

Vorlage, DS-Nr. 2022/1104

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			
Rat	14.02.2023			

Betreff: Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)
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 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, 45312 Essen
hier: Schreiben vom 13.10.2021

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	11.10.2021	PLEdoc	20211001945	13.10.2021

2. Änderung des Bebauungsplanes H 138 der Stadt Troisdorf; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 13.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der Pledoc verwaltete Anlagen sind nicht betroffen.

A 1.2) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 18.10.2021

Die DB Energie GmbH ist nicht betroffen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens BA-KÖL-XX-XXXXX befinden sich keine Kabel, Leitungen oder Anlagen der DB Energie GmbH.

Somit bestehen seitens der DB Energie GmbH keinerlei Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es sind keine Anlagen der DB Energie GmbH betroffen.

A 1.3) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 19.10.2021

vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit Leitungsplänen.

Der Inhalt dieser Auskunft ist beschränkt auf die beigelegten Pläne und/oder Unterlagen. Sie ergeben sich aus den der Stadtwerke Troisdorf GmbH am Tag dieser Auskunftserteilung vorliegenden Bestandsplänen. Bitte beachten Sie, dass sich die Lage und/oder Tiefe unserer Versorgungsleitungen und der zum Einmessen benutzten Festpunkte nach Verlegung und Einmessung verändert haben können und auch eine Vollständigkeit der Erfassung nicht garantiert werden kann. Zum Teil mussten wir zur Ergänzung unserer Planunterlagen auch auf anderweitige Quellen zurückgreifen, über deren Genauigkeit und Vollständigkeit uns keine verbindliche Zusage vorliegt. Dies gilt insbesondere auch für die digital erstellten Bestandspläne. Bitte beachten Sie, dass oberhalb unserer Versorgungsleitungen mit Leerrohren, Daten- und Beleuchtungskabeln zu rechnen ist.

Durch unterschiedliche Verlege-Tiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Stadtwerke Troisdorf GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn durch Einweisung und falls erforderlich, mit Suchgräben in Handschachtung festzustellen. Keine Maßentnahme –alle Maßangaben unverbindlich!

Diese Leitungsauskunft erfolgt als Hinweis im Sinne des § 675 Abs. 2 BGB.

Diese Leitungsauskunft dient ausschließlich der Information des Anfragenden zur eigenen Verwendung für die von ihm benannte bauliche und planerische Maßnahme. Sie beinhaltet keinerlei darüber hinaus gehende Bedeutung, wie zum Beispiel Zustimmung der Stadtwerke Troisdorf GmbH bezüglich einer konkreten Baumaßnahme, Planung oder dergleichen. Die Leitungsauskunft bleibt insbesondere auch ohne Einfluss auf die einschlägigen Abstimmungs- und Planungsverfahren im Zuge der beantragten Bau-/Planungsmaßnahme. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH beauskunftet Ver- und Entsorgungsleitungen im Auftrag des Abwasserbetrieb Troisdorf (AÖR), der TroiLine GmbH und der Industriepark Troisdorf GmbH (IPTRO).

Wir raten außerdem dazu, mit den Erkundungs- und Baumaßnahmen möglichst zeitnah nach Erhalt dieser Leitungsauskunft zu beginnen, da es wegen ständiger Änderungen in unserem Leitungsnetz auch kurzfristig zu Abweichungen zu dem jetzt dargestellten Zustand kommen kann.

Bei Baumaßnahmen ist das beigelegte Aufgrabungsmerkblatt zu beachten!

Hinweis zu digitalen Auskünften

Zur Verfügung gestellte Leitungsauskünfte im PDF-Format dürfen inhaltlich vom Nutzer nicht verändert werden.

Für mögliche Folgen, die durch die Veränderung der Leitungsauskunft durch den Nutzer oder in Folge von Manipulation durch Dritte entstehen, übernimmt die Stadtwerke Troisdorf GmbH keinerlei Verantwortung und Haftung.

Bei der Übernahme der angeforderten Leitungsauskunft im PDF-Format stellt der Nutzer in seinem System durch geeignete Maßnahmen sicher, dass die bereitgestellte Leitungsauskunft vollständig, eindeutig und Maßstabsgetreu interpretierbar dargestellt wird. **Beachten Sie die farbige Darstellung unserer Pläne!** Die erforderliche Hard- und Software ist durch den Nutzer auf dem jeweils erforderlichen Niveau vorzuhalten. Das Übertragungsrisiko liegt beim Nutzer. Bei der Interpretation der Leitungsauskunft sind die der jeweiligen E-Mail beigelegten Zeichenlegenden maßgeblich. Sollte die Zeichenlegende nicht der jeweiligen E-Mail beigelegt sein, ist diese eigenverantwortlich bei Stadtwerke Troisdorf GmbH zu beschaffen. Der Nutzer verpflichtet sich auch, alle weiteren in der jeweiligen E-Mail beigelegten Unterlagen zur Einhaltung sicherheitstechnischer Forderungen und Bedingungen bei jeder Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Gültigkeit

Alle Netzinformationen werden laufend aktualisiert und können daher schon nach kurzer Zeit nicht mehr den neuesten Netzzustand darstellen. Die ausgegebenen Planunterlagen haben daher nur eine Gültigkeitsdauer von 1 Monat (ab Erstellungsdatum) für das oben genannte Bauvorhaben oder Projekt.

Hinweis im Schadensfall

Bei jeglicher Beschädigung ist die Störrangabe unverzüglich zu benachrichtigen!
Sie erreichen uns jederzeit unter der Rufnummer: 02241/888110

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die von den Stadtwerken gegebene Leitungsauskünfte wurden in der Planzeichnung berücksichtigt.

Nach den beigefügten Auskunftsplänen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (= Josef-Kitz-Straße) Wasser-, Gas-, Strom-, Straßenbeleuchtungs-, Kanal- sowie LWL Versorgungsleitungen vorhanden.

Die Leitungstrasse für Gas und Wasser im Bereich der durch die Planung in GE umgewandelten Wendeanlage an der Josef-Kitz-Straße kann durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers gesichert werden. Eine Beibehaltung der Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist hierfür nicht erforderlich.

Der Anschluss zusätzlicher Gebäude erfolgt über die bestehenden Grundstücksanschlüsse.

A 1.4) Eisenbahnbundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln hier: Schreiben vom 28.10.2021

innerhalb des|Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschränkt sich die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung NRW (LEV) darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahn-spezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundeseigenen Eisenbahnen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt in den Änderungsbereichen 2 und 3 an Bahnanlagen der Anschlussbahn (nichtbundeseigene Eisenbahn) der Fa. Mannstaedt GmbH, Mendener Straße 51, 53840 Troisdorf.

Wie schon telefonisch erläutert (Telefonat mit Frau Eiseid und Frau Sanna vom 28.10.2021) sollte die Fa. Mannstaedt GmbH an der Bauleitplanung beteiligt werden.

Hinweis: Aufsichtsbehörde für bundeseigene Bahnanlagen (z.B. DB Netz AG, Bf Friedrich-Wilhelms-Hütte) ist das Eisenbahn-Bundesamt.

Durch den im Betreff genannten Bebauungsplan werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt.

Auf folgendes wird vorsorglich hingewiesen:

* Die Bahnanlagen im Bereich des Bahnüberganges „Josef-Kitz Straße“ sind im Lageplan nicht als Bahnanlagen dargestellt (siehe hierzu auch § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz - EBKrG).

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

* Sollten zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der Fa. Mannstaedt GmbH (z. B. Änderungen im Bereich des Bahnüberganges „Josef-Kitz Straße“) notwendig werden sind diese mit der Mannstaedt GmbH abzustimmen und entsprechende Planfeststellungsunterlagen wären durch die Fa. Mannstaedt GmbH bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vorzulegen.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange des Eisenbahnbundesamtes sind in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise zu den Bahnanlagen der Mannstaedt GmbH werden zur Kenntnis genommen.

A 1.5) Stadtwerke Troisdorf, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 20.10.2021

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

Innerhalb der geplanten Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden.

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

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der umgewandelten Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße festgesetzt. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

A 1.6) RSAG, AöR, 53719 Siegburg
hier: Schreiben vom 19.10.2021 und 11.11.2021

Stellungnahme vom 19.10.2021

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 alle Änderungsbereiche direkt an der Josef-Kitz-Straße erschlossen sind.

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**.

Stellungnahme vom 11.11.2021

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes H138 in Troisdorf, wurde die RSAG informiert und die Möglichkeit zur Stellungnahme eröffnet.

Wir möchten diese Gelegenheit nutzen und uns in Bezug auf das Erweiterungsvorhaben der Firma Böhm äußern.

Die RSAG AöR betreibt einen Wertstoffhof auf der Josef-Kitz-Straße 20, der somit dem vorgesehenen Vorhaben genau gegenüberliegt. Dieser ist für die Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibende und die kommunale Elektrogerätesammlung eine Möglichkeit, Abfälle selbst anzuliefern bzw. umzuladen und steht somit in einem großen öffentlichen Interesse.

Neben Einwüfen in zur Verfügung stehenden Großcontainer sind auch Schüttgutecken angelegt, in die Bauschutt und Sperrmüll abgekippt werden können. Die hier gesammelten und gelagerten Abfälle werden bei Bedarf mittels Radlader verladen und abtransportiert. Gefüllte Großcontainer werden per LKW aufgenommen und gegen Leercontainer getauscht.

Die nach BImSchG genehmigte Entsorgungsanlage verursacht, trotz reduzierender Maßnahmen, Staub- und Lärmemissionen.

Die Planungen der Firma Böhm sehen vor, dass Büro-/Verwaltungsraum geschaffen wird und dieser sich in Richtung des Wertstoffhofes ausrichtet. Wir sehen mit Sorge, dass hierdurch schützenswerte Räume in unmittelbarer Nachbarschaft des Wertstoffhofes errichtet werden.

Es liegt nicht im Interesse der RSAG AöR, der Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe entgegenzustehen. Wir möchten jedoch nicht, dass durch ein „Heranrücken“ von sensiblen Nutzungen eine für die Fa. Böhm unbefriedigende Immissionssituation entsteht. Insofern widersprechen wir der Planung und bitten darum, unserem Anliegen - durch eine entsprechende Anpassung der Planung - Rechnung zu tragen.

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.10.2021 und 11.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt.

Der Hinweis, dass keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit Abfallabholung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der ausgebauten öffentlichen Straßen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Bedenken in Bezug auf das Heranrücken der bestehenden Büronutzung an die Anlagen der RSAG werden zurückgewiesen. Der Hinweis auf den Betriebscharakter der RSAG als nach BImSchG genehmigten Entsorgungsanlage und damit verbundenen Staub- und Lärmemissionen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das neu errichtete Gebäude für die Annahme der Wert- und Reststoffe und die damit verbundene Neuorganisation der Flächen gehen von dem Betrieb der RSAG keine für ein Gewerbegebiet untypischen oder unzumutbaren Belastungen aus. Offene Lagerplätze und Containerstellflächen befinden sich mittlerweile entlang der dem Plangebiet entferntesten Grenze des RSAG- Grundstücks. Das Heranrücken der Baugrenze an das Gelände der RSAG erfolgt um rund 15,00 m, so dass die vordere Fassade annähernd die Fluchtlinie der Bebauung Josef-Kitz-Straße 9-11

aufnimmt. Dieses Gebäude wird bereits als Büro genutzt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Direktorenvilla Langen (Louis-Mannstaedt-Straße 37) an, in dem sich u.a. Eigentumswohnungen befinden.

Somit wird durch das Heranrücken der überbaubaren Fläche um lediglich 15 m weder ein neuer Konflikt mit der angrenzenden BImSchG- Anlage geschaffen, noch ein bestehender Konflikt verschärft. Von einer Beeinträchtigung der RSAG ist nicht auszugehen. Der Anregung zu einer Anpassung der Planung, die wesentlich den Verzicht auf eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche bedeuten würde, wird daher nicht gefolgt.

A 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 02.11.2021

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Beschlussentwurf zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 02.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass keine Hochspannungsleitungen im Plangebiet verlaufen sowie keine Planungen vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

A 1.8) LVR Amt für Denkmalpflege, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
hier: Schreiben vom 15.11.2021

von der o. g. Planung ist ein Denkmal betroffen:

Louis-Mannstaedt-Straße 37 "Haus im Turm" (Denkmal Nr. der Stadt Troisdorf: A-89).

Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen:

„Ehemalige Direktorenvilla des Faconeseisen-Walzwerks L. Mannstaedt & Cie.

ernbau (Rundturm möglicherweise mit mittelalterlichen Resten; Quaderturm) auf Stich 1840 bereits dargestellt. Spätere Erweiterungen und Umformungen. (Um 1860).

Freistehender, 3-geschossiger Baukörper (2 Vollgeschosse, Mezzaningeschoß, Sockelgeschos), aus verschiedenen Baukörperformen zusammengesetzt, zentraler mittlerer Quaderturm mit Zeltdachabschluß, Konsolgesims mit Pflanzenmotiven in Reliefform.

Klassizistischer Putzbau, Putzquaderung in den beiden unteren Geschossen, asymmetrische Fassadengliederung, Giebelhaus zur Straßenseite mit romanisierenden Rundbogenfenstern (Rundbogen und Säule). Darüber Traufgesims auf flachen Konsolen, im Giebeldreieck modellierter Frauenkopf. Eingang (Straßenseite), von 2 Säulen und offener Verdachung gerahmt, Rundbogenoberlicht. Straßenseitig in Ecklage Wintergartenausbau aus Holz (1911/1970er Jahre) über dem Sockelgeschos. Fenster zum Teil mit originaler Gliederung. Über dem Eingangsbereich überdachte Terrasse. Westlich schlichte Fassadengestaltung, südlich: ebenfalls 1-geschossiger Anbau. Im Süden der Villa runder Turm über 3 Geschosse.

Im Inneren kaum. Veränderungen hinter Eingangsbereich bemaltes Tonnengewölbe mit Stuckaturen über Treppenaufgang. Originaltreppenhaus erhalten.

Der Bau stand ursprünglich wohl in Parkanlage (Eichenwald), rückwärtig Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) erhalten.

Bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.*

Die geplante Bebauung befindet sich im Umgebungsbereich des o.g. Denkmals und unterliegt gem. §9 Denkmalschutzgesetz dem Erlaubnisvorbehalt. Das LVR-ADR bittet um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Die Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) ist Bestandteil des Schutzzumfangs des Denkmals und ist zu erhalten.

Für Beratung steht das LVR-ADR gerne zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu A 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen zwischen Denkmal und Änderungsbereich der Planung, ist nicht davonauszugehen, dass es durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung

Das geplante zusätzliche Baufeld ist heute bereits als gepflasterte Stellplatzanlage für Pkw sowie Containerabstellfläche genutzt.

A 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 16.11.2021

Altlasten:

Das Plangebiet ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Teilfläche eines Altstandortes mit der Nr. 5108/0114-0 erfasst (siehe Lageplan). Dabei handelt es sich um den ehemaligen Werksbereich der Firma Klöckner-Stahl GmbH, Mannstaedt-Werke Troisdorf. Dieser Firmenbereich wurde in den 80er Jahren stillgelegt und im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft NRW altlastentechnisch untersucht und saniert. Anschließend wurde das ehemalige Industriegelände neu erschlossen und parzelliert und einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt.

Gemäß den bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen befand sich im Plangebiet die ehemalige Gießerei und Schweißerei. Die Bodenuntersuchungen in diesem Teil des Altstandortes zeigten, dass hier mit bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungen, bestehend aus Bodenmaterial mit Anteilen von Schlacke, Asche, Gießereisanden und Bauschutt gerechnet werden muss. Die Analytik der Bodenproben wiesen jedoch keine außergewöhnlich hohen Belastungen (etwas erhöhte Schwermetallgehalte) auf.

Aus Altlastensicht stehen der Bebauungsplanänderung keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, folgende Hinweise in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

- Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ist anhand von Deklarationsuntersuchungen des Aushubmaterials eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Es wird gebeten, das Ergebnis der Artenschutzprüfung im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse in den benachbarten Gleisanlagen der Bahn wird darum gebeten, insbesondere diese Art zu betrachten.

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.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird gebeten, Folgendes in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

Die Bepflanzung des Randstreifens zum Mühlengraben ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen naturnah zu gestalten.

Erneuerbare Energien

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

Der Vorentwurf der Begründung enthält Informationen zum geplanten Einsatz von Solarmodulen ortsfester technischer Anlagen selbständiger Art zur Wärmeversorgung, Kühlung und Lüftung. Es ist demnach vorgesehen, die bisher erzeugten 0,5 MWh auf 1 MWh zu erhöhen. Die Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen vorgerüstet werden. Diese Planung zum Einsatz Erneuerbarer Energien wird unterstützt.

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einer konkreten Anlage kann mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.

Wirtschaftsförderung

Das Vorhaben wird aus Sicht der Kreiswirtschaftsförderung befürwortet. Es dient der sinnvollen Nutzung der betrieblichen Grundstücke.

Beschlussentwurf zu A 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Es werden im Zuge der 2. Änderung lediglich zeichnerische Darstellungen geändert.

Der Hinweis, dass das Plangebiet eine Teilfläche eines Altstandortes bildet und Bodenproben keine außergewöhnlich hohen Belastungen aufweisen, wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet. Die Kennzeichnung als Altstandort erfolgt bereits kennzeichnend im Bebauungsplan.

Der Anregung, einen Hinweis auf das eventuelle Auftreten von verunreinigten Bodenhorizonten sowie auf die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen, wurde bereits im rechtskräftigen Plan gefolgt. Er bleibt bestehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplane H138 werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen geändert, damit innerhalb des Geltungsbereiches 1 die Erweiterung des Gebäudebestandes möglich ist sowie innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 bestehende Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert werden können. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise der 1. Änderung behalten in ihrem jetzigen Wortlaut ihre Gültigkeit.

Die ASP wurde zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden, da sie der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind, in der Planung

berücksichtigt. Einen Konflikt mit Zauneidechsen schließt das Gutachten für die Änderungsbereiche aus.

Da die Rechtsverordnung mit den inhaltlichen Bestimmungen zu § 41a noch aussteht, ist dieser noch nicht in Kraft getreten. Mit Erlass der Rechtsverordnung durch das zuständige Ministerium werden die Regelungen zur Erstellung, Erneuerung und zum Betrieb von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich unmittelbar für derartige Vorhaben gültiges Recht. Zusätzlicher planungsrechtlicher Festsetzungen bedarf es in der örtlichen Situation eines bestehenden Gewerbegebietes nicht.

Die neu festgesetzte Pflanzfläche entlang des Mühlengrabens ist vom Gewässer durch eine etwa 3 m hohe senkrechte Betonmauer getrennt. Im weiteren Verlauf nach Osten verläuft die Pflanzung unterhalb der hier ebenfalls durch Mauer abgetrennten Bahntrasse. Ein Funktionszusammenhang mit dem Gewässer oder der Bahntrasse ist damit kaum herstellbar. Darüber hinaus wären sowohl der Begriff ‚naturnah‘ als auch das Gebot der Abstimmung mit zwei verschiedenen Planungsträger zu unbestimmt, um als Festsetzung des Bebauungsplans Gültigkeit zu erhalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Zustimmung zur Planung und die Hinweise zu erneuerbaren Energien werden zur Kenntnis genommen.

A 1.10) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn
hier: Schreiben vom 16.11.2021

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 16.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass derzeit aufgrund vorhandener Unterlagen keine Konflikte mit der Bodendenkmalpflege erkennbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 DSchG wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 dient lediglich der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans H 138. 1. Änderung. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise behalten in ihrem jetzigen Wortlaut ihre Rechtskraft und gelten in der 2. Änderung fort. Da der rechtskräftige Plan (1. Änderung) keinen Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz enthält, wird dieser in die Begründung des Plans aufgenommen. Dies ist hinreichend, da die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbar gelten und den mit Erdarbeiten Betrauten ohnehin bekannt sein müssen.

A 1.11) Mannstaedt GMH Gruppe, Mendener Straße 51, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 10.11.2021

bezugnehmend auf ihre Anfrage vom 28. Oktober 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bauleitplanvorentwurf H138 2 Änderung, nehmen wir wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der Änderungsbereiche 2 und 3 bestehen keine Einwendungen.

Jedoch im Hinblick auf das Pflanzgebot erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen.

Beschlussentwurf zu A 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme zum Pflanzgebot wird berücksichtigt.

Der Hinweis über kein Bestehen von Einwendungen hinsichtlich Bereiche 2 und 3 wird zur Kenntnis genommen. Das Pflanzgebot wird auf die öffentliche Grünfläche verlegt, als Ergänzung der bestehenden Pflanzbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Mühlengrabens.

Der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.

A 1.12) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 12.11.2021 und 25.11.2021

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

Das vorgesehene Pflanzgebot für den Änderungsbereich 3 ist vom ABT als neuer Eigentümer der Flurstücke 999 und 969 nicht realisierbar, da die Landfläche bereits durch die Firma Kubatec überbaut ist.

Unter der Voraussetzung, dass die von der Firma Kubatec genutzten Teile der Flurstücke 999 und 969 von dieser übernommen werden, kann der Bauleitplanvorentwurf umgesetzt werden. Wir bitten um kurze Rückmeldung.

Beschlussentwurf zu A 1.12:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.11.2021 und 25.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen werden vom Eigentümer des anliegenden Gewerbegrundstücks übernommen.

A 1.13) Deutsche Bahn AG, Baurecht, Erne-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
hier: Schreiben vom 06.12.2021

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschlussentwurf zu A 1.13:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.12.2021 und 25.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

B 1.1) Stadtwerke Troisdorf, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 22.07.2022

vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit Leitungsplänen.

Der Inhalt dieser Auskunft ist beschränkt auf die beigelegten Pläne und/oder Unterlagen. Sie ergeben sich aus den der Stadtwerke Troisdorf GmbH am Tag dieser Auskunftserteilung vorliegenden Bestandsplänen. Bitte beachten Sie, dass sich die Lage und/oder Tiefe unserer Versorgungsleitungen und der zum Einmessen benutzten Festpunkte nach Verlegung und Einmessung verändert haben können und auch eine Vollständigkeit der Erfassung nicht garantiert werden kann. Zum Teil mussten wir zur Ergänzung unserer Planunterlagen auch auf anderweitige Quellen zurückgreifen, über deren Genauigkeit und Vollständigkeit uns keine verbindliche Zusage vorliegt. Dies gilt insbesondere auch für die digital erstellten Bestandspläne. Bitte beachten Sie, dass oberhalb unserer Versorgungsleitungen mit Leerrohren, Daten- und Beleuchtungskabeln zu rechnen ist.

Durch unterschiedliche Verlege-Tiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Stadtwerke Troisdorf GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn durch Einweisung und falls erforderlich, mit Suchgräben in Handschachtung festzustellen. Keine Maßentnahme – alle Maßangaben unverbindlich!

Diese Leitungsauskunft erfolgt als Hinweis im Sinne des § 675 Abs. 2 BGB.

Diese Leitungsauskunft dient ausschließlich der Information des Anfragenden zur eigenen Verwendung für die von ihm benannte bauliche und planerische Maßnahme. Sie beinhaltet keinerlei darüber hinaus gehende Bedeutung, wie zum Beispiel Zustimmung der Stadtwerke Troisdorf GmbH bezüglich einer konkreten Baumaßnahme, Planung oder dergleichen. Die Leitungsauskunft bleibt insbesondere auch ohne Einfluss auf die einschlägigen Abstimmungs- und Planungsverfahren im Zuge der beantragten Bau-/Planungsmaßnahme. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH beauskunftet Ver- und Entsorgungsleitungen im Auftrag des Abwasserbetrieb Troisdorf (AÖR), der TroiLine GmbH und der Industriepark Troisdorf GmbH (IPTRO).

Wir raten außerdem dazu, mit den Erkundungs- und Baumaßnahmen möglichst zeitnah nach Erhalt dieser Leitungsauskunft zu beginnen, da es wegen ständiger Änderungen in unserem Leitungsnetz auch kurzfristig zu Abweichungen zu dem jetzt dargestellten Zustand kommen kann.

Bei Baumaßnahmen ist das beigelegte Aufgrabungsmerkblatt zu beachten!

Hinweis zu digitalen Auskünften

Zur Verfügung gestellte Leitungsauskünfte im PDF-Format dürfen inhaltlich vom Nutzer nicht verändert werden.

Für mögliche Folgen, die durch die Veränderung der Leitungsauskunft durch den Nutzer oder in Folge von Manipulation durch Dritte entstehen, übernimmt die Stadtwerke Troisdorf GmbH keinerlei Verantwortung und Haftung.

Bei der Übernahme der angeforderten Leitungsauskunft im PDF-Format stellt der Nutzer in seinem System durch geeignete Maßnahmen sicher, dass die bereitgestellte Leitungsauskunft vollständig, eindeutig und Maßstabsgetreu interpretierbar dargestellt wird. **Beachten Sie die farbige Darstellung unserer Pläne!** Die erforderliche Hard- und Software ist durch den Nutzer auf dem jeweils erforderlichen Niveau vorzuhalten. Das Übertragungsrisiko liegt beim Nutzer. Bei der Interpretation der Leitungsauskunft sind die der jeweiligen E-Mail beigelegten Zeichenlegenden maßgeblich. Sollte die Zeichenlegende nicht der jeweiligen E-Mail beigelegt sein, ist diese eigenverantwortlich bei Stadtwerke Troisdorf GmbH zu beschaffen. Der Nutzer verpflichtet sich auch, alle weiteren in der jeweiligen E-Mail beigelegten Unterlagen zur Einhaltung sicherheitstechnischer Forderungen und Bedingungen bei jeder Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.07.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die vorhandenen Leitungen sind im Plan berücksichtigt.

B 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.07.2022

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

Innerhalb der geplanten Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden.
Für diese Versorgungsanlagen 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 27.07.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der neuen Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße festgesetzt. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

B 1.3) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 15.08.2022

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 15.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass keine Bedenken des Abwasserbetriebes bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

B 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 23.08.2022

Altlasten

In der textlichen Festsetzung und in der Begründung wurde der Altstandort berücksichtigt, jedoch fehlen die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB angeregten Hinweise.

Aus Altlastensicht wird nochmals empfohlen, folgende Hinweise in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

- Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ist anhand von Deklarationsuntersuchungen des Aushubmaterials eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser erstmals bebauter Grundstücke ist gemäß Trennerlass ortsnah zu beseitigen ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit.

Für Einleitungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund oder in ein Gewässer sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Hochwasserrisiko

Es wird empfohlen, den Hinweis auf das Hochwasserrisiko wie folgt zu ergänzen:
Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Es wird empfohlen, den Hinweis auf Starkregengefahren um die Empfehlung zur Sicherung baulicher Anlagen gegen mögliche Starkregenüberflutungen zu ergänzen.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Mit der 2. Änderung werden lediglich zeichnerische Darstellungen geändert. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich nicht für Auskünfte über sonstige Rechtsvorschriften heranzuziehen, die auch ohne Nennung im Bebauungsplan eigenständig gelten. Die Hinweise können später im Einzelfall unvollständig oder veraltet sein und überfrachten den Plan. Die vorgeschlagenen Hinweise entsprechen nicht dem Regelungsbedarf des Bebauungsplanes. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Hochwasser- und Starkregenrisiko werden die Empfehlung zur Sicherung von baul. Anlagen und das Zitat aus dem Wasserhaushaltsgesetz redaktionell in den textlichen Hinweisen bei den jeweiligen Themen ergänzt. Die Notwendigkeit der erneuten Offenlage ergibt sich dadurch nicht.

B 1.5) Deutsche Bahn AG, Baurecht, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
hier: Schreiben vom 26.08.2022

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu

achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen.
- Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird (relevant für folgende Bauanträge), ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien (DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com) zu beantragen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BauO NRW usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Allgemeiner Hinweis:

Im angrenzenden Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist eine Erweiterung für die zukünftige S-Bahn-Linie S13 geplant und diese Linie wird zu einer deutlichen Verkehrszunahme im Schienenpersonenverkehr führen.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bebauungsplanebene.

B 1.6) LVR-Amt für Denkmalpflege, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
hier: Schreiben vom 26.08.2022

ich verweise auf meine Stellungnahme vom 15.11.2021 (s. Anhang).

In der Begründung ist ein Hinweis auf das von der Planung ggf. betroffene Baudenkmal im Umgebungsbereich des Plangebiets erfolgt.

Ich verweise erneut auf den Erlaubnisvorbehalt gem. §9 DSchG im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Stellungnahme vom 15.11.2020

Louis-Mannstaedt-Straße 37 "Haus im Turm" (Denkmal Nr. der Stadt Troisdorf: A-89).

Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen:

„Ehemalige Direktorenvilla des Facon Eisen-Walzwerks L. Mannstaedt & Cie.

Putz- und Putzquaderbau (Rundturm möglicherweise mit mittelalterlichen Resten; Quaderturm) auf Stich 1840 bereits dargestellt. Spätere Erweiterungen und Umformungen. (Um 1860).

Freistehender, 3-geschossiger Baukörper (2 Vollgeschosse, Mezzaningeschoß, Sockelgeschoß), aus verschiedenen Baukörperformen zusammengesetzt, zentraler mittiger Quaderturm mit Zeltdachabschluß, Konsolgesims mit Pflanzenmotiven in Reliefform.

Klassizistischer Putzbau, Putzquaderung in den beiden unteren Geschossen, asymmetrische Fassadengliederung, Giebelhaus zur Straßenseite mit romanisierenden Rundbogenfenstern (Rundbogen und Säule). Darüber Traufgesims auf flachen Konsolen, im Giebelbereich modellierter Frauenkopf. Eingang (Straßenseite), von 2 Säulen und offener Verdachung gerahmt, Rundbogenoberlicht. Straßenseitig in Ecklage Wintergartenausbau aus Holz (1911/1970er Jahre) über dem Sockelgeschoß. Fenster zum Teil mit originaler Gliederung. Über dem Eingangsbereich überdachte Terrasse. Westlich schlichte Fassadengestaltung, südlich: ebenfalls 1-geschossiger Anbau. Im Süden der Villa runder Turm über 3 Geschosse.

Im Inneren kaum Veränderungen hinter Eingangsbereich bemaltes Tonnengewölbe mit Stuckaturen über Treppenaufgang. Originaltreppenhaus erhalten.

Der Bau stand ursprünglich wohl in Parkanlage (Eichenwald), rückwärtig Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) erhalten.

Bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.“

Die geplante Bebauung befindet sich im Umgebungsbereich des o.g. Denkmals und unterliegt gem. §9 Denkmalschutzgesetz dem Erlaubnisvorbehalt. Das LVR-ADR bittet um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Die Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) ist Bestandteil des Schutzzumfangs des Denkmals und ist zu erhalten.

Für Beratung steht das LVR-ADR gerne zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bedenken des LVR-Amtes für Denkmalpflege in Bezug auf das nördlich an das Plangebiet anschließende Denkmal werden zurückgewiesen.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

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

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 die 2. Änderung des Bebauungsplans H138 für den Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2022/1104 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 31.01.2023 zugestellt worden ist.

Hinweis:

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

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

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

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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 nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes H138

beschlossen. Die Bebauungsplanänderung umfasst drei voneinander separierte Bereiche entlang der Josef-Kitz-Straße in Troisdorf-West. Der 1. Änderungsbereich nimmt eine rund 1.854 m² große Fläche in Anspruch. Innerhalb dieses Bereiches soll eine Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gewerbegebiet (GE), eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie anteilig eine Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots erfolgen.

Der 2. und 3. Änderungsbereich nehmen zusammen eine 1.477 m² große Fläche ein. Beide Bereiche werden vom gleichen Gewerbetreibenden genutzt. Diese stellen sich planungsrechtlich bisher als öffentliche Verkehrsfläche sowie Gewerbegebiet und Grünfläche innerhalb des Gewerbegebiets dar. Es ist geplant innerhalb dieser Änderungsbereiche die Gebietsausweisung von einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche in Teilen zu einem Gewerbegebiet (GE) zu ändern und eine anteilige Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots vorzunehmen. In diesem Gewerbegebietsbereich sollen dann, gemäß aktueller Bestandsituation, explizit nur Stellplätze zulässig sein.

Am 01.09.2021 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz auf Basis des vorgestellten Vorentwurfs der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 18.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021 stattgefunden.

Mit der angepassten Planung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 02.06.2022 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022. Im Rahmen der Offenlage gingen einige 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, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße berücksichtigt. Stellungnahmen des Abwasserbetriebes und der Deutsche Bahn AG enthalten keine Bedenken, Anregungen oder Betroffenheit, die zu berücksichtigen wären. Verwaltungsintern wurden seitens der Bauordnung keine Bedenken vorgebracht.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege brachte Bedenken zur nahegelegenen Villa „Haus im Turm“ vor, die zurückgewiesen werden. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen, ist es nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Sie sind nicht wahrnehmbar von dort. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung.

Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Eine Änderung oder Ergänzung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht, da mit der 2. Änderung des H138 lediglich zeichnerische Darstellungen geändert werden.

Klima-Check

Das Vorhaben ist klimatisch als positiv zu betrachten. Das bestehende

Gewerbegebiet erfährt im Änderungsbereich 3 eine geringe Verdichtung damit der angesiedelte Gewerbebetrieb durch die Erweiterung weiterhin am Standort verbleiben kann. Die Verkehrsfläche wird durch bebaubare Flächen ersetzt. Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie einer Fassadenbegrünung werden Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Ersatz geschaffen. Die Fassade des geplanten Gebäudes wird aus Holz hergestellt, das Dach erhält eine Photovoltaikanlage. Die weiteren Änderungsbereiche 1 und 2 sind bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen oder im Bestand als Stellplatzfläche vorhanden und versiegelt und erfahren durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne eines Nachvollzugs der örtlichen Situation.

Die Option einer fußläufigen Verbindung mit Anschluss an einen auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglichen Fußgängertunnel wird zukünftig durch ein entsprechend einzutragendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter