

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	NR. 3/2020
---	-------------------

Sitzungstermin	Mittwoch, 09.12.2020	Beginn:18:00 Uhr
Sitzungsort	Stadthalle Troisdorf Kölner Straße 167 53840 Troisdorf	Ende: 20:57 Uhr

Anwesende:

Ausschussvorsitzende/r
Herrmann, Friedhelm

CDU-Fraktion

Eich, Rudolf
Hurnik, Ivo
Janeski, Stefan
Kollmorgen, Helen
Plaep, Alexandra
Siegmond, Peter
Wasner, Simon

Vertretung für Herrn Heinz-Albert Nick

SPD-Fraktion

Fischer, Heinz
Flatau, Hans Josef
Grundmann, Horst
Heidrich, Andrea
Marner, Ron Jascha
Schliekert, Harald

Vertretung für Herrn Fabian Schliekert

GRÜNE Fraktion

Blauen, Angelika
Burgers, Arnd
Möws, Thomas
Wüste, Andreas

DIE LINKE Fraktion

Lappe, Monika

FDP-Fraktion

Scholtes, Dietmar

AfD

Rothe, Ralf-Udo

Beratendes Mitglied gem. §58 Abs. 1 Satz 11
GO

Fraktion DIE FRAKTION

Op't Eynde, Bernd

Schriftführung

Sanna, Sara

Verwaltung

Schaaf, Walter

Kriege, Stefan

Gödeke, Ulrich

Schubert, Christiane

Klein, Anja

Angelina Schönenborn

Technischer Beigeordneter

Amtsleiter 61

Amt 61.1

Amt 61.1

Amt 61.1

Amt 61.1

Entschuldigt fehlen:

CDU-Fraktion

Nick, Heinz-Albert

SPD-Fraktion

Schliekert, Fabian

Gäste:

Frau Sabine Lwowski, (Rhein-Sieg-Kreis/Amt für Natur- und Landschaftsschutz) zu TOP 5 bis 19:05 Uhr

Herr Rainer Kötterheinrich (Rhein-Sieg-Kreis) zu TOP 5 bis 19:05 Uhr)

Herr Rainer Kalscheuer (DSK) zu TOP 6 bis 19:50 Uhr

Herr Sebastian Horstkötter (DSK) zu TOP 6 bis 19:50 Uhr

Axel Odenthal (skB CDU-Fraktion)

Ahmet Altunay (skB CDU-Fraktion)

Jörg Becker (skB CDU-Fraktion)

Christiane Mittelstädt (skB CDU-Fraktion)

Michael Hartmann (skB CDU-Fraktion)

Bernd Carl (skB CDU-Fraktion)

Stephanie Orefice (skB CDU-Fraktion)

Hans-Josef Leiendecker (skB CDU-Fraktion)

Markus Lachstädter (skB CDU-Fraktion)

Justin Fingerhuth (skB Die Fraktion)

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

- | | | |
|-----|--|------------------|
| 1. | Bestellung der Schriftführung | 2020/0910 |
| 2. | Verpflichtung der Mitglieder des Ausschusses, die nicht dem Rat angehören | 2020/0911 |
| 3. | Mitunterzeichnung der Niederschrift | 2020/0915 |
| 4. | Genehmigung der Niederschrift
hier: Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2020 | 2020/0804 |
| 5. | Neuaufstellung Landschaftsplan LP 7 "Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin"
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 15 LNatSchG NRW | 2020/0288 |
| 6. | Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar)
hier: Vorstellung Zwischenstand und weiteres Vorgehen durch
Vortrag der DSK | 2020/0903 |
| 7. | Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
hier: Behandlung der Stellungnahmen und abschließender
Beschluss über die Fortschreibung | 2020/0902 |
| 8. | Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen
hier: Einstellung der Verfahren und Aufhebung der
Aufstellungsbeschlüsse, die entsprechend der Prioritätenliste
2020 zur Aufhebung empfohlen sind, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1
(8) und § 13 / § 13a BauGB | 2020/0793 |
| 9. | Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung
hier: Beschluss über Änderung des Geltungsbereich der 2.
Änderung und Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung | 2020/0908 |
| 10. | Bebauungsplan Sp150 Blatt 4a, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-
Spich, Bereich Erzbergerstraße 2-8, (Gartenflächen
angrenzende Wohnbebauung - im vereinfachten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. §
1 (8) u. § 13 BauGB | 2020/0189 |
| 11. | Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung
Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Lahnstraße,
südlich Tennisplätze, östlich Abenteuerspielplatz - Neubau eines
Feuerwehrgerätehauses (im beschleunigten Verfahren)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB | 2020/0801 |

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 11.1. | Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Mitte
hier: Grundstücksverkauf Taubengasse 102-104 | 2020/0943 |
| 12. | Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung
hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 69 | 2020/0906 |
| 13. | Planerische Ausweisung für Quartiershäuser in allen Stadtteilen
hier: Antrag der SPD Fraktion Troisdorf vom 29. Mai 2020 | 2020/0587 |
| 14. | Betreff: Mini-Eigenheime und Passiv-Erdhäuser in Troisdorf
hier: Antrag der SPD Fraktion Troisdorf vom 3. Juni 2020 | 2020/0772 |
| 15. | Antrag der Fraktion REGENBOGENPIRATEN Troisdorf vom
13. Mai 2020
hier: Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Troisdorf
(Wohnraumschutzsatzung) | 2020/0507 |
| 16. | Mitteilungen | |
| 17. | Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses (öffentlich)
Hier: Kontrolle der Sitzung vom 28.05.2020 | 2020/0822 |
| 18. | Halbjährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)
hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2020 des
Stadtentwicklungsausschusses | 2020/0839 |
| 19. | Sitzungstermine 1. Halbjahr 2021 | 2020/0917 |
| 20. | Anfragen der Fraktionen | |

II. Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 22. | Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See
Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre Nr. 69 gem. § 14 Abs. 2 BauGB für Bauvorhaben Spicher Str. | 2020/0909 |
| 23. | Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See
Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre Nr. 69 gem. § 14 Abs. 2 BauGB für Bauvorhaben Im Zehntfeld | 2020/0827 |
| 24. | Platzhalter für TOP 24, der als TOP 11.1 in den öffentlichen Teil verschoben wurde | 2020/0948 |
| 25. | Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
hier: Liste der Privaten Einwender aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 2020/0933 |
| 26. | Mitteilungen | |
| 27. | Antrag der SPD Fraktion vom 01. April 2020
hier: Entwicklung Stadtteilzentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte | 2020/0401/1 |
| 28. | Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses (nichtöffentlich)
hier: Kontrolle der Sitzung vom 28.05.2020 | 2020/0829 |
| 29. | Halbjährliche Beschlusskontrolle (nichtöffentlich)
hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2020 des Stadtentwicklungsausschusses | 2020/0842 |
| 30. | Anfragen der Fraktionen | |
| 31. | Anfragen der Ausschussmitglieder | |

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt die vortragenden Gäste des Rhein-Sieg-Kreises Frau Lwowski und Herrn Kötterheinrich und von der DSK Herrn Kalscheuer und Herrn Horstkötter.

Ausschussvors. Herrmann fragt an, ob es Änderungswünsche zur Tagesordnung gibt. SkB Op't Eynde von Die Fraktion beantragt den TOP 15 in die nächste Sitzung zu vertagen.

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

Protokoll:***I. Öffentlicher Teil***

TOP 1 Bestellung der Schriftführung 2020/0910

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung bestellt zur Schriftführerin seiner Sitzungen

Frau Sara Sanna

und zu ihrer Stellvertretung

Frau Angelina Schönenborn.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 2 Verpflichtung der Mitglieder des Ausschusses, die nicht dem Rat 2020/0911
angehören

Ausschussvor. Herrmann begrüßt die Stellvertreter unter den Gästen und verpflichtet sie in feierlicher Form, ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze zu beachten und ihre Pflichten zum Wohle der Stadt zu erfüllen.

TOP 3 Mitunterzeichnung der Niederschrift 2020/0915

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung bestimmt zur Mitunterzeichnung der Niederschriften seiner Sitzungen das Ausschussmitglied

Herr Heinz Fischer (SPD-Fraktion)

Für den Fall der Verhinderung bzw. der Nichtteilnahme an der betreffenden Sitzung werden folgende Ausschussmitglieder in dieser Reihenfolge benannt:

Herr Arnd Burgers (Fraktion Die Grünen)

Herr Hurnik (CDU-Fraktion)

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 4 Genehmigung der Niederschrift 2020/0804
hier: Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 28.05.2020.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	5	2	1	4	1	1	
Nein							
Enth.	3	2		2			

Ja 14 Enthaltung 7

TOP 5 Neuaufstellung Landschaftsplan LP 7 "Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin" 2020/0288
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 15 LNatSchG NRW

Ausschussvor. Herrmann begrüßt recht herzlich Frau Lwowski und Herrn Kötterheinrich vom Rhein-Sieg-Kreis.

Techn. Bgo. Schaaf leitet ein, dass der TOP am 28.05.2020 vertagt wurde und pandemiebedingt erst jetzt wiederaufgenommen werden konnte. Er bedankt sich bei den Mitarbeitern des Kreises, dass sie das Gesamtwerk noch mal vorstellen werden.

Frau Lwowski (Rhein-Sieg-Kreis) erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Inhalte des Landschaftsplanvorentwurfes LP 7 und geht auf den Entwurf der Stellungnahme ein. Zum Ende der Präsentation beantwortet Frau Lwowski Fragen der Fraktionen.

Ausschussvor. Herrmann schließt den TOP mit dem Vermerk, dass die Stellungnahme im nächsten Ausschuss beschlossen werden soll, weist aber darauf hin, dass sich die kommende Sitzung ggf. pandemiebedingt noch verschieben kann.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Vorstellung des Vorentwurfes zur Neuaufstellung Landschaftsplanes Nr. 7 durch die Fachverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises zur Kenntnis.

Der als Anlage beigefügte Entwurf der Stellungnahme der Verwaltung im frühzeitigen Verfahren nach § 15 LNatSchG NRW zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 wird zur weiteren Beratung in den Fraktionen vertagt.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Präsentation ist im Nachgang den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden.

TOP 6 Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar) 2020/0903
hier: Vorstellung Zwischenstand und weiteres Vorgehen durch
Vortrag der DSK

Die Herren Rainer Kalscheuer (DSK) und Sebastian Horstkötter (DSK) stellen anhand einer Power-Point-Präsentation den Zwischenstand und das weitere Vorgehen zum Integrierten Handlungskonzept für Oberlar vor.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Präsentation wurde im Nachgang den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die geplanten Verfahrensschritte gemäß Vortrag der DSK weiter zu verfolgen und den Ortsschaftsausschuss Oberlar in das Verfahren mit einzubinden.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 7 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf 2020/0902
hier: Behandlung der Stellungnahmen und abschließender
Beschluss über die Fortschreibung

SkB. Op't Eynde von Die Fraktion bittet um nähere Erläuterung, wie das Sortiment „Sportgroßgeräte“ definiert ist.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt einen Prüfauftrag zu den Spezialartikeln „Sportgroßgeräte“ vor.

Die Verwaltung sagt eine Erläuterung zum Haupt- und Finanzausschuss am 15.12.2020 zu.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Beschlussentwurf zu B 1.5 ist ein Satzteil auf Seite 17 im letzten Satz am Absatzende zu streichen (~~und über den :rak~~). Köln ist nicht Teil des :rak (Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler).

Antwort zur Niederschrift:

Anbei eine nähere Erläuterung, wie der Begriff „Sportgroßgeräte“ definiert ist:

Vorbemerkung In Kap. 6.3.2 der 2. Fortschreibung werden die Kriterien zur Zuordnung der Sortimente zur Gruppe der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente ausführlich vorgestellt; wir verzichten daher an dieser Stelle auf eine Wiederholung dieser einführend zu beachtenden Erläuterungen. Wesentlich für die weitere Diskussion ist die Feststellung, dass vor allem Sortimente als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind, ▪ die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Standorte geeignet sind, ▪ die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen Transportmittels bedürfen und ▪ überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden.

Weiter ist einleitend darauf hinzuweisen, dass die o. g. Festsetzung wörtlich aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Anlage 1) übernommen wurde. Damit sind die angeführten Sortimente in Nordrhein-Westfalen nach den LEP NRW stets zentrenrelevant; die Kommune hat allein die Möglichkeit, weitere Sortimente in begründeten Fällen zusätzlich als zentrenrelevant einzustufen (z.B. das Sortiment Reitartikel in dem Fall, dass ein Reitsportmarkt in einem der Zentren eine zentrenprägende Funktion hat). Die Einstufung von Sportschuhen oder Sportbekleidung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist z. B. nicht zulässig. Sportgroßgeräte Bei dem Begriff Sportgroßgeräte handelt es sich im juristischen Sinn um einen unbestimmten Begriff; eine abschließende Definition findet sich weder im Landesentwicklungsplan noch in dem Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW. Anhand der o.

g. Kriterien der nicht-zentrenrelevanten Sortimente lässt er sich aber hinreichend konkretisieren. So erfüllen aus gutachterlicher Sicht nach der Troisdorfer Liste u. a. die nachfolgenden Einzelhandelsbetriebe die Merkmale eines Einzelhandelsbetriebes ohne zentrenrelevante Kernsortimente (nicht abschließende Auflistung): ▪ Einzelhandelsbetriebe mit Campingartikel ▪ Einzelhandelsbetriebe mit Fahrrädern und Fahrradzubehör ▪ Einzelhandelsbetriebe mit Reitsport-, Jagd- oder Angelartikel ▪ Einzelhandelsbetriebe mit Sportgroßgeräten: - Anbieter von Motorrädern und -zubehör - Anbieter von Booten und -zubehör - Anbieter von sonstigen großformatigen Wassersportartikeln wie Surfbrettern etc. - Anbieter von Fitness- / Kraftsportgroßgeräten und -zubehör - Anbieter von sonstigen Sportgroßgeräten für Vereine etc. (u. a. Matten, Turngeräte, Trampolins) In allen Fällen handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, das einen hohen Flächenbedarf auszeichnet, ohne einen PKW nur sehr schwer zu transportieren ist und nicht zu den typischen Innenstadtsortimenten gehört.

Standort Zehntfeld

Nach den Empfehlungen aus der zweiten Fortschreibung des Einzelhandels und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf sind die o. g. Betriebe am Standort Zehntfeld grundsätzlich zulässig. Zusätzlich kommen die in Kap. 7.3.2 genannten, weiteren Fachmärkte für den Standort Zehntfeld in Betracht:

- Fachmarkt für Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“, z.B. Herde, Waschmaschinen) - Zoofachmarkt
- Fachmarkt für Tierfutter
- Fachmarkt für Autoteile
- Lampen- / Leuchtenfachmarkt
- Möbelmitnahmemarkt
- Küchenstudio
- Möbelspezialanbieter (z. B. Büromöbel)
- Matratzenfachmarkt
- Fachmarkt für Bodenbeläge (Teppiche, Fliesen, Laminat etc.)
- Baumarkt
- Gartenmarkt
- Baustoffhandel

Ausschussvors. Herrmann fasst zusammen, dass der TOP 7 ohne Beschluss mit einem Prüfauftrag an den Haupt- und Finanzausschuss, anstelle des Rates, verwiesen wird. Der Beschluss wurde einstimmig mit dem Prüfauftrag in den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 8	Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen hier: Einstellung der Verfahren und Aufhebung der Aufstellungs- beschlüsse, die entsprechend der Prioritätenliste 2020 zur Auf- hebung empfohlen sind, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 (8) und § 13 / § 13a BauGB	2020/0793
-------	--	-----------

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung der sieben nachstehenden Bebauungspläne nicht weiterzuführen und die Aufstellungsbeschlüsse aufzuheben (§ 2. Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und §13, §13a BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne öffentlich bekannt zu machen. Die privaten Einwender sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange, die während der Offenlage eines Bebauungsplanentwurfes eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über die Einstellung des Verfahrens zu benachrichtigen.

1. **T 49, Blatt 1, 5. Änderung**, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Steinackerstraße, Willy-Brandt-Ring, Speestraße (Anpassung Nutzungsart), Beschluss vom 18.04.2018
2. **T 49, Blatt 4**, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kasinostraße, Siebengebirgsallee, Beschluss vom 04.07.1995
3. **T 175, Blatt 4c**, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Mülheimer Straße, Industrie Stadtpark (Kernbereich) (Planungsrechtliche Absicherung Industriepark), Beschluss vom 06.07.2005 / 31.08.2006
4. **T 175, Blatt 5**, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Mülheimer Straße, Sieglarer Straße, Bahnanlage (T-Park-Gelände) (Planungsrechtliche Absicherung Industriepark), Beschluss vom 06.07.2005 / 18.04.2013
5. **B 97, 4. Änderung**, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich Glockenstraße, Rheinstraße (Zufahrt für Schnellstraße neben Tankstelle), Beschluss vom 29.01.2015
6. **O 112, Blatt 1**, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Landgrafen-, Meitner- und Bonner Straße (Ausweisung und Sicherung Gewerbenutzung, Ausschluss unerwünschter Wohnnutzung), Beschluss vom 20.06.2001
7. **O 112, Blatt 4**, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Landgrafenstr. / Ziechtenstr., Beschluss vom 29.08.1989
- 8.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 9

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung
hier: Beschluss über Änderung des Geltungsbereich der 2.
Änderung und Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung

2020/0908

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Stadtteil Troisdorf - Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße, eine Neufassung des Geltungsbereiches S 118, Blatt 2, 2. Änderung im Sinne des § 30 BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Neufassung des Geltungsbereiches S 118, Blatt 2, 2. Änderung ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Rotter See den Bebauungsplan S 118, Blatt 2 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“, zwischen der A 59 und der Spicher Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, für den o. g. Plangeltungsbereich einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1		
Nein							
Enth.						1	

Ja 20 Enthaltung 1

TOP 10 Bebauungsplan Sp150 Blatt 4a, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2020/0189
Spich, Bereich Erzbergerstraße 2-8, (Gartenflächen
angrenzende Wohnbebauung - im vereinfachten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. §
1 (8) u. § 13 BauGB

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion beantragt keinen Beschluss zu fassen um den Status Quo beizubehalten.

Stv. Möws von der Fraktion Die Grünen regt an zu prüfen, ob man die Flächen an die Nutzer verpachten kann, mit der Maßgabe, falls die Schule die Flächen doch benötigt, diese Pacht wieder aufzuheben.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet die Verwaltung um eine Prüfung, inwieweit ein Rückbau gefordert werden muss, weil die Situation öffentlich im Ausschuss bekannt gemacht wurde. Er beantragt daher den Beschluss nicht zu fassen um die Konsequenzen aus dem Verfahren durch die Verwaltung prüfen zu lassen und das Ergebnis im nächsten Ausschuss vorzustellen.

Stv. Möws regt an, alles städtischen Grundstücke, die privat genutzt werden zu prüfen und ggfls., wenn sie nicht benötigt werden, an die Nutzer zu verpachten.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass geprüft werden soll, welche Verfahrenswege möglich sind um eine rechtssichere Abwicklung bei der Verpachtung zu erreichen.

Der Antrag wurde einstimmig in die nächste Sitzung vertagt.

Geänderter Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss vertagt den TOP 10 in seine nächste Sitzung.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 11 Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung
 Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Lahnstraße,
 südlich Tennisplätze, östlich Abenteuerspielplatz - Neubau eines
 Feuerwehrgerätehauses (im beschleunigten Verfahren)
 hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3
 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

2020/0801

Beschlussempfehlung an den Rat:

Der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe ~~beantragt~~/ nicht beantragt wird.

I. Behandlung der Stellungnahmen**A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB****A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange**

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

A 1.1) Katholische Jugendagentur Bonn GmbH, Kaiser-Karl-Ring 2, 53111 Bonn
 hier: Schreiben vom 19.03.2018

in unserer Beiratssitzung gestern Abend haben wir erfahren, dass wohl die Bebauung des an unser Gelände angrenzenden Parkplatzes geplant ist.

Sie wurden mir als Ansprechpartner für weitere Fragen empfohlen. Über den Parkplatz besteht derzeit die einzige Zufahrtsmöglichkeit auf unser Gelände für größere Fahrzeuge. Insbesondere auch zu unserem dortigen Stall, für Anlieferungen von Heurundballen, den Abtransport größerer, verstorbener Tiere und das Abholen von Mist aber auch die Anlieferung von Holz, Sand etc. Es ist gleichzeitig die einzige Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände für die Feuerwehr.

Dementsprechend möchten wir darum bitten, diese Themen dringend im Blick für die Bebauungsplanung zu halten und ggf. entsprechende Lösungsmöglichkeiten mit uns abzustimmen. Können Sie uns bitte nähere Informationen zu der geplanten Bebauung geben?

Herzlichen Dank, mit freundlichen Grüßen vom Abenteuerspielplatz

Beschluss zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.03.2018 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zuwegung des Abenteuerspielplatzes bleibt weiterhin bestehen. In diesem Bereich verbleiben die Parkplätze, so dass jederzeit die Zufahrtsmöglichkeit gegeben ist.

A 1.2) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 07.04.2020

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

In dem oben genannten Bereich befindet sich eine Wasserleitung der Tennisanlagen. Diese muss gegebenenfalls gesichert, bzw. kostenpflichtig umverlegt werden.

Beschluss zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Besagte Wasserleitung wird in die B-Planzeichnung übernommen und mit einem Schutzstreifen versehen.

A 1.3) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Steinstr. 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 08.04.2020

an diesen Bereich grenzt unmittelbar die Bushaltestelle „FWH Nahestraße“ an.

Für den Fall, dass diese Haltestelle von der Maßnahme tangiert wird bitten wir, uns frühzeitige in alle Planungen einzubeziehen.

Beschluss zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bushaltestelle wird nicht von der Planung tangiert.

A 1.4) Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 21.04.2020

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 beigelegten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Beschluss zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

A 1.5) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3/ Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 05.05.2020

Immissionsschutz

Im Plangebiet soll eine Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt – getrennt durch die Lahnstraße – nördlich eines viergeschossigen Wohnhauses, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. T 31, Blatt 2, 9. Änderung befindet. Außerdem grenzt das Plangebiet westlich an ein viergeschossiges Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. T 31 Bl. 2 an. Beide Wohnhäuser befinden sich danach in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist die für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehene Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Eine Nutzung entsprechend dieser Festsetzung lässt deutlich geringere Immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten als bei einer Nutzung durch die Feuerwehr.

Es wird deshalb dringend empfohlen, im weiteren Verfahren anhand einer Geräuschimmissionsprognose prüfen zu lassen, ob bzw. unter welchen baulichen Voraussetzungen die IRW gemäß Nr. 6.1 e) der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können und ob mithin die Immissions-

schutzrechtlichen Voraussetzungen in einem dem Bauleitplanverfahren nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren für das geplante Feuerwehrgerätehaus erfüllt werden können.

Als problematisch ist der Gebrauch des Martinshorns bei Einsatzfahrten anzusehen, der mit einem Schallleistungspegel von 135 dB(A) an der Quelle bereits im Bereich der Schmerzgrenze liegt. Nach Nr. 7.1 der TA Lärm dürfen zwar die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Dennoch sind die Auswirkungen eines Gebrauchs des Martinshorns in der unmittelbaren Wohnnachbarschaft auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Hierfür kommt eine Lichtsignalanlage in Frage, die vor Beginn des Einsatzes den Verkehr auf der Lahnstraße unterbindet, um den Einsatzfahrzeugen ein Einbiegen in die Straße zu ermöglichen, ohne das Martinshorn zur Inanspruchnahme eines Vorfahrtrechts einsetzen zu müssen.

Diese Lichtsignalanlage kann zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich die notwendigen Ampelstandorte nicht im vorgesehenen Plangebiet befinden. Dennoch wird aus den v. g. Gründen dringend empfohlen, die Möglichkeit einer Verkehrsregulierung mit Lichtsignalanlage im Ausfahrtbereich des Feuerwehrgerätehauses zu prüfen und hierauf in der Begründung zum Bebauungsplan einzugehen.

Gewässerschutz

Hochwasser

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überflutungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Sieg.

Es wird empfohlen, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen.

Es wird angeregt bei der Errichtung der Baukörper tieferliegende Zugänge und Baukörperöffnungen wie Kellerschächte, Treppenabgänge, Garagen und Tiefgaragen-einfahrten in die Vorgaben miteinzubeziehen und bspw. eine Aufkantung zum Straßenniveau zu fordern.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit für die Niederschlagswasserbeseitigung ist von der Gemeinde zu führen und im weiteren Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Satzungsbeschluss mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

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

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

Anpassung an den Klimawandel

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

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.

Der Neubau im Plangebiet muss nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt, errichtet und ausgeführt werden.

Da in der städtebaulichen Begründung bisher nicht auf die Energiegewinnung und den Klimaschutz eingegangen wurde, wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu prüfen.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m²/a.

Es wird eine möglichst weitgehende Eingrünung der Stellplätze empfohlen. Des Weiteren wird angeregt, die Möglichkeit einer Dachbegrünung zu prüfen.

Beschluss zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 05.05.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Geräuschemissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen zur Lärmreduzierung getroffen werden müssen. So soll die Ausfahrt der Feuerwache über eine Bedarfsampel reguliert werden, um den Gebrauch des Martinshorns bei Inanspruchnahme eines Vorfahrtsrechts zu vermeiden.

Gewässerschutz

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan enthalten.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die empfohlene Artenschutzprüfung wird als Anlage 1 zur Begründung aufgenommen.

Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Klima

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine extensive Dachbegrünung wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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 (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

B 1.1) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststr. 105, 53480 Troisdorf
hier: Schreiben vom 23.06.2020

von der Stromseite aus, liegen keine Bedenken vor.

Auf dem Grundstück gibt es noch einen Wasseranschluss/Übergabeschacht für die Mendener Str. 12. Dieser muss entweder entfernt oder gesichert werden und darf nicht überbaut werden.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Besagte Wasserleitung wird in die B-Planzeichnung übernommen und mit einem Schutzstreifen versehen.

B 1.2) Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 20.07.2020

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Auf die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wird Bezug genommen. Darin wurde die Notwendigkeit der Verkehrsregulierung mit Lichtsignalanlage im Einsatzfall erläutert.

Im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Richter & Hüls, Ahaus vom 27.05.2020 wird als lärmmindernde Maßnahme die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Zuwegung als sinnvoll angesehen, damit die Nutzung des Martins-horns erst auf der öffentlichen Straße erfolgt. Dies wurde in die Städtebauliche Begründung übernommen. Ob sich aber die Lichtsignalanlage konkret in der Örtlichkeit realisieren lässt, wurde bisher nicht geprüft.

Deshalb wird nochmals dringend empfohlen zu prüfen, inwiefern eine Verkehrsregulierung mit Lichtsignalanlage im Ausfahrtbereich des Feuerwehrgerätehauses realisierbar ist, und hierauf in der Begründung zum Bebauungsplan einzugehen.

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die empfohlene Lichtsignalanlage wurde in der städtebaulichen Begründung aufgenommen und die Realisierung seitens des Amts für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr positiv geprüft.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

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

B 2.1) Private Einwendung

hier: Schreiben vom 07.07.2020

Bewohner der Gebäude
Lahnstr. 3, 5, 7, usw.

07.07.2020

(4)

Amt f. Stadtplanung
u. Bauordnung
53840 Troisdorf



Der Bedarf eines Feuerwehrhauses besteht
ist klar.
Wünschenswert wäre es, einen anderen
Platz zu finden,
denn wo sollen die Autos parken. Besucher
können auch kein Auto mehr abstellen, oft
stehen Betriebsfahrzeuge auf der Straße,
so daß die Busse Schwierigkeiten haben,
Besucher u. Personal vom Stadtteilhaus
parken auf dem Platz.
Es bestehen noch mehr Gefahren für
die vielen Kinder, die den Abenteuer-
platz besuchen!
Was ist mit dem „Klima“ wenn die
Bäume u. Sträucher weg kommen -
Erdhörnchen, Igel u. Vögel verschwinden -
den dann auch.
So eine Planung erweist sich für
uns als ein sehr trauriges Ohren!
Mit freundlichen Grüßen
Bewohner der Lahnstr.

Beschluss zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die bestehenden Stellplätze in dem vorgehaltenen Umfang werden kaum genutzt und weitere Stellplätze sind für die Tennisanlage im nördlichen Bereich vorhanden. Der Schaffung des notwendigen

Feuerwehrgerätehauses wird eine höhere Priorität eingeräumt als der Erhalt des Parkplatzes.

Zusätzliche Gefahren für Kinder, die den Abenteuerspielplatz besuchen, sind durch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht zu erwarten.

Das von der Feuerwehr erzeugte Verkehrsaufkommen wird nicht zu einer problematischen Verkehrssituation führen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist gemäß Protokoll der ASP (Anhang 1) auszuschließen.

Dem Klimaschutz wird Rechnung getragen, indem für das geplante Gebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt wird.

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung für den Stadtteil Troisdorf- Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Lahnstraße östlich des Abenteuerspielplatzes, südlich des Tenniscentrums Troisdorf als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 86 BauO NRW / § 44 LWG NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW / i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2020/0801 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.11.2020 zugestellt worden ist.

Der beigefügten Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2).

Hinweis:

Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Amt für Stadtplanung und Geoinformation angefordert werden.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 11.1 Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Mitte
hier: Grundstücksverkauf Taubengasse 102-104

2020/0943

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet um Prüfung, ob die vorhandenen Bäume an der Straße erhalten werden können.

Frau Klein von der Verwaltung führt dazu aus, dass eine Bebauung nicht möglich sei, wenn beide Bäume erhalten bleiben.

Auch Stv. Möws von der Fraktion Die Grünen bittet die Verwaltung um Prüfung des Baumerhaltes. Des Weiteren regt er an, solche Fragestellungen zukünftig im vornherein mit den Fraktionen abzuklären. Die Verwaltung solle prüfen, ob beide Bäume erhalten werden können. Wenn dies baulich nicht möglich ist, dann sollte wenigstens ein Baum erhalten bleiben.

Techn. Bgo. Schaaf stellt noch mal klar, dass in diesem Bereich Baurecht nach §34 BauGB besteht.

Er sagt eine Prüfung bis zur Ratssitzung zu.

Ausschussvorsitzender Herrmann fasst zusammen, dass die Grundstücksangelegenheit in Verbindung mit dem Prüfauftrag in den Rat vertagt werden soll. Der TOP 11.1 wurde einstimmig in die Sitzung des Rates vertagt.

Antwort zur Niederschrift:

Die Ortsbegehung durch Amt 60 mit Prüfung des Baumbestandes am 11.12.2020 ergab folgendes:

- Eibe 3 laut Baumschutzsatzung geschützt, aber nicht erhaltenswert.
- Ahorn 1 und 2 geschützt und erhaltenswert.
- Eibe im rückwärtigen Bereich vermutlich geschützt und erhaltenswert. Konnte wegen eingeschränkter Zugänglichkeit nicht im Detail geprüft werden.
- Douglasie und Birke nicht geschützt.

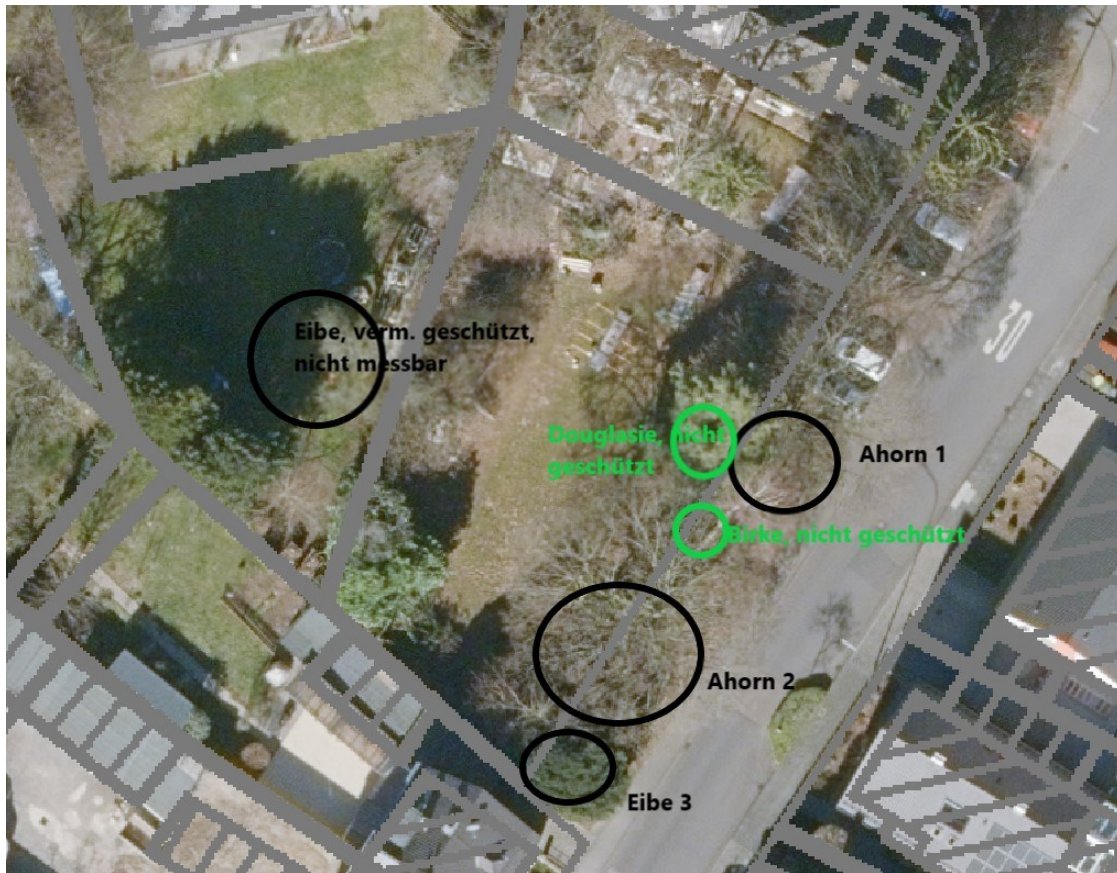


Abb. 1 Luftbild mit Baumstandorten und Einschätzung durch Amt 60

Unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld des Vorhabens gem. §31 BauGB wurde für den Gesamtbaukörper als Riegel eine Bautiefe von 17 m ab Straßenkante mit einem Baufenster von 14 m Tiefe vorgegeben. Um die Bäume zu schützen, wäre der Bereich der Kronentraufen im Baufeld auszusparen. Dies erfordert für Ahorn 2 eine Verschiebung nach hinten um ca. 12 m, für Ahorn 1 etwas weniger. Eine vollständige Verschiebung des Baufensters nach hinten zur Aussparung beider Bäume ist ohne Bebauungsplan nicht möglich bzw. nicht durch § 34 BauGB gedeckt. Und auch im Bebauungsplan wären nachbarliche Interessen zu berücksichtigen, die Verschiebung also fraglich.

Sofern die Anforderungen der städtischen Baumschutzsatzung beachtet werden, können die Bäume rechtmäßig gefällt werden gegen Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung.

Ein Baufenster, das den Erhalt aller geschützten und erhaltenswerten Bäume berücksichtigen würde, erfüllt nicht die Voraussetzung des §31 BauGB oder wäre so klein, dass deutlich weniger als 10 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Mit Blick auf die von der BlmA vorgegebene Frist für die **Bezugsfertigkeit des Objektes, 20.12.2022**, würde eine Verzögerung der Vergabeentscheidung das gesamte Projekt in Frage stellen. Sofern die Frist nicht eingehalten wird, ist die gewährte Verbilligung (10 Wohnungen x 25.000 €) zurückzuzahlen.

Die Verwaltung empfiehlt daher aus den genannten Gründen die Vergabe, so wie ausgeschrieben, abzuschließen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu T60, Blatt 3 kann auf vorhandenen Baumbestand detailliert eingegangen werden und ggf. deren Erhalt gezielt festgesetzt werden unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung vertagt den TOP 11.1, Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Mitte, hier: Grundstücksverkauf Taubengasse 102-104, in die nächste Sitzung des Rates.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 12 Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung 2020/0906
hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 69

Beschlussempfehlung an den Rat:

Der Haupt- Finanzausschuss anstelle des Rates beschließt die nachfolgende 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 69.

Satzung

der Stadt Troisdorf vom _____._____._____ über die 1. Verlängerung Veränderungssperre Nr. 69 für die Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und des Aufstellungsbeschlusses S 118, Blatt 2, 3. Änderung Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am _____._____._____ folgende Satzung über die 1. Verlängerung der 69. Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 beschlossen, im Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße aus städtebaulichen Gründen den Bebauungsplan

S 118, Blatt 2, 2. Änderung aufzustellen. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 beschlossen, im Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße aus städtebaulichen Gründen den Geltungsbereich des Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung zu ändern und den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Sieglar, Flur 10, Flurstücke 637, 638, 639, 640, 641, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 1028, 1029, 1031, 2395, 2396. Teilflächen aus den Flurstücken 648 und 1105

Gemarkung Sieglar, Flur 11, Flurstücke 623, 679, 681, 683, 704, 705, 706, 707, 711, 712, 718, 719, 721, 835, 836, 837, 918, 919, 920, 922, 929, 930, 1350, 1351

Der Geltungsbereich ist in dem nebenstehenden Abgrenzungsplan, der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:1000 dargestellt.

§ 3

Die Veränderungssperre hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Die 1. Verlängerung der 69. Veränderungssperre um 1 Jahr tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der in § 1 bezeichnete Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach dem Ablauf der 1. Verlängerung. Auf diese Frist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 20 Enthaltung 1

TOP 13 Planerische Ausweisung für Quartiershäuser in allen Stadtteilen 2020/0587
hier: Antrag der SPD Fraktion Troisdorf vom 29. Mai 2020

Stv. Blauen von der Fraktion Die Grünen und Stv. Fischer von der SPD-Fraktion regen an, die Beteiligung des Ortschaftsausschusses in den Beschluss mit aufzunehmen.

Ausschussvor. Herrmann lässt über den ergänzten Beschluss abstimmen, der einstimmig ohne Enthaltung angenommen wird.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, den Bedarf für die in der Sachdarstellung beschriebenen Wohnobjekte zu ermitteln. Der Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion **sowie der entsprechende Ortschaftsausschuss** sind dabei zu beteiligen. Mit dem Ergebnis sind mögliche Standorte im Stadtgebiet zu prüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorzulegen.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 14 Betreff: Mini-Eigenheime und Passiv-Erdhäuser in Troisdorf 2020/0772
hier: Antrag der SPD Fraktion Troisdorf vom 3. Juni 2020

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt vor, dass der Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion prüfen soll, ob diese Wohnform für obdachlose Personen, in Verbindung mit einer Betreuung, angeboten werden könne.

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

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob im Stadtgebiet Möglichkeiten bestehen, mindergenutzte Innenbereiche, Siedlungsränder, ehem. Klein-/Freizeitgärten und ähnliches für Mini-Eigenheime nutzbar zu machen. **Ergänzung: Der Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion soll prüfen, ob diese Wohnform, in Verbindung mit einer Betreuung, obdachlose Personen zur Verfügung gestellt werden kann.**

Die Ergebnisse sind dem Ausschuss zu gegebener Zeit vorzustellen.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 15 Antrag der Fraktion REGENBOGENPIRATEN Troisdorf vom 2020/0507
13. Mai 2020
hier: Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Troisdorf
(Wohnraumschutzsatzung)

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung vertagt den TOP 15, in seine nächste Sitzung.
Die Abstimmung erfolgte zur Abstimmung der Tagesordnung.

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

Ja 21

TOP 16 Mitteilungen

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 17 Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des 2020/0822
Stadtentwicklungsausschusses (öffentlich)
Hier: Kontrolle der Sitzung vom 28.05.2020

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 18 Halbjährliche Beschlusskontrolle (öffentlich) 2020/0839
hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2020 des
Stadtentwicklungsausschusses

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 19 Sitzungstermine 1. Halbjahr 2021 2020/0917

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 20 Anfragen der Fraktionen

Anfragen liegen nicht vor.

TOP 21 Anfragen der Ausschussmitglieder

Anfragen liegen nicht vor.

Ausschussvors. Herrmann schließt die Sitzung um 20:57 Uhr.

Friedhelm Herrmann
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer
(Ausschussmitglied)

Sara Sanna
(Schriftführung)