **Beschlussentwurf zu B 1.6:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.01.2024 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Seit der frühzeitigen Beteiligung hat sich am Sachstand seitens der Stadtwerke Troisdorf nichts verändert. Deshalb gilt wie unter Punkt A 1.8:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die eingegangene Leitungsauskunft der Stadtwerke Troisdorf GmbH zeigt, dass innerhalb des Bereichs der öffentlichen Platzfläche (aktuell städt. Eigentum), der durch die Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und an die

ev. Kirchengemeinde veräußert werden soll, eine Stromleitung vorhanden ist. Für die Versorgungsleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH festgesetzt. Das notwendige Leitungsrecht ist im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

B 1.7) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Postfach, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 09.01.2024

---

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

### **Beschlussentwurf zu B 1.7:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.01.2024 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Seit der frühzeitigen Beteiligung hat sich am Sachstand seitens des Abwasserbetriebs der Stadt Troisdorf nichts verändert. Deshalb gilt wie unter Punkt A 1.12:

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

B 1.8) Rhein-Sieg-Kreis (Fachbereich 01.3), Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53705 Siegburg  
hier: Schreiben vom 01.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Rhein-Sieg-Kreises werden keine Anregungen vorgetragen.

### **Beschlussentwurf zu B 1.8:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.02.2024 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

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

## **B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, über die zu entscheiden wären, sind während der Veröffentlichung des Planentwurfs nicht eingegangen.

## **C) Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (Betroffenenbeteiligung)**

### **C1) Stellungnahmen zur Betroffenenbeteiligung**

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der erneuten Beteiligung zum geänderten Planentwurf keine Stellungnahmen der von der Änderung Betroffenen eingegangen sind, über die zu entscheiden wäre.

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan T 120, 4. Änderung für den Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße entsprechend dem vorgenannten Beschluss zu Stellungnahme B 1.4 zu ändern. Da die von der Planänderung betroffenen Dritten im beschränkten Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert haben, ist eine weitere erneute Veröffentlichung nicht erforderlich.

Der Rat beschließt in dieser geänderten Fassung den Bebauungsplan T 120, 4. Änderung für den Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße 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. 2024/0240 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 11.04.2024 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                  |
| <input type="checkbox"/> Planungsvorhaben                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x                        |
| <input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                                                                 |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja      x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

### **Sachdarstellung:**

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Am 18.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschlossen, den Bebauungsplan T 120 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB einer 4. Änderung zu unterziehen (Vorlage DS-Nr. 2023/0423).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung, mit einer Gesamtfläche von rd. 4000 m<sup>2</sup>, umfasst das mit einer KiTa und dem Gemeindezentrum/-büro bebaute Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Troisdorf, einen entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden schmalen Grundstücksstreifen der Viktoria Straße 4 (Gemeinbedarfsfläche) sowie die vorgelagerten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die geplanten Erweiterungen für das evangelische Gemeindehaus an der Kronprinzenstraße als Beitrag zur weiteren attraktiven Entwicklung und Erneuerung der Troisdorfer Innenstadt zu ermöglichen. Gemeinsam sollen das zukünftig offener gestaltete Gemeindehaus und sein Vorplatz eine attraktive und belebte Platz-/Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellen. Im Zuge der Neugestaltung des bisherigen Platzes soll auch eine gemeinsame Gestaltung der gesamten Verkehrsfläche zwischen Gemeindehaus und Kirchengebäude über die Viktoriastraße hinweg in den Fokus genommen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung/ Öffnung des Gemeindezentrums und die dafür erforderliche Neustrukturierung des öffentlichen Raumes geschaffen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 gingen diverse Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Mit der angepassten Planung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 15.11.2023 die Veröffentlichung (ehem. Offenlage) beschlossen (Vorlage DS-Nr. 2023/0638). Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024. Im Zuge der Veröffentlichung gingen einige wenige Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger und des Rhein-Sieg-Kreises enthalten keine neuen Bedenken, Anregungen oder Betroffenheit, die zu berücksichtigen wären. Die ergänzten Anmerkungen zu Kampfmitteln werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Verwaltungintern wurden seitens der Bauordnung keine Bedenken vorgebracht.

Durch die durch das Amt für Umwelt und Klimaschutz vorgebrachten Einwände zum

Baumschutz haben sich nach der Veröffentlichung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben.

Aus dem Beteiligungsverfahren ging hervor, dass der in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 „Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“ festgesetzte Abstand von mind. 1,50 m zum Stamm eines gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützten Baumes zu gering ist. Zum Schutz der Bäume ist ein Abstand von mind. 2,50 m vorzusehen. Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs werden daher zum Satzungsbeschluss wie folgt geändert:

#### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei ist von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind, ein Abstand von mindestens ~~1,50 m~~ **2,50 m** einzuhalten.

Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht berührt. Es erfolgte daher eine erneute Beteiligung mit eingeschränktem Personenkreis gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die von der Änderung einzig Betroffenen (Evangelische Kirchengemeinde Troisdorf als Eigentümerin der Grundstücke Viktoriastraße 2 und Kronprinzenstraße 12 – 16) wurden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2024 mit einer verkürzten Beteiligungsfrist bis einschließlich 23.02.2024 erneut beteiligt. Stellungnahmen konnten nur zu den gekennzeichneten geänderten Teilen abgegeben werden (gem. § 4a Abs. 3 BauGB). Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die ev. Kirchengemeinde hat der Verwaltung vorab mitgeteilt, dass keine Bedenken in Bezug auf die Änderung bestehen.

An der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechende Änderungen vorgenommen.

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

#### Klima-Check

Die planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich des Vorplatzes bzw. der Verkehrsfläche wirken sich neutral auf das Klima aus, da es hier zu keiner signifikanten Änderung der Zulässigkeiten im klimawirksamen Sinne kommt.

# **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **Bebauungsplan T 120, 4. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Mitte  
Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

### **1 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Troisdorf-Mitte im Bereich der Zulaufzone zwischen dem Troisdorfer Bahnhof und der Fußgängerzone im Umfeld der Kölner Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung umfasst das mit einer KiTa und dem Gemeindezentrum/-büro bebaute Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Troisdorf, einen entlang der westlichen Grenze des Kirchengrundstücks verlaufenden, schmalen Grundstücksstreifen der Viktoria Straße 4 (Gemeinbedarfsfläche) sowie die vorgelagerten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 2649, 2650, 1245/105, 1723 und einen Teilbereich des Flurstücks 929/105 (Flur 009, Gemarkung Troisdorf) mit einer Gesamtfläche von rd. 4000 m<sup>2</sup>.

Auf dem Kirchengrundstück befindet sich an der Viktoriastraße zurückversetzt die 1-geschossige evangelische Kindertagesstätte mit ihren großzügigen Außenbereichsflächen. Das 3-geschossige Gemeindezentrum mit Pfarrbüro wird über die vorgelagerte Platzfläche an der Kronprinzenstraße erschlossen und bildet den nordöstlichen Abschluss der geschlossenen Baustrukturen des Straßenzuges. Der südwestliche Teil des Gebäudekomplexes wird durch die Kirchengemeinde für private Wohnzwecke vermietet und besitzt einen separaten Zugang. Zwischen Gemeindezentrum und der Viktoriastraße liegen die privaten Stellplatzflächen der Kirchengemeinde.

Der Platz an der Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße stellt sich im Bestand als öffentliche Grünfläche mit Aufwertungsbedarf dar, die vorhandene Brunnenanlage ist außer Betrieb. Mehrere Wege führen vom Bürgersteig über den Platz zum etwas tiefer gelegenen Eingang des Gemeindehauses. In der Viktoriastraße und dem westlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet. Hier befinden sich einige entgeltlich bewirtschaftete Stellplätze der Stadt Troisdorf.

Das nähere Umfeld des Plangebiets weist der zentralen Lage entsprechend eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Die Viktoriastraße und die westlich angrenzenden Bereiche sind zunehmend durch Wohnnutzung geprägt. Der Straßenzug der Kronprinzenstraße mit der Verlängerung über die Wilhelmsstraße wird heute als Wohn- und Geschäftsbereich genutzt und ist durch eine historisch gewachsene

Baustruktur mit einer hohen Dichte an erhaltenswerter und denkmalwürdiger Bausubstanz (u.a. die Johanneskirche) gekennzeichnet. Der öffentliche Raum vor dem evangelischen Gemeindehaus mit den bestehenden Strukturen an der Viktoriastraße (Vorplatz vor Johanneskirche und Pfarrheim) und den vorgelagerten Verkehrsflächen (Viktoriastraße, inkl. Kreuzung Kronprinzenstraße) ist dabei von besonderem stadtgestalterischen Interesse. Dieser Bereich ist mit Beschluss vom 02.06.2022, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, in der noch ausstehenden Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi 2.0) und im Masterplan des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächen zeichnen sich neben Fahrbahn und Bürgersteig durch einen Wechsel von Grünflächen, Bauminiseln und gepflasterten Platzflächen aus.



Abb.1 u. 2: Grünfläche vor dem Gemeindehaus (links) und Platzsituation an der Johanniskirche (rechts), eigene Aufnahme

## 2 Bisherige planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den gesamten Planbereich als eine gemischte Baufläche verbunden mit der Standortzuweisung Kindergarten dar. Die Flächen des Gemeindehauses und die vorgelagerten Grün- und Verkehrsflächen liegen zudem innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZV) der Troisdorfer Innenstadt. Gemäß abschließendem Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans zur Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf 2020, wird der ZV zukünftig das Gemeindehaus einschließen (Änderung noch nicht wirksam).

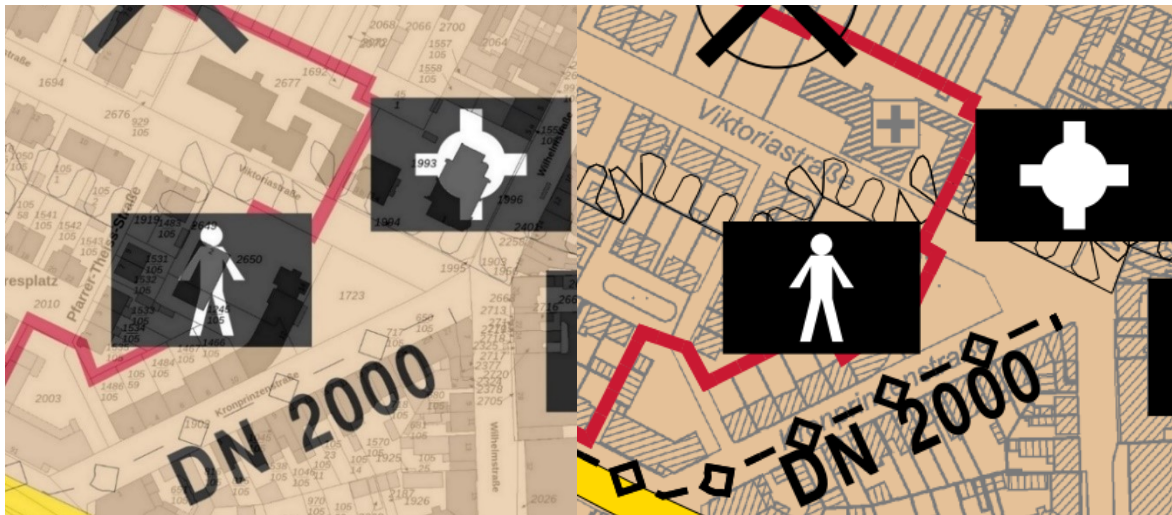


Abb.3 und 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016 (links) und zukünftige Änderung (rechts)

## 2.3 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan T 120, rechtskräftig seit dem 01.04.1980. Der Bereich um das Gemeindehaus und den Kindergarten ist als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Der Vorplatz (städtisches Eigentum) sowie die Viktoriastraße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der im Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2018 festgelegte Geltungsbereich erwies sich während der Erarbeitung des Vorentwurfs als nicht mehr sachgerecht für das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Mit dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Viktoriastraße zwischen Pfarrer-Theiss-Straße und Gemeindehaus sowie um die Bebauung entlang der Pfarrer-Theiss-Straße und entlang der Kronprinzenstraße südlich des Gemeindehauses reduziert.

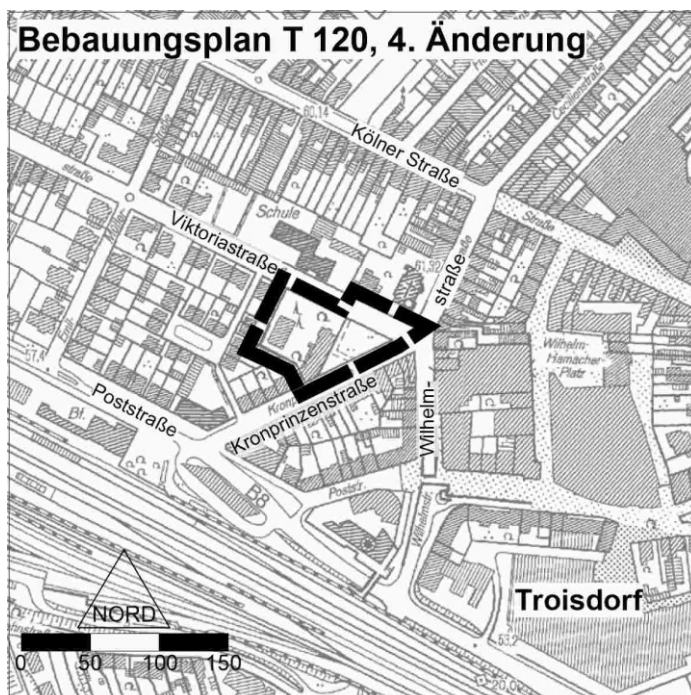


Abb.5: Zum Vorentwurf aktualisierter Geltungsbereich T 120, 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 120 liegt ferner im

Geltungsbereich des Textbebauungsplanes T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung (Rechtskraft seit 10.03.2012), der bestimmte Arten von Nutzungen im Misch- und Kerngebiet ausschließt. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 120 wird dieser Plan durch die Planänderung als neueres Recht verdrängt.

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Anlass der Planänderung**

Das Gemeindehaus stammt aus den 1930er Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Kirchenarbeit und Seelsorge (u.a. zu kleine/wenig Räume, nicht barrierefrei, keine Freiflächen). Der Eingangsbereich stellt sich zudem dunkel und wenig einladend dar. Die Ev. Kirchengemeinde Troisdorf plant daher durch Sanierung und Umbau, das Gemeindehaus und Pfarrbüro zukünftig als Quartierszentrum (barrierefrei) nutzbar zu machen und das bestehende Angebot um weitere soziale, gesundheitliche und kulturelle Angebote zu erweitern. Zukünftig soll auch eine durch die Kirchengemeinde betriebene Cafeteria im Erdgeschoss mit Außennutzung zur Belebung des Vorplatzes beitragen. Sie soll keine dauerhafte Gastronomie sein, sondern primär Veranstaltungen im Gemeindehaus dienen. Für die geplante Terrasse der Cafeteria sowie für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes sind bauliche Maßnahmen (Rampen) und Geländeanpassungen im Gehwegbereich erforderlich. Der Eingang befindet sich aktuell in einer kleinen Senke.

Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen sind nicht mit dem bestehendem Planungsrecht kompatibel, da die neuen Bauteile bzw. Anbauten jenseits der überbaubaren Fläche über die festgesetzte Baulinie (entlang heutiger Gebäudefront und Grundstücksgrenze) in die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Grünanlage bis zu einer Länge von 2,8 m hineinragen. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen des Gemeindehauses sind auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt daher die für die Erweiterung benötigten Teilflächen an die Kirchengemeinde zu veräußern und in diesem Zuge auch den aufwertungsbedürftigen öffentlichen Raum im Kreuzungsbereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße neu zu strukturieren. Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Das Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist es, die geplanten Erweiterungen für das evangelische Gemeindehaus an der Kronprinzenstraße als Beitrag zur weiteren attraktiven Entwicklung und Erneuerung der Troisdorfer Innenstadt zu ermöglichen. Für die verwaiste Platzfläche vor dem Gemeindehaus und das nähere Umfeld wurden im Rahmen des Masterplanprozesses für die Troisdorfer Innenstadterste Impulse für diesen sog. „Eingangsbereich“ zur Innenstadt gesetzt. Dies soll sich zukünftig auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen widerspiegeln. Gemeinsam sollen das zukünftig offener gestaltete Gemeindehaus und sein Vorplatz eine attraktive und belebte Platz-/Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellen. Im Zuge der Neugestaltung des bisherigen Platzes soll auch eine gemeinsame Gestaltung der gesamten Verkehrsfläche zwischen Gemeindehaus und Kirchengebäude über die Viktoriastraße hinweg in den Fokus genommen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung/Öffnung des Gemeindezentrums und die dafür erforderliche Neustrukturierung des öffentlichen Raumes geschaffen.

## **4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst rd. 4000 m<sup>2</sup>). Der zulässige Versiegelungsgrad ändert sich durch die Planänderung nicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **4.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, welcher sich aktuell im Verfahren zur Neuaufstellung befindet. Der aktuelle Vorentwurf für den Landschaftsplan trifft für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen.

### **4.3 Artenschutz**

Die Auslösung von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) bei der Umsetzung des Plans ausgeschlossen. Das Protokoll der ASP I ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

### **4.4 Klimaanpassung**

#### Überflutungsschutz und Starkregengefahrenkarte

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1, Szenario 2 und Szenario 3 eine maximale Wasserstandhöhe von 0,1 bis über 1,0 m im rückseitigen Bereich des Gemeindehauses dar. Das entspricht knietiefen bis mindestens hüfthohen Wasserständen. Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Das Szenario 3 ist ein sogenanntes „extremes Ereignis“ und wurde mit einem Blockregen ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2$  in 1 h) berechnet.

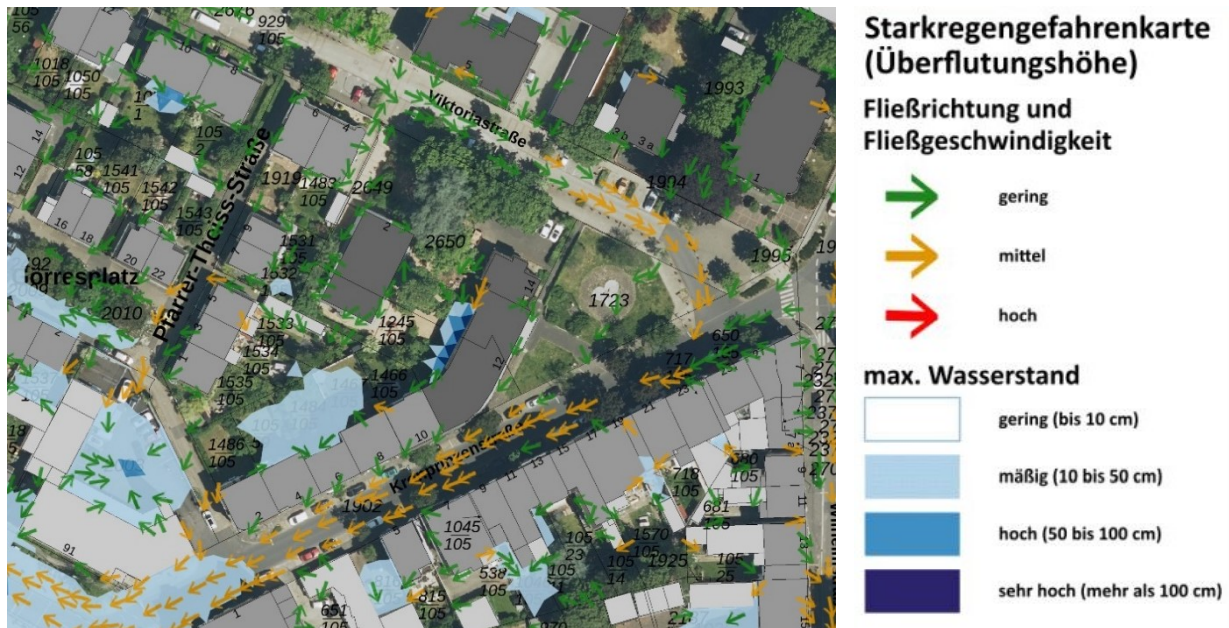


Abb.6: Auszug aus d. Starkregengefahrenkarte (Szenario3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Die Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregengefahrenkarte sind als Hinweis in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, entfalten jedoch bei Beibehaltung des baulichen Bestandes keine Wirkung. Im Vergleich zur Bestandssituation werden durch die Bebauungsplanänderung keine substantiellen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

### Thermische Belastungen

Aufgrund der Innenstadtlage ist das Plangebiet in Hitzeperioden thermischen Belastungen ausgesetzt. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine substantiellen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist nicht von einer planungsbedingten Verschärfung der klimatischen Situation auszugehen. Vielmehr bietet die geplante Umgestaltung der zukünftigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ die Möglichkeit, Anforderungen einer klimasensiblen Freiraumgestaltung bei der baulichen Umsetzung angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Bäume auf dem Kirchengrundstück durch die Troisdorfer Baumschutzsatzung in ihrem Bestand geschützt.

## **4.5 Schallschutz**

Im Hinblick auf die geplante Nutzungserweiterung des Gemeindezentrums, insbesondere die Cafeterianutzung mit Außennutzung (Terrasse) in Verbindung mit unregelmäßig stattfindenden Veranstaltungen (bspw. Gemeindefeste, Karnevalssitzungen, Hochzeitsfeiern), wurde eine fachgutachterliche Ersteinschätzung vorhabenbedingter Schallimmissionen im Wohnumfeld durch das Sachverständigenbüro grasy + zanolli enineering vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Veranstaltungsart erfolgt im Zuge der gutachterlichen Einschätzung die Beurteilung der prognostisch ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten der schützenswerten Gebäude im Umfeld nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) und/oder nach der sog. Freizeitlärm-Richtlinie des Landes

Nordrhein-Westfalen.

Entsprechend der Betriebsbeschreibung wurden der Untersuchung die nachfolgenden Veranstaltungsszenarien zugrunde gelegt:

Für die Räumlichkeiten

- Gemeindesaal (1. OG),
- Cafeteria (EG), ggf. mit Anschluss der Gruppenräume, und der
- Terrassenfläche vor der Cafeteria an der Kronprinzenstraße

wurden folgende Nutzungen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 22:00 Uhr (allgemeiner Betrieb) angegeben:

- Gesang bei Chor / Musikprobe
- Gespräche auf der Terrasse / im Außenbereich / Vorplatz
- Parkplatz-Verkehr,
- Feier und Feierlichkeiten (z.B. Seniorengeburtstage, Tauf-Feier, Trauer-Kaffee)

Seltene Veranstaltungen mit größerem Umfang und bis in die Nachtstunden dauernd (Veranstaltungen außer der Regel) werden folgendermaßen umschrieben:

- Feier der Kantorei (Chor / Musikgruppe) mit ca. 50 Personen im Saal und bis ca. 23:00 Uhr
- Karnevalsveranstaltung im Saal und Cafeteria-Bereich mit 70 Personen und bis ca. 24:00 Uhr
- Private Hochzeitsgesellschaft mit bis zu 120 Personen: Sektempfang auf Terrasse, Buffet in Cafeteria und Tanz mit Band im Saal bis nach Mitternacht

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass der allgemein zu erwartende Betrieb an allen schützenswerten Nutzungen (Wohnen / Hospiz) die Richtwerte nach TA-Lärm sowie der Freizeitlärm-Richtlinie einhalten wird. Auch bei Veranstaltungen außer der Reihe wie bspw. Feier der Kantorei, Karnevalsfeier oder einer Hochzeitfeier werden die Richtwerte nach TA Lärm bzw. Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten, wenn – in Übereinstimmung mit den fachlichen Vorgaben – auf den Status der Veranstaltung als „Seltenes Ereignis“ abgestellt wird. Entsprechende Genehmigungen können im Baugenehmigungsverfahren beantragt und Auflagen/Beschränkungen dabei getroffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich da es über die Menge der seltenen Ereignisse nicht hinausgehen soll; durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die gutachterliche Ersteinschätzung vom 31.10.2023 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

#### **4.6 Altlasten**

In den südlichen Plangeltungsbereich ragt ein Teilbereich einer nachrichtlich registrierten Altablagerung mit der Nr. 5108/0102-0. Durch eine Erstbewertung aus dem Jahr 1987 konnte der Verdacht auf Altlasten für die Altablagerung jedoch ausgeräumt werden. Dennoch gilt folgender Hinweis:

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 abzustimmen.

#### **4.7 Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung aus dem Jahr 2012 ergab einen diffusen Kampfmittelverdacht im Umfeld des Plangebiets. Für den Bereich der Grundstücke Viktoriastr. 2 u. 4 sowie Kronprinzenstraße 12 u.14 inkl. Vorplatz vor (Flurstücke 1483/105, 2162,1245/105, 1723) wurde eine Kampfmitteluntersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt; dabei wurden keine Kampfmittel geborgen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Der KBD empfiehlt daher Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Ein Teilabschnitt der Viktoriastraße, im Bereich vor der Johanniskirche und dem Pfarrhaus (Flurstück 929/105), waren nicht Teil der Antragsfläche zur Kampfmitteluntersuchung aus dem Jahr 2012. Eine Luftbildauswertung für diesen Teilabschnitt wurde im Rahmen des Planverfahrens zusätzlich eingeholt. Die Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Für diesen Bereich empfiehlt der KBD daher im Vorfeld von Bauarbeiten eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Bei der Durchführung von Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Die oben aufgeführten Hinweise sowie weitere Hinweise zur Vermeidung kampfmittelbedingter Unfälle wurden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

### **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Kirchengrundstück wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig für den Bereich der Kindertagesstätte und das bisher als Gemeindehaus und Pfarrbüro genutzte (Teil-)Gebäude als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Gemeinde- und Quartierszentrum“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung wird auch für den schmalen Grundstücksstreifen (12 m<sup>2</sup>) in der Viktoria Straße 4 übernommen (entsprechend Bestand). Da bisher nur die KiTa als Zweckbestimmung im rechtsverbindlichen Bebauungsplans T 120 benannt wurde, wird nun gemäß Bestand und zukünftiger Planung das Gemeindezentrum in die Zweckbestimmung mit aufgenommen und das zulässige Nutzungsspektrum in Einklang mit der geplanten Angebotserweiterung des zukünftigen Quartierszentrums gebracht.

Aktuell werden die Räumlichkeiten des Gemeindehauses durch verschiedene

Einrichtungen aus dem Quartier genutzt; dazu zählen u.a. der Männer-Chor, die Suchthilfe und das Hospiz. Darüber hinaus konnte der Gemeindesaal in der Vergangenheit für gelegentlich stattfindende (Brauchtums-) Veranstaltungen angemietet werden. Mittlerweile finden aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands des Gemeindesaals aber keine Veranstaltungen mehr statt. Durch die geplante Sanierung und den Umbau soll das Gemeindehaus zukünftig als Pendant zum bestehenden Stadtkirchenkonzept mit Kirchen Café der Johanneskirche – hier finden aktuell u.a. Konzerte und Lesungen statt – im Sinne eines Quartierszentrums (barrierefrei) nutzbar und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu diesem Zwecke werden die Räumlichkeiten modernisiert und umgebaut. Die bestehenden Nutzungen werden zudem um weitere soziale, gesundheitliche und kulturelle Angebote erweitert. Dazu zählen weitere Seminar- und Beratungsangebote, Vortrags- und Gesprächsveranstaltungen, neue Kommunikations- und Veranstaltungsräume, ein Co-Workingspace sowie eine Cafeteria im EG mit Außennutzung. Die Cafeteria mit angrenzender Terrasse soll zur Belebung des (Vor-) Platzes beitragen und durch die Besucher und Besucherinnen des Quartierszentrums sowie bei Anmietung der Veranstaltungsräume genutzt werden.

In Hinblick auf die geschilderte Erweiterung des Nutzungsangebots wurde eine fachgutachterliche Ersteinschätzung vorhabenbedingter Schallimmissionen im Wohnumfeld vorgenommen (vgl. Kap. 4.5).

Die Größe der Gemeinbedarfsfläche wird um die, für die baulichen Umbaumaßnahmen benötigte und zum Verkauf vorgesehene Fläche, die aktuell noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, erweitert.

Der zum Wohnen genutzte Gebäudeteil des Gemeindehauses, der im derzeit gültigen Bebauungsplan noch als Teil der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wird entsprechend des zukünftig rein privatwirtschaftlichen, gewinnorientierten Charakters unter Berücksichtigung des umgebenden, zusammenhängenden Gesamtgebietes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Gebäudekubaturen und Flächenbedarfe sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen würden. Auch allgemein und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO sollen, um einen Trading-down-Effekt an dieser Stelle zu vermeiden, zusammen mit den weiteren Nutzungsausschlüssen des Bebauungsplanes „T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung“ für das MI in dieser Planänderung übernommen werden. Somit sind Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – im Mischgebiet nicht zulässig. Diesem Ausschluss kommt eine besondere Bedeutung zu im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gemeindezentrum und Kindergarten sowie dem Tatbestand, dass die Kronprinzenstraße zusammen mit der Wilhelmstraße auch eine Wegeverbindung vom städtischen Bahnhof aus zur Innenstadt darstellt.

Als Maß der baulichen Nutzung soll in Orientierung an dem benachbarten Bestand in der überwiegend zweigeschossigen Viktoriastraße die maximale Gebäudehöhe der Kindertagesstätte auf 71 m NHN begrenzt werden, um weiterhin ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleisten zu können. Die maximale Gebäudehöhe des Gemeindezentrums inklusive Wohneinheit wird hingegen auf 74 m NHN festgesetzt, was der städtebaulichen Akzentuierung der Platzsituation im Ist-Zustand des Gebäudes sowie dem benachbarten Bestand der geschlossenen Baustrukturen entlang der Kronprinzenstraße (zwei- bis dreigeschossig) entspricht.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird im Mischgebiet auf 120 m<sup>2</sup> entsprechend des Gebäudebestandes auf dem Grundstück beschränkt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Flächen**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls nach am Bestand. Die Baugrenze auf dem Kirchengrundstück, entlang der Viktoriastraße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich wird weitestgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, hierbei jedoch an die geänderte Gebietsausweisung des zukünftigen MI angepasst. Somit bestehen weiterhin genügend Flexibilität und Spielraum für etwaige bauliche Erweiterungen in Anpassung an zukünftige Bedarfe und Anforderungen der Kindertagesstätte und des Gemeindezentrums.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der erweiterten Gemeinbedarfsfläche entlang der vorgelagerten Platzfläche an der Kronprinzenstraße für die geplanten baulichen Erweiterungen der Hauptanlage (Terrasse, Eingangsbereich und Rampenbauwerke) entsprechend der architektonischen Planungen um bis zu 3,5 m zulässig. Da die bestehende Bauflucht der Hauptgebäude jedoch beibehalten werden soll, beziehen sich die zugestandenen Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO lediglich auf die definierten untergeordneten Gebäudeteile im Erdgeschossbereich.

In dem Mischgebiet wird entsprechend des Bestands eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **5.3 Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Neustrukturierung des öffentlichen Raumes wird den Verlauf der Abfallsammlung nicht verändern. Auf die Versickerung von Niederschlagswässern nach Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

In dem Teilbereich der öffentlichen Platzfläche (aktuell städtisches Eigentum), der durch die Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und an die ev. Kirchengemeinde veräußert werden soll, befindet sich eine Stromleitung der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Für die bestehende Versorgungsleitung wird ein Leitungsrecht mit einem 1m breiten Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

Der gesamte öffentliche Raum, welcher nicht nur die bestehende Grünanlage/Platzfläche vor dem Gemeindezentrum, sondern auch den Kreuzungsbereich Viktoriastraße mit Gehwegen bis zur Kirche umfasst, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Mit der

bewussten Erweiterung der Platzfläche soll die Funktion dieses Bereichs als künftige räumliche Mitte zwischen Gemeindehaus, Kirche und Pfarrhaus gestärkt und ein größerer Gestaltungsspielraum zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Die Festsetzung als „Quartiersplatz“ steht einer zukünftigen Befahrbarkeit der Viktoriastraße zwar nicht entgegen, bringt aber eine Planungsphilosophie zum Ausdruck, die stärker auf die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche und eine entsprechende platzartige optische Umgestaltung der Flächen hinwirkt (z.B. im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche). Fußgänger sollen den Platz, wie bisher, am Gemeindezentrum vorbei als Wegeverbindung nutzen können.

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese räumliche Beschränkung dient der Erhaltung der vorhandenen, überwiegend begrünten Freiflächengestaltung innerhalb der Vorgartenzone entlang der Viktoriastraße.

Dabei ist von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind, ein Abstand von **mindestens 2,50m zum Stamm einzuhalten. Der festgesetzte Mindestabstand soll Einbauten innerhalb des Kronenaufbaus vermeiden und somit – ergänzend zur Baumschutzsatzung – zu einem effektiven Baumschutz (insb. der alten und großgewachsenen Bäume auf dem privaten Kirchengrundstück) beitragen.**

#### 5.4 Gestaltungsvorschriften

Als Gestaltungsvorschrift auf Grundlage des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW Festsetzungen zur Dachform und Dachmaterialien, Dachgauben und optischen Werbeanlagen überwiegend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 120 aufgenommen, um dem erhaltenswerten Ortsbild gerecht zu werden. Sie entsprechen ungeachtet der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen nach wie vor den gestalterischen Vorstellungen für das Plangebiet.

Die in der Viktoriastraße und Kronprinzenstraße vorherrschende Dachform (Satteldach) wird übernommen bzw. auf die Fläche für den Gemeinbedarf übertragen. Um ein städtebaulich harmonisches einfügen zu gewährleisten, ist die Dachneigung bei Neubauten auf die Dachneigung benachbarter Bestandsgebäude abzustimmen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann bei Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern ist auch weiterhin ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig. Dieser soll sich aber bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnen und darf daher max. ein Drittel der gesamten Dachtiefe einnehmen. Im bisherigen Bebauungsplan gab es keine näheren Bestimmungen zum Ausmaß dieses Flachdachteils. Zur Wahrung des Straßenbildes ist hier eine Regulierung angebracht.

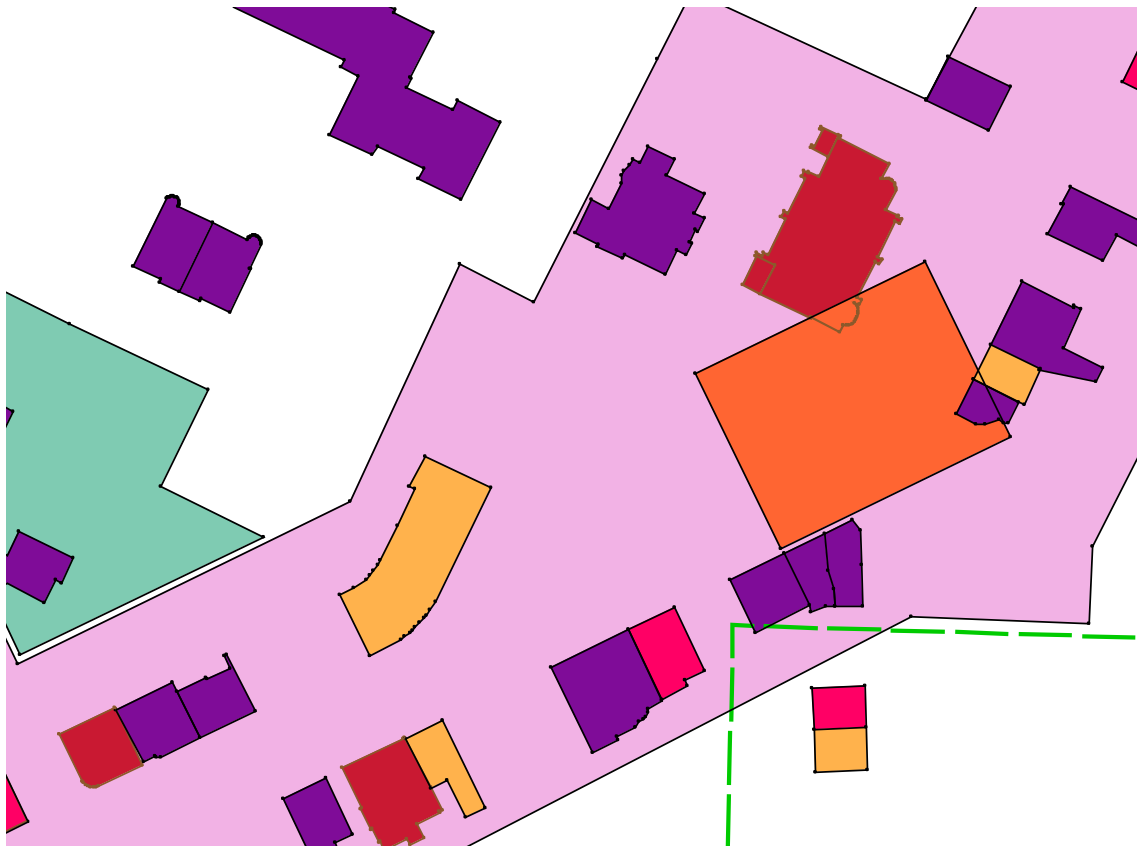
In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf jedoch max. ein Drittel der Gesamtbreite des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

Im Übrigen sind für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen nur einfarbige, nicht-glänzende Materialien in dunklen Tönen zulässig. Solaranlagen weichen hiervon meist ab, sind aber trotzdem zulässig, um Klimaaspekten gerecht werden zu können.

In der Nachbarschaft zeigen sich erste negative Effekte durch massiv störende Werbeanlagen, denen entgegen zu wirken ist. Werbeanlagen sind daher nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem werden Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, mit Blink- oder Wechselbeleuchtung, an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sowie auf oder integriert in Dachflächen nicht zugelassen

## 5.5 Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem stadthistorisch interessanten Bereich. Die wahrnehmbaren Hauptanlagen entlang der Kronprinzenstraße und der Wilhelmstraße liegen alle laut Denkmalpflegeplan (2010) in einem denkmalwerten Bereich (siehe Abb. 7). Mehrere Gebäude werden zudem als erhaltenswert oder denkmalwert eingestuft und das Gemeindehaus als „Zeitzeuge“ der 1930er Jahre betitelt. Für die Straßenkreuzung an der Ecke Viktoriastraße (siehe dunkelorange Kasten) ist ferner ein Platzraumschutz vorgesehen. Die gegenüberliegende Johanneskirche ist sogar als Denkmal eingetragen. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten.



|                                                                                   |                                      |                                                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Denkmalwerte<br>Bebauung             |  | Erhaltenswerte<br>Bebauung          |
|  | Bebauung<br>„Zeitzeugen“             |  | Erhaltenswerte<br>Siedlungsbereiche |
|  | Erhaltenswerte<br>Kulturlandschaften |  | Denkmalwerte<br>Bereiche            |
|  | Erhaltenswerte<br>Bereiche           |  | Platzraumschutz                     |

Abb. 7: Auszug aus dem Denkmalpflegeplan (2010) und der Denkmalkarte, hinterlegt mit der ABK (Amtliche Basiskarte)

Durch die Planung werden nur geringfügige bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes des ev. Gemeindehauses („Zeitzeuge“) von bis zu 3,5 m auf den öffentlichen Verkehrsflächen Richtung Vorplatz an der Kronprinzenstraße ermöglicht. Dabei wird die bestehende Bauflucht des Hauptgebäudes beibehalten und die zugestandenen Überschreitungsmöglichkeiten auf untergeordnete Gebäudeteile im Erdgeschoss beschränkt. Darüber hinaus werden im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten durch die Bebauungsplanänderung eröffnet.

Somit ist weder durch die geringfügigen baulichen Eingriffe noch durch die Festsetzung der vorgelagerten Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ von einer negativen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Johanniskirche (Umgebungsschutz) oder der Platzsituation Kronprinzenstraße/ Wilhelmstraße Ecke Viktoriastraße (Platzraumschutz) auszugehen.

Auch eine Überprüfung der Planung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Troisdorf, unter Konsultation des Landesverbands Rheinland (LVR), kam zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung keine denkmalpflegerischen Belange negativ betroffen sind.

## 5.6 Hinweise

Über die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthalten die Unterlagen zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Reihe von Hinweisen, die zwar nicht abschließend bauleitplanerisch verbindlich definiert sind, die es aber u.a. nach allgemeinen gesetzlichen Vorgaben (Artenschutz, Kampfmittelfunde, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen, erneuerbarer Energie, Baumschutz usw.) dennoch bei Bauarbeiten und künftigen Nutzungen zu beachten gilt.

## 6 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen

Neben den allgemeinen Planungskosten verursacht das Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten für die Stadt Troisdorf. Durch die Änderung wird ein Verkauf von Teilflächen an die Kirchengemeinde ermöglicht, was Kosten (Vermesser, Notar)

und Einnahmen generiert. Ein Verkauf kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Weitere Kosten entstehen für eine spätere Entwurfs- und Ausführungsplanung (ggf. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens) zur Umgestaltung der derzeitigen Grünfläche und/oder der Viktoriastraße bzw. Verkehrsfläche insgesamt sowie für eine Umsetzung dieser Planungen. Bei Aufnahme der Maßnahmen in das integrierte Handlungskonzept „Troisdorf Innenstadt“ können ggf. Städtebaufördermittel hierfür akquiriert werden.

## **7 Anlagen**

- Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP I) vom 17.08.2023 (**Anlage 1**)
- Gutachterliche Ersteinschätzung – Schallimmissionen im Wohnumfeld, Ing.-Büro grasy+zanolli engineering vom 31.10.2023 (**Anlage 2**)

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter