

Vorlage, DS-Nr. 2022/0996/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz				
Rat	29.11.2022			

Betreff: Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe **beantragt / nicht beantragt** wird. *(nicht Zutreffendes bitte streichen!)*

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 18.09.2021

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.09.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 28.09.2021 und 11.10.2021

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

Ferner:

von Seiten der Stadtwerke Troisdorf GmbH liegen keinen Bedenken gegen den oben genannten Bauleitplan vor.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.09.2021 und 11.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke sind von den durch die Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben nicht betroffen und befinden sich, mit Ausnahme der Hausanschlüsse zu den Bestandsgebäuden Marienburgstraße 27-31, außerhalb der Abgrenzung der vorliegenden 2. Änderung.

A 1.3) Netcologne, Coloneum 9, 50829 Köln
hier: Schreiben vom 30.09.2021

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

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der NetCologne GmbH. Diese Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von vier Wochen.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.09.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.4) RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 06.10.2021

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

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Marienburgstraße und Breslauer Straße“ durchgeführt werden soll. Somit wäre die Abfallentsorgung gewährleistet.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme wird bestätigt.

A 1.5) Vodafone GmbH / Unitymedia Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen
hier: Schreiben vom 19.10.2021

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

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausbau bzw. neue Anschlüsse betreffen bei Bedarf erst die Ebene der Baugenehmigung

A 1.6) Vodafone NRW GmbH, Aachener Str. 746-750, 50933 Köln
hier: Schreiben vom 03.11.2021

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 03.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Da sich aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Maßnahmen für öffentliche Erschließungsanlagen ergeben, ist die Frage eines möglichen Netzausbaus auch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

A 1.7) Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und E-plus Service GmbH,
Südwestpark
35, 90449 Nürnberg
hier: Schreiben vom 07.10.2021

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Service GmbH zu erwarten sind.

Beschlussentwurf zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.8) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Postfach 1705, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 20.10.2021

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

Beschlussentwurf zu A 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung/ Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 - Mühlenstraße 51, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 02.11.2021

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren ist eine formale Artenschutzprüfung zu erstellen.

Es wird für das weitere Verfahren folgender Hinweis bzw. textliche Festsetzung angeregt:

Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung -

Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt zum Teil zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

Schottergärten

Grundsätzlich sind gemäß Landesbauordnung nicht überbaute Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Großflächig mit Steinmaterial, oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll, Kies oder Splitt bedeckte Gartenflächen, sogenannte „Schottergärten“, können je nach Aufbau des Unterbaues der Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen und in jedem Fall das Stadtklima und die Biodiversität beeinträchtigen. Eine Gestaltung von privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen durch eine das Pflanzenwachstum hemmende Bodenbedeckung sollte durch Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25a BauGB unterbunden werden. Weitere Informationen können den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ (2019) des StGB NRW entnommen werden.

Klimaschutz

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.

Anpassung an den Klimawandel

Grünflächen mit Gehölzen und Bäumen liefern einen wichtigen Beitrag zum mikroklimatischen Ausgleich. Es wird daher eine möglichst weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelbäume und ggf. Ersatz- und Ergänzungspflanzung angeregt.

Eine Dachbegrünung der Carportanlage trägt zur Verbesserung der Luftqualität, des Stadtklimas und der Biodiversität sowie zur Rückhaltung und Abflussverzögerung von Starkniederschlägen bei und wird insofern ebenfalls empfohlen.

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen, eine Starkregengefahrenkarte zu erstellen.

Erneuerbare Energien

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Bisher enthalten die Unterlagen keine Hinweise zu Erneuerbaren Energien.

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

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere der Einsatz von ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art (z.B. Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen) zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen können mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.

Beschlussentwurf zu A 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 02.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Zu Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Artenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurde vom Investor in Auftrag gegeben. Diese wurde zur Offenlage beigefügt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von sieben planungsrelevanten Arten (sechs Vogelarten und einer Säugetierart), die im Eingriffsbereich und/oder Wirkungsraum des zu betrachtenden Bebauungsplans T169 an der Ecke

Marienburgstraße/ Breslauer Straße in 53840 Troisdorf vorkommen können, kann ohne die Implementierung des dargestellten Maßnahmenkonzepts nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann nur dann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn das aufgezeigte Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, zur Minderung und, bedarfsorientiert, zum vorgezogenen Ausgleich empfehlungsgemäß umgesetzt wird. Unter Sicherstellung dieser Voraussetzungen ist die zu bewertende Änderung des Bebauungsplans T169 sowie die daraus folgende Umsetzung des Selbigen unter artenschutzrechtlicher Betrachtung als genehmigungsfähig und zulässig anzusehen.“

Die in der Artenschutzvorprüfung empfohlenen Maßnahmen werden verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beleuchtung

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Da es sich nur um einzelne Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, ist es im Sinne der Gleichbehandlung nicht angemessen und aufgrund des kleinen Geltungsbereiches mitten im Siedlungsgefüge auch wenig zielführend, verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung privater Bereiche zu treffen. Ungeachtet dessen werden die vorgetragenen Anregungen jedoch als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wird auch der ASP-1 gerecht.

Schottergärten

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Ausgleich für die zusätzliche Bebaubarkeit mit Hauptanlagen und zwecks Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im HQ Extrem, werden gemäß Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 25.03.2021 Festsetzungen für eine möglichst reduzierte Versiegelung getroffen, die bei Neubebauung greifen.

Klimaschutz

Anpassung an den Klimawandel

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bei dem Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig gelten. Die städtische Baumschutzsatzung ist für Baumerhalt und -ersatz zu beachten. Zusätzlich erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung, tlw. mit Schutzabständen. Der Anregung folgend wird zudem als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung die Dächer von neu errichteten Garagen unter Berücksichtigung von technisch erforderlichen randlichen Abständen und Dachaufbauten flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen sind, mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke.

Im Geoportal NRW gibt es bereits eine Starkregengefahrenkarte des Landes NRW, die für den Bereich der derzeit vorhandenen Garagen bei seltenen und extremen Ereignissen einen Überflutungswasserstand von 0,1 bis 0,5 m ausweist. Südlich des Hauses Marienburgstraße 31 ist bei extremen Ereignissen sogar eine Fließgeschwindigkeit von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen. Entsprechende Hinweise und

die Karten aus dem Geoportal werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Um den Gefahren einer Überflutung vorzubeugen, sind die neuen Gebäude so zu errichten, dass das Erdgeschoss auf einer Höhe über dem Gelände liegt, bei der es nach den aus den angesprochenen Karten abzuleitenden Werten nicht zu Überflutungen kommen kann. Die Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend festgesetzt.

Ungeachtet dessen bleibt es Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, ggf. nach allgemein gültigen Vorschriften (DIN 1986) erforderliche Überflutungsnachweise zu führen.

Erneuerbare Energien

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Entscheidung, ob für Neubauten künftig eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bestehen soll, bleibt dem Bundesgesetzgeber vorbehalten. Die Stadt Troisdorf möchte dem nicht vorgehen, zumal es sich bei der vorliegenden Planung nur um einzelne Gebäude im bereits bebauten Innenbereich handelt. Für die neuen Gebäude sollen im Sinne der Gleichbehandlung weitgehend die gleichen Vorgaben gelten wie für die Nachbarn. Die Firstrichtung der neuen Gebäude ergibt sich aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und kann leider nicht für die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden. Jedoch werden (nicht aufgeständerte) Solaranlagen auf dem Dach explizit als zulässig festgesetzt, um einen Ausschluss auf Basis der örtlichen Gestaltungsfestsetzungen für Dachmaterialien zu verhindern. Für Neubauten ist dies vertretbar.

A 1.10) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str. 133
53115 Bonn

hier: Schreiben vom 05.11.2021 (nach Fristende)

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beschlussentwurf zu A 1.10:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 05.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.10 wie folgt zu entscheiden:

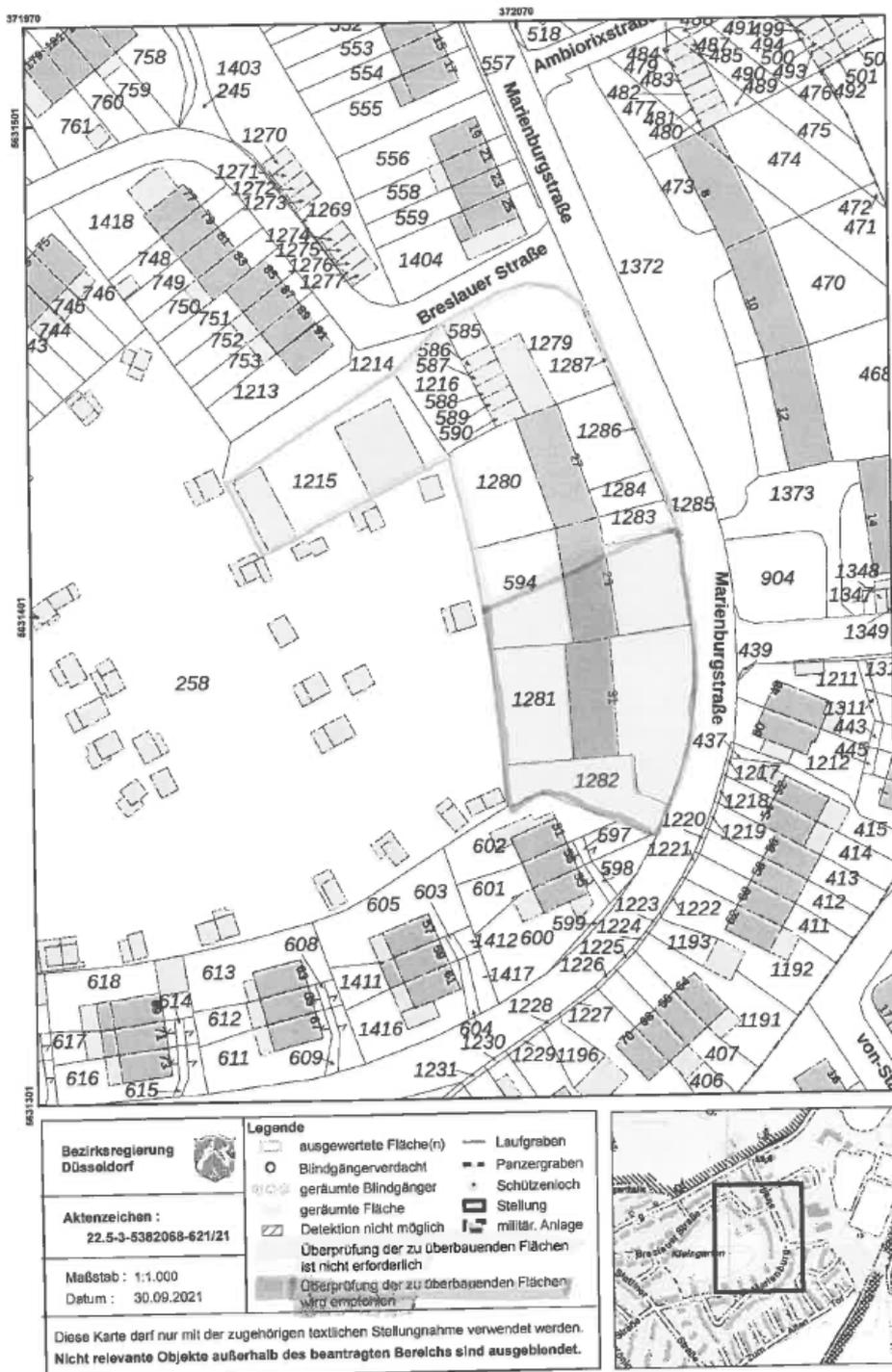
Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

A 1.11) Amt für Sicherheit und Ordnung über Bezirksregierung Düsseldorf (KBD)
hier: Schreiben vom 04.10.2021

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte (grün markiert).** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Feststellung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu bitte auch das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ect. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe.



Beschlussentwurf zu A 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die Untersuchungen können vor Baubeginn erfolgen. Es ist grundsätzlich nicht zu erwarten, dass Kampfmittelfunde der künftig zulässigen Nutzung und Bebauung entgegenstehen.

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) Einwendung 1

hier: Schreiben vom 25.10.2021

es wurde am 25.09.2021, im Rundblick Troisdorf zur öffentlichen Beteiligung des Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung – Vorentwurf Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, aufgerufen.

Gerne beteiligen sich die Anwohner:innen des oben genannten Bebauungsplans, mit Einwänden, Argumenten und Bedenken.

Wir sehen dies als Chance dem Stadtrat und allen anderen beteiligten Gremien, ergänzende und vielleicht neue Ansichten, Argumente und Bedürfnisse der Bürger:innen, mit auf den Weg zu geben.

Diese demokratische Kraft aus der Bevölkerung ist uns wichtig gesehen zu werden!

Wir sind nicht einverstanden mit der oben aufgeführten Änderung des Bebauungsplan T169 .

Eine große Gemeinschaft von Anwohner:innen der Siedlung hat sich aufgetan diese Unzufriedenheit in Form einer Unterschriftenliste zu dokumentieren.

259 Personen haben unterschrieben.

Einwände und Erläuterungen dazu sind im Anhang von Blatt 1 bis Blatt 5 erfasst.

Wir hoffen auf ein gutes konstruktives Miteinander und freuen uns auf eine Rückmeldung.

**Einwände, Bedenken und Forderungen,
eingereicht von den Anwohnern und Besuchern zum Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2.:**

- **Keine Bebauung, die dem geschichtsträchtigen Siedlungscharakter nicht entspricht.** Die geplante Bebauung auf Flurstück 215 entspricht nicht dem Erscheinungsbild der Bebauung im direkten Umfeld.

- **Kein 3-geschossiges Gebäude!** Die 2-geschossige Bestandsbebauung der Siedlung, soll an der Breslauer Straße (Flurstück 215) fortgeführt werden. Kein 3-geschossiges Gebäude! Keine Firsthöhe von 13,50 m. Es besteht hier kein optischer Übergang. Ein quer gesetztes 3-geschossiges Gebäude steht zusammenhangslos zum Umfeld. Der First muss die gleiche Ausrichtung wie der nachbarschaftlichen Häuser, Nr.77 – 91 haben. Der Schattenwurf auf Flurstück 1213 (Breslauer Straße Nr. 91) ist erheblich zu groß. Das Haus Nr.91 steht komplett im Schatten durch den Neubau auf Flurstück 1215 und 585.

- **Keine Pflegestation oder andere Gewerbe mitten in einem Wohngebiet.**

Es ist eine zu große Lärmbelästigung durch Anfahrt und Abfahrt der Dienstfahrzeuge im Schichtbetrieb zu erwarten. Es ist auch die Menge der Parkplätze einer Dienst-Fahrzeugflotte und der priv. PKW der Mitarbeiter:innen zu prüfen. Es ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu jeder Tages- und Nachtzeit durch die Pflegestation quer durch die ganze Siedlung zu erwarten.

- **Keine Parkplätze vorhanden. Neue Parkplätze werden benötigt!** Seit Neubezug der Maikammersiedlung sind 3 große Garagenhöfe/Parkplätze weggefallen (Siehe Blatt4).

Der Wegfall von nun 25 Garagen, erzeugt einen Mehrbedarf an Parkplätzen. Dazu sollte die Anzahl der Zweitautos des angedachten Neubaus mit in Betracht kommen. Die Siedlung ist gewachsen und damit auch die jungen Bewohner der 2. Generation der Autofahrer. Es existiert in der kompletten Siedlung kein Garagenhof mehr!

Die Verkehrs- und Parksituation in der „Maikammer“ ist völlig überlastet und für Fußgänger:innen nicht sicher. Es entstehen zu enge Straßen- und Gehwegsituationen durch massenhaft parkende Autos. Es müsste die sichere Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungswagen geprüft werden! Eine erhebliche Gefahr besteht auch für die Fußgänger:innen, im Besonderen für Schüler:innen und Kindergartenkinder. Im Umfeld gibt es 3 Schulen und 5 Kindergärten.

Parkmöglichkeiten für die Kleingärtneranlage! Eine grüne Lunge mitten im Wohngebiet. Durch die neue Bebauung fallen Parkmöglichkeiten für die Kleingärtner:innen weg. Ein wertvolles soziales Leben von Jung und Alt und aller Nationalitäten, dass unbedingt gefördert und erhalten werden muss. Für die meisten ist die Pflege des Garten ohne Parkmöglichkeit nicht möglich. Es parken durchschnittlich bis zu 15 Autos auf dem besagten Gelände und im Umfeld.

Die Breslauer Straße und Marienburgstraße und Taubengasse wird regelmäßig als Ausweichparkplatz bei Veranstaltungen im Aggerstadion, genutzt. Dies sollte unbedingt mit berücksichtigt werden.

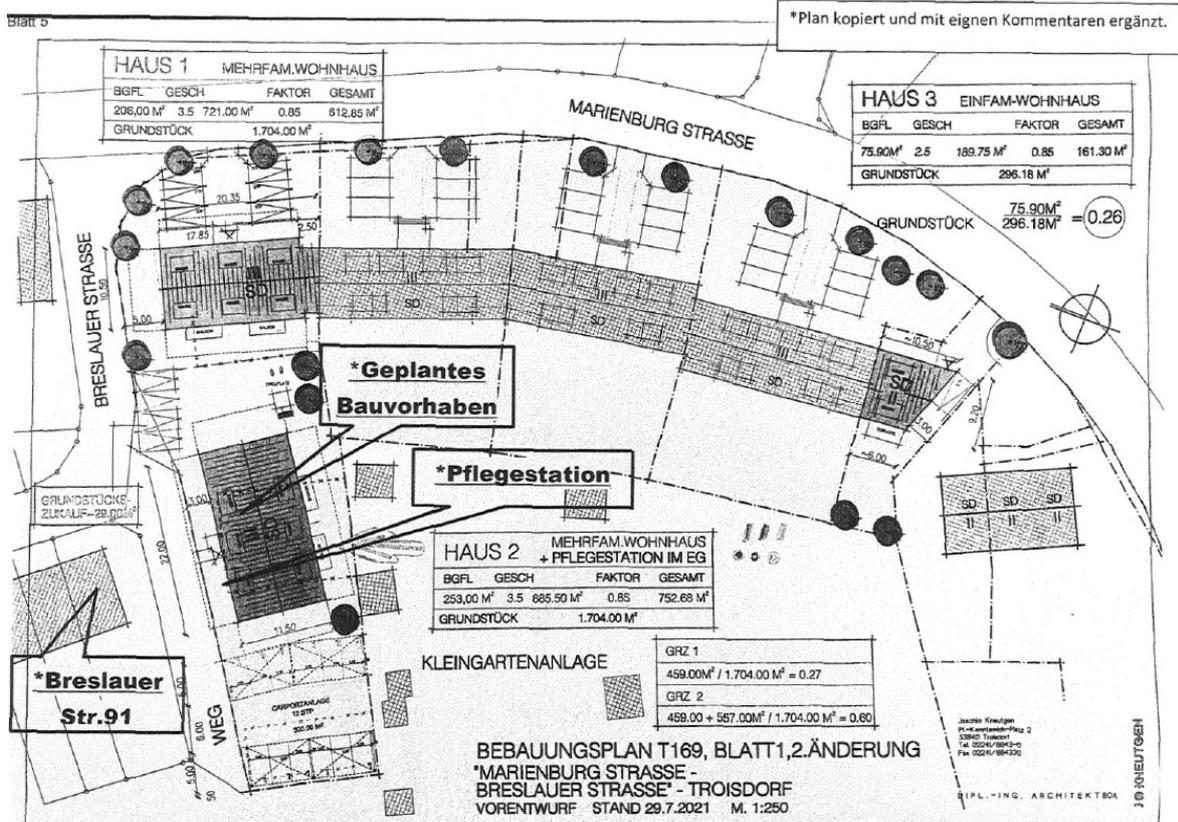
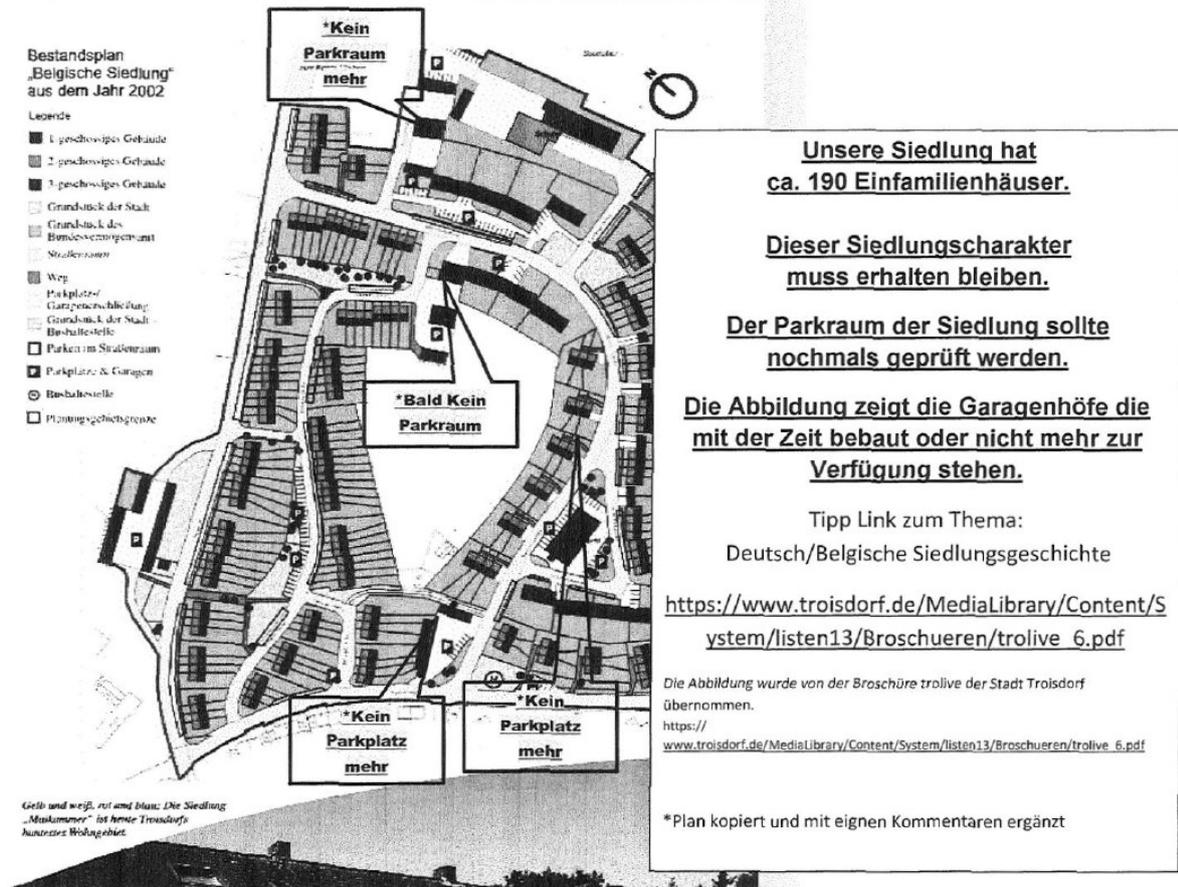
Die Anwohner, Besucher und Freunde wünschen sich eine Wohnsiedlung dessen vorwiegender Baucharakter weiterhin 2 – geschossig erhalten bleibt. Die Verkehrs- Parkplatzsituation und Lärmbelästigung muss verbessert werden.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Biber,

ich bin gegen den Bebauungsplan 169,Blatt 1, 2.Änderung. Meine Einwände entsprechen dem Anhang Blatt 1+2 dieses Schreibens. Ich wünsche mir dass dieses in der Planung berücksichtigt wird. Vielen Dank

Datum Vorname Nachname Straße Nr. PLZ Stadt Unterschrift

Datum	Vorname	Nachname	Straße Nr.	PLZ Stadt	Unterschrift



Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.10.2021 eingegangene Stellungnahme A.2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird teilweise berücksichtigt.

Die Frage, wie weit sich im Rahmen der nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung neue Gebäude der vorhandenen Bebauung anpassen müssen, ist eine Ermessensentscheidung, bei der es alle planungsrelevanten Belange angemessen zu berücksichtigen gilt. Grundsätzlich besteht in der Stadt Troisdorf wie im gesamten Bundesgebiet ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der nach Möglichkeit innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen werden soll, um dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Das bedeutet, sowohl für eine bauliche Nutzung verfügbare Freiflächen in vertretbarem Umfang baulich zu nutzen, als auch auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu schaffen, indem das Wohnen auf möglichst vielen Ebenen übereinander stattfindet. In diesem Sinne ist eine 3-geschossige Bebauung an den durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Standorten angemessen und vertretbar, ohne die Belange der Nachbarn in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Dass die Stadt als Träger der Planungshoheit bestehende Bebauungspläne an aktuelle städtebauliche Planungserfordernisse anpassen kann und sich daraus auch Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben können, entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die problematische Parkplatzsituation ist allgemein bekannt. Durch ein parallel laufendes Planverfahren soll u.a. einer der ehemaligen Garagenhöfe an der Taubengasse reaktiviert werden, um dem Parkplatzproblem entgegen zu wirken. Sofern für die Bewohner der vorhandenen Bebauung die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stehen, ist es deren eigene Aufgabe oder Aufgabe des jeweiligen Grundstückseigentümers, Stellplätze ggf. an anderer Stelle zu sichern und die sich daraus ergebende Entfernung zur Wohnung in Kauf zu nehmen. Die durch die neue Bebauung entfallenden Stellplätze und Garagen dienen nicht als Stellplatznachweis für eine vorhandene Bebauung/Nutzung im Umfeld, sondern sind ein zusätzliches Angebot aus privater Hand. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um private Grundstücke, die nunmehr neu genutzt werden sollen. Für die neue Bebauung ist es ebenso wie bei der vorhandenen Bebauung Aufgabe des Bauherrn, die für die neuen Gebäude erforderlichen Pkw-Stellplätze vorzuhalten und nachzuweisen.

Die neuen Gebäude stellen aus fachlicher Sicht keinen Widerspruch zum Siedlungscharakter der belgischen Siedlung dar (auch wenn dies subjektiv scheinbar so empfunden wird), da hier verschiedene Haustypen und Gebäudestellungen vertreten sind. Die Verträglichkeit bestätigt auch die Untere Denkmalbehörde.

Ob der Pflegestützpunkt an dem vorgesehenen Standort errichtet wird, wird durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke können grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, also auch heute schon. Dabei gilt es jedoch, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, dass eine geplante Nutzung wie ein Pflegedienst oder eine sonstige Pflegeeinrichtung mit den Qualitätsansprüchen des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. im Sinne der TA-Lärm verträglich ist und dass die nötigen Stellplätze vorhanden sind. **Im vorliegenden Fall wird der Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag zudem verpflichtet, für eines der neuen Mehrfamilienhäuser eine stationäre Intensivpflege als vergleichsweise verkehrsarme Art der Pflege für mindestens**

| 10 Jahre vorzuhalten.

Grundsätzlich unterliegt die Besonnung eines Gebäudes sowohl tages- als auch jahreszeitlichen Schwankungen und Veränderungen. Das betrifft auch die Verschattungseffekte neuer Gebäude auf die Nachbarschaft. Bei der vorliegenden Planung sind daher allenfalls tages- als auch jahreszeitlich begrenzte Verschattungseffekte zu erwarten. Bezüglich der Verschattung gibt es keine abschließenden rechtverbindlichen Regelungen. Soweit die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden, ist nicht zu erwarten, dass es zu unzulässigen und nicht zumutbaren Verschattungen der Nachbargebäude kommt. Die einzuhaltenden und nachzuweisenden Abstandflächen nach Bauordnungsrecht dienen letztlich u.a. dazu, angemessene Abstände zwischen Gebäuden im Hinblick auf deren Belichtung zu wahren, auch unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei das Gebot für beide Seiten gilt. Es besteht kein Anspruch darauf, dass das eigene Wohnumfeld dauerhaft unverändert bleiben muss.

Ungeachtet dessen werden in der weiteren Planung zur Offenlage der Standort des neu geplanten Gebäudes an der Breslauer Straße einschließlich der dafür festgesetzten Baugrenzen soweit Richtung Marienburgstraße verschoben, dass die südwestliche Gebäudeflucht des neuen Gebäudes der südwestlichen/rückwärtigen Flucht des Hauses Breslauer Straße 91 entspricht. Das vermindert nicht nur tageszeitlich eine künftige Verschattung der Hauses Breslauer Straße 91, sondern ordnet das neue dreigeschossige Gebäude auch räumlich stärker der dreigeschossigen Bebauung an der Marienburgstraße zu und schafft somit eine klare städtebauliche Verbindung zwischen den vorhandenen und geplanten dreigeschossigen Gebäuden. Zur zweigeschossigen Bebauung an der Breslauer Straße mit den dazwischenliegenden öffentlichen Erschließungsflächen wird hingegen ein deutlich größerer Abstand gewahrt.

Unter den vorgenannten Aspekten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn in dem geplanten Umfang städtebaulich nicht angemessen und vertretbar wäre. Die Planung wird daher im Sinne der in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit formulierten Planungsziele fortgeführt.

A 2.2) Einwendung 2

hier: Schreiben vom 23.10.2021

wie wir erfahren haben, sollen direkt neben dem Mehrfamilienhaus in der Marienburgstr. 27, 53840 Troisdorf die Garagen abgerissen und ein Mehrfamilienhaus angebaut werden. Wir möchten hiermit Einwände vortragen.

Wenn im Plangebiet bzw. Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans die 25 Garagen, die an die umliegenden Nachbarn vermietet sind, nun abgerissen werden, stellt sich die Frage, wo die bereits in den Garagen vorhandenen Autos und Fahrräder stattdessen abgestellt werden sollen, denn die Marienburgstraße bietet bereits jetzt wenig bis keinen Parkraum mehr für weitere Fahrzeuge. Dies führt bereits heute schon dazu, dass sowohl private als auch Besucher von öffentlichen Veranstaltungen im Aggerstadion ihre Fahrzeuge teilweise auf als privat gekennzeichneten Stellplätzen oder sogar auf Rasenflächen abstellen und Einfahrten zuparken. Bereits **jetzt** können Feuerwehr und Rettungswagen die Straße nur mit Einschränkungen oder gar nicht passieren. Der Garagenhof muss deshalb erhalten bleiben.

Weiter kommt hinzu, dass pro Haushalt oft **mehr als ein Fahrzeug** existiert. Die oben beschriebene Parkraumsituation wird also durch den Bau von weiteren Mehrfamilienhäusern gem. o. a. Bebauungsplan verschärft, da alle neuen Bewohner sicher ihre Erst- und Zweitfahrzeuge mitbringen und damit weit mehr Parkraum benötigen würden, als ihnen die nachzuweisenden Stellplätze bieten könnten.

Das bedeutet, dass zwar einerseits durch den Bau von Mehrfamilienhäusern Wohnraum geschaffen, dadurch aber andererseits den bisherigen Anliegern ebenfalls benötigter Parkraum genommen wird.

Desweiteren sind wir der Meinung, dass auch auf dem Flurstück 1215 (gem. o. a. Bebauungsplan) an der Breslauer Straße **kein** Mehrfamilienhaus entstehen darf, weil ein solch großes Haus wie ein

Fremdkörper in der gesamten Siedlung wirken würde und deshalb nicht hierhin passt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es zwei- oder dreigeschossig ist. In jedem Fall würde es Licht wegnehmen.

Der geplante Spielplatz ist überflüssig, da es bereits am Wendehammer der Egerländerstraße in unmittelbarer Nähe einen Spielplatz gibt.

Auch ein Pflegeheim würde nicht in die Wohnsiedlung passen. Die dadurch zu erwartenden An- und Abfahrten von Einsatzfahrzeugen rund um die Uhr und von Besuchenden würden nicht nur Unruhe in die Siedlung bringen, sondern auch weiteren – nicht vorhandenen – Parkraum benötigen.

Der Baulärm und Schmutz, der bei einer durch die anhaltenden Lieferkettenstörungen mindestens zu erwartenden Bauzeit von drei bis vier Jahren entstehen würde, ist nicht zumutbar. Auch die Baustellenfahrzeuge oder -abgrenzungen nehmen zusätzlichen Parkraum in Anspruch.

In der „Städtebaulichen Begründung“ der Stadt Troisdorf mit dem Stand vom 14.09.2021 zum o. g. Bebauungsplan wird auf Seite 2 angegeben, dass „die vorhandene Bebauung [...] aus Baukörpern mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Satteldach-Geschoss“ bestehe. Die Mehrfamilienhäuser der Marienburgstraße (Nrn. 8, 10 usw., 27-31) waren ursprünglich (vor 2005) alle lediglich zweigeschossig. Wie damals auch der Presse (Kölner Stadtanzeiger) zu entnehmen war, wurde 2005 die Dachhöhe der Häuser 27 - 31 im Rahmen der Kernsanierung um einen halben Meter aufgestockt, um darin zusätzliche Dachwohnungen ausbauen zu können. Damals wurde also vom bestehenden zweigeschossigen Häusercharakter abgewichen, was dem ursprünglichen historischen Erscheinungsbild der Siedlung widerspricht.

In derselben o. g. „Städtebaulichen Begründung“ wird eine Firsthöhe von 13,50 m angegeben. Nach den Plänen, die damals zugrundegelegt wurden, wird jedoch eine Firsthöhe von 12,05 m angegeben, in der die besagte Dachaufstockung bereits enthalten ist. Gemäß o. g. Bebauungsplan gäbe es damit eine Abweichung der Firsthöhen von rund 1,50 m und damit eine *erneute* Abweichung des aktuellen Häusercharakters bzw. Siedlungsbildes. Auch die Tiefe der geplanten Mehrfamilienhäuser soll laut o. g. Bebauungsplan um 1,40 m von den bestehenden Mehrfamilienhäusern abweichen und damit auch deren Dachneigung, was die Abweichung insgesamt noch deutlicher hervorhebt und damit noch weniger in das historische Siedlungsbild passt.

Weiterhin wird ebenfalls in der o. g. „Städtebaulichen Begründung“ unter Punkt 5.3 (Seite 7) aufgeführt, dass weder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig seien. Daraus geht jedoch nicht hervor, ob der Zugang vom Flurstück 1216 zu den Rasenflächen der Flurstücke 1280, 594 und 1281 gesichert ist. Dieser Zugang muss sichergestellt werden, damit Fahrzeuge für z.B. anstehende Garten- oder Fassadenarbeiten an das Rasengrundstück herangeführt werden können!

Ein weiterer Grund, der gegen dieses Bauvorhaben spricht, ist die Tatsache, dass der im o.g. Bebauungsplan genannte Geltungsbereich in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Bei Starkregen laufen die Keller voll, da das Regenwasser schon jetzt kaum eine Möglichkeit hat, in vorhandenen Kanälen abzufließen und im Boden zu versickern. Eine Bebauung gem. o. g. Bebauungsplan wäre hierbei kontraproduktiv, da die Garagenhoffläche durch den geplanten Neubau noch stärker versiegelt werden würde. Eine „Entsiegelung im Bereich der Wohngärten“ gemäß Punkt 3.2 der o. g. „Städtebaulichen Begründung“ ist nicht erkennbar, da mit den geplanten Häusern und Stellplatzflächen insgesamt eine mindestens ebenso große Fläche versiegelt würde wie die jetzige Gesamtfläche der Garagen.

Das alles sind Gründe, die *gegen* einen Bau von weiteren Häusern und stattdessen *für* den Erhalt bzw. die Instandsetzung des bestehenden Garagenhofs sprechen.

Wir finden, dass das, was wir hier an Struktur, Grün- und Freifläche und an Natur haben, die das Wohnen hier erst lebenswert machen, erhalten bleiben sollte. Der Erhalt der Umgebung der Marienburgstraße/Breslauer Straße – so wie sie ist – mit dem vermeintlich „mindergenutzten“ Garagenhof, mit der Kleingartenanlage „Maikammer“, mit ihrer Nähe zur Natur im „Industrie- und Dienstleistungsstandort im Grünen“, hat unserer Meinung nach Vorrang vor neuen unpassenden Mehrfamilienhäusern, die das Erscheinungsbild und den Lebensraum dieser alten ehemaligen belgischen Siedlung dauerhaft einschränken.

In der heutigen mobilen Zeit erscheint es uns sinnvoller, wenn der bestehende Garagenhof instandgesetzt würde und mindestens die jetzige Parkraumsituation beizubehalten.

Wir bitten um Prüfung unserer Einwände und wünschen uns, dass Sie entsprechende Änderungen am Bebauungsplan vornehmen oder ihn komplett verwerfen und zu einer anderen Lösung kommen, als die hier bestehende Wohnlandschaft abzuwerten.

Beschlussentwurf zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird teilweise berücksichtigt.

Die vorhandenen Garagen befinden sich in privatem Eigentum und sind nicht als Stellplatznachweis der umliegenden Bewohner ausgewiesen. Es ist daher dem Eigentümer freigestellt, bestehende Mietverhältnisse für die Garagen zu kündigen, die Garagen zu beseitigen und die freiwerdenden Flächen für andere Nutzungen heranzuziehen. Bereits heute besteht Baurecht, das bei Umsetzung den Abriss von mind. 15 Garagen erfordern würde. Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung folgend, möchte die Stadt Troisdorf als Träger der Planungshoheit statt der Garagen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Deckung dringend benötigten Wohnraums im Stadtgebiet bauleitplanerisch ermöglichen. Es handelt sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine Angebotsplanung, die den Eigentümer nicht zur Umsetzung zulässiger Nutzungen und Bauvorhaben verpflichtet. Wird gebaut, ist es dann Aufgabe des Eigentümers/Bauherrn, die für die neue Nutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, Ggf. können Nutzungen dann nur in dem Umfang stattfinden und zulässig sein, wie dies mit entsprechendem Stellplatznachweis möglich ist. Da das Vorhaben, das der Planung zugrunde liegt, bereits hinreichend konkret ist, wurden die Stellplatzflächen und Nutzungen so geplant, dass der Stellplatznachweis für die angedachten Nutzungen ausreichend nachgewiesen werden kann. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Ob sich die geplante Bebauung mit dem Erscheinungsbild der historischen Siedlung vereinbaren lässt, ist eine subjektive Bewertung des jeweiligen Betrachters. Aus der Beteiligung der Fachbehörden haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr zulässige Nutzung und Bebauung städtebaulich oder denkmalpflegerisch bedenklich oder unzulässig sein könnte.

Ob und in welchem Umfang Spielflächen für in den neuen Häusern wohnende Kinder

auf den privaten Freiflächen erforderlich sind und angelegt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären und ergibt sich gemäß Anzahl der Wohneinheiten aus der zugehörigen städt. Satzung. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen.

Ob eine Pflegeeinrichtung (kein Pflegeheim) an dem vorgesehenen Standort errichtet wird, wird durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke können grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden. Dabei gilt es jedoch, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, dass eine geplante Nutzung wie ein Pflegedienst mit den Qualitätsansprüchen des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. im Sinne der TA-Lärm verträglich ist. **Im vorliegenden Fall wird der Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, für eines der neuen Mehrfamilienhäuser eine stationäre Intensivpflege als vergleichsweise verkehrsarme Art der Pflege für mindestens 10 Jahre vorzuhalten.**

Bei der Errichtung zulässiger Anlagen und Gebäude gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für beide Seiten. Auch die vorhandene Bebauung hat bei ihrer Erstellung zu Auswirkungen geführt. Das kann kein Argument sein, bauliche Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung generell auszuschließen.

Festsetzungen zu bauzeitlichen Vorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen, um Emissionen bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu reduzieren, ist weder geboten noch zweckmäßig. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen. Diese können kein grundsätzliches Argument gegen eine Bebauungsplanänderung sein.

Marienburgstraße 27-31, aber auch Nr. 8-14 sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen, egal, ob das Dachgeschoss für Wohnzwecke angehoben/ausgebaut wurde oder nicht (Nr. 8-14). In der Maikammer befinden sich ebenfalls mehrere 3-geschossige Mehrfamilienhäuser. Somit kann bei einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus nicht von einem Fremdkörper in der belg. Siedlung gesprochen werden. Neue Gebäude müssen sich in das vorhandene Bild „einfügen“. Dies geht nicht mit einer sklavischen Übernahme aller Außenmaße der Altbebauung einher. Abweichungen können sich einfügen und sind nicht selten durch aktuelle technische Anforderungen an ein Gebäude bedingt. Die neuen Gebäude überschreiten die absoluten Firsthöhen der Bestandsgebäude nicht, auch wenn relativ zum anstehenden Gelände ein Unterschied bestehen mag.

Ob es weiterhin Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Gärten der Häuser an der Marienburgstraße von dem Flurstück 1216 ausgehen wird, bleibt privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten. Solche Zugänge sind für eine ordnungsgemäße Grundstückerschließung nicht erforderlich und es ist nicht erforderlich und geboten, dazu bauleitplanerische Vorgaben zu treffen. Sollte es entsprechende Dienstbarkeiten geben, sind diese bei einer Bebauung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Baulast dazu gibt es nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem rechtsverbindlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Dennoch zeigen entsprechende Karten des Landes NRW, dass Teilflächen von Überflutungen bei seltenen und extremen Niederschlagsereignissen (Starkregen) betroffen sein können. Dazu gilt es, im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu prüfen und

einzuplanen. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass bei allen Neubauten ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen ist, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen. Nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld und die Bestandsbebauung sind durch die neu zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude somit nicht zu befürchten. Entsprechende Hinweise und die Karten aus dem Geoportal werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

A 2.3) Einwendung 3

hier: Schreiben vom 04.11.2021

es würde am 25.09.2021, im Rundblick Troisdorf zur öffentlichen Beteiligung des Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung – Vorentwurf Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, aufgerufen.

Diese oben aufgeführte Änderung des Bebauungsplan T169, hat nicht unsere Zustimmung.

Wir sind direkte Anwohner:innen des oben genannten Bebauungsplan T169. Unser Haus, Breslauer Straße 91, steht direkt am geplanten Haus2. (Breslauer Straße, Zufahrt Kleingartenanlage)

Es mindert unsere Wohnqualität über alle Maßen!

Wir sehen dieses Schreiben als Chance, dem Stadtrat und allen anderen beteiligten Gremien, ergänzende und vielleicht neue Ansichten, Argumente und Bedürfnisse mit auf den Weg zu geben.

Einwände und Erläuterungen folgen diesem Schreiben anhängend.

Wir hoffen auf ein gutes konstruktives Miteinander und freuen uns auf eine Rückmeldung. Zu einem persönlichen Austausch sind wir gerne bereit.

Diese oben aufgeführte Änderung des Bebauungsplan T169, hat nicht unsere Zustimmung.

Wir sind direkte Anwohner:innen des oben genannten Bebauungsplan T169. Unser Haus, Breslauer Straße 91, steht direkt am geplanten Haus2. (Breslauer Straße, Zufahrt Kleingartenanlage)

Es mindert unsere Wohnqualität über alle Maßen!

- **Kein 3-geschossiges Gebäude!** Die 2-geschossige Bestandsbebauung der Siedlung, soll an der Breslauer Straße (Flurstück 215) fortgeführt werden.

Die ursprüngliche Planung von Einfamilienhäusern soll beigehalten werden.

Sie entspricht dem geschichtsträchtigen ursprünglichen Entwurf. Dies gilt es zu bewahren! So wie die „Rote und Schwarze Kolonie“ geschützt wurde, könnte auch die Maikammer ein „Goldknopf“ der Troisdorfer Stadtarchitektur werden.

Unser Haus Nr.91 steht komplett im Schatten durch den Neubau auf Flurstück 1215 und 585. Siehe Zeichnung Blatt 4!

Keine Strassenerschließungsgebühr für die Zufahrt der neuen Bebauung Haus 2 Richtung Kleingärtneranlage ! Wir haben keinen Mehrnutzen oder Vorteil durch eine neue Erschließung einer Straße. Dieser wird nur als Zufahrt der neuen Bewohner:innen und dem Kleingärtneranlage genutzt. Wir nutzen diese Zufahrt nicht und können solche Gebühren nicht bezahlen!

Keine Firsthöhe von 13,50 m. Es besteht hier kein optischer Übergang. Ein quer gesetztes 3-geschössiges Gebäude steht zusammenhangslos zum Umfeld. Der First muss die gleiche Ausrichtung wie der nachbarschaftlichen Häuser, Nr.77 – 91 haben.

Der Schattenwurf auf Flurstück 1213 (Breslauer Straße Nr. 91) ist erheblich zu groß. Geplantes Haus 1 (Morgensonne) und Geplantes Haus 2 (Morgen- bis Nachmittags-sonne) nehmen uns komplett Das Tageslicht!!! Siehe Zeichnung Blatt 4

Unser Haus Nr.91 steht komplett im Schatten durch den Neubau auf Flurstück 1215 und 585. Eingeschossige Bauweise ist unbedingt notwendig.

Bei der Beibehaltung des ursprünglichen Bauweise von eingeschossigen Einfamilienhäusern, wäre genügend Sonnenlicht vorhanden.

Auch wäre mit der Einfamilienhaus, eingeschossigen Bauweise, mehr Grünfläche vorhanden. Damit also, auch mehr Flächenversickerungsfläche

- Keine Pflegestation oder andere Gewerbe mitten in einem Wohngebiet.

Es ist eine zu große Lärmbelästigung durch Anfahrt und Abfahrt der Dienstfahrzeuge im Schichtbetrieb zu erwarten.

Die Menge der Parkplätze von einer Dienst-Fahrzeugflotte und der privaten PKW's der Mitarbeiter:innen ist zu prüfen.

-Hohes Verkehrsaufkommen zu jeder Tages- und Nachtzeit, durch die Pflegestation quer durch die ganze Siedlung ist zu erwarten.

- Keine Parkplätze vorhanden. Neue Parkplätze werden benötigt!
Seit Neubezug der Maikammersiedlung sind 3 große Garagenhöfe/Parkplätze weggefallen (Siehe Blatt5).

☐ Der Wegfall von nun 25 Garagen, erzeugt einen Mehrbedarf an Parkplätzen. Dazu sollte die Anzahl der Zweitautos des angedachten Neubaus mit in Betracht kommen.

Die Siedlung ist gewachsen und damit auch die jungen Bewohner der 2. Generation der Autofahrer. Es existiert in der kompletten Siedlung kein Garagenhof mehr! (Siehe Blatt5).

☐ Die Verkehrs- und Parksituation in der „Maikammer“ ist völlig überlastet und für Fußgänger:innen nicht sicher. Es entstehen zu enge Straßen- und Gehwegsituationen durch massenhaft parkende Autos!

Eine erhebliche Gefahr besteht auch für die Fußgänger:innen, im Besonderen für Schüler:innen und Kindergartenkinder. Im Umfeld gibt es 3 Schulen und 5 Kindergärten.

Blatt 3

Eine sichere Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungswagen ist stellenweise jetzt schon nicht möglich!

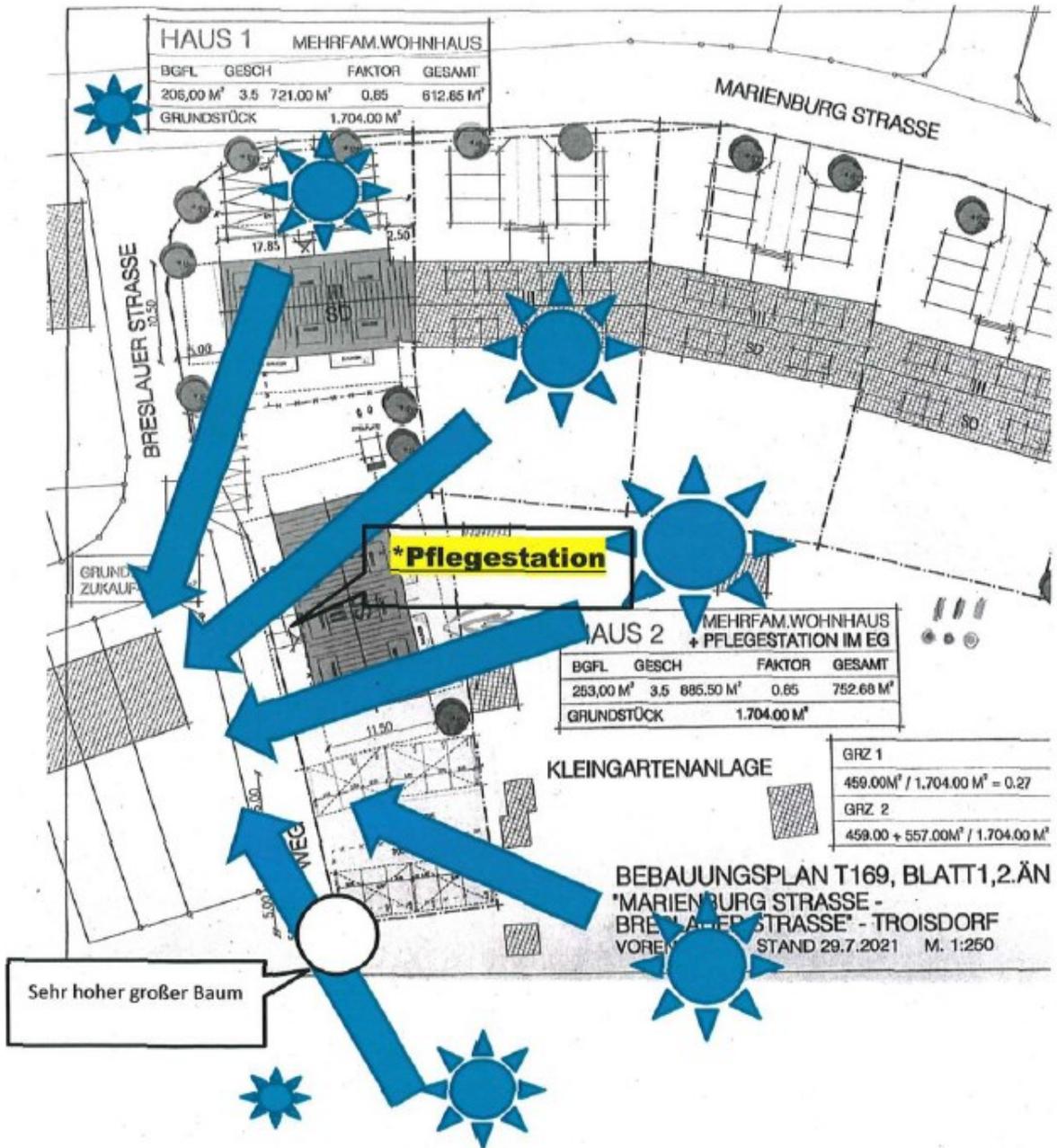
☐ Parkmöglichkeiten für die Kleingärtneranlage! Eine grüne Lunge mitten im Wohngebiet.

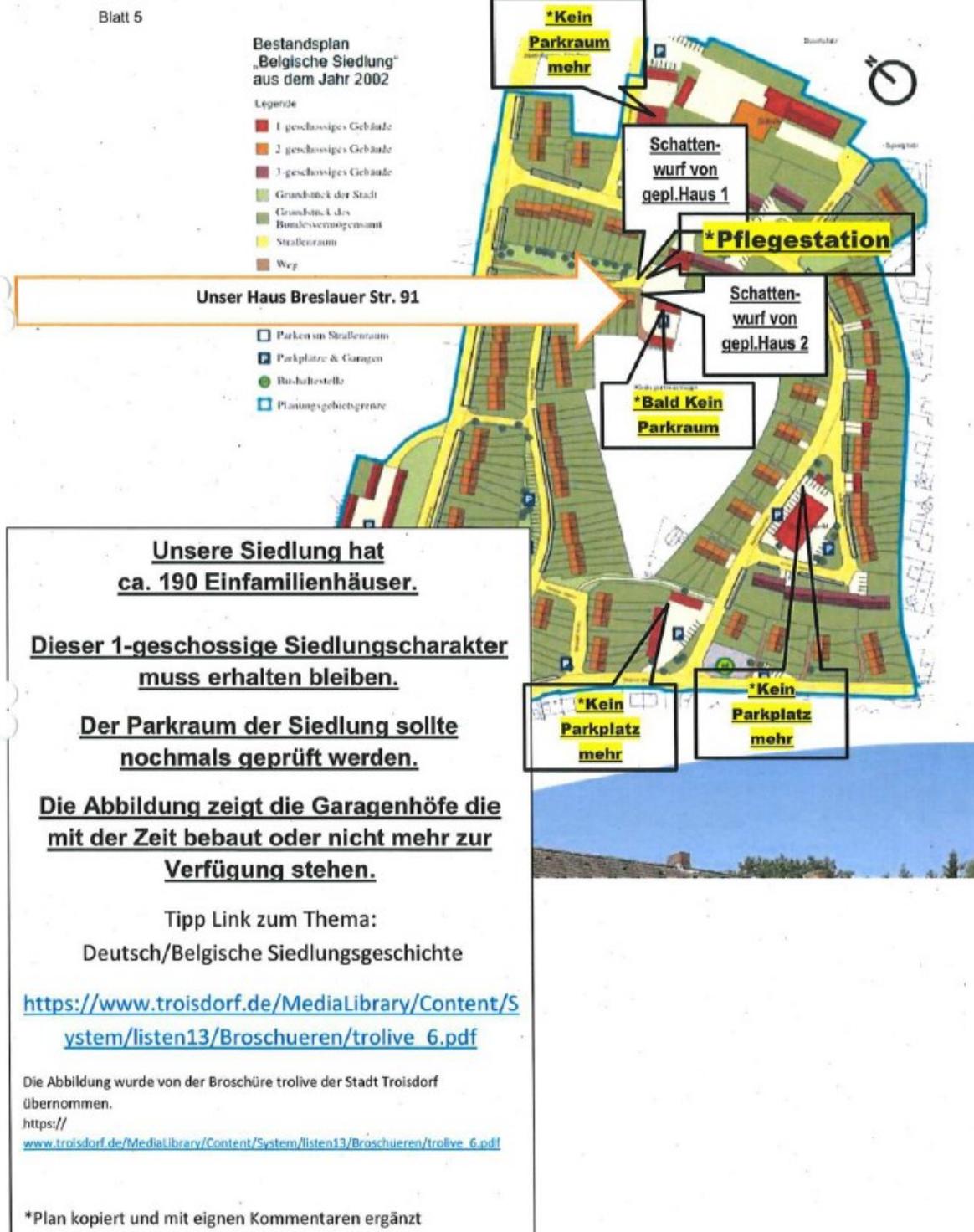
Durch die neue Bebauung fallen Parkmöglichkeiten für die Kleingärtner:innen weg.

Ein wertvolles soziales Leben von Jung und Alt und aller Nationalitäten, dass unbedingt gefördert und erhalten werden muss. Für die meisten ist die Pflege des Garten ohne Parkmöglichkeit nicht möglich. Es parken durchschnittlich bis zu 15 Autos auf dem besagten Gelände und im Umfeld.

☐ Die Breslauer Straße und Marienburgstraße und Taubengasse wird regelmäßig als **Ausweichparkplatz bei Veranstaltungen im Aggerstadion, genutzt**. Dies sollte unbedingt mit berücksichtigt werden.

Breslauer Str.91 „Voll im Schatten“ Haus 2 ist viel zu hoch und zu breit. Es steht ohne Bezug als großer Block, ohne Zusammenhang mit der anderen Bebauung!!!





Beschlussentwurf zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird teilweise berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Troisdorf dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung des § 1a Abs. 2 BauGB

nach. Dass sich daraus auch Auswirkungen auf das Umfeld ergeben können, lässt sich nicht vermeiden, ist aber im Rahmen einer sachgerechten Abwägung kein Grund, neue bauliche Entwicklungen im Innenbereich auszuschließen bzw. bestehendes Bauplanungsrecht heutigen städtebaulichen Erfordernissen nicht anzupassen. In Anbetracht des bundesweit hohen Bedarfs an Wohnraum ist es letztlich geboten, innerstädtische Freiräume auf eine sinnvolle und vertretbare Bebaubarkeit im Sinne der Nachverdichtung zu prüfen und bei entsprechender Eignung für solche Zwecke vorzusehen. Aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit sind keine Aspekte erkennbar, die eine dichtere Bebauung an den geplanten Standorten städtebaulich, raumordnerisch oder nach sonstigen Rechtsvorschriften verbindlich ausschließen würden. Die Wohnqualität mit dem Anspruch, der für Allgemeine Wohngebiete gilt, bleibt weiterhin gewahrt, da der Bebauungsplan keine Nutzungen zulässt, die über den Zulässigkeitsrahmen der Nachbargrundstücke hinausgehen.

Auch die Verschattung der Bebauung an der Breslauer Straße bleibt in einem für innerstädtische Maßstäbe üblichen und hinzunehmenden Rahmen. Eine Verschattung durch die neue Bebauung findet ausschließlich bei niedrigem Sonnenstand und in der ersten Tageshälfte statt. Ab dem späten Vormittag sind für die Bebauung an der Breslauer Straße keine Auswirkungen auf Belichtung und Verschattung durch die neue Bebauung zu erwarten.

Ungeachtet dessen werden in der weiteren Planung zur Offenlage der Standort des neu geplanten Gebäudes an der Breslauer Straße einschließlich der dafür festgesetzten Baugrenzen soweit Richtung Marienburgstraße verschoben, dass die südwestliche Gebäudeflucht des neuen Gebäudes der südwestlichen/rückwärtigen Flucht des Hauses Breslauer Straße 91 entspricht. Das vermindert nicht nur tageszeitlich eine künftige Verschattung der Hauses Breslauer Straße 91, sondern ordnet das neue dreigeschossige Gebäude auch räumlich stärker der dreigeschossigen Bebauung an der Marienburgstraße zu und schafft somit eine klare städtebauliche Verbindung zwischen den vorhandenen und geplanten dreigeschossigen Gebäuden. Zur zweigeschossigen Bebauung an der Breslauer Straße mit den dazwischenliegenden öffentlichen Erschließungsflächen wird hingegen ein deutlich größerer Abstand gewahrt.

Die Siedlung gilt als erhaltenswert, jedoch nicht als denkmalwürdig. Ein Konflikt der Neubauten mit dem Siedlungscharakter wird aus fachlicher Sicht (Untere Denkmalbehörde) nicht gesehen. Die Erschließungsbeiträge durch Ausbau des Stichweges werden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan begründet, sobald eine Bebauung der Garagenhöfe im jetzt schon zulässigen Maße erfolgt. Die vorliegende Planänderung hat hierauf keinen Einfluss.

Die Versickerung wird durch entsprechende Festsetzungen zur reduzierten Versiegelung berücksichtigt. Der Gargenhof erzeugt bereits heute eine zulässige großflächige Teil- und Vollversiegelung.

Die problematische Parkplatzsituation ist allgemein bekannt. Das aktuelle Verfahren muss auch das Thema Verkehr berücksichtigen (dies geschieht z.B. durch großzügige Stellplatzflächen im Gebiet), kann dies aber nicht für die gesamte Siedlung lösen. Für die neu zugelassene Nutzung und Bebauung wird es Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens sein, die erforderlichen Pkw-Stellplätze bereitzustellen und gemeinsam mit der Verträglichkeit der Nutzung in einem

Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Das gilt je nach Nutzung und damit verbundenem Verkehrsaufkommen, z.B. bei einem Pflegedienst insbesondere für Lärmemissionen. **Im vorliegenden Fall wird der Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag konkret verpflichtet, für eines der neuen Mehrfamilienhäuser, nur eine stationäre Intensivpflege als vergleichsweise verkehrsarme Art der Pflege für mindestens 10 Jahre vorzuhalten.**

Durch ein parallel laufendes Planverfahren soll einer der ehemaligen Garagenhöfe an der Taubengasse reaktiviert werden. Der Parkplatz des ehem. Kaufhauses kann nicht als wegfallener Bewohnerparkplatz angeführt werden. Die Stellplätze aus Garagenhöfen wurden teilweise auch an anderer Stelle neu geschaffen. Nachzuweisende Stellplätze können i.d.R. nicht ersatzlos entfallen. Die Garagen im vorliegenden Plangebiet, sind ein nicht zwingendes Zusatzangebot. Bereits heute bedingt das gültige Planungsrecht einen Abriss/Entfall von 15 Garagen.

Zusammenfassend ergeben sich keine nachbarlichen Belange, die einer Fortführung der Planung nach allgemein verbindlichen rechtlichen Vorgaben und Ausübung einer gerechten und angemessenen Abwägung entgegenstehen.

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) Telekom Niederlassung West, Saarstr. 12-14, 47058 Duisburg
hier: Schreiben vom 22.04.2022

Planauskunft und ferner:

Kabelschutzanweisung

Die Bestimmungen der Kabelschutzanweisung sind zu beachten.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.04.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Konkret von der Planung betroffen sind nur die Hausanschlüsse der Bestandsgebäude. Eine Berücksichtigung ist nicht notwendig, da übrigen Versorgungsleitungen ausschließlich innerhalb der bestehenden Straßen liegen und diese sich wiederum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

B 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.04.2021 und 05.05.2022

Planauskunft und ferner:

von Seiten der Stadtwerke Troisdorf GmbH liegen keinen Bedenken gegen den oben genannten Bauleitplan vor.

Im geplanten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, die zukünftig weiterhin benötigt werden. Für diese Versorgungsleitungen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 05.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Konkret von der Planung betroffen sind nur die Hausanschlüsse der Bestandsgebäude. Eine Berücksichtigung ist nicht notwendig, da übrigen Versorgungsleitungen ausschließlich innerhalb der bestehenden Straßen liegen und diese sich wiederum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

B 1.3) Abwasserbetrieb AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 05.05.2022

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

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 05.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 25.05.2022

zur oben genannten Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) Aggerverband, Sonnenstr. 40, 51645 Gummersbach
hier: Schreiben vom 24.05.2022

auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass ich von dem Bebauungsplan Nr. T 169 nicht betroffen bin da der Bereich außerhalb meines Verbandsgebietes liegt.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 24.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.6) Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 15.05.2022

Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass der Planung aus Sicht der Stadt Köln keine Belange entgegenstehen.

Beschlussentwurf zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.6 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.

II. Satzungsbeschluss

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung für den Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer 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. 2022/0996 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2022 zugestellt worden ist.

Hinweis:

Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Stadtplanungsamt angefordert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Das Planverfahren wird durch den Vorhabenträger finanziert. Die Umwandlung der Verkehrsfläche in WA ermöglicht den Verkauf eines kleinen Teils der städtischen Verkehrsfläche an den Vorhabenträger, wodurch Einnahmen generiert werden können.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
X positiv 0 negativ X neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	X	<input type="checkbox"/>	X
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja X nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 07.04.2021 beehrte der Antragssteller eine Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1. Er beabsichtigt hier auf bisher mindergenutzten Flächen planerisch eine dichtere Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2021 gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat am 01.09.2021 über die beiden Varianten des Vorentwurfs beraten und die Variante 2 als alleinige Variante für die frühzeitige Beteiligung ausgewählt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 04.10. bis 04.11.2021 gingen diverse Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein sowie von

Anwohner*innen aus dem Umfeld des Plangebietes. Eine dieser privaten Stellungnahmen enthielt eine Unterschriftenliste mit 259 Unterzeichner*innen mit Wohnsitz im näheren Umfeld der Planung, dem übrigen Stadtgebiet und von außerhalb.

Die Anmerkungen der Ver- und Entsorgungsträger führten nicht zu einer Planänderung. Die Hinweise des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden aufgenommen. Ebenso wurden die Anmerkungen des Kreises zu Artenschutz, Insektengerechter Beleuchtung, Schottergärten, Klimawandelanpassung und erneuerbaren Energien im Entwurf berücksichtigt. Die verwaltungsinternen Anmerkungen zu Kampfmitteln wurden berücksichtigt. Zum Thema Einfügung in die erhaltenswerte Siedlung gab es von der Unteren Denkmalbehörde keine Bedenken. Auch verkehrlich konnte eine Einigung erzielt werden. Zur Umsetzung der Planung beabsichtigt der Vorhabenträger ein Teilstück der Straßenverkehrsfläche am derzeitigen Abzweig zum Kleingarten von der Stadt anzukaufen. Dies wurde im Verfahren geprüft und die Abtretung ist möglich. Hier wurde die festgesetzte Verkehrsfläche im Entwurf daher zurückgenommen und wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Generell wurden alle verwaltungsinternen Anregungen berücksichtigt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.06.2022.

Im Rahmen der Offenlage gingen wenige Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Behörden ein, jedoch keine aus der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme der Stadtwerke Troisdorf, dass sich Versorgungsleitungen im geplanten Bereich befinden, bedarf keiner Berücksichtigung, da sich die besagten Leitungen außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst brachte keine neuen Bedenken vor, die einer Änderung bedürfen. Stellungnahmen der Telekom Niederlassung West, des Abwasserbetriebes Troisdorf, des Rhein-Sieg-Kreises, des Aggerverbandes und der Stadt Köln enthalten keine Bedenken, Anregungen oder Betroffenheit. Verwaltungsintern wurde keine Bedenken vorgebracht.

Die Pflegenutzung wird mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag gesondert vereinbart (**siehe DS-Nr. 2022/0997/1**). **Darin verpflichtet er sich, im Bebauungsplangebiet das Erdgeschoss mindestens eines der dort zulässigen Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes für eine stationäre Intensivpflege für mindestens 10 Jahre vorzuhalten und sich aktiv um einen entsprechenden Mieter/Käufer zu bemühen. Die Pflegeeinrichtung muss dabei von ihrer Art her im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig und am Standort verträglich sein, z.B. bezüglich Verkehrsbelastung, Immissionen.**

So kann der Bebauungsplan flexibel auf heutige und zukünftige Ansprüche eingehen. Falls sich keine passende Pflegeeinrichtung zeitnah finden sollte oder falls der Bedarf in 10 Jahren nicht mehr besteht und die Einrichtung kündigt, können die Flächen als reguläre Wohnung genutzt werden, ohne dass es einer Bebauungsplanänderung bedarf.

Klimacheck:

Die besagte Fläche ist bereits heute durch 25 Garagen versiegelt oder durch großzügige Schotterflächen befestigt. Nur an einer Stelle im Süden wird eine bisherige Grünfläche durch ein Einfamilienhaus neu versiegelt. Dafür werden aber im Bereich der Garagen und Schotterflächen wieder Bereiche entsiegelt. So wirkt sich das Vorhaben mindestens neutral, wenn nicht sogar positiv aus. Die Nutzung von PV-Anlagen wird möglich, Bäume werden erhalten, Schottergärten nicht zugelassen, eine Begrünung vorgegeben. Zudem erfolgt durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern eine bessere Wohnraumversorgung und Klimabilanz (Verhältnis umbauter Raum zu Oberfläche, Verhältnis Wohnfläche zu versiegelter Grundfläche bei 3 Vollgeschossen) als im bisherigen Bestand (versiegelter Garagenhof) und laut bisherigem Planungsrecht (2 Doppelhaushälften). Negativ für das Mikroklima wirkt sich aus, dass die 3,5 geschossige Bebauung höher ist, als die bisher 1-geschossigen Garagen. Das Einfamilienhaus tritt hier nicht ins Gewicht. Durch Aufnahme der vorhandenen Bauzeile bei der Gebäudeausrichtung und Abstände zu den Häusern im Umfeld ist eine Belüftung dennoch gut gewährleistet.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter