

Bebauungsplan T1, 6. Änderung
Entwurf zur Veröffentlichung

Bisher vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung vom 13.01.2025 bis 07.02.2025

Nr. 1

Telekom Planauskunft, Saarstr. 12-14, 47058 Duisburg

Die Bestimmungen der Kabelschutzanweisung sind zu beachten.

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

Telekom übernimmt die Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Auskunft vom Zeitpunkt der Aushändigung der Planunterlagen zuzüglich einer Frist von 30 Tagen. Für später durchzuführenden Bauvorhaben muss ggf. eine neue Auskunft eingeholt werden.

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 26 TKG).

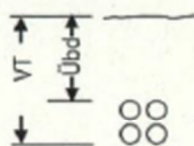
Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt; im Trenchingverfahren (s. Seite 5) eingebrachte Anlagen haben eine Überdeckung (Übd) von mindestens 6 cm.

Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitz- bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).



Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben

werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschnitte ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

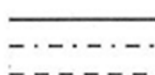
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGEPLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 01.05.2020



Kabelrohrtrasse mit mindestens einem Rohr
Kabeltrasse alle Kabel erdverlegt
Kabeltrasse oberirdisch verlegt



Betriebsgebäude

Kabelrohrverband aus 2 x 3 Kabelkanalrohren (KKR - Außendurchmesser 110 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Kabelkanalformstein (KKF) mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (Außendurchmesser 40 mm) und ein SNRV 7x12

hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt mit einer Überdeckung (Übd) von 0,4m



Rohr-Unterbrechungsstelle

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit nicht im Betrieb befindlichen vorhandenen Erdkabel und aufgebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw. Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektronisch geschützt

Kabelverzweiger / GF-Netzverteiler / Einspeisepunkt 230VAC / Abgesetzte EVs-Gruppe

Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung

Abzweigmuße mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

- zwei Kabel mit Trassenwarnband



2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Beton;
ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

	Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)
	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutteinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMF Erdkabelmesspunkt
	über Stichtkabel angeschlossene Wannenmuffe mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichtkabel angeschlossener Wannenmuffe mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (GF-AP)
	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht
	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht
	Rohr/SNRV mit Nano trenching eingebracht.
	Rohr/SNRV mit Mikro trenching eingebracht.
	Rohr/SNRV mit Mini trenching eingebracht.
	Rohr/SNRV mit Makro-/ Löffel trenching eingebracht.

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!
Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Nr. 2

Pledoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen

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

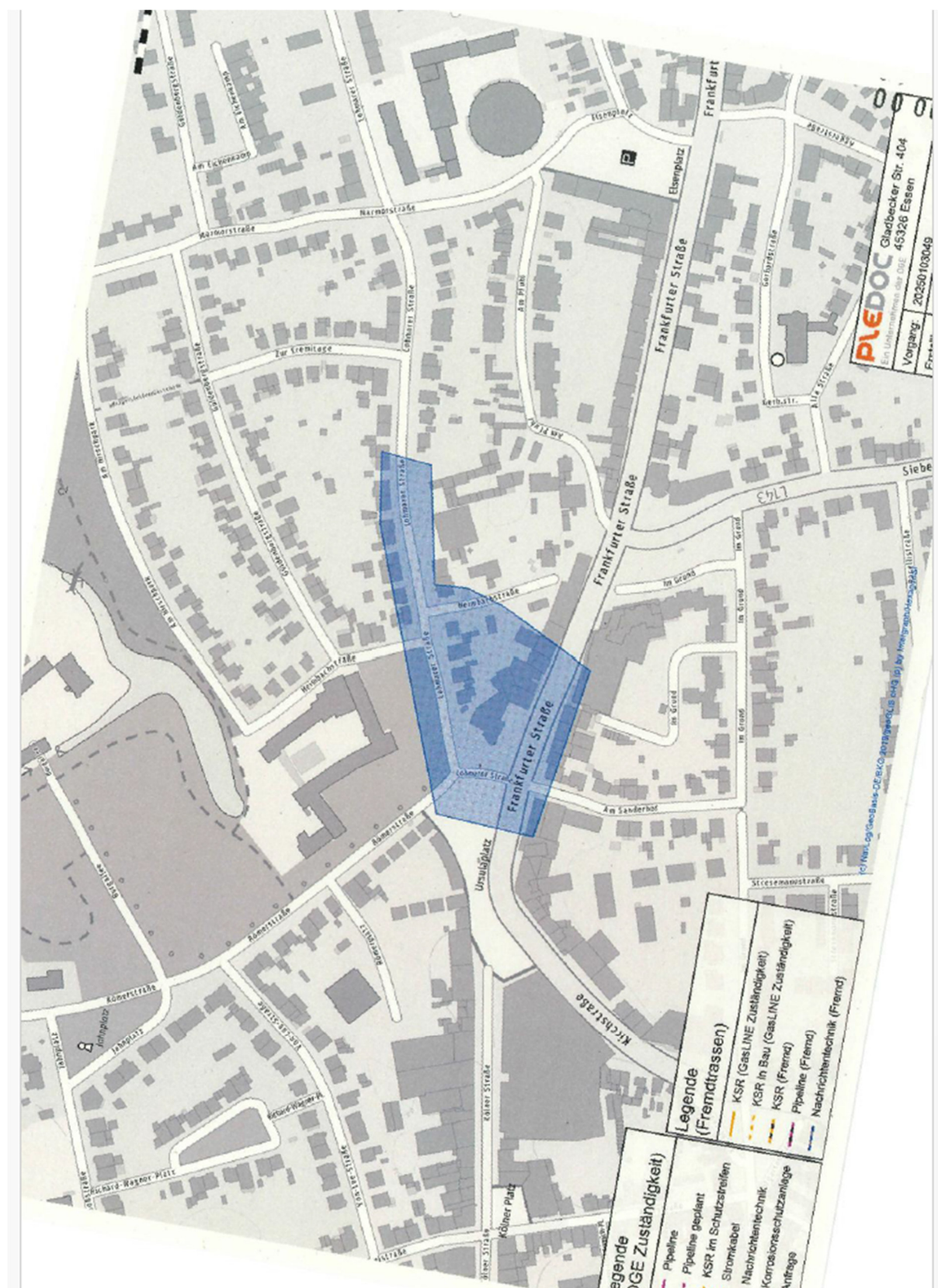
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

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

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Nr. 3

Straßen NRW, Eumeniusstr. 15-17, 50679 Köln

der Bebauungsplan erstreckt sich nördlich der B8 Frankfurter Str, Abschnitt 15, Station 141. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplan T01, 6. Änderung bestehen aus der Sicht des Straßenbaulastträgers keine Bedenken.

Nr. 4

Stadt Troisdorf, Ordnungsamt-Kampfmittel-, Kölner Str. 176

die 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.**

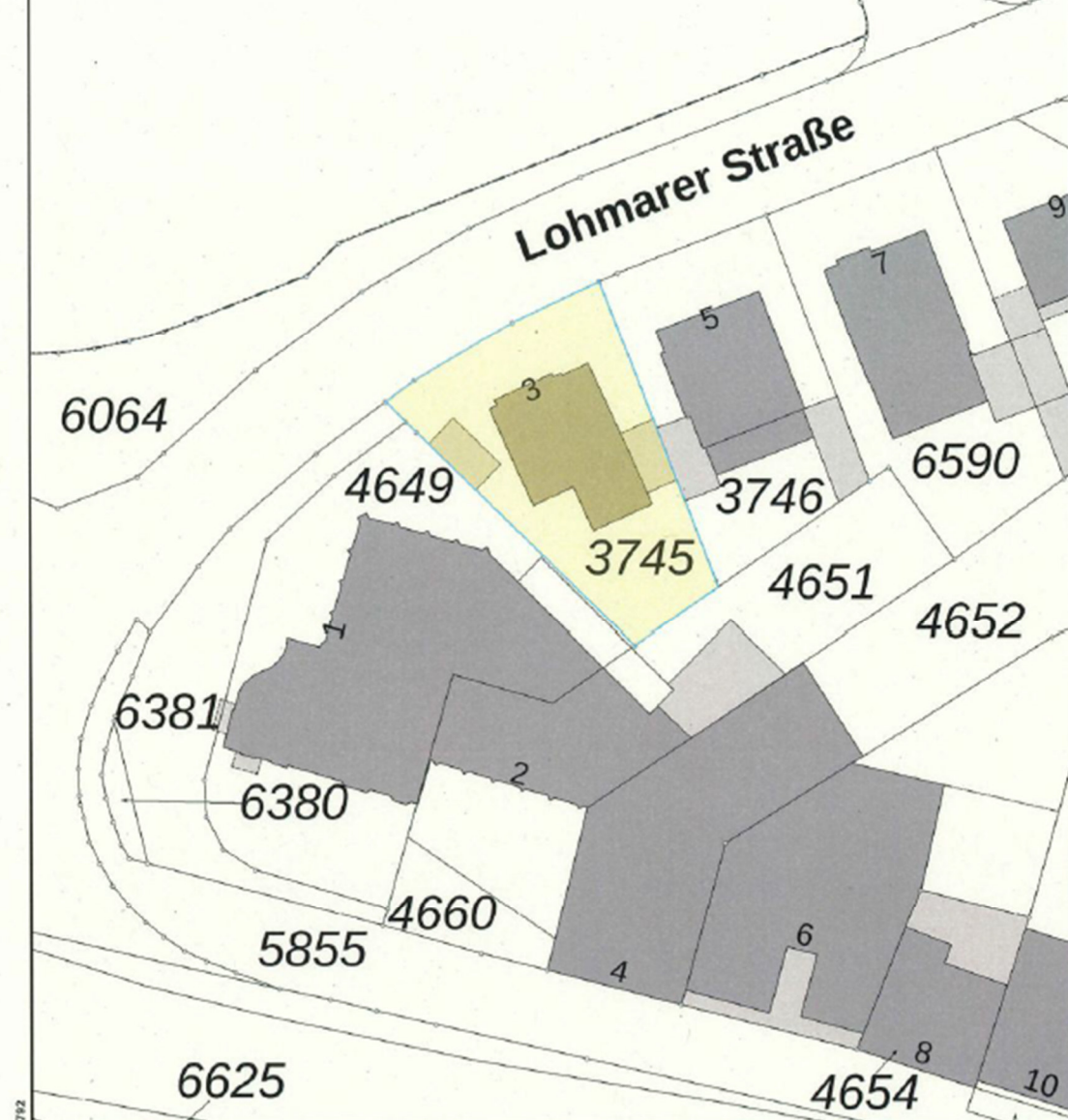
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und meine Dienststelle, Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den beigefügten Leitfaden.

Weitere Informationen zum Thema „Kampfmittel“ finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5382068-11/25

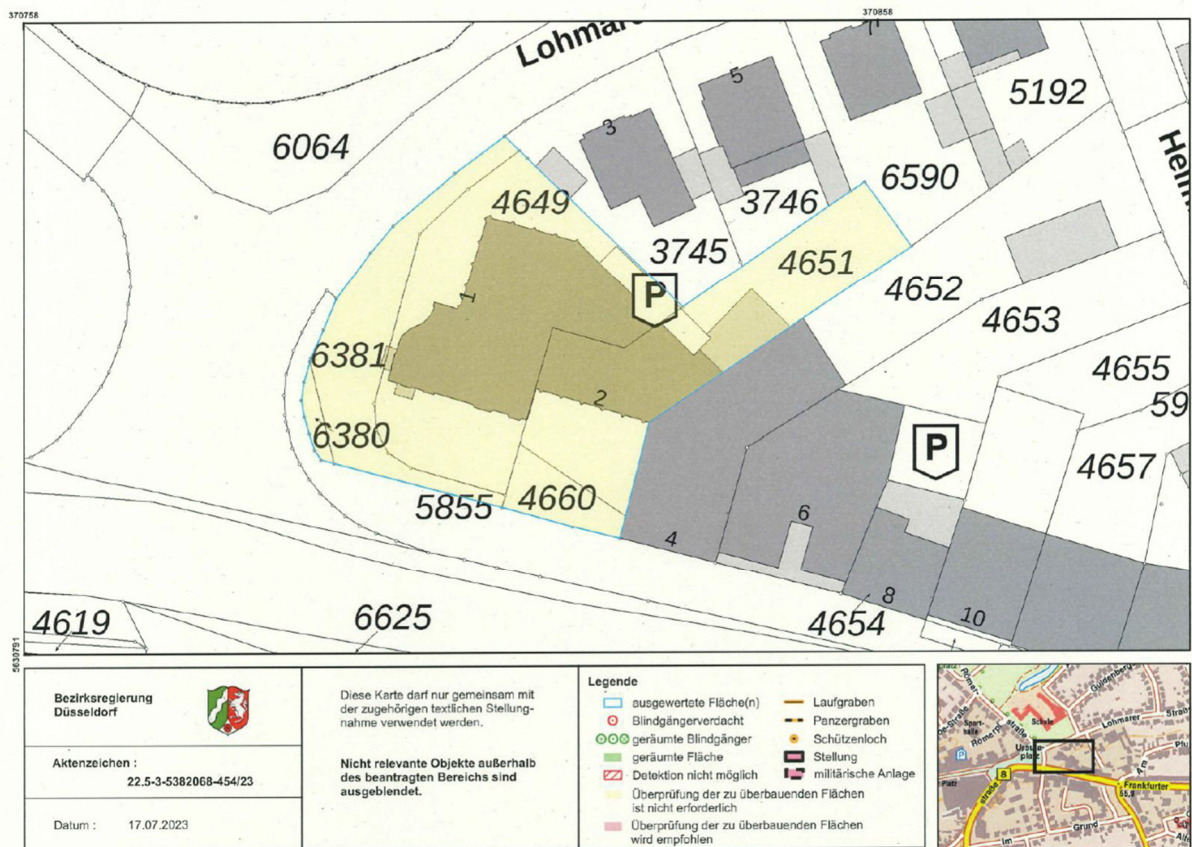
Datum : 22.01.2025

Legende

- | | |
|--|-----------------|
| ausgewertete Fläche(n) | Laufgraben |
| Blindgängerverdacht | Panzergraben |
| geräumte Blindgänger | Schützenloch |
| geräumte Fläche | Stellung |
| Detektion nicht möglich | militär. Anlage |
| Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich | |
| Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen | |

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.





Nr. 5

RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg

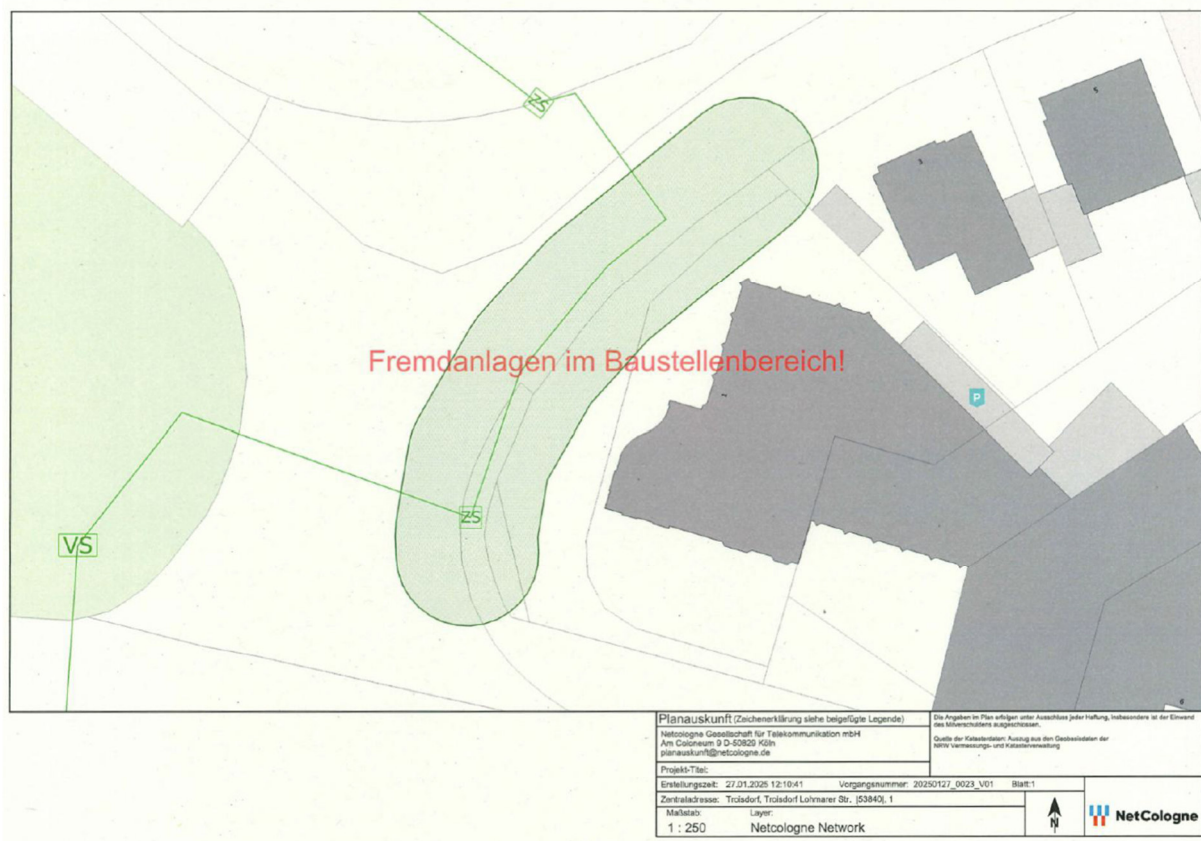
Nr. 6

NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln

Die NetCologne GmbH nutzt in diesem Bereich Fremdanlagen.

Wir weisen Sie hiermit darauf hin, dass es Bereiche innerhalb des NetCologne-Gebietes gibt, in denen wir über keine Katasterdaten verfügen. In einem solchen Fall ist der angehängte PDF-Plan bis auf den Plotrahmen leer. Es handelt sich also nicht um eine Fehlfunktion der Online Planauskunft.

Diese Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von vier Wochen.



Nr. 7

Vodafone GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen

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.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

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. 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.

Privater Einwender 1

Der Vorstand der Kreissparkasse Köln (KSK) beabsichtigt entsprechend der ausgelegten Bebauungsplanentwürfe auf dem Grundstück „Lohmarer Strasse 1“ ein Projekt zu verwirklichen, das im Sinne städtebaulicher Stadtentwicklung einen glänzenden Beitrag zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung in der Mitte Troisdorfs darstellen soll.

Ich, als Besitzer des Nachbarhauses „Lohmarer Straße 3“ protestiere aber entschieden gegen diese von Respektlosigkeit und Frechheit geprägte Vorgehensweise, alle bislang für diese Stelle geltenden bauordnungsrechtlich gesetzten Grenzen für sich höchst egoistisch auszuhebeln ohne Rücksichtnahme auf meinen zu schützenden Besitzstand, bislang unangreifbar postuliert durch die „Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan T 1, 6. Änderung gemäß

§ 81 BauO NW 1984“.

Auszugsweise sei zitiert:

§ 1 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden **sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.**

§ 7 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gemäß § 79 Abs. 1 Ziffer 14 in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 2 der BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000.-- DM geahndet werden.

Am 07. Mai 1985 unterschrieb Bürgermeister Jaax diese Satzung.

Seinerzeit unterstützte Herr Bürgermeister Jaax – auf der Seite der Gerechten stehend - meine Eltern, die Ehel. [REDACTED] in ihrem Kampf gegen das damalige Begehren der KSK Siegburg, den Filialumbau ohne Berücksichtigung des 3m-Abstandes direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Es bedurfte einer eigens hierzu einberufenen Sondersitzung des Stadtrates um die KSK in ihre Grenzen zu verweisen. Der von Herrn Jaax betont und eindringlich vorgetragene Appell gegenüber den anwesenden KSK-Vertretern, Mäßigung im Auftreten der mächtigen Kreisparkassenbehörde gegenüber dem einfachen Bürger walten zu lassen, scheint heute verhallt zu sein.-

Meine Argumentation gegen die jetzt von der KSK begehrte Legimentierung des vorgestellten Bauvorhabens:

Die Nähe und die Größe des Gebäudes mit einem Abstand von nur 3m zur Grundstücksgrenze und einer Höhe von 6 Geschossen im „Hochpunkt“

beeinträchtigt und erdrückt geradezu mit ungeheuerlicher Dominanz mein Nachbarhaus. Dieses Bauvorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein und verletzt Schutzvorschriften.

Folgende Aspekte sind meines Erachtens auch durch übergeordnete Bauaufsichtsbehörden zu überprüfen:

Das Verhältnis von der Grundflächenzahl (GRZ) zur Geschossflächenzahl (GFZ) scheint nur durch eine Sonderregelung bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig zu sein.

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 Lärmbelästigung zu rechnen sein.

Eine Lärmmessung in dB ist durchzuführen.

Eine Geräuschbelästigung durch die meinem Haus viel zu nah zugewandten Wohnungen ist zu erwarten.- Die ungeschützte Einsichtnahme in den Haus- und insbesondere auch in den Gartenbereich wird hier schon heute angeprangert.

Keine in der Höhe von max. 2 m erlaubte Lärm- u. Sichtschutzwand wird da Abhilfe schaffen können. Diese Störung der Privatsphäre empfinde ich als Qualitätsverlust meiner Immobilie.

Ganz entschieden beklage ich die extreme Beschattung meines Hauses durch den Neubaukoloss!

Von ca. 10 Uhr bis ca. 17 Uhr wandert der Schatten und schafft teure finanzielle Nachteile beim Beheizen des Hauses. Wände und Dachflächen trocknen nach Schlagregenereignissen nicht ausreichend aus – die Gefahr von Schimmelbildung und weiterer Bauschäden ist gegeben. Ein Sonnenbad im Garten oder auf dem Balkon ist nicht mehr möglich.

Eine Simulation der Schattenbildung ist angeraten, um die entstehenden Nachteile für Haus und Garten beschreiben und auch die finanziellen Nachteile bemessen zu können.

Die von der KSK vorgestellte Artenschutzprüfung (!) vernachlässigt völlig alle Aspekte negativer Auswirkungen auf die Psyche und die körperliche Unversehrtheit aller Hausbewohner und des Hausbesitzers incl. dessen Erben!

Die zu erwartende verstärkte Lärmbelästigung seitens der für 40 Tiefgaragenplätze ausgelegten Ein- und Ausfahrtsrampe -direkt an meiner Grundstücksgrenze verlaufend- mindert die Aufenthaltsqualität. Der unmittelbare Anschluss der schrägen Fahrbahn birgt ein Gefahrenpotenzial für die Bürgersteigbenutzer.

Insgesamt zeigt die Verkehrssituation vor der KSK-Geschäftsstelle jetzt schon täglich chaotische Verhältnisse.

Der Mangel an Kundenparkplätzen bewirkt die fortwährende Missachtung von Park- und Halteverboten vor meinem Haus selbst unter Einbezug von Bürgersteigflächen.

Der Einsatz von Politessen ist gefordert, Polizisten ducken sich hinter Büschen und Werbetafeln, um das Zufahrtsverbot von der Lohmarer Str. zur Frankfurter Str. (B8) zu ahnden!

Der tägliche Rückstau auf der Römerstraße im Berufsverkehr wird nach Fertigstellung der neuen Geschäftsstelle der KSK noch dramatischer, wenn die Kunden der dann aufgelösten Geschäftsstellen in FWH, in Oberlar und der in der Kölner Straße die Wege zum Ursulaplatz belasten.

Ein Sicherheitsrisiko besteht in diesem Bereich für Rettungsfahrzeuge.-

Die KSK bietet der Stadt Troisdorf eine exorbitante Investition für die „Raumverdichtende Innenstadtentwicklung“ an. Dabei übersehe ich aber nicht, wie eine solche Maßnahme auch für die KSK enormes Potential an geschäftlicher Weiterentwicklung bietet. Die Zweigstellenreduzierung zum Nachteil insbesondere der älteren Kunden, die Konzentration von Technik und Personal und die Schaffung und Vermietung von teurem Wohnraum auf bis zum Äußesten genutzten Flächen wird forciert – im Siegburger „Kaiser Carre“ gegen den Willen der Nachbarschaft...

Ich bin in Troisdorf geboren und habe meine Jugendjahre in dem Haus Lohmarer Str. 3 verbracht.

In meiner Planung für einen „Goldenen Lebensabend“ spielt dieses Haus eine wichtige Rolle, auch hinsichtlich einer späteren Überlassung an meine Kinder und Enkelkinder.

Sollten die im Raum stehenden Beschlüsse dieses Bauvorhaben legalisieren, werde ich nicht die beschriebenen Nachteile für mich oder meine Kinder und Kindeskindern hinnehmen wollen und dieses Objekt zum Kauf dem meistbietenden Interessenten anbieten.

Für die KSK würden sich in diesem Moment einmalig Vorteile anbieten

z.B. für die Schaffung von Kundenparkraum.

Fazit:

Grundsätzlich passen diese Baupläne nicht zum Ursulaplatz.

An anderer passender Bauplatzstelle würde ich den Planentwicklern sogar einen Architekturpreis gönnen, hier am Ursulaplatz aber nur eine silberne Zitrone...