

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur Veröffentlichung

Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – Aufhebung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Lohmarer Straße, Frankfurter Straße

Bereinigung sich überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen – im beschleunigten Verfahren

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen
Art und Umfang der Berücksichtigung zur öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

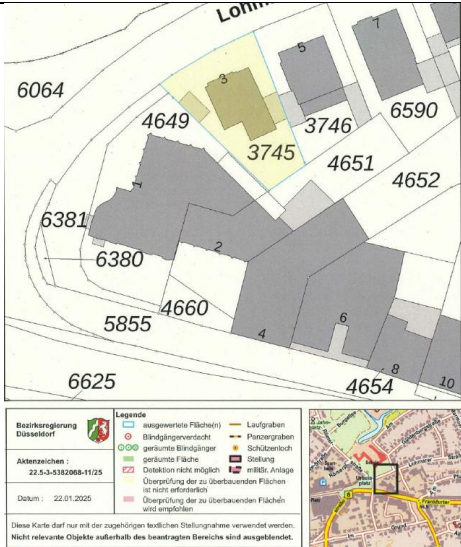
Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – Aufhebung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Lohmarer Straße, Frankfurter Straße (Bereinigung sich überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen – im beschleunigten Verfahren)

Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der Veröffentlichung einsehbar.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Telekom Planauskunft Saarsstr. 12-14 47058 Duisburg	13.01.2025	Sachgüter	Leitungsauskunft	z.K.
2	Pledoc GmbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen	17.01.2025	Sachgüter	Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht</u> betroffen: - 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	z.K.

				- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung	Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht erfolgt.
3	Straßen NRW Eumeniusstr. 15-17 50679 Köln	22.01.2025	Infrastruktur	Der Bebauungsplan erstreckt sich nördlich der B8 Frankfurter Str, Abschnitt 15, Station 141. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplan T 1, 6. Änderung bestehen aus der Sicht des Straßenbaulastträgers keine Bedenken.	z.K.
4	Stadt Troisdorf Herr Nolden Ordnungsamt- Kampfmittel- Kölner Str. 176	22.01.2025	Sachgüter, Mensch	Es liegen Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.07.2023 u. 22.01.2025 für den Planbereich vor (Az.: 22.5-3-5382068-454/23 u. 22.5-3-5382068-11/25). Diese kommt zu dem nachfolgenden Ergebnis: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern in Ihrem beantragten Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel für Ihr Vorhaben nicht erforderlich.	Die Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Neuplanung der 10. Planänderung erforderlich und bewirkt selbst keine baulichen Änderungen. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan T 1, 10. Änderung als Hinweise aufgenommen.

					
5	RSAG AöR Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	24.01.2025	Sachgüter	Keine Bedenken	z.K.
6	NetCologne GmbH Am Coloneum 9 50829 Köln	27.01.2025	Sachgüter	Die NetCologne GmbH nutzt in diesem Bereich Fremdanlagen	z.K.
7	Vodafone GmbH D2-Park 5 40878 Ratingen	04.02.2025	Sachgüter	Keine Einwände	z.K.
8	Rhein-Sieg-Kreis Kaiser-Wilhelm- Platz 1 53721 Siegburg	05.02.2025	Natur-, Land- schafts- und Ar- tenschutz	Da die Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Neuplanung der 10. Planänderung erforderlich wird und selbst keine baulichen Änderungen erwarten lässt, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht zu erkennen.	z.K.

				Aus formalen Gründen ist jedoch Folgendes zu beachten: Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen. Dies gilt gemäß Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Eine Ausnahme hiervon sieht die derzeitige Erlasslage nicht vor. Es wird empfohlen, das für die Artenschutzprüfung bereitgestellte Prüfprotokoll (Anlage 2 des genannten Erlasses) zu verwenden.	Das Prüfprotokoll für die Artenschutzprüfung (ASP I) wurde als Anlage zur Begründung beigefügt.
9	Private Einwendung 1	07.02.2025		Als Grundstückseigentümer sieht der Einwender eine Gefährdung seines Eigentums in der Lohmarer Straße 3 durch die Aufhebung bislang geltender bauordnungsrechtlicher und gestalterischer Vorgaben. <u>Verstoß gegen die Gestaltungssatzung</u> Insbesondere Verstöße gegen das Gebot der Abstimmung von Gebäudehöhen, Dachformen und Fassaden (vgl. §	Aufgrund der geänderten gemeindlichen Zielvorstellung für das Grundstück der KSK (höhere bauliche Dichte und hohe Gestaltungsqualität aufgrund der städtebaulichen Akzentuierung der Ecksituation und des Entrées in die Innenstadt) soll auch die Gestaltungssatzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan T 1, 6. Änderung gem. § 81 BauO NW 1984 im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung (zum Satzungsbeschluss) ebenfalls aufgehoben werden. Die Bereiche der bebauten, priva-

				1 der „Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan T 1, 6. Änderung gemäß § 81 BauO NW 1984".) <u>Gebäudehöhe/ Abstandsflächen</u> Dominierende und erdrückende Wirkung des Baukörpers durch Nähe zur Grundstücksgrenze von „nur“ 3,0 m und unverträgliche Gebäudehöhe (Hochpunkt mit 6 Geschossen); Verletzung von Schutzvorschriften Fehlende Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung	ten Grundstücke in der Lohmarer Str. 1 und 3 im Geltungsbereich der 6. Änderung werden dabei durch die Neuauftellung der 10. Bebauungsplanänderung ersetzt und überlagert. Die Übernahme der gestalterischen Festsetzungen wird daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der 10. Änderung hinsichtlich ihrer Aktualität und städtebaulichen Relevanz überprüft. Gemäß dem Orientierungsrahmen der Stadt Troisdorf für den Erlass örtlicher Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Gestaltungsvorschriften zu der Breite von Dachaufbauten, zu Werbeanlagen sowie zur Dachform und Dachneigung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) in der Lohmarer Straße 3 und in Bezug auf die Werbeanlagen auch für das Grundstück der KSK (Mischgebiet – MI) in den Bebauungsplan T 1, 10. Änderung übernommen. Die rund 40 Jahre alten Vorgaben werden dabei aktualisiert und an heutige Anforderungen und Bedarfe angepasst. Die Vorgaben der Satzung zur Abstimmung von Gebäuden sind mit Blick auf die unterschiedliche Vorgabe zu Art (MI/WA) und Maß (heterogene Vollgeschosszahlen und Höhen) der baulichen Nutzung im Geltungsbereich obsolet bzw. nicht mehr zielführend. Dies macht nur innerhalb der gleichen baulichen Struktur (z.B. gleiche Geschossigkeit, gleicher Haustyp, etc.) Sinn. Die Anregung bezieht sich auf die geplante Baukörperstellung und -dichte auf dem Grundstück der Kreissparkasse und wird daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt. z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt.
--	--	--	--	--	--

				<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Das Verhältnis von der Grundflächenzahl (GRZ) zur Geschossflächenzahl (GFZ) scheint nur durch eine Sonderregelung bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig zu sein. <u>Lärmimmissionen</u> Das schon mit 3 Wärmepumpen existierende Technik-Nebengebäude wird für die geplanten 37 Wohneinheiten vergrößert. Bei der Abstandsnähe von nur 3 m zu meinem Grundstück muss mit einer stärkeren Lärmbelastung zu rechnen sein. Eine Lärmmessung in dB ist durchzuführen. <u>Nachbarschaftslärm/ Sichtschutz</u> Erwartete Geräuschbelästigung und Eingriffe in die Privatsphäre durch die Nähe der neuen Wohnungen; befürchteter Qualitätsverlust der Immobilie. <u>Verschattung</u> Extreme Beschattung des Hauses durch den Neubau; Beeinträchtigung von Garten, Balkon und Wohnkomfort; befürchtete Schimmelbildung und finanzielle Nachteile. Die vorgestellte Artenschutzprüfung berücksichtigt nicht die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die psychische und körperliche Unversehrtheit der Hausbewohner, einschließlich meiner selbst und meiner Erben.	z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt. z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt. z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt. z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt. z.K. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung berücksichtigt.
--	--	--	--	--	---