

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	NR. 5/2021
---	-------------------

Sitzungstermin	Mittwoch, 03.11.2021	Beginn:18:02 Uhr
Sitzungsort	Stadthalle Troisdorf Kölner Straße 167 53840 Troisdorf	Ende: 21:00 Uhr

Anwesende:

CDU-Fraktion

Eich, Rudolf
Herrmann, Friedhelm
Hurnik, Esther
Hurnik, Ivo
Kollmorgen, Helen
Overath, Clemens
Plaep, Alexandra
Wasner, Simon

Vertretung für Herrn Peter Siegmund

SPD-Fraktion

Fischer, Heinz
Flatau, Hans Josef
Grundmann, Horst
Heidrich, Andrea
Märner, Ron Jascha
Schliekert, Fabian

GRÜNE Fraktion

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

DIE LINKE Fraktion

Lappe, Monika

FDP-Fraktion

Scholtes, Dietmar

Fraktion DIE FRAKTION

Op't Eynde, Bernd

Fraktion Volksabstimmung

Rothe, Ralf-Udo

Integrationsrat

Ceyhan, Türkay

Vertretung für Herrn Sercan Mamaras

Seniorenbeirat

Lofy, Jens-Peter

Verwaltung

Fenner, Astrid

Amtsleitung Amt 62

Gödeke, Ulrich

Amtsleitung Amt 61

Schaaf, Walter

Technischer Beigeordneter

Schönenborn, Angelina

Amt 61

Stange, Harald

Amtsleitung Amt 63

von Berg, Beate

Untere Denkmalbehörde

Schriftführung

Sanna, Sara

Amt 61

Entschuldigt fehlen:

CDU-Fraktion

Siegmund, Peter

Integrationsrat

Mamaras, Sercan

Ünal, Salih

Fehlt entschuldigt

Gäste:

Herr Bajrami (zu TOP 19)

Herr Klidis (Architekt zu TOP 19)

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift **2021/1308**
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2021
2. 1. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, BAB 59 (Ausweisung von Stellplatzflächen unter Hochspannungsfreileitungen) - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) **2021/1055/1**
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

2. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, Steinmannweg (Ausweisung von Stellplatzflächen unter Hochspannungsfreileitungen)
3. Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule (Schaffung einer Pflegeeinrichtung im Bestand u. Neubau mit betreutem u. sonstigem Wohnen - im beschleunigten Verfahren) **2021/1336**
hier: Antrag des Vorhabenträgers vom 13.10.2021, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 12 (2) u. § 13a BauGB
4. Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im beschleunigten Verfahren) **2021/0731/1**
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
5. Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren) **2021/0601**
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
6. Bebauungsplan T 200, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, (Stärkung der Wohnnutzung – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) **2021/0995**
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

7. Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Umstellung des Verfahrens und Erweiterung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB **2021/1322**
8. Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg (Bereinigung überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen - im vereinfachten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB **2021/1271**
9. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße "Im Zehntfeld" und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB **2021/1324**
10. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen A 59 und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB **2021/1325**
11. Gestaltung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes
hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01. Dezember 2020 **2021/0298/2**
12. Erstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung
hier: Antrag der Fraktion Die GRÜNEN vom 11. September 2021 **2021/1238**
13. Photovoltaik/Solaranlagen und Denkmalschutz vereinbar machen
hier: Antrag der Fraktion Die Grünen vom 29. September 2021 **2021/1280**
14. Mitteilungen
15. Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar)
Zwischenergebnisse aus der Online-Beteiligung und Vorstellung der weiteren Schritte **2021/1333**

16. Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich) **2021/1311**
hier: Kontrolle der Sitzung vom 01.09.2021 des Ausschusses für
Stadtentwicklung
17. Anfragen der Fraktionen
18. Anfragen der Ausschussmitglieder

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18.02 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt die Gäste Herrn Bajrami mit seinem Architekten Herrn Klidis zu TOP 19. Er verweist auf die von der Verwaltung vorgelegten Tischvorlagen mit Datum vom 03.11.2021:

1. Tischvorlage zu TOP 4, Bebauungsplan Sp204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Straße, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße (DS-Nr. 2021/0731/1) öffentlich

hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- Ergänzung um eine vierte Variante (Variante D) unter 5.4

2. Tischvorlage zu TOP 19, Grundstücksangelegenheiten in Troisdorf-Spich (DS-Nr. 2021/1295/1) nichtöffentlich

- Neue Vorlage mit geändertem Beschlussentwurf

Ausschussvors. Herrmann weist darauf hin, dass die nichtöffentliche Tischvorlage zum TOP 19 nicht auf grünem Papier ungedruckt wurde. Er bittet dies zur Kenntnis zu nehmen und entsprechend zu behandeln.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt eine gemeinsame Beratung von TOP 4 und TOP 19 vor. Da keine Öffentlichkeit zugegen ist, könnte der nichtöffentliche TOP 19 vorgezogen werden.

Ausschussvors. Herrmann führt aus, dass erst TOP 4 beraten wird, anschließend die Nichtöffentlichkeit hergestellt wird, soweit das von den anwesenden Gästen möglich ist, um dann den nichtöffentlichen TOP 19 vorzuziehen. Er schlägt vor, nach TOP 4 das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Er lässt über die Tagesordnung, mit der möglichen Option den TOP 19 vorzuziehen, abstimmen, die einstimmig ohne Enthaltung angenommen wird.

Protokoll:***I. Öffentlicher Teil***

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift 2021/1308
 hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am
 01.09.2021

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 01.09.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 2 1. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil 2021/1055/1
 Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, BAB
 59 (Ausweisung von Stellplatzflächen unter
 Hochspannungsfreileitungen) - im beschleunigten Verfahren mit
 Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
 hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1
 (8) u. § 13a BauGB

2. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil
 Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring,
 Steinmannweg (Ausweisung von Stellplatzflächen unter
 Hochspannungsfreileitungen)

Stv. Rothe von der Fraktion Volksabstimmung möchte wissen, ob auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden und wo die Firmen ihren steuerlichen Sitz haben.

Antwort zur Niederschrift: Die Firma Gambit hat ihren steuerlichen Sitz in Troisdorf. DHL ist für den Sitz im Junkersring nicht für Troisdorf gelistet.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE möchte wissen, ob klimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftströme) der hohen Gebäude im Verfahren mitbetrachtet werden. Amtsleiter Gödeke führt aus, dass dies im Rahmen des fortzuschreibenden Umweltberichts betrachtet wird.

Ausschussvor. Herrmann fragt an, wann und in welcher Form die Anwohner/ Anlieger beteiligt werden. Amtsleiter Gödeke führt dazu aus, dass im nächsten Verfahrensschritt, also

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Veranstaltung vor Ort stattfinden kann. Hierbei werden dann beide Bebauungspläne vorgestellt.

Hinweis zur Niederschrift: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die im Betreff der Vorlage enthalten ist, ist für das geplante Verfahren nicht mehr notwendig.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, den Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB). Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, BAB 59. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, den Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB). Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, Steinmannweg. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Die Änderung der Bebauungspläne ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass die Pläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden sollen.

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 3	Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule (Schaffung einer Pflegeeinrichtung im Bestand u. Neubau mit betreutem u. sonstigem Wohnen - im beschleunigten Verfahren) hier: Antrag des Vorhabenträgers vom 13.10.2021, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 12 (2) u. § 13a BauGB	2021/1336
-------	---	-----------

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion fragt an, ob die Möglichkeit einer Überbrückung der Schienen Richtung Gierlichsstraße betrachtet werden kann oder ob es sich hierbei um ein gesondertes Verfahren handelt.

Tech. Bgo. Schaaf führt dazu aus, dass eine Brückenlösung in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren behandelt werden müsste.

Ausschussvor. Herrmann fragt nach, ob die Verwaltung unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren auf die Bahn zugehen kann um die Brückenlösung im Rahmen einer kleinen Vorprüfung zu sondieren.

Herr Schaaf bestätigt, dass die Verwaltung bezüglich dieser Fragestellung gerne einen ersten Kontakt zur DB herstellt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Oberlar einen Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 4	Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	2021/0731/1
-------	---	-------------

Amtsleiter Gödeke erläutert anhand einer Reihe von Powerpoint-Folien die Lage des Plangebietes und das derzeit geltende Planungsrecht in diesem Bereich. Er trägt vor, welche Grundstücke im Plangebiet bereits im Besitz der Stadt sind und wo das erworbene Grundstück der „Sängerstuben“ liegt, deren weiteres Schicksal zur Disposition steht und Anlass für das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist. AL Gödeke stellt dar, wie der Bebauungsplan in der geographischen Mitte von Spich in die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum Spich eingebunden ist. Der Entwurf des Konzeptes werde in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 13.01.2022 vorgestellt. Zum besseren Verständnis der Einbindung der vorgelegten Vorentwurfsvarianten in das städtebauliche Umfeld gibt Herr Gödeke eine Vorschau auf den Entwurf des Stadtteilentwicklungskonzeptes, das insbesondere eine planerische Antwort auf folgende drei Punkte geben soll:

- Überprüfung und Neufassung der bestehenden Festsetzungen zur zulässigen Dachform „Satteldach“ aufgrund von zugelassenen Abweichungen
- Mängel in der Wahrnehmbarkeit eines charakteristischen Zentrums (Analyse EHK 2020)
- Überprüfung der städtebaulichen Rechtfertigung und Gültigkeit der bestehenden Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahre 2000 als städt. Intervention zur aktiven Erneuerung

Zum letzten Punkt erklärt AL Gödeke, es habe sich gezeigt, dass die planerischen Ziele der Vorkaufsrechtssatzung gerade im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 204 aktuell seien und die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes rechtfertigten. Anhand thematischer Karten erläutert Herr Gödeke die Bestandssituation in Bezug auf Nutzungen, Denkmalpflege, Ortsbild und Dachform, Sichtachsen, Stärken und Schwächen des Spicher Zentrums. Daraus abgeleitet erläutert er das Zielkonzept für eine Erneuerung der Bebauung entlang der Hauptstraße, auch unter Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs. Er verweist auf die im Ausschuss für Mobilität und Bauwesen federführend begleiteten Planungsüberlegungen für eine Straßenraumumgestaltung der Ortsdurchfahrt der B 8 zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr, aber auch eine Begrünung und qualitative Verbesserung des Straßenraumes. Aus Sicht der Stadtplanung könne dies wirksam für Stadtbild und Klimafolgenanpassung nur durch Straßenbäume erfolgen. Die Erhaltung des Spicher Zentrums als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nebenzentrums sei ein zentrales Planungsziel. Neben den Lebensmittel-Discountern vor der engen Ortsdurchfahrt und dem Vollsortimenter an dem neu geschaffenen Marktplatz zwischen Hans-Willy-Mertens-Straße und Freiheitsstraße habe der Einzelhandel im Bereich der alten Ortsdurchfahrt immer noch eine sehr hohe Standortgunst in Spich, sodass dort konkurrierende Nutzungen und Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zielführend seien. Ziel sei es vielmehr, die Lauflage Richtung DB-Haltepunkt zu nutzen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 204 zentrale Nutzungen in das Plangebiet hinein umzulenken und in

der Niederkasseler Straße im Abschnitt zwischen Kochenholzstraße und Hauptstraße eine kleine Fußgängerzone mit Aufenthaltsqualität anzubieten. *Die seit 1848 dort angestammte gastronomische Nutzung („Sängerstuben“) sollte auch bei einer Konzeption für eine Neubebauung ebenso berücksichtigt werden wie der Euro-Kiosk, ergänzt durch weitere Ladenlokale.* Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und der Dachform verweist AL Gödeke auf die beiden vor kurzem fertiggestellten Neubaubeispiele im unmittelbaren Umfeld in ihrer unterschiedlichen Ausprägung, einerseits die Bebauung Hauptstraße Ecke Waldstraße mit Staffelgeschoss, Flachdach und runden Eckbalkonen, andererseits die Bebauung Niederkasseler Straße Ecke Kochenholzstraße mit Sockelgeschoss in angepasster Materialwahl zur Kirche und hergebrachtem Satteldach. Bei Bauvorhaben sind Prototypen für die mögliche weitere Ortsbildgestaltung und die Klärung der zukünftig geltenden Bauvorschriften. Abschließend zeigt AL Gödeke eine Folie mit einer aktualisierten Abgrenzung der Vorkaufsrechtsflächen für die Vorkaufsrechtssatzung. Neben den bereits neu geordneten und neu bebauten Flächen, teils in privater Regie, teils durch Ausübung des Vorkaufsrechtes, verblieben eine Reihe von Flächen, auf denen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen weiterhin konkret in Betracht gezogen würden. Vor allem die Grundstückneuordnung, aber auch eine zielgerichtete Entwicklung von angemessener städtebaulicher Qualität rechtfertigten hier einen Zwischenerwerb durch die Stadt.

Im Anschluss erläutert AL Gödeke vier Varianten für die städtebauliche Neugestaltung des Plangeltungsbereiches anhand städtebaulicher Entwurfspläne. Er verweist auf die als Tischvorlage hinzugekommene Variante D. Die Entwürfe unterscheiden sich weniger in der Nutzung, die sich in allen Varianten an den vorgenannten Zielen orientieren. Die Unterschiede liegen in der Ausgestaltung des Blockrandes an den Ecken, zu den Baudenkmalern an der Einmündung der Kochenholzstraße in die Hauptstraße und in der Dachform:

- **Variante A** sieht gerundete Ecken und ein Staffelgeschoss mit einem Flachdach vor,
- **Variante B** schafft eine trichterförmige Aufweitung der Niederkasseler Straße zur Kochenholzstraße bei klassischen Dachgeschossen mit geneigten Dächern, an der Hauptstraße im Erdgeschoss ggf. auskragend zur Visualisierung der Mitte von Spich in der Sichtachse der Hauptstraße,
- **Variante C** stellt die Ausbildung eines kleinen Platzes an der Kochenholzstraße dar, den Erhalt des Gebäudes der „Sängerstuben“ und eine ergänzende Neubebauung mit Satteldach,
- **Variante D** sieht wieder Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach vor mit einer kleinen Platzausbildung an der Hauptstraße vor einer großen Eckausrundung einer Neubebauung am Standort der heutigen „Sängerstuben“.

AL Gödeke schlägt für die Verwaltung vor, mit allen diesen Varianten ergebnisoffen in das frühzeitige Beteiligungsverfahren zu gehen.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion begrüßt die 4. neu vorgestellte Variante. Er regt an, im Bereich der Hauptstraße, besonders die Hausnummer 135, und auch an der Felix-Krakamp-Straße mit den Gebäudekanten zurückzuspringen, da die vorhandenen Fußwege viel zu eng sind. Des Weiteren regt er an, den Platz an der Niederkasseler Straße beidseitig vorzusehen und die vorhandenen Gebäude neu zu gruppieren. Er bittet darum, auch den nördlichen Bereich der Hauptstraße mit zu betrachten und in einem der nächsten Ausschüsse vorzustellen.

Zur geplanten Nutzung möchte er wissen, ob in den Erdgeschossflächen Gewerbe vorgesehen ist.

AL Gödeke führt aus, dass die gastronomische Nutzung wieder etabliert werden soll. Auch der Kiosk Richtung Haltepunkt Spich ist wichtig. Städtebaulich ist eine gewerbliche Nutzung wünschenswert um dort eine Belebung mit Aufenthaltscharakter zu schaffen. Er sagt zu, dass die weiteren Anregungen im Verfahren mitbetrachtet werden.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion stellt klar, dass auch seine Fraktion darauf besteht, dass die Fuß- und Radwege verbreitert werden.

Ausschussvor. Herrmann beton, dass er die Außenbereiche sehr wichtig findet und er plädiert dafür, dass auch die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt wird um mehr Input zu erhalten.

Tech. Bgo. Schaaf führt aus, dass sich das Verfahren am Anfang befindet und die frühzeitige Beteiligung als nächster Schritt ansteht. Dieser nächste Schritt kann mit allen Varianten durchgeführt werden, der Ausschuss muss sich nicht auf eine Variante festlegen.

Herr Fischer befürwortet eine frühzeitige Beteiligung mit allen Varianten.

Ausschussvor. Herrmann lässt darüber abstimmen, dass der TOP 4 vorerst vertagt wird. TOP 19 wird vorgezogen und somit die Nichtöffentlichkeit hergestellt. TOP 4 soll dann im Anschluss beschlossen werden. Dem wird einstimmig zugestimmt.

Ausschussvor. Herrmann stellt fest, dass keine Öffentlichkeit, bis auf den vortragenden Investor zum TOP 19, zugegen ist.

Ausschussvor. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung von 19:02 Uhr bis 19:44 Uhr.

Behandlung TOP 19 (siehe unter TOP 19).

Ausschussvor. Herrmann öffnet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:44.

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion fragt an, welchen Gebietstypus die Verwaltung für diesen Bereich vorgesehen hat. Amtsleiter Gödeke führt aus, dass es sich hier um ein echtes gemischtes urbanes Quartier (MU) handelt und dass man diese Nutzungsmischung für das weitere Verfahren berücksichtigen sollte. Spielhallen und Vergnügungsstätten sollten ausgeschlossen werden.

Ausschussvor. Herrmann lässt über den TOP 4 mit **allen** Varianten abstimmen, der einstimmig angenommen wird.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf (mit allen **vier** Varianten) die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Anhörung frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich

sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 5	Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	2021/0601
-------	---	-----------

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE führt aus, dass seine Fraktion noch Klärungsbedarf zu diesem TOP hat und bittet um Vertagung.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion spricht sich auch für eine Vertagung aus, weist aber noch darauf hin, dass er dafür ist, mit allen vorgestellten Varianten ins Verfahren zu gehen.

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

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 6	Bebauungsplan T 200, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, (Stärkung der Wohnnutzung – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	2021/0995
-------	---	-----------

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet die Verwaltung, in Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde St. Hippolytus und den Stadtwerken Troisdorf ein Konzept für einen Vorschlag für eine Quartiersentwicklung bebauungsplanübergreifend für den Bereich zwischen der Stichstraße Pfarrer-Kenntemich-Platz, der katholischen Kirche, dem Theodor-Heuss-Ring und der Fläche des heutigen Parkplatzes zu entwickeln.

Es soll von den Stadtwerken Troisdorf die Möglichkeit zur Entwicklung eines dezentralen nachhaltigen Energieversorgungskonzeptes für das Quartier geprüft werden.

Des Weiteren schlägt er vor, mit alle vorgestellten Varianten in die frühzeitige Beteiligung zu gehen.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE möchte für die Niederschrift festhalten, dass die Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Kuttgasse und dem Theodor-Heuss-Ring bestehen bleiben soll.

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion möchte von Herrn Hurnik wissen, ob die Verwaltung die immobilienwirtschaftlichen Hausaufgaben der katholischen Kirche übernehmen soll oder ob auf eine Mobilisierung der Flächen hingezielt werden soll. Herr Hurnik betont, dass letzteres gemeint ist.

Ausschussvors. Herrmann fasst zusammen, dass der Beschluss wie von Herrn Hurnik angeregt geändert wird:

Alle Varianten sollen in das Verfahren gehen und die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde St. Hippolytus und den Stadtwerken Troisdorf ein Konzept für einen Vorschlag für eine Quartiersentwicklung bebauungsplanübergreifend für den Bereich zwischen der Stichstraße Pfarrer-Kenntemich-Platz, der katholischen Kirche, dem Theodor-Heuss-Ring und der Fläche des heutigen Parkplatzes zu entwickeln.

Es soll von den Stadtwerken Troisdorf die Möglichkeit zur Entwicklung eines dezentralen nachhaltigen Energieversorgungskonzeptes für das Quartier geprüft werden.

Die Ergebnisse sollen zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren T200 Blatt 1 im Ausschuss vorgestellt werden.

SkB. Schliekert von der SPD-Fraktion möchte zur Niederschrift wissen, was aus dem Projekt "Suchthilfe Kuttgasse" wird, wenn dort die Bebauung realisiert werden sollte.

Antwort zur Niederschrift: Das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf ist über das Bebauungsplanverfahren informiert. Sollte es zu einer Bebauung des Platzes kommen, soll zusammen mit der Ordnungsbehörde frühzeitig eine Ausweichstelle gefunden werden.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplan T 200 Blatt 1 im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB).

Dieser Beschluss ist gem. § 13a Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit den vorgestellten Varianten des Bebauungsplanes T 200 Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesen Varianten die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen und durch Anhörung frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde St. Hippolytus und den Stadtwerken Troisdorf ein Konzept für einen Vorschlag für eine Quartiersentwicklung bebauungsplanübergreifend für den Bereich zwischen der Stichstraße Pfarrer-Kenntemich-Platz, der katholischen Kirche, dem Theodor-Heuss-Ring und der Fläche des heutigen Parkplatzes zu entwickeln.

Es soll von den Stadtwerken Troisdorf die Möglichkeit zur Entwicklung eines dezentralen nachhaltigen Energieversorgungskonzeptes für das Quartier geprüft werden.

Die Ergebnisse sind zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren T200 Blatt 1 dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 7	Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren) hier: Umstellung des Verfahrens und Erweiterung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB	2021/1322
-------	---	-----------

SkB Kollmorgen von der CDU-Fraktion begrüßt den Ausschluss von Vergnügungsstätten äußert aber Bedenken zu den als Ausnahmen zugelassenen nichtstörenden Vergnügungsstätten. Sie empfindet Billard-Cafés und Darts-Center als nichtpassend zum Sieglarer Zentrum.

Amtsleiter Gödeke führt aus, dass es sich bei den Ausnahmen um Grenzfälle handelt. Man könnte natürlich auch alle Vergnügungsstätten ausschließen, inkl. der erwähnten Ausnahmen, wenn man sich diese nicht für das Sieglarer Zentrum vorstellen kann.

Dies müsste aber dann beschlossen werden, da man sich im Verfahren vor der Offenlage befindet.

SkB Schliekert von der SPD-Fraktion befürwortet die aufgeführten Ausnahmen als Attraktivitätssteigerung und möchte von Frau Kollmorgen wissen, was sie als störend bei einem Darts-Center empfindet.

Frau Kollmorgen führt dazu aus, dass sie sich in Bonn ein Darts-Center und in Köln ein Billard-Café angeschaut habe welche ein Let's Play-Charme widerspiegeln. Hier waren viele Besucher draußen stehend, alkoholtrinkend mit lautem Gegröle vorzufinden.

Stv. Möws von der Fraktion Grüne erwidert dazu, dass dies auch vor jeder Gaststätte/Kneipe ohne Billard oder Darts vorzufinden ist. Er hält die aufgeführten Ausnahmen als ergänzendes Element einer Gaststätte als verträglich. Besonders als zusätzliches Freizeitangebot junger Erwachsener.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bitte die Verwaltung um Darstellung der Unterschiede. Er führt an, dass Billard-Cafés auch Vergnügungsstätten sein könnten, wo mehrere Billard-Tische nebeneinander aufgereiht sind. Das entspricht nicht dem, was alle wollen, nämlich Gaststätte mit sportlicher Betätigung oder z.B. ein Escape-Room. Er fragt an, wie man eine Differenzierung der angesprochenen Nutzungen regeln kann. Die Konzentration einer einzigen Nutzung sollte unterbunden werden.

Frau Klein vom Amt 61 führt dazu aus, dass nur solche Vergnügungsstätten als Ausnahmen zugelassen werden sollen, die eben nicht so einen großen Umfang haben. Diese Ausnahmen sollen in einem gemäßigten Rahmen stattfinden und können über die Festsetzungen geregelt werden. Frau Klein schlägt vor, die textlichen Festsetzungen noch mal zur Beratung vorzulegen.

Herr Schliekert begrüßt den Vorschlag von Frau Klein.

AL Gödeke fasst zusammen, dass der vorgesehene Beschluss so dann nicht gefasst werden kann. Er schlägt eine Vertagung vor, damit die Festsetzungen zur Beratung vorgelegt werden können.

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

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 8 Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2.Änderung, 2021/1271
 Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg
 und Spatzenweg (Bereinigung überlagernder Geltungsbereiche
 von Bebauungsplänen - im vereinfachten Verfahren)
 hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen
 Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit §
 13 BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf für den Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung ein Teilaufhebungsverfahren im Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg im vereinfachten Verfahren einzuleiten (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 (8) und § 13 BauGB).

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt den vorgestellten Entwurf der Teilaufhebung von Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Teilaufhebungsentwurf festgesetzt.

Der Teilaufhebungsentwurf ist mit der Begründung sowie dem Hinweis, dass die Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB).

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 9 Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2021/1324
 Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße "Im Zehntfeld" und
 Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger
 Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung
 des Flächennutzungsplanes)
 hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
 gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussempfehlung an den Rat

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

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) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
 hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung innerhalb der o. g. Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise in den Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 (Amprion-Vermerk vom 25.02.2021) eingetragen. Sie können diesen aber auch unseren beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen gemäß der im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgewiesen.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrerschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Mastfreifläche wurde im Bereich von Mast 114/Bl. 2370 bereits bebaut. Diese bauliche Vorprägung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen verfestigt. In diesem Fall wurden die für eine Bebauung der Mastfreifläche zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vorbeugung von eventuell möglichen Potenzialverschleppungen bereits umgesetzt.

- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kos-

ten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Insbesondere bitten wir Sie in diesem Zusammenhang, bezüglich der durch die Bauleitplanung ebenfalls betroffene 110-kV-Bahnstromleitung, die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH (email: **leitungsanfragen.west@deutschebahn.com**) ebenfalls zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Höchstspannungsfreileitungen mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Entsprechend der Stellungnahmen werden in dem Geltungsbereich Glasdächer und Dachterrassen per Textfestsetzung ausgeschlossen.

In der Planzeichnung wurden die Schutzradien um die Höchstspannungsfreileitungen auf die 25 Meter angepasst. Die Hinweise sind um den Punkt ergänzt worden, dass die Schutzradien um die Masten von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Dieser Bereich kann als Parkplatz oder Stellplatz genutzt werden. Ebenfalls ergänzt wurde in den Hinweisen, dass die Maststandorte und die Leitungen jederzeit zugänglich sein müssen. Der aufgeführte Hinweistext ist aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 5 Metern vorgenommen werden dürfen.

A 1.2) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen

hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der METG und der InfraServ GmbH & Hoechst KG.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zur angezeigten Bebauungsplanänderung haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Kopie der Planzeichnung versehen mit unseren Bearbeitungsvermerken. Das innerhalb des

Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Des Weiteren erhalten Sie die Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterplan). Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie wir den Unterlagen entnehmen, handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung zunächst um eine textliche Anpassung. Gemäß dem **Punkt 3.1** der Begründung soll die Bestandsimmobilie lediglich umstrukturiert werden. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass die Baugrenzen nach neuer Festlegung an einigen Stellen über die Außenseiten des Bestandsgebäudes hinausragen.

Festlegung der nördlichen Baugrenze

An der nördlichen Seite des Bestandsgebäudes soll die geplante Baugrenze der Schutzstreifengrenze angepaßt werden. Die dort verlaufende Schutzstreifenaußengrenze definiert sich durch die Lage der Trassenachse der LNr. 422. Hinsichtlich der exakten Festlegung der nördlichen Baugrenze halten wir es für erforderlich, sich den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner. Die südliche Schutzstreifenbegrenzungslinie hat hier einen Abstand von 4 m zur Achse der Ferngasleitung Nr. 422.

Bei der Bebauungsplanänderung ist das ebenfalls beigefügte **Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen** zu beachten. Besonders machen wir auf folgendes aufmerksam:

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs nicht zulässig ist.

Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege, sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer **Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m** auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverläufe der Ferngasleitungen müssen sightfrei und begehbar bleiben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplanverfahrens keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

Beschluss zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die nördliche Baugrenze wurde auf die Gebäudekante zurückgenommen, so wie bisher. Die Baugrenze richtet sich nicht mehr an dem Schutzstreifen aus. Für die exakte Festlegung der nördlichen Baugrenzen ist es nicht erforderlich, den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Die wird erst bei konkreter Bautätigkeit relevant, nicht schon auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Inhalt des Merkblattes der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wurde als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, sofern dieser noch nicht enthalten waren.

A 1.3) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

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

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wassertransportleitung DN400. Für die Erweiterung der bestehenden Bebauung darf die vorhandene Wasserversorgungsleitung nicht überbaut werden.

Entlang des oberen Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen. Das aktuelle Gebäude wird über eine Kundenstation versorgt. Außerdem befindet sich im Süd-Westlichen Teil noch eine Trafostation der Stadtwerke, hier verlaufen ebenfalls Versorgungsleitungen. Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschluss zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Wassertransportleitung DN 400 verläuft außerhalb der überbaubaren Fläche, eine Überbauung ist daher nicht möglich.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 15.03.2021

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Textliche Festsetzungen

Für die festgesetzten Randsortimente in den drei Sondergebieten wird empfohlen, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass der Anteil der aufgeführten Sortimente als Randsortimente insgesamt höchstens 10 bzw. 15 % zulässig sind.

Sondergebiet SO 1 Gartenmarkt

Hier wird angeregt das Randsortiment „Möbel“ zu konkretisieren (wie in der Begründung Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, Beistelltische, Outdoorfküchen und ähnliches).

Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- u. Tierbedarf

Im Hinblick auf den Schutz des eigenen Stadtzentrums und der Zentren der angrenzenden Kommunen wird angeregt die geplanten Randsortimente „Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe ohne Reitsportbezug“ sowie „Bekleidung und Wäsche“ zu überdenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der „offenen“ Baugrenze an der südlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Sonderbaufläche „Fachmarkt für Tierbedarf“ im direkt angrenzenden Bebauungsplanänderungsbereich S 118, Blatt 2, 3. Änderung ein Tierfachmarkt im Bereich beider Änderungsbereiche errichtet werden kann (auch aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise). Das würde bedeuten, dass dann für diesen Tierfachmarkt ein Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 25% der Verkaufsfläche zulässig wäre.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Da mit der Planung durch die Begradigung der Baugrenzen eine geringfügige zusätzliche Überbauung auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht und die reale Flächennutzung nicht verändert wird, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht zu 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.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

[https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Arnt 66/Abteilung 66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Arnt%2066/Abteilung%2066.0/Bau-und%20Abbruchabfaelle.php)

Das im Rahmen der Baumaßnahmen 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.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Im Hinweis zu Ziffer 5 Wasserschutzgebiet sind die Wörter „erlaubnispflichtig“ und „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „genehmigungspflichtig“ und „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.

Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:

1. Nach Wasserschutzgebietsverordnung ist das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von wassergefährlichen Anlagen genehmigungspflichtig. Dazu zählen u. a. die Autowaschanlagen.
2. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AwSV und Umwetalarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorzuschreiben.
3. Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe, Teer usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wanne), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann.
4. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel.: 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden.

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.

Da es sich hier um eine Bestandsimmobilie handelt, könnte beim Umbau geprüft werden, ob zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt die Umbauten so zu planen und auszuführen sind, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte dabei vorrangig sein.

Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Beschluss zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahmen kann teilweise gefolgt werden.

Die Begrenzungen des Randsortiments müssen individuell pro Sondergebiet festgesetzt werden. In Summe (Addition aller Sondergebiete) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten unter 15%.

Das zulässige Sortiment „Möbel“ wird nicht weiter konkretisiert. Die Gartenmöbel müssen dem Gartenmarktsortiment flächenmäßig untergeordnet sein. Eine thematische Zuordnung zum Gartenmarkt führt i.d.R. dazu, dass Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, dekorative Beistelltische, Outdoorküchen und ähnliches angeboten werden. Eine Limitierung darauf ist nicht nötig, da Möbel generell nicht-zentrenrelevant sind und somit schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Der Anregung, die geplanten Randsortimente „Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe ohne Reitsportbezug“ sowie „Bekleidung und Wäsche“ zu überdenken, wird nicht gefolgt. Durch das geplante Randsortiment kann Bekleidung angeboten werden, die nicht dem Sportzweck Reiten unterliegt, aber dennoch für diese Zwecke genutzt wird (z.B. T-Shirt mit Pferdeaufdruck, Steppweste, Skiunterwäsche). Eine Konkurrenz zu den üblichen Bekleidungsgeschäften in den zentralen Versorgungsbereichen durch dieses Angebot wird nicht gesehen. Zudem wird der Anteil des Randsortiments auf 10% reduziert.

Zum südlich benachbarten Gebiet wird das bisher durchgehende Baufenster so verkürzt, dass ein Grenzabstand einzuhalten ist. So wird vermieden, dass hier ein großflächiger geltungsbereichsüberschreitender Tierfachmarkt realisiert werden kann.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde erstellt und als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft wurden im Bebauungsplan aufgenommen und die bereits bestehenden Hinweise zum Trinkwasserschutz/Wasserschutzgebiet angepasst.

A 1.5) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

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

Beschluss zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.6) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 18.03.2021

vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschluss zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.7) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 15.03.2021

Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt Köln schlüssig und nachvollziehbar. Der Geltungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Knaubermarktes sowie einen Teil der Bahnanlage und der Spicher Straße am Ergänzungsstandort "Im Zehntfeld" gemäß 2. Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2020. Die Änderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans wird erforderlich um den Standortbereich für perspektivische Einzelhandelsansiedlungen zukunftsfähig aufzustellen.

Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration des Standortbereichs wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 die Erweiterung der Verkaufsflächen sowie die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig verhindert. Hierdurch werden die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes konsequent in die bauleitplanerische Praxis überführt. Die Stadt Köln begrüßt in diesem Kontext insbesondere das Vorgehen zur kleinteiligeren Flächenparzellierung des Standortbereichs.

Beschluss zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 08.06.2021**

vielen Dank für Ihre Beteiligung.

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692).

Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Vielen Dank.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bahnstromleitungen mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Auflagen und Hinweise sind zum Großteil unter den Punkt Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 3,5 Metern vorgenommen werden dürfen.

Auflagen, die durch Baumaßnahmen in Bereich der Bahnstromleitung entstehen (Nr. 5-8 der Stellungnahme) sind nicht als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, da sie den Plan überfrachten. Stattdessen wurde ein Hinweis auf den Abstimmungsbedarf mit der DB Energie GmbH bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kv-Bahnstromleitung aufgenommen, um weitere Auflagen und Hinweise im Vorfeld der Baumaßnahmen abzustimmen.

B 1.2) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 07.06.2021

Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen begrüßt die Entscheidung, den oben genannten Bebauungsplan zu ändern, um einen Leerstand auf der Fläche zu vermeiden. In gleicherweise schließt sich der EHV der Entscheidung an, den Bebauungsplan nur in der Weise zu verändern, dass eine zukünftige Schlechterstellung der Troisdorfer Innenstadt ausgeschlossen werden kann und dennoch eine Nahversorgung für das umliegende Gebiet gegeben ist. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B 1.3) RSAG AöR, Pfeiser Hecke 4, 53721
hier: Schreiben vom 10.06.2021

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

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**.

danke für Ihre Mitteilung vom 24. März 2021.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

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**.

Beschluss zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.4) Rhein-Sieg Netz GmbH, Bachstraße 3, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 11.06.2021

wir nehmen Bezug auf Ihr o. a. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes S 118 außerhalb unseres Versorgungsgebietes befindet.

Beschluss zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 09.06.2021

B-Plan S 118, Blatt 2, 2. Änderung:

Gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf bestehen seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wassertransportleitung DN400. Für die Erweiterung der bestehenden Bebauung darf die vorhandene Wasserversorgungsleitung nicht überbaut werden.

Entlang des oberen Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen. Das aktuelle Gebäude wird über eine Kundenstation versorgt. Außerdem befindet sich im Süd-Westlichen Teil noch eine Trafostation der Stadtwerke, hier verlaufen ebenfalls Versorgungsleitungen. Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschluss zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Wassertransportleitung DN 400 verläuft außerhalb der überbaubaren Fläche, eine Überbauung dieser ist nicht möglich.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

B 1.6) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 18.06.2021

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen bestehen unsererseits gegen die geplante Bau-
maßnahme aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Auf-
lagen unserer Stellungnahme eingehalten werden. Die uns zugesandten Unterlagen neh-
men wir zu unseren Akten.

**Auflagen und Hinweise für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der
Rhein–Sieg–Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)**

Allgemein:

- **grundsätzlicher Hinweis:** bei den Anlagen der RSVG handelt es sich um öffentliche Anlagen nach Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO); ebenso sind **sämtliche Nachweise entsprechend der EBO** zu führen
- alle genannten **Baumaßnahmen sind der Landeseisenbahnverwaltung, Außenstelle Köln** zur Genehmigung vorzulegen; diese **Stellungnahme der RSVG** ist den Antragsunterlagen beizufügen und stellt für sich genommen **ausdrücklich keine Genehmigung der Baumaßnahmen** oder Teilen davon dar
- für die gesamte Bauphase ist ein **schlüssiges Konzept** vorzulegen, aus dem **Baustellensicherung und Baustellenzufahrt** während aller Bauphasen ersichtlich ist
- die **Gleisanlage darf nicht** mit Fahrzeugen (Bagger, LKW o.ä.) **befahren werden**
- **Oberflächenwässer dürfen nicht der Eisenbahn zugeleitet werden**
- für eine **Baugrube im Druckbereich der Gleise** (i.d.R. 30° von U.K. Schwelle) ist ausreichend vor Baubeginn eine **geprüfte Statik des Baugrubenverbau**s vorzulegen, die durch die RSVG der Landeseisenbahnverwaltung wiederum zur Genehmigung eingereicht wird
- die RSVG ist an der **Bauoberleitung** zu beteiligen; hierüber ist **vor Baudurchführung eine Durchführungsvereinbarung** abzuschließen
- die RSVG ist an **Bau- bzw. VOB-Abnahmen** zu beteiligen
- es dürfen grundsätzlich **keine Arbeiten** im Gefahrenbereich der Bahn ausgeführt werden, ohne dass ein **unterschiedener Erlaubnisschein** unserer Betriebsleitung vorliegt.
Zuwiderhandlungen stellen einen **Eingriff in den Eisenbahnverkehr** und somit eine **strafbare Handlung** nach StGB dar
- die **Betriebsleitung, Herrn Dickel**, erreichen Sie per Telefon **01523 3507296** oder per Email **horst.dickel@rsvg.de**
- die RSVG ist berechtigt, für ihre **Leistungen Entschädigungen** zu verlangen

Hochbauten:

- das Grundstück ist zur Bahn hin **dauerhaft** mit einem **mind. 1,50 m hohen Zaun** abzugrenzen, in diesem Zaun dürfen **keine Tore oder sonstigen Öffnungen** vorhanden sein
- **zum Gleis** hin dürfen in Gebäuden **keine Türen** (auch Fluchttüren) eingebaut sein, die ein unmittelbares Betreten des **Gefahrenraums** zulassen
- **Vegetationsmaßnahmen** dürfen nur Pflanzungen beinhalten, die im **Endzustand nicht näher als drei Meter an Gleisachse** heranragen
Werden Pflanzungen näher an die Gleisanlage herangeführt, behält sich die RSVG die Geltendmachung von Kosten für den Gehölzrückschnitt gegenüber dem Eigentümer vor.
- auf **Immissionen** aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen
- eine **Feuerwehrumfahrt** zum Gleis hin ist erforderlich, die auch im Brandfall benutzbar bleibt oder es ist der **Nachweis gleicher Sicherheit** zu führen
- Nachweis, dass **keine Trümmer im Brandfall** näher als 3 m an die Gleisachse fallen (Schuttkegel!)
- **3 Meter beiderseits** der Gleisachse dürfen **keine Einbauten**, Aufbauten oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden

Erschließung:

- die anstehenden **Maßnahmen beeinflussen bestehende Bahnübergänge**
- **vor Durchführung** der Maßnahme sowie **ca. 1 Jahr nach Beendigung** führt der Vorhabenträger eine **Verkehrszählung** durch; erforderliche **Änderungen oder Anpassungen** an der Bahnübergangsanlage (innen / außen) gehen zu **Lasten des Veranlassers** der Maßnahme

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung

Die im Rahmen der Offenlegung zur Verfügung stehenden Unterlagen veranlassen die RSVG zu folgender Stellungnahme:

Aufgrund geänderter Nutzung der dargestellten Flächen (KNAUBER-Markt) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrsströme den Bahnübergang der RSVG "Spicher Straße / KNAUBER-Markt" zusätzlich belasten und in Folge Anpassungen am Bahnübergang erforderlich werden.

Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Erschließung in Richtung Straße "Im Zehntfeld" unterbunden wird; bei Verlagerung von Verkehrsströmen in Richtung Bahnübergang der RSVG "Im Zehntfeld" halten wir die Ausrüstung des Bahnübergangs mit Halbschranken und zusätzlicher Signale als Stand der Technik für geboten. Die Kosten trägt der Verursacher.

Beschluss zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Auflagen und Hinweise aus der Stellungnahme werden erst bei Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft relevant. Auf Grund dessen ist die Auflage, dass alle Baumaßnahmen bei der Landeseisenbahnverwaltung, Außenstelle Köln zur Genehmigung vorzulegen sind, unter einem gesonderten Punkt in die Hinweise („Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)“) aufgenommen worden. Des Weiteren sind die Auflagen zu den Vegetationsmaßnahmen, sowie dazu, dass in einem Abstand von drei Metern von den Gleisanlagen keine Einbauten, Aufbauten oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden dürfen, in die Hinweise aufgenommen worden. Die weiteren Auflagen und Hinweise sind nicht mit aufgenommen worden. Die würde den Plan überfrachten. Es wird darauf verwiesen, dass weitere Auflagen und Hinweise während und im Verlauf von Baumaßnahmen im Nahbereich der Gleisanlagen bestehen und diese vorab mit der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) abzustimmen sind. Auf die Stellungnahmen der RSVG zu diesem Bauleitplanverfahren vom 18.06.2021 kann dabei Bezug genommen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Neuregelung der zulässigen Betriebe am bereits bestehenden Einzelhandelsstandort. Es kommt weder zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, noch weicht das bereits zulässige Sortiment stark vom zukünftigen Stand ab. Im SO 1 und SO 2 wird nach wie vor Gartenmarkt und Baumarkt zulässig sein. Im SO3 wird durch die Änderung des Bebauungsplanes ein Fachmarkt für Reitsportbedarf zulässig. Dieser verfügt über einem kleinen spezifischen Kundenkreis mit nicht sehr hoher Frequentierung und liegt unter 800 m² Verkaufsfläche. Auf Grund dessen wird durch die Nutzungsänderung nicht mit einer erhöhten Verkehrsbelastung gerechnet.

Die Erschließung der SO 1-3 erfolgt über die Spicher Straße. Die Anfahrbarkeit ist auch indirekt über ein benachbartes Grundstück an der Straße „Im Zehntfeld“ bereits seit Jahren möglich. Beide Grundstücke sind jedoch jeweils separat erschlossen. Mit einer Verlagerung der Verkehrsströme aus den o.g. Gründen ist nicht zu rechnen.

B 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 21.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

über den Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung verlaufen in Schutzstreifen die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigegefügtten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie wir der Begründung und den textlichen Festsetzungen entnehmen können, werden durch die 2. Änderung nur die Flächennutzung und das Sortiment neu geregelt und keine baulichen Maßnahmen (zusätzliche Überbauung) vorbereitet.

Gegen die geplanten Ausweisungen der Sondergebiete 1 „Gartenmarkt“, 2 „Baumarkt“ und 3 „Fachmarkt für Reitsport und Tierbedarf“ bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken.

Sollten aufgrund der neuen Nutzungen bauliche Maßnahmen (z. B. Werbeanlagen, Unterstände für zusätzliche Einkaufswagen usw.) erforderlich werden, sind diese Maßnahmen, entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit Amprion abzustimmen.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

Diese Stellungnahme gilt nur für die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion. Wegen der parallel verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung wenden Sie sich bitte – sofern noch nicht geschehen – direkt an die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH unter: leitungsanfragen.west@deutschebahn.com.

Beschluss zu B 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Einen Hinweis auf den Abstimmungsbedarf bei baulichen Maßnahmen gibt es bereits in den Planunterlagen.

B 1.8) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

ich bedanke mich für die Gelegenheit, Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren zu nehmen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.03.2021, die weiterhin Bestand hat.

Beschluss zu B 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 17.03.21 wurden keine Bedenken geäußert.

B 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 28.06.2021

zu der o. g. Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Beschluss zu B 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.10) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 28.06.2021

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

Beschluss zu B 1.10:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.11) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 01.07.2021

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu den angezeigten Bebauungsplanänderungen haben wir ausgewertet. Das innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderungen verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Aus der **frühzeitigen Beteiligung** liegen Ihnen bereits die Bestandsunterlagen der eingangs aufgeführten Leitungen vor. Änderungen in den Leitungsverläufen haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben, so dass die vorliegenden Pläne auf dem aktuellen Stand sind.

Wie wir den Unterlagen entnehmen, handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung zunächst um eine textliche Anpassung. Gemäß dem **Punkt 3.1** der Begründung soll die Bestandsimmobilie lediglich umstrukturiert werden. Unter **Punkt III.2 der textlichen Festsetzungen** wird der Inhalt unserer Bezugsschreiben sinngemäß wiedergegeben. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir einverstanden.

Festlegung der nördlichen Baugrenze

Der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die nördliche Baugrenze gegenüber der Darstellung in der frühzeitigen Beteiligung auf die Flucht des vorhandenen Gebäudes zurückversetzt wurde. Es ergibt sich nach Aktenlage zwischen der Baugrenze und der Schutzstreifengrenze des Leitungsbündels ein Abstand 0,3 m und 1 m. Mit der Festlegung der Baugrenze in der uns angezeigten Form sind wir einverstanden.

Mit unserem Bezugsschreiben 20210202151 haben wir bezüglich der exakten Darstellung der Ferngasleitung Nr.422 im Bebauungsplan folgende Aussage getätigt, die weiterhin Gültigkeit besitzt:

Hinsichtlich der exakten Festlegung der nördlichen Baugrenze halten wir es für erforderlich, sich den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner. Die südliche Schutzstreifenbegrenzungslinie hat hier einen Abstand von 4 m zur Achse der Ferngasleitung Nr. 422.

Beschluss zu B 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nördliche Baugrenze orientiert sich, wie bisher, an dem Bestandsgebäude. Die Einmessung des genauen Trassenverlaufs ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht notwendig, da außerdem keine Neubebauung des Grundstückes vorgesehen ist. In den Hinweisen ist unter Punkt 3 „Gasleitungen“ ergänzt worden, dass sich bei geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld der Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen ist und er mittels geeigneter geodätischer Methoden eingemessen werden muss.

B 1.12) Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen –
Landeseisenbahnverwaltung- Werkstattstraße 102, 50733 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Eiseid,

innerhalb des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschränkt sich die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung NRW (LEV) darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahnspezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundeseigenen Eisenbahnen (hier: Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)).

Die Bebauungsplangebiete grenzen im Westen an die Strecke Troisdorf - Lülldorf der RSVG.

Durch die im Betreff genannten Bebauungspläne werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt.

Jedoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

- Sollten zur Realisierung der Ziele der o.g. Bebauungspläne Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der RSVG (z. B. Änderungen im Bereich der Bahnübergänge „Im Zehntfeld“ und „Spicher Straße“) notwendig werden sind diese mit der RSVG abzustimmen und entsprechende Planfest-

stellungsunterlagen wären durch das RSVG bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG)).

- An die Bahnanlagen der RSVG angrenzende Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der RSVG abzustimmen (siehe hierzu auch VDV Schrift 613 „Anlage und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen“).
- Zu Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung:
Die Bahnanlagen im Bereich des Bahnüberganges „Im Zehntfeld“ sind im Lageplan farblich als Bahnanlagen und Straßenverkehrsflächen dargestellt (siehe hierzu auch § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz - EBKrG).

Die RSVG ist aus Sicht der Landeseisenbahnverwaltung an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Beschluss zu B 1.12:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die zeichnerische Festsetzung der Bahnanlage im Bereich des Bahnüberganges „Im Zehntfeld“ als Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche nebeneinander, anstelle der bisherigen Überlagerung, wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst. Die Darstellung der Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche entspricht nun den Vorgaben des § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG). In die Hinweise

wurde aufgenommen, dass die an die Bahnanlage der RSVG angrenzende Anpflanzung die Betriebssicherheit der Bahnanlage nicht gefährden dürfen und mit der RSVG abzustimmen ist. Zudem wird auf die VDV Schrift 613 „Anlagen und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen“ hingewiesen.

**B 1.13) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland – Außenstelle Köln,
Deutz-Kalker-Str. 18, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 21.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 2. Änderung sieht vor, dass sich in der ändernden Flächennutzung neue Einzelhandelsmöglichkeiten ergeben, und hat damit direkten Einfluss auf zukünftige Verkehrsentwicklungen.

Die 3. Änderung sieht lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche und des Sortimentes vor, mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Ortszentren zu vermeiden. Damit ist die 3. Änderung als weniger relevant zu betrachten.

Zur 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe S 118 fordern wir folgende Auflagen, weil der Ausbau der A59 bei Troisdorf in Zukunft betroffen sein könnte:

Die Flächen der Bauleitplanentwürfe befinden sich in dem Ausbauabschnitt der A 59 von der geplanten Tank- und Rast-Anlage Liburer Heide/ Anschlussstelle Lind bis zum Autobahndreieck Sankt Augustin-West (Projektnummer A.07739.00).

Laut Bundesverkehrswegeplan 2030 ist hier ein 6-streifiger Ausbau vorgesehen. Die Vorplanung dafür ist bereits weit fortgeschritten.

Auf Grund der Nähe zu der Wohnbebauung und weiteren Zwangspunkten, wie parallel zur Autobahn verlaufende Gasleitungen und Hochspannungsfreileitungen, kommt für den 6-streifigen Ausbau nur eine symmetrische Verbreiterung in Frage.

Die Planung wird in diesem Streckenabschnitt jedoch von der Bedarfsplanmaßnahme Rheinspange A 553 beeinflusst. Die verschiedenen Varianten der A 553 sehen alle einen Anschluss an die A 59 zwischen den Anschlussstellen Lind und Spich vor.

Die großräumige Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio Weiser aus dem Jahr 2020 liefert für den betroffenen Ausbauabschnitt zudem höhere Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2030 als die bisherige projektspezifische Verkehrsuntersuchung mit Prognose 2025.

Für die Fortführung der Ausbauplanung muss daher zunächst die Vorzugsvariante A 553 mit dem entsprechenden Anschluss an die A 59 festgelegt werden. Erst dann kann die aktuelle Vorplanung mit den neuen geometrischen Randbedingungen und den aktuellen Verkehrszahlen überarbeitet werden.

Die betroffenen Grundstücke der Bauleitplanentwürfe grenzen unmittelbar an die Autobahn. Daher sind bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken die angefügten allgemeinen Forderungen für die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone zu beachten und die Zustimmung der Autobahn GmbH ist entsprechend einzuholen.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann noch keine Aussage bezüglich der vorübergehenden Inanspruchnahme, dem benötigten Grunderwerb oder eventueller Umleitungsplanung, während der Ausbauarbeiten getroffen werden.

Aus unserer Sicht bestehen Bedenken zur 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe S 118, Blatt 2 bzgl. des erhöhten Verkehrsaufkommens an den Anschlussstellen 37 und 38, insbesondere an der AS 38. Im Rahmen der 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe ergibt sich ein vielseitigeres Einkaufs- bzw. Interessensangebot ohne direkt örtlich begrenzten Charakter. Daher wird mit einer Verkehrszunahme gerechnet und für die Anschlussstellen wird ein verkehrstechnischer Nachweis gefordert.

Die Stellplätze sind mit E-Ladesäulen zu versehen. Diese fallen jedoch unter das Anbauverbot gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dürfen in der 40-m-Anbauverbotszone nicht errichtet werden.

Ferner sind die Auflagen der Anlage zu berücksichtigen.

Anlage 1

- In der Anbauverbotszone (40 Meter ab befestigtem BAB-Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 1 FStrG, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (100 Meter ab befestigtem BAB Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der BAB dem nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur BAB einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der AdB und des FBA zwingend erforderlich

Weiterhin ist zu beachten, dass:

Blendungen, durch glatte und/oder gläserne Fassaden, durch ggfs. geplante Photovoltaikanlagen, durch das Ausleuchtung der Umfahrung, oder auch durch PKW/LKW Verkehr im Bereich der Umfahrung zu vermeiden sind. Dies ist ggfs. auch durch bauliche Maßnahmen zu erreichen, wobei auch Sichtschutzmaßnahme in der Anbauverbotszone mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Im Zweifelsfall ist ein Blendgutachten dem Straßenbaulastträger vorzulegen. Dabei trägt die Kosten des Blendgutachtens der Vorhabenträger. Sollten dennoch nachweislich Blendungen des BAB-Verkehrs auftreten, so sind diese durch und auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Beschluss zu B 1.13:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wurde mit aufgenommen, dass E-Ladesäulen nicht innerhalb der Anbauverbotszone zulässig sind. Die Auflagen der Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 & 2 FStrG) sind unter dem Punkt Hinweise unter dem Punkt 4 „Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStrG (Bundesautobahn) bereits enthalten und wurden nochmal geringfügig ergänzt.

Neben den bereits am Standort zulässigen Gartenmarkt im SO 1 und Baumarkt im SO 2 wird zusätzlichen im SO 3 ein Fachmarkt für Reitsportbedarf zulässig. Dieser verfügt jedoch über einen kleinen spezifischen Kundenkreis und hat weniger als 800 m² Verkaufsfläche, so wie der zuvor dort ansässige Fliesenmarkt. Eine erhöhte Frequentierung ist daher zukünftig nicht anzunehmen. Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die Bebauungsplanänderung insgesamt nicht erhöht. Auf Grund der oben genannten Gründe wird nicht mit einer erhöhten Verkehrsbelastung gerechnet, so dass ein verkehrstechnischer Nachweis für die Anschlussstellen nicht notwendig ist.

B 1.14) Bezirksregierung Köln Dezernat 32, Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

hier: Schreiben vom 20.06.2021

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, vorbehaltlich folgender Änderung und Darstellung im FNP:

- Statt der Darstellung SO 2a „Fachmärkte Bau, Garten, Reitsport u. Tierbedarf“ sind auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 2. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit jeweils Angabe zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.
- Im Sondergebiet SO 3 „Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf“ sind Sportartikel, -bekleidung und -schuhe für den Reitsport (u.a. Reitstiefel, -hose, -helm) nur als zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- Statt der Darstellung SO 2b „Nahversorgung u. Tierbedarf“ sind bereits auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 3. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit

jeweils Angaben zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.

Eine Rundung der Verkaufsflächenangabe auf volle 100er-Stellen ist möglich.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen vorbehaltlich der vorgenannten Änderungen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.03.2021.

Beschluss zu B 1.14:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.14 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bedenken betreffen sowohl die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung.

Entsprechend der Stellungnahme ist das im Sondergebiet SO 3 „Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf“ zulässige Sortiment angepasst worden. Auch wenn es sich bei Reitbekleidung um Funktionskleidung mit hoher Spezialisierung handelt und sie sich deutlich von der klassischen Sportbekleidung unterscheidet, zählt sie dennoch zur Sportbekleidung und ist als zentrenrelevant einzustufen. Reitbekleidung und -schuhe wurden daher dem Randsortiment zugeordnet. Reitartikel verbleiben im zulässigen Hauptsortiment.

B 1.15) Amt 60 – Fachbereich Umwelt und Klimaschutz

hier: Schreiben vom 21.06.2021

Der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Da in den textlichen Festsetzungen der Erhalt der Grünstreifen festgelegt wurde, besteht gegen die Änderung des B-Planes keine Bedenken

Beschluss zu B 1.15:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.15 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

C) Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)

C 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

C 1.1) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln hier: Schreiben vom 20.09.2021

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692). Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Beschluss zu C 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist identisch mit der Stellungnahme zur Offenlage (siehe Punkt B 1.1) und wird in gleicher Weise behandelt.

C 1.2) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.09.2021

in Ergänzung zu unserer Stellungnahme zum v.g. Verfahren möchten wir nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass in Abschnitt 5.4 der Erläuterungen wohl die maximale Höhe der Vegetation begrenzt wurde, nicht aber – wie von uns angemerkt – die seitliche Ausdehnung mit mind. 3,00 Meter Abstand zur Gleisachse der RSVG. Wir bitten um Ergänzung dieser Regelung.

Die uns zugesandten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten.

Beschluss zu C 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird bereits in den Hinweisen unter den Punkt 5 „Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) auf die mind. 3,00m Abstand der Vegetation zur Gleisachse der RSVG hingewiesen. Der Hinweis wird zusätzlich noch unter Abschnitt 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

C 1.3) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland – Außenstelle Köln, Deutz-Kalker-Str. 18, 50679 Köln hier: Schreiben vom 15.10.2021

ich hatte am 17.09.2021 um Fristverlängerung bis 15.10.2021 gebeten.

Gegen die rot markierten Änderungen in den textlichen Festsetzungen bestehen von hier aus keine Bedenken.

Ferner hat meine Stellungnahme vom 06.07.2021 weiterhin Bestand.

Beschluss zu C 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf den Punkt B 1.13 verwiesen.

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung für den Stadtteil Troisdorf- Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 89 BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/1324 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB),

die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2021 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 10 Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2021/1325
 Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen
 A 59 und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit
 großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren, mit
 Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
 hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
 gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschluss:

Beschlussempfehlung an den Rat:

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

D) 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) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung innerhalb der o. g. Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise in den Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 (Amprion-Vermerk vom 25.02.2021) eingetragen. Sie können diesen aber auch unseren beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen gemäß der im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgewiesen.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrsschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Mastfreifläche wurde im Bereich von Mast 114/Bl. 2370 bereits bebaut. Diese bauliche Vorprägung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen verfestigt. In diesem Fall wurden die für eine Bebauung der Mastfreifläche zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vorbeugung von eventuell möglichen Potenzialverschleppungen bereits umgesetzt.

- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdete Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kos-

ten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Insbesondere bitten wir Sie in diesem Zusammenhang, bezüglich der durch die Bauleitplanung ebenfalls betroffene 110-kV-Bahnstromleitung, die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH (email: **leitungsanfragen.west@deutschebahn.com**) ebenfalls zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Höchstspannungsfreileitungen mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Entsprechend der Stellungnahmen werden in dem Geltungsbereich Glasdächer und Dachterrassen per Textfestsetzung ausgeschlossen.

In der Planzeichnung wurden die Schutzradien um die Höchstspannungsfreileitungen auf die 25 Meter angepasst. Die Hinweise sind um den Punkt ergänzt worden, dass die Schutzradien um die Masten von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Dieser Bereich kann als Parkplatz oder Stellplatz genutzt werden. Ebenfalls ergänzt wurde in den Hinweisen, dass die Maststandorte und die Leitungen jederzeit zugänglich sein müssen. Der aufgeführte Hinweistext ist aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 5 Metern vorgenommen werden dürfen.

A 1.2) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der METG und der InfraServ GmbH & Hoechst KG.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zur angezeigten Bebauungsplanänderung haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Kopie der Planzeichnung versehen mit unseren Bearbeitungsvermerken. Das innerhalb der Darstellung der Ferngasleitungen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Der Begründung unter Punkt 3.2 entnehmen wir, dass das Hauptziel der **3. Bebauungsplanänderung** lediglich eine textliche Änderung zur Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist. Die Baugrenze wird auf der Ostseite der Grenze der Anbauverbotszone zur A59 angepaßt und liegt somit deutlich außerhalb des Schutzstreifenbereichs des Leitungsbündels. Wir erheben gegen die **3. Änderung des Bebauungsplans S 118 Blatt 2** keine grundsätzlichen Einwände.

Bei der Bebauungsplanänderung ist das ebenfalls beigefügte **Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen** zu beachten. Besonders machen wir auf folgendes aufmerksam:

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifenbereichs nicht zulässig ist.

Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege, sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer **Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m** auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverläufe der Ferngasleitungen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplanverfahrens keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

Beschluss zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Inhalte des Merkblattes der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wurden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, sofern diese noch nicht enthalten waren.

A 1.3) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

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

Die vorhandenen Gebäude werden über Übernahmeschächte und HA-Säulen versorgt.
versorgt.

Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen geschützt und dürfen nicht überbaut werden.
Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschluss zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg

hier: Schreiben vom 15.03.2021

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Textliche Festsetzungen

Für die festgesetzten Randsortimente in den drei Sondergebieten wird empfohlen, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass der Anteil der aufgeführten Sortimente als Randsortimente insgesamt höchstens 10 bzw. 15 % zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der „offenen“ Baugrenze an der nördlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Sonderbaufläche „Fachmarkt für Reitsport- u. Tierbedarf“ im direkt angrenzenden Bebauungsplanänderungsbereich S 118, Blatt 2, 2. Änderung ein Tierfachmarkt im Bereich beider Änderungsbereiche errichtet werden kann (auch aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise –die Festsetzung fehlt in der Planzeichnung, steht nur in den Textlichen Festsetzungen). Das würde bedeuten, dass dann für diesen Tierfachmarkt ein Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 25% der Verkaufsfläche zulässig wäre.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Überbauung vorbereitet und die reale Flächennutzung nicht verändert wird, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht zu 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.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Das im Rahmen der Baumaßnahmen 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.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Im Hinweis zu Ziffer 5 Wasserschutzgebiet ist „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.

Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:

1. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AWSV und Umweltaarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorzuschreiben.

2. Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe, Teer usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wanne), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann.
3. Ökopflastersteine sind für die Befestigung der befahrbaren Fläche nicht zulässig.
4. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel.: 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

Beschluss zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Begrenzungen des Randsortiments müssen individuell pro Sondergebiet festgesetzt werden. In Summe (Addition aller Sondergebiete) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten bei max. 10%.

Die „offene“ Baugrenze an der nördlichen Plangebietsgrenze wurde geschlossen und die Baugrenze verschoben.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde erstellt und als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft wurden im Bebauungsplan aufgenommen und die bereits bestehenden Hinweise zum Trinkwasserschutz/Wasserschutzgebiet angepasst.

A 1.5) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

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

Beschluss zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.6) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 18.03.2021

vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschluss zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.7) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 15.03.2021

ich bedanke mich für die Gelegenheit, Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren zu nehmen.

Aus Sicht der Stadt Köln bestehen keine Bedenken hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2. Durch die Änderung wird der bestehende Bebauungsplan an die aktuelle Rechtsprechung angepasst, um die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Nahversorgung, bauleitplanerisch rechtssicher umzusetzen.

Insbesondere da von den Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich sowohl aktuell als auch zukünftig keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Kölner Stadtgebiet zu erwarten sind, bleiben die Belange der Stadt Köln hier unberührt.

Beschluss zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1
hier: Schreiben vom 15.03.2021

1.

Sollte der Bebauungsplan in der angedachten Form in Kraft treten, wäre dieser unter nachfolgenden Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft:

a)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

BVerwG, Beschluss vom 24.11.2011,

Az.: 4 BN 40/10, BRS 76 Nr. 28

Die "Wegplanung" bestehender Nutzungen bedarf einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt.

OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010,

Az.: 10 D 92/08.NE; juris

OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,

Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213

Im Falle eines Einzelhandelsausschusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.

vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014,

Az.: 2 D 13/14.NE, BauR 2014, 2042;

OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,

Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213

b)

Im Hinblick hierauf ist zu berücksichtigen, dass bereits seit dem 25.01.2016 ein Baugenehmigungsantrag anhängig ist, der die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 971,50 m² zum Inhalt hat. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Standortes und im Hinblick auf dieses Erweiterungsbegehren wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit lediglich der vorhandene Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Dies gilt umso mehr, dass im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes und die umliegende Wohnbevölkerung alles dafür spricht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu definieren.

2.

Im Hinblick hierauf wird angeregt im Bebauungsplan keine Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen, sondern lediglich den Betriebstyp „Lebensmitteldiscountmarkt“ um damit der Nahversorgungsfunktion des Betriebes bzw. des umliegenden zentralen Versorgungsbereiches (im tatsächlichen Sinne) gerecht zu werden.

Beschluss zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Troisdorf (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Troisdorf 2010 und Fortschreibung 2020). Die Ausweisung eines ZVB an dieser Stelle wurde explizit bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes geprüft. Der Rat der Stadt Troisdorf hat entschieden, den gutachterlich empfohlenen Weg einzuschlagen, die Einzelhandelsagglomeration Spicher Straße nicht über den Bestand hinaus weiterzuentwickeln. Die Entscheidung wurde im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Köln getroffen als zuständiger Behörde gemäß Einzelhandelserlass NRW.

Die im Bestand vorliegenden örtlichen Gegebenheiten erfüllen nicht die Kriterien eines ZVB gemäß der aktuellen Rechtslage. Großflächiger Einzelhandel ist daher an dem Standort nur bestandsbezogen zulässig. Die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter haben die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (VK über 800 qm) bereits überschritten, sodass die angeregte Erweiterung nicht

berücksichtigt wird. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten und Kerngebieten gemäß BauNVO zulässig, war aber nicht in dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt für die derzeit ansässigen Märkte die baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen, auch soweit sie die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Die Ausweisung übernimmt damit in vollem Umfang die bisher ausgeübte Nutzung und sichert diese planungsrechtlich ab.

Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage mit großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Eine Erweiterung widerspricht den Zielen des LEP NW und dem daraus auf der kommunalen Ebene entwickelten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020), sodass die Stellungnahme nicht berücksichtigt werden kann.

E) 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) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 08.06.2021

vielen Dank für Ihre Beteiligung.

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692).

Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Vielen Dank.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bahnstromleitungen mit Leitungsmittelinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Auflagen und Hinweise sind zum Großteil unter den Punkt Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 3,5 Metern vorgenommen werden dürfen.

Auflagen, die durch Baumaßnahmen im Bereich der Bahnstromleitung entstehen (Nr. 5-8 der Stellungnahme) sind nicht als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, da sie den Plan überfrachten. Stattdessen wurde ein Hinweis auf den Abstimmungsbedarf mit der DB Energie GmbH bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kv-Bahnstromleitung aufgenommen, um weitere Auflagen und Hinweise im Vorfeld der Baumaßnahmen abzustimmen.

B 1.2) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 07.06.2021

vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den oben genannten Vorhaben.

Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen begrüßt die Entscheidung, den oben genannten Bebauungsplan zu ändern, um einen Leerstand auf der Fläche zu vermeiden. In gleicherweise schließt sich der EHV der Entscheidung an, den Bebauungsplan nur in der Weise zu verändern, dass eine zukünftige Schlechterstellung der Troisdorfer Innenstadt ausgeschlossen werden kann und dennoch eine Nahversorgung für das umliegende Gebiet gegeben ist. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.3) RSAG AöR, Pfeiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 10.06.2021

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

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**.

Beschluss zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen

B 1.4) Rhein-Sieg Netz GmbH, Bachstraße 3, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 11.06.2021

wir nehmen Bezug auf Ihr o. a. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes S 118 außerhalb unseres Versorgungsgebietes befindet.

Beschluss zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 09.06.2021

B-Plan S 118, Blatt 2, 3. Änderung:

Gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf bestehen seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Die vorhandenen Gebäude werden über Übernahmeschächte und HA-Säulen versorgt. Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen geschützt und dürfen nicht überbaut werden. Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschluss zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

B 1.6) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 18.06.2021

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen bestehen unsererseits gegen die geplante Bau-
maßnahme aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Auf-
lagen unserer Stellungnahme eingehalten werden. Die uns zugesandten Unterlagen neh-
men wir zu unseren Akten.

Auflagen und Hinweise für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)

Allgemein:

- **grundsätzlicher Hinweis:** bei den Anlagen der RSVG handelt es sich um öffentliche Anlagen nach Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO); ebenso sind **sämtliche Nachweise entsprechend der EBO** zu führen
- alle genannten **Baumaßnahmen sind der Landeseisenbahnverwaltung**, Außenstelle Köln zur Genehmigung vorzulegen; diese **Stellungnahme der RSVG** ist den Antragsunterlagen beizufügen und stellt für sich genommen **ausdrücklich keine Genehmigung der Baumaßnahmen** oder Teilen davon dar
- für die gesamte Bauphase ist ein **schlüssiges Konzept** vorzulegen, aus dem **Baustellensicherung und Baustellenzufahrt** während aller Bauphasen ersichtlich ist
- die **Gleisanlage darf nicht** mit Fahrzeugen (Bagger, LKW o.ä.) **befahren werden**
- **Oberflächenwässer dürfen nicht der Eisenbahn zugeleitet werden**
- für eine **Baugrube im Druckbereich der Gleise** (i.d.R. 30° von U.K. Schwelle) ist ausreichend vor Baubeginn eine **geprüfte Statik des Baugrubenverbaus** vorzulegen, die durch die RSVG der Landeseisenbahnverwaltung wiederum zur Genehmigung eingereicht wird
- die RSVG ist an der **Bauoberleitung** zu beteiligen; hierüber ist **vor Baudurchführung eine Durchführungsvereinbarung** abzuschließen
- die RSVG ist an **Bau- bzw. VOB-Abnahmen** zu beteiligen
- es dürfen grundsätzlich **keine Arbeiten** im Gefahrenbereich der Bahn ausgeführt werden, ohne dass ein **unterschriebener Erlaubnisschein** unserer Betriebsleitung vorliegt.
Zu widerhandlungen stellen einen **Eingriff in den Eisenbahnverkehr** und somit eine **strafbare Handlung** nach StGB dar
- die **Betriebsleitung, Herrn Dickel**, erreichen Sie per Telefon **01523 3507296** oder per Email **horst.dickel@rsvg.de**
- die RSVG ist berechtigt, für ihre **Leistungen Entschädigungen** zu verlangen

Hochbauten:

- das Grundstück ist zur Bahn hin **dauerhaft** mit einem **mind. 1,50 m hohen Zaun** abzugrenzen, in diesem Zaun dürfen **keine Tore oder sonstigen Öffnungen** vorhanden sein
- **zum Gleis** hin dürfen in Gebäuden **keine Türen** (auch Fluchttüren) eingebaut sein, die ein unmittelbares Betreten des **Gefahrenraums** zulassen
- **Vegetationsmaßnahmen** dürfen nur Pflanzungen beinhalten, die im **Endzustand nicht näher als drei Meter an Gleisachse** heranragen
Werden Pflanzungen näher an die Gleisanlage herangeführt, behält sich die RSVG die Geltendmachung von Kosten für den Gehölzrückschnitt gegenüber dem Eigentümer vor.
- auf **Immissionen** aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen
- eine **Feuerwehrumfahrt** zum Gleis hin ist erforderlich, die auch im Brandfall benutzbar bleibt oder es ist der **Nachweis gleicher Sicherheit** zu führen
- Nachweis, dass **keine Trümmer im Brandfall** näher als 3 m an die Gleisachse fallen (Schuttkegel!)
- **3 Meter beiderseits** der Gleisachse dürfen **keine Einbauten**, Aufbauten oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden

Erschließung:

- die anstehenden **Maßnahmen beeinflussen bestehende Bahnübergänge**
- **vor Durchführung** der Maßnahme sowie **ca. 1 Jahr nach Beendigung** führt der Vorhabenträger eine **Verkehrszählung** durch; erforderliche **Änderungen oder Anpassungen** an der Bahnübergangsanlage (innen / außen) gehen zu **Lasten des Veranlassers** der Maßnahme

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung

Die im Rahmen der Offenlegung zur Verfügung stehenden Unterlagen veranlassen die RSVG zu folgender Stellungnahme:

Aufgrund geänderter Nutzung der dargestellten Flächen (ALDI / LIDL / Freißnapf) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrsströme den Bahnübergang der RSVG "Im Zehntfeld" zusätzlich belasten und in Folge Anpassungen am Bahnübergang erforderlich werden.

Bei Verlagerung von Verkehrsströmen in Richtung Bahnübergang der RSVG "Im Zehntfeld" halten wir die Ausrüstung des Bahnübergangs mit Halbschranken und zusätzlicher Signale als Stand der Technik für geboten. Die Kosten trägt der Verursacher.

Beschluss zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die RSVG hat für die beiden Bebauungspläne S 118, Blatt 2, 2. und 3. Änderung eine gemeinsame Stellungnahme eingereicht. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung verlaufen keine Gleisanlagen der RSVG. Die Gleisachse liegt mindestens 3,0 m entfernt vom Geltungsbereich. Die Ergänzung ist daher zum Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung nicht notwendig.

Die Betriebe im Geltungsbereich sind bestandsorientiert festgesetzt worden. Entsprechend kommt es in dem Geltungsbereich zu keiner Nutzungsänderung oder Erweiterung der bereits vorhandenen Betriebe, so dass eine zusätzliche Belastung des Bahnüberganges auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

B 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 21.06.2021

über den Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung verlaufen in Schutzstreifen die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in Ihre eingereichte Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 500 mit Datum vom 21.06.2021 eingetragen. Sie können diese aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Mit der geplanten 3. Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erklären wir uns auf Grundlage der eingereichten Unterlagen einverstanden, da gemäß den textlichen Festsetzungen und den Inhalten der Festsetzungskarte die Belange der Höchstspannungsfreileitungen weiterhin berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Diese Stellungnahme gilt nur für die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion. Wegen der parallel verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung wenden Sie sich bitte – sofern noch nicht geschehen – direkt an die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH unter: leitungsanfragen.west@deutschebahn.com.

Beschluss zu B 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.8) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

Ich bedanke mich für die Gelegenheit, Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren zu nehmen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.03.2021, die weiterhin Bestand hat.

Beschluss zu B 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 17.03.21 wurden keine Bedenken geäußert.

B 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 28.06.2021

zu der o. g. Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Beschluss zu B 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.10) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 28.06.2021

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

Beschluss zu B 1.10:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.11) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 01.07.2021

Aus der **frühzeitigen Beteiligung** liegen Ihnen bereits die Bestandsunterlagen der eingangs aufgeführten Leitungen vor. Änderungen in den Leitungsverläufen haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben, so dass die vorliegenden Pläne auf dem aktuellen Stand sind.

Beschluss zu B 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.12) Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen –
Landeseisenbahnverwaltung- Werkstattstraße 102, 50733 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

innerhalb des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschränkt sich die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung NRW (LEV) darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahnspezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundeseigenen Eisenbahnen (hier: Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)).

Die Bebauungsplangebiete grenzen im Westen an die Strecke Troisdorf - Lülsdorf der RSVG.

Durch die im Betreff genannten Bebauungspläne werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt.

Jedoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

- Sollten zur Realisierung der Ziele der o.g. Bebauungspläne Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der RSVG (z. B. Änderungen im Bereich der Bahnübergänge „Im Zehntfeld“ und „Spicher Straße“) notwendig werden sind diese mit der RSVG abzustimmen und entsprechende Planfest-

stellungsunterlagen wären durch das RSVG bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG)).

- An die Bahnanlagen der RSVG angrenzende Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der RSVG abzustimmen (*siehe hierzu auch VDV Schrift 613 „Anlage und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen“*).

Beschluss zu B 1.12:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.13) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland – Außenstelle Köln,
Deutz-Kalker-Str. 18, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 21.06.2021

Die 3. Änderung sieht lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche und des Sortimentes vor, mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Ortszentren zu vermeiden. Damit ist die 3. Änderung als weniger relevant zu betrachten.

Die Stellplätze sind mit E-Ladesäulen zu versehen. Diese fallen jedoch unter das Anbauverbot gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dürfen in der 40-m-Anbauverbotszone nicht errichtet werden.

Ferner sind die Auflagen der Anlage zu berücksichtigen.

Anlage 1

- In der Anbauverbotszone (40 Meter ab befestigtem BAB-Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 1 FStrG, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (100 Meter ab befestigtem BAB Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der BAB dem nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur BAB einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der AdB und des FBA zwingend erforderlich

Weiterhin ist zu beachten, dass:

Blendungen, durch glatte und/oder gläserne Fassaden, durch ggfs. geplante Photovoltaikanlagen, durch das Ausleuchtung der Umfahrung, oder auch durch PKW/LKW Verkehr im Bereich der Umfahrung zu vermeiden sind. Dies ist ggfs. auch durch bauliche Maßnahmen zu erreichen, wobei auch Sichtschutzmaßnahme in der Anbauverbotszone mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Im Zweifelsfall ist ein Blendgutachten dem Straßenbaulastträger vorzulegen. Dabei trägt die Kosten des Blendgutachtens der Vorhabenträger. Sollten dennoch nachweislich Blendungen des BAB-Verkehrs auftreten, so sind diese durch und auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Beschluss zu B 1.13:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wurde mit aufgenommen, dass E-Ladesäulen nicht innerhalb der Anbauverbotszone zulässig sind. Die Auflagen der Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 & 2 FStrG) sind unter dem Punkt Hinweise unter dem Punkt 4 „Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStrG (Bundesautobahn) bereits enthalten und wurden nochmal geringfügig ergänzt. Ebenfalls ergänzt wurde, dass Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder Sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesautobahn eine straßenrechtliche Prüfung und Zustimmung benötigen.

B 1.14) Bezirksregierung Köln Dezernat 32, Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
hier: Schreiben vom 20.06.2021

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, vorbehaltlich folgender Änderung und Darstellung im FNP:

- Statt der Darstellung SO 2a „Fachmärkte Bau, Garten, Reitsport u. Tierbedarf“ sind auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 2. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit jeweils Angabe zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.
- Im Sondergebiet SO 3 „Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf“ sind Sportartikel, -bekleidung und -schuhe für den Reitsport (u.a. Reitstiefel, -hose, -helm) nur als zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- Statt der Darstellung SO 2b „Nahversorgung u. Tierbedarf“ sind bereits auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 3. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit

jeweils Angaben zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.

Eine Rundung der Verkaufsflächenangabe auf volle 100er-Stellen ist möglich.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen vorbehaltlich der vorgenannten Änderungen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.03.2021.

Beschluss zu B 1.14:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.14 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken betreffen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes und nicht die Inhalte des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 3. Änderung.

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) Einwender 1

hier: Schreiben vom 01.07.2021

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, auch im Rahmen der nunmehr stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung die Interessen der X als Eigentümerin des Grundstücks X zu vertreten und nehmen Bezug auf die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 15.03.2021 eingereichten Vollmacht.

I.

Im Rahmen der nunmehr stattfindenden Offenlage dürfen wir zunächst erneut die Einwendungen aus unserem Schreiben vom 15.03.2021 in Bezug nehmen, die hiermit wiederholt werden.

2.

Zusätzlich möchten wir folgende Einwendungen erheben:

a)

Der vorbezeichnete Bebauungsplan überplant zahlreiche Einzelhandelsbetriebe. Es bestehen insoweit bereits Bedenken, ob dies abwägungsfehlerfrei erfolgen kann, weil dies nicht von überwiegenden öffentlichen Belangen gedeckt ist. Im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes, die bestehende Nahversorgungsfunktion sowie die umliegende Wohnbevölkerung spricht eher alles dafür, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu qualifizieren.

b)

Bedenken bestehen jedoch zusätzlich, da durch die Festsetzungen die Betriebe auf den Bestandschutz gesetzt werden, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen den vorhandenen/genehmigten Betrieben nicht gerecht werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Regelungen betreffend die Randsortimente. So dürften die betroffenen Betriebe mehr als 10% der festgesetzten Randsortimente zulässigerweise veräußern, weil dies auch dem klassischen Betriebstyp entspricht. Bei einem Discounter ist dies in der Regel ein Sortimentsanteil von 20% der Fall. Dies dürfte auch bei den anderen Betriebstypen gelten.

c)

Es bestehen Bedenken im Hinblick auf die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Nachfolgenutzungen sind von dem Bebauungsplan nicht gedeckt.

Beschluss zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme kann teilweise gefolgt werden.

Die Stadt Troisdorf hält die Art der Behandlung der Stellungnahme vom 15.03.2021 aufrecht (vgl. A 2.1).

Zu 2 a): Der Punkt behandelt anteilig das gleiche Thema und wird ebenso abgewogen wie bisher. Der überplante Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Dies wurde durch das beauftragte Gutachterbüro im Zuge der Erarbeitung des seit kurzem wirksamen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2020 der Stadt Troisdorf mehrfach bestätigt. Die öffentlichen Belange der Planung bestehen hier u.a. im Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in nicht integrierter Lage mit großflächigem Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt sind, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Eine Erweiterung der ansässigen Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment

widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplan NRW und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf.

Zu 2b) Den Bedenken hinsichtlich des festgesetzten Randsortiments wurde gefolgt und entsprechend Aktionsware als Bestandteil des Hauptsortimentes mit einem maximalen Anteil von 20% der Verkaufsfläche im SO1 und SO3 zugelassen. Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter verfügt üblicherweise über Aktionsware die maximal 20 % der Verkaufsfläche einnimmt. Dabei handelt es sich um Ware unterschiedlichster Art, die jeweils nur für einen kurzen Zeitraum angeboten wird. Aktionsware kann nicht dem Randsortiment zugeordnet werden, da sie in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptsortiment steht.

Zu 2c): Ein Sondergebiet – hier die einzig mögliche Baugebietskategorie zur Regulierung gemäß Vorgabe des LEP NRW – ist in der zulässigen Nutzung genau zu definieren und kann nicht diverse, aktuell nicht absehbare Folgenutzungen berücksichtigen. Dazu bedarf es ggf. einer Planänderung.

F) Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)

C 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

C 1.1) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 20.09.2021

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692). Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Beschluss zu C 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist identisch mit der Stellungnahme zur Offenlage (siehe Punkt B 1.1) und wird in gleicher Weise behandelt.

C 1.2) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.09.2021

in Ergänzung zu unserer Stellungnahme zum v.g. Verfahren möchten wir nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass in Abschnitt 5.4 der Erläuterungen wohl die maximale Höhe der Vegetation begrenzt wurde, nicht aber – wie von uns angemerkt – die seitliche Ausdehnung mit mind. 3,00 Meter Abstand zur Gleisachse der RSVG. Wir bitten um Ergänzung dieser Regelung.

Die uns zugesandten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten.

Beschluss zu C 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die RSVG hat für die beiden Bebauungspläne S 118, Blatt 2, 2. und 3. Änderung eine gemeinsame Stellungnahme eingereicht. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung verlaufen keine Gleisanlagen der RSVG. Die Gleisachse liegt mindestens 3,0 m entfernt vom Geltungsbereich. Die Ergänzung ist daher zum Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3 Änderung nicht notwendig.

C 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.

C 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 01.10.2021

in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir namens und mit der bereits eingereichten Vollmacht der X als Eigentümer des Grundstücks X vorsorglich auf die diesbezüglich erhobenen Einwendungen vom 15.03.2031 und 01.07.2021 verweisen, die wir hiermit ausdrücklich – bis auf den geänderten Teil betreffend die zulässigen Randsortimente des Lebensmitteldiscountermarktes- wiederholen.

Beschluss zu C 2.1:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.10.2021 eingegangene Stellungnahme C 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung unter Punkt A 2.1 und B 2.1

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung für den Stadtteil Troisdorf- Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 89 BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/1325 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2021 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 11 Gestaltung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes
hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01.
Dezember 2020

2021/0298/2

Frau Klein beschreibt zusammenfassend, ob das Verfahren des Projekts Aachener Büchel auch auf den Pfarrer-Kenntemich-Platz anzuwenden ist. Sie führt dazu aus, dass viele Elemente auf den PKP anwendbar sind, jedoch ist eine 100%ige Übernahme nicht zielführend.

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion bedankt sich für die hervorragende Recherchearbeit und führt dazu aus, dass dem Ansinnen des gemeinsamen Antrages, also neue Elemente von Bürgerbeteiligungen zu implementieren, Rechnung getragen wurde.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt im Jahr 2022 im Rahmen einer Beteiligung der Anwohner*innen und der übrigen Troisdorfer Bürger*innen deren Gestaltungswünsche für den Pfarrer-Kenntemich-Platz zunächst schriftlich (Sondierung) und anschließend im Rahmen einer Erörterung (Ideengeberkonferenz) einzuholen. Auf dieser Basis soll ein Wettbewerb für die Gestaltung des Platzes als sog. „Werkstattverfahren“ mit integrierter Bürgerbeteiligung ausgelobt werden. Das Wettbewerbsergebnis ist dem Ortschaftsausschuss Mitte zur Kenntnis zu geben und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Beratung über das Bebauungsplanverfahren T 89, Blatt 2, 3. Änderung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

Enth.						
-------	--	--	--	--	--	--

TOP 12 Erstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung
hier: Antrag der Fraktion Die GRÜNEN vom 11. September
2021

2021/1238

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt eine kommunale Stellplatzsatzung zu entwickeln. Im Rahmen der Erarbeitung wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob und inwieweit eine räumliche Differenzierung in den Ortsteilen bzw. Straßenzügen in Troisdorf sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 13 Photovoltaik/Solaranlagen und Denkmalschutz vereinbar
machen
hier: Antrag der Fraktion Die Grünen vom 29. September 2021

2021/1280

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt für den Beschluss ergänzend vor, die Deutsche Stiftung Denkmalschutz zu beteiligen und im Nachgang die Ergebnisse im Ausschuss vorzustellen.

Geänderter Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der oberen Denkmalbehörde **und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz** Gespräche aufzunehmen mit dem Ziel, in einer möglichst großzügigen Regelung die Erfordernisse des Denkmalschutzes für die Denkmäler und denkmalgeschützten Bereiche des Stadtgebiets und die Notwendigkeit des Ausbaus der erneuerbaren Energien durch Nutzung der Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen miteinander vereinbar zu machen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 14 Mitteilungen

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 15	Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar) Zwischenergebnisse aus der Online-Beteiligung und Vorstellung der weiteren Schritte	2021/1333
--------	---	-----------

Die Zwischenergebnisse wurden zur Kenntnis genommen.

TOP 16	Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich) hier: Kontrolle der Sitzung vom 01.09.2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung	2021/1311
--------	--	-----------

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 17 Anfragen der Fraktionen

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion fragt an, ob das fehlende Schild am Brunnenkeller in der Wahner Heide kurzfristig ersetzt werden kann.

Tech. Bgo. Schaaf führt dazu aus, dass der Antrag heute an das Fachamt weitergeleitet wurde.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt an, ob es zu der denkmalgeschützten Hofanlage Eintrachtstraße 2 einen neuen Sachstand gibt.

Frau von Berg vom Amt 63 führt dazu aus, dass mit dem Eigentümer gemeinsam überlegt wurde, was an der denkmalgeschützten Immobile gemacht werden kann. Es ist an eine Wohnnutzung des Gebäudes gedacht, dafür ist zusammen mit dem LVR überlegt worden wie man die extrem niedrigen Deckenhöhen des Gebäudes ausgleichen kann. Im Erdgeschoss erfolgt dies teilweise über eine Fußbodenabsenkung und im Dachgeschoss durch eine Erhöhung der Geschossdecken. Dies ist statisch schon vorbedacht. In den kommenden Wochen werden Sanierungsmaßnahmen am Dach vorgenommen um den Erhalt des Gebäudes vor dem Winter zu sichern.

TOP 18 Anfragen der Ausschussmitglieder

Anfragen liegen nicht vor.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:42 Uhr.

Friedhelm Herrmann
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer
(Ausschussmitglied)

Sara Sanna
(Schriftführung)