

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur Veröffentlichung

Bebauungsplan T 1, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kreissparkasse am Ursulaplatz

Nachverdichtung mit neuer Raumkante – 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, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kreissparkasse am Ursulaplatz (Nachverdichtung mit neuer Raumkante – im beschleunigten Verfahren)

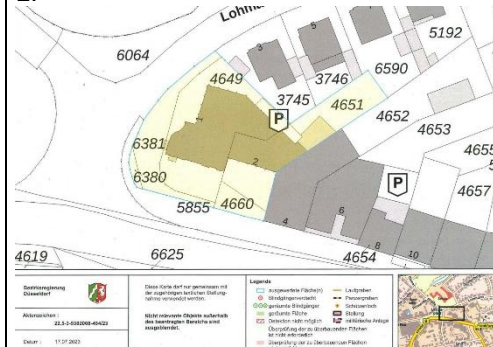
Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der Veröffentlichung einsehbar.

Lfd. Nr.	Absender	Datum des Eingangs	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH Saarstraße 12-14 47058 Duisburg	13.01.2025	Sachgüter	Leitungsauskunft;	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes sind unterirdische Leitungen vorhanden. Diese sind im Rahmen der hochbaulichen Planung zu verlegen. Die Leitungsauskunft wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
2.	Stadt Troisdorf, Amt für Sicherheit und Ordnung Kölner Straße 176 53840 Troisdorf	14.01.2025	Sachgüter, Mensch	Es liegen Luftbilddauswertungen der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.07.2023 für das Grundstück mit der Anschrift Lohmarer Straße 1, Troisdorf-Mitte (Az.: 32.1 KMR 62/23) und vom 22.01.2025 für das Grundstück mit der Anschrift Lohmarer Straße 3, Troisdorf-Mitte (Az.: 22.5-3-5382068-11/25) vor. Diese kommen zu dem nachfolgenden Ergebnis: Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein	Alle eingegangenen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

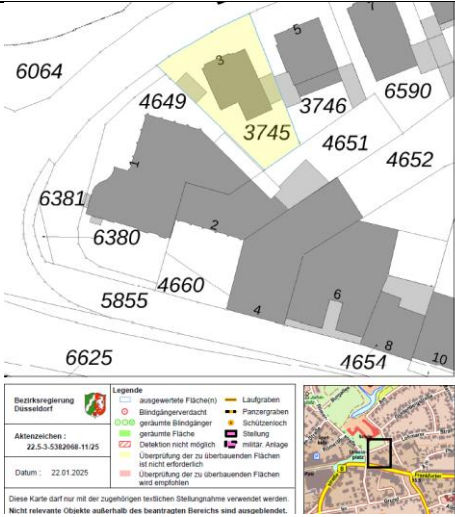
von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten:

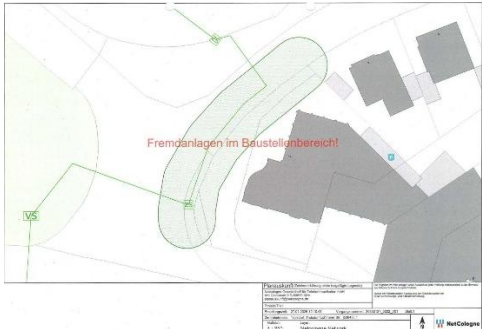
Untersuchungsbereich Lohmarer Straße 1:



Untersuchungsbereich Lohmarer Straße 3:

					
3	Pledoc GmbH	17.01.2025	Sachgüter	Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme innerhalb des Plangebiets <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 • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

				Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung.	Eine Erweiterung des Plangebiets ist nicht erfolgt.
4	Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststraße 105 53840 Troisdorf	17.01.2025	Sachgüter	Planauskunft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es befinden sich ein Kabelverteilerschrank (KVS) und mehrere Stromkabel sowie eine Wasserversorgungsleitung im Plangebiet; siehe dazu Stellungnahme Nr. 5. Auf dem Grundstück der Kreissparkasse verlaufen Kanäle des Abwasserbetriebes Troisdorf; siehe dazu Stellungnahme Nr. 10.
5	Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststraße 105 53840 Troisdorf	17.01.2025	Sachgüter	Es bestehen im Strom erhebliche Bedenken, da sich auf dem Flurstück Troisdorf/11/6381 ein KVS befindet und es sind Längskabel im Erdreich verlegt. Im Wasser bestehen erhebliche Bedenken. Im Moment verläuft über das Grundstück (Flurnummer 11, 6381 und 4649) unsere Wasserversorgungsleitung (DN 250, PVC, Bj. 1969) sowie die Hausanschlüsse für das Objekt Lohmarer Straße 1. Im Zuge des Projektes „Canisiusstr./ Kirchstr.“ bzw. „Wärmeversorgung Lohmarer Straße“ sind wir zurzeit in der Vorplanung diese Leitung zu erneuern und in den öffentlichen Bereich, um zu verlegen. Hier gibt es aber leider noch keinen konkreten Zeitplan, wann das umgesetzt werden soll.	In Abstimmung zwischen der Kreissparkasse Köln und den Stadtwerken Troisdorf sollen die genannten Leitungen auf städtische Flächen umgelegt bzw. die Anschlussleitungen an die Neuplanung angepasst werden. Die Kreissparkasse Köln befindet sich dazu bereits im Austausch mit den Stadtwerken Troisdorf. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der Kreissparkasse Köln ist daher nicht erforderlich.

				Zu dem Zweck muss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH eingetragen werden.	
6	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Rhein-Berg Eumeniusstr. 15-17 50679 Köln	21.01.2025	Verkehr	Es bestehen grundsätzliche keine Bedenken. Die Erschließung der Tiefgarage für den Kfz-Verkehr erfolgt über das untergeordnete Straßennetz. Die Straßenbauverwaltung hat keine verfestigten Planungen im Bereich des Bebauungsplans vorzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße Nr. 8 grenzt. Forderungen gegen den Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wird im weiteren Verfahren beteiligt.
7	NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation GmbH Am Coloneum 9 50829 Köln	27.01.2025	Sachgüter	Leitungsauskunft; Die NetCologne GmbH nutzt in diesem Bereich Fremdanlagen. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der NetCologne GmbH genutzten Fremdanlagen liegen gemäß Planauskunft außerhalb des Plangrundstücks im öffentlichen Straßenraum. Allerdings reicht der dargestellte Abstand um die Leitungen (vermutlich Schutzabstand) in das Plangebiet hinein, ist somit im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

8	RSAG AöR Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	28.01.2025	Sachgüter	Es bestehen keine Bedenken; Anhand der eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung in den bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird. Weitere 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1	Rhein-Sieg-Kreis Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg	05.02.2025	Mensch	Immissionsschutz Hinsichtlich der Lärmauswirkungen der Tiefgaragenein-/ausfahrt sowie gebäude-technischer Anlagen wird die Erstellung einer schallgutachterlichen Prognose empfohlen. Die Untersuchung der Schallimmissionen soll aufzeigen, ob und ggf. durch welche Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schallgutachterliche Untersuchung erarbeitet (vgl. ADU cologne, Köln, 26.05.2025), die zu dem folgenden Ergebnis kommt: Die Auswirkungen des Planvorhabens sind einerseits gewerblicher Natur, wie z.B. durch die Haustechnik der Kreissparkassenfiliale, Pkw-Bewegungen von Kunden, Angestellten und andererseits nachbarschaftlicher Natur wie die Pkw-Bewegungen der Anwohner und Haustechnik wie Wärmepumpen zum Heizen und Klimatisieren der Wohnungen. Beide Aspekte werden im Folgenden erläutert. Das Planvorhaben verfügt über eine Tiefgarage mit einer Rampe, die von der Lohmarer Straße aus erschlossen wird. Bei der Zufahrt wird die Rampe zum großen Teil mit einer schalldichten Wand und Decke eingehaust. Möglicherweise wird die Haustechnik für die gewerbliche Nutzung in einem eigens dafür vorgesehenen Technikriegel untergebracht. Die Aggregate werden durch Lüftungsöffnungen mit der Außenluft verbunden sein. Genauere Angaben wie konkrete Ausführung und Schallleistungen sind noch nicht verfügbar.

					Deshalb werden hier begrenzende Schallleistungspegel vorgegeben, die eingehalten werden müssen, um die Gültigkeit dieser Prognose zu gewährleisten. Die Abfallentsorgung für das Planobjekt erfolgt durch die Müllabfuhr im öffentlichen Straßenverkehrsbereich. Es gibt Rollcontainer, die aus der Tiefgarage über die Rampe bis zur Lohmarer Straße gezogen werden und später, nach dem Entleeren wieder über die Rampe in die Tiefgarage gebracht werden. Berücksichtigt werden die dominanten Rollgeräusche der Container. Es wird von maximal 4 Containern ausgegangen, die an einem Tag geleert werden. Sie sind als bewegte Punktquellen mit einer Geschwindigkeit von 3 km/h und einer Schalleistung von $LWA = 88 \text{ dB(A)}$ im gefüllten sowie im leeren Zustand in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung ausschließlich im Tagzeitraum stattfindet. Von der Haustechnik sind keine kritischen Maximalpegel zu erwarten. Das Kofferraum- und Türeinschlagen der Kfz auf dem Gelände des Planvorhabens findet ausschließlich in der abgeschirmten Tiefgarage statt. Damit werden die Maximalpegelforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten erfüllt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie von der TA Lärm gefordert, übersteigen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB. Die Richtwerte der TA Lärm werden von der gewerblichen Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung im Bestand und der Zusatzbelastung durch das Planvorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzwürdigkeit tags sowie nachts eingehalten. Zu den maßgeblichen Emittenten des Nachbarschaftslärms im Plangebiet gehört der Anwohner-Tiefgaragenstellplatzverkehr des Planobjekts sowie
--	--	--	--	--	---

					Haustechnik, möglicherweise in Form einer Wärmepumpe für die Wohnnutzung, auf dem Dach des Gebäudekomplexes. Bei der Bebauung im Bestand werden die Richtwerte gemäß TA Lärm von der Gesamtbelastung des Nachbarschaftslärms an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Bei der Planbebauung ist nachts die Fassadenseite zur Tiefgaragenrampe hin naturgemäß insbesondere im Erdgeschoss von maßgeblichen Immissionen betroffen. Die Immissionsempfindlichkeiten werden an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit eingehalten. Die Immissionen können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes bei der Planbebauung berücksichtigt werden.
9.2.1			Boden	Abfallwirtschaft <u>Einbau von Recyclingmaterial</u> Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

				Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren. Das entsprechende Formular (digital ausfüllbare Excel-Vorlage) ist abrufbar unter: https://www.umwelt.nrw.de/themen/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem/der Grundstückseigentümer/in zu übergeben, der/die sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen/ihre Rechtsnachfolger/in weitergeben muss.	
9.2.2			Boden	<u>Bodenaushub</u> Bodenaushub zur Entsorgung Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahren- den Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

				anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.	
9.3			Klima	Klimaschutz Um die mikroklimatische Verschlechterung durch den Wegfall von Baumstandorten abzumildern, wird eine Begrünung der südlich und gegebenenfalls auch westlich ausgerichteten Fassaden zumindest über die ersten ein bis zwei Geschosshöhen angeregt. Die vorgesehene Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt und besitzt positive Wirkungen hinsichtlich Starkregentrückhalt, Gebäude- und allgemeiner mikroklimatischer Verbesserung sowie Lebensraumfunktion. Jedoch entfaltet eine Begrünung auf vielgeschossigen Gebäuden für die unmittelbar angrenzende ebenerdige Umgebung hinsichtlich des sommerlichen Hitzeausgleichs nur eine sehr geringe Wirkung, sodass hierfür über eine Fassadenbegrünung bei geringem Platzbedarf eine wichtige Komponente hinzugefügt werden kann.	Der Anregung wird gefolgt, indem im Bereich des Technikanbaus und der Erdgeschossfassade entlang der Frankfurter Straße eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Die auf den privaten Grundstücken im Plangebiet entfallenden Bäume werden über die Baumschutzsatzung kompensiert. Für entfallende Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Ersatzpflanzungen vorgesehen; die genaue Ausführung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.
9.4			Klima, Mensch	Anpassung an den Klimawandel (Starkregen) Die Starkregengefahrenkarte Troisdorf wurde bereits berücksichtigt. Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist bei einem extremen Ereignis eine Überflutung von Teilflächen des Plangebietes mit z. T. erheblichen Überflutungshöhen (>2m) aus. Es ist daher dringend anzuraten, dies bei der weiteren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1 (seltenes Ereignis) eine maximale Wasserstandhöhe von mehr als 100 cm dar, wobei sich dies hauptsächlich auf die vorhandene Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück der Kreissparkasse bezieht. Die neue Tiefgaragenzufahrt soll entsprechend vor Starkregenereignissen geschützt werden.

				Planung (insbesondere der Tiefgarage) im Hinblick auf eine geeignete Schadensvorsorge zu berücksichtigen.	Im Szenario 2 (außergewöhnliches Ereignis) wird auch im rückwärtigen Grundstücksbereich eine kleinflächige Überflutung von mehr als 100 cm erreicht. Dies betrifft die vorhandene außenliegende Kellertreppe, die es zukünftig nicht mehr geben wird. Im Szenario 3 (extremes Ereignis) sind weite Teile des nördlichen Planungsgebietes zu mindestens 10 cm überflutet. Hinweise zur Starkregengefahrenkarte und zur Eigenvorsorge werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die Starkregenvorsorge im Rahmen eines Überflutungsnachweises auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Mit der Bebauungsplanänderung ist zukünftig zwar eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und damit eine Erhöhung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung verbunden. Dies führt jedoch voraussichtlich nicht zu einer Verschärfung der Gefährdung umliegender Grundstücke durch Starkregenereignisse, da das Grundstück bereits im Bestand zum Großteil versiegelt ist und durch die festgesetzte intensive und extensive Dachbegrünung eine Rückhaltung bzw. ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung. Da das Plangrundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut und an die Kanalisation angeschlossen wurde, besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine Versickerungspflicht. Das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser kann und
--	--	--	--	--	---

					soll demnach grundsätzlich, wie bisher und wie mit den Stadtwerken Troisdorf abgestimmt, ins vorhandene Mischsystem eingeleitet werden.
9.5			Boden, Gewässer	Grundwasserschutz Der höchste Grundwasserstand ist bei der Planung des Bauvorhabens, insbesondere der Tiefgarage, zu berücksichtigen. Sollte bei der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung oder eine Entwässerung der Baugruben durch Ableiten des Grundwassers notwendig sein, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn den Bauherren der entsprechende wasserrechtliche Bescheid vorliegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
9.6.1			Artenschutz	Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. Die Beachtung des vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

				und Licht", schweizerische Vogelwarte Sempach (2022) wird angeraten.	
9.6.2			Artenschutz	<u>Hinweis zu Lichtemissionen</u> 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" und dem „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 – Skript 543) entnommen werden. Vorsorglich wird auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)" mit der Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" – § 41a BNatSchG – hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

				bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.	
10	Abwasserbetrieb Troisdorf Poststraße 105 53840 Troisdorf	07.02.2025	Boden, Gewässer	Gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken. Auf dem Grundstück der Kreissparkasse sind Kanäle des Abwasserbetriebes Troisdorf. Diese müssen vor Beginn des Hochbaus verlegt werden, dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Die Kreissparkasse Köln befindet sich hierzu in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf.
11	Vodafone West GmbH Ferdinand-Baum- Platz 1 40549 Düsseldorf	07.02.2025	Sachgüter	Leitungsauskunft; Die Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Anlagen: • Kabelschutzanweisung • Symbolverzeichnis – Trassen • Symbolverzeichnis – Telekom-Leitungen • Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Vodafone nutzt die Versorgungsstruktur der Deutschen Telekom. Die bestehenden Leitungen auf dem Grundstück der KSK werden zusammen mit den Leitungen der Telekom umverlegt.

12.	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Das geplante Vorhaben führt für das unmittelbar benachbarte Grundstück Lohmarer Straße 3 zu wahrnehmbaren Veränderungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der räumlichen Nähe sowie einer teilweisen Reduzierung der Besonnung. Diese Auswirkungen werden nicht verkannt und stellen Einschränkungen gegenüber dem bisherigen Zustand dar. Gleichwohl bewegen sich diese innerhalb eines städtebaulich vertretbaren Rahmens. Art und Umfang der Berücksichtigung der einzelnen vorgebrachten Einwendungen sind unter den Punkten 12.1 bis 12.9 im Einzelnen dargelegt.
12.1				Verstoß gegen die Gestaltungssatzung, insbesondere gegen das Gebot der Abstimmung von Gebäudehöhen, Dachformen und Fassaden (vgl. § 1 der „Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan T 1, 6. Änderung gemäß § 81 BauO NW 1984“.)	Eine städtebauliche „Abstimmung“ bedeutet im Kontext einer heterogenen Innenstadtlage nicht die zwingende Übernahme identischer Gebäudehöhen oder Dachformen, sondern eine gestalterische und funktionale Einbindung, die den Standort angemessen nutzt und zugleich Rücksicht auf die Nachbarschaft nimmt. Der Grundsatz der Rücksichtnahme wird gewahrt, ohne auf eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung eines zentral gelegenen Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum zu verzichten.

					Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan T 1, 6. Änderung verfolgte zum Zeitpunkt ihres Erlasses das legitime Ziel, auf Grundlage der damaligen Bebauungsstruktur ein geordnetes und harmonisches Ortsbild zu sichern. Sie stellt jedoch kein dauerhaftes Schutzinstrument dar und begründet keinen Anspruch auf den unveränderten Fortbestand der baulichen Situation in der Nachbarschaft. Der Bereich der Lohmarer Straße 1 (MI) ist bislang mit III Vollgeschossen zulässig, Haus Nr. 3 (WA) mit II Vollgeschossen. Die Gestaltungssatzung hebt nicht diese zulässigen Geschossigkeiten aus und zwingt Gebäude im MI auf 2 Geschosse zu reduzieren. Vielmehr sollte sie in Bereichen, mit gleichartigen Vorgaben haben (z.B. alle Häuser im WA mit 2 Geschossen), zu homogener Gestaltung führen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung werden die 40 Jahre alten städtebaulichen Zielsetzungen vor dem Hintergrund der Innenentwicklung, der zentralen Lage und des gestiegenen Wohnraumbedarfs neu definiert. Die Aufhebung der bisherigen Gestaltungssatzung erfolgt daher im Rahmen einer planerischen Neubewertung des Standortes und nicht ersatzlos. Wesentliche gestalterische Inhalte – u. a. zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadenmaterialien, Einfriedungen und Werbeanlagen – werden grundstücksbezogen weiterhin als örtliche Bauvorschriften festgesetzt und an aktuelle städtebauliche Standards der Stadt Troisdorf angepasst. Der Grundgedanke der gestalterischen Ordnung bleibt somit erhalten.
12.2				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	Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden vollständig eingehalten. Zur Herstellung einer verträglichen Übergangssituation staffelt sich der Baukörper zum Grundstück Lohmarer Straße 3 auf vier Geschosse ab; das oberste Geschoss wird als dreiseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet. Dadurch wird die wahrgenommene Bau-

					masse deutlich reduziert. Die unmittelbar angrenzende geplante Bebauung weist lediglich ein Vollgeschoss mehr als das zweigeschossige Bestandsgebäude in der Lohmarer Straße 3 auf, was in einer innerstädtischen Lage als maßvoll zu bewerten ist.
12.3				Fehlende Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung	Das Vorhaben ist vor dem Hintergrund der zentralen Innenstadtlage städtebaulich besonders zu bewerten. Das Eckgrundstück übernimmt eine prägende Funktion als Eingangssituation zur Troisdorfer Innenstadt. Die geplante Verdichtung und Höhenakzentuierung im Eckbereich zwischen zwei sehr unterschiedlich geprägten Straßenzügen (B8 und Lohmarer Straße) entspricht den Zielen einer flächensparenden Innenentwicklung und einer angemessenen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Eine vollständige Gleichbehandlung mit der benachbarten Einfamilienhausbebauung würde der Lage und Bedeutung des Standortes nicht gerecht. Gerade an einer städtebaulich markanten Ecklage stellt eine differenzierte Höhenentwicklung ein anerkanntes Mittel der Stadtgestaltung dar.
12.4				Bauliche Dichte Das Verhältnis von der Grundflächenzahl (GRZ) zur Geschossflächenzahl (GFZ) scheint nur durch eine Sonderregelung bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig zu sein.	Im Bebauungsplanentwurf wird für das Grundstück der Kreissparkasse eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese überschreitet zwar den Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (GRZ 0,6), bewegt sich jedoch innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens. Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen samt Zufahrten, (Fahrrad-)Stellplätze, Nebenanlagen sowie unterbaute Flächen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Sparkassenfiliale im Erdgeschoss trotz der beengten Grundstücksverhältnisse nach zeitgemäßen Anforderungen neu errichten zu können. Die erhöhte Grundflächenzahl ist darüber hinaus durch die besondere innerstädtische Ecklage begründet, bei der regelmäßig höhere bauliche Dichten zu-

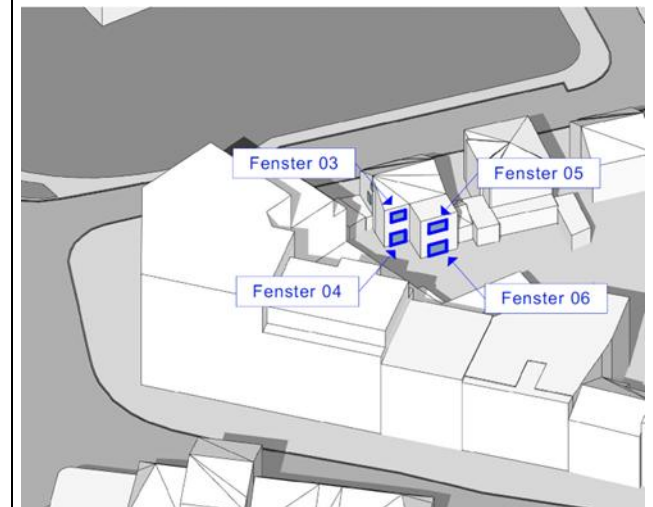
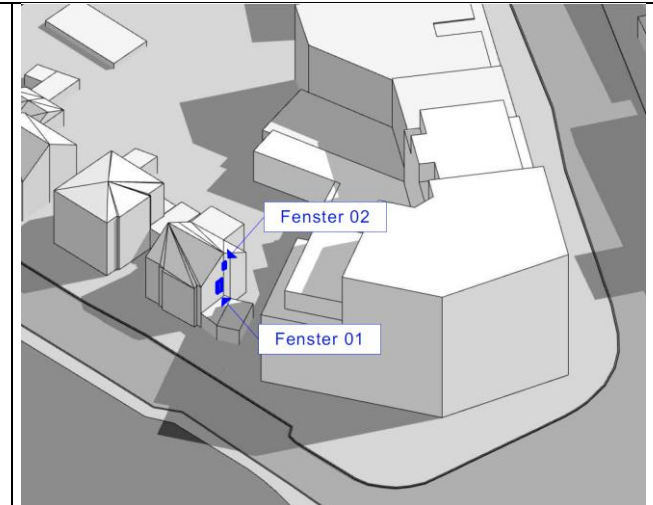
				gelassen werden, um eine geschlossene Eckbebauung zu ermöglichen. Hinzu kommt der Sonderfall eines durch die Straßenverläufe von Frankfurter Straße, Römerstraße und Lohmarer Straße schmal zugeschnittenen Grundstücks, der eine effiziente Flächennutzung erfordert. Auf eine GRZ von 1,0 (für Eckgrundstücke zulässig und nicht unüblich) wurde dennoch bewusst verzichtet. Für das Grundstück wird zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1 festgesetzt. Auch diese liegt über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (GFZ 1,2), bewegt sich aber immer noch im vertretbaren Rahmen und ist zu großen Teilen der Tiefgarage geschuldet, die oberirdisch bzw. städtebaulich nicht wirksam wird. Die erhöhte GFZ begründet sich ebenfalls aus dem Zusammenspiel mit der erhöhten GRZ, um eine Eckbebauung überhaupt zu ermöglichen. Die erhöhte GFZ ist ebenfalls durch die zentrale Innenstadtlage, die stadträumliche Bedeutung des Eckgrundstücks als östlicher Eingang zur Innenstadt sowie das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung gerechtfertigt. Trotz der erhöhten baulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW werden gewahrt; die Belichtungsanforderungen werden erfüllt. Nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Klima werden durch die Festsetzung einer extensiven und intensiven Dachbegrünung, durch Ersatzpflanzungen sowie durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung gemindert. Insgesamt stellt die festgesetzte bauliche Dichte eine standortgerechte und städtebaulich begründete Nachverdichtung dar. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, beeinträchtigt Nachbar- und Umweltbelange nicht unzumutbar
--	--	--	--	--

					und dient überwiegenden öffentlichen Interessen, insbesondere der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung und der Stärkung der Troisdorfer Innenstadt als sog. Zentraler Versorgungsbereich - Hauptzentrum.
12.5				Abstandsfläche / Lärmimmissionen 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.	Der Anregung wird gefolgt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt (vgl. ADU cologne, Köln, 26.05.2025), in der auch die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch das geplante Vorhaben untersucht wurde. Diese kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis: Die Auswirkungen des Planvorhabens sind einerseits gewerblicher Natur, wie z.B. durch die Haustechnik der Sparkassenfiliale, Pkw-Bewegungen von Kunden, Angestellten und andererseits nachbarschaftlicher Natur wie die Pkw-Bewegungen der Anwohner und Haustechnik wie Wärmepumpen zum Heizen und Klimatisieren der Wohnungen. Beide Aspekte werden im Folgenden zusammengefasst erläutert. Das Planvorhaben verfügt über eine Tiefgarage mit einer Rampe, die von der Lohmarer Straße aus erschlossen wird. Bei der Zufahrt wird die Rampe zum großen Teil mit einer schalldichten Wand und Decke eingehaust. Details zur gewerblichen Haustechnik ergeben sich erst mit Konkretisierung des Bauvorhabens zum Bauantrag (Haustechnik in Technikgebäude ist denkbar). Deshalb werden im Bebauungsplan bereits begrenzende Schallleistungspegel vorgegeben, die eingehalten werden müssen, um die Gültigkeit der Prognose zu gewährleisten. Die Abfallentsorgung für das Planobjekt erfolgt durch die Müllabfuhr im öffentlichen Straßenver-

					kehrsbereich. Es gibt Rollcontainer, die aus der Tiefgarage über die Rampe bis zur Lohmarer Straße gezogen werden und später, nach dem Entleeren wieder über die Rampe in die Tiefgarage gebracht werden. Berücksichtigt werden die dominanten Rollgeräusche der Container. Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung ausschließlich im Tagzeitraum stattfindet. Von der Haustechnik sind keine kritischen Maximalpegel zu erwarten. Das Kofferraum- und Türeenschlagen der Kfz auf dem Gelände des Planvorhabens findet ausschließlich in der abgeschirmten Tiefgarage statt. Damit werden die Maximalpegelforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten erfüllt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie von der TA Lärm gefordert, übersteigen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB. Die Richtwerte der TA Lärm werden von der gewerblichen Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung im Bestand und der Zusatzbelastung durch das Planvorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzwürdigkeit tags sowie nachts eingehalten. Zu den maßgeblichen Emittenten des Nachbarschaftslärms im Plangebiet gehört der Anwohner-Tiefgaragenstellplatzverkehr des Planobjekts sowie Haustechnik, möglicherweise in Form einer Wärmepumpe für die Wohnnutzung, auf dem Dach des Gebäudekomplexes. Bei der Bebauung im Bestand werden die Richtwerte gemäß TA Lärm von der Gesamtbelastung des Nachbarschaftslärms an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Bei der Planbebauung ist nachts die Fassadenseite zur Tiefgaragenrampe hin naturgemäß insbesondere im Erdgeschoss von
--	--	--	--	--	---

					maßgeblichen Immissionen betroffen. Die Immissionsempfindlichkeiten werden an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit eingehalten. Die Immissionen können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes auch bei der Planbebauung berücksichtigt werden.
12.6				Lärmimmissionen / Sichtschutz Erwartete Geräuschbelästigung und Eingriffe in die Privatsphäre durch die Nähe der neuen Wohnungen; befürchteter Qualitätsverlust der Immobilie.	Geräuschbelästigung durch die neuen Wohnungen: Die planungsrechtlich relevanten Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ADU cologne, 26.05.2025) bewertet. Dabei zeigt sich, dass durch die neuen Wohnungen selbst kein relevanter Nachbarschaftslärm entsteht. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten. Einsichtnahme durch neue Wohnungen: Die Einsehbarkeit des Nachbargrundstücks wird durch das Neubauvorhaben zwar leicht erhöht, jedoch wird durch die Zurückstaffelung der oberen Geschosse die unmittelbare Sicht aus den Wohnräumen des Neubaus deutlich reduziert. Ein vollständiger Sichtschutz gegenüber neuen innerstädtischen Nachbarbebauungen ist rechtlich nicht vorgeschrieben und innerstädtisch kaum realisierbar. Die Wahrnehmung eines „Qualitätsverlustes“ und möglicher Wertminderung ist eine subjektive, nicht prognostizierbare Einschätzung. Gleichzeitig kann ein hochwertiger Neubau auf dem Nachbargrundstück auch zu Wert- und Qualitätssteigerungen für die Umgebung führen.
12.7				Verschattung Extreme Beschattung des Hauses durch den Neubau; Beeinträchtigung von Gar-	Die Einwände zur Beschattung und Lichtverhältnissen werden teilweise berücksichtigt. Der Anregung der Simulation der Schattenbildung wird gefolgt, indem zur Ermittlung der Verschattung

				ten, 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.	des Nachbarhauses Lohmarer Straße 3 eine Tageslichtsimulation durchgeführt wurde (vgl. Kaspar Kraemer Architekten, Köln, 23.05.2025). Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) beurteilt. Die DIN gibt Empfehlungen für die Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen. Diese Richtlinie, die nicht Bestandteil einer Verordnung ist, wird als Orientierungshilfe für die Einordnung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse herangezogen. Unter Punkt 4.4 Besonnung formuliert die DIN 5034-1 in der Fassung von 2011: <i>„Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“</i> Bezogen auf das vorliegende Vorhaben wurden im Rahmen der Tageslichtsimulation die Auswirkungen auf die im Folgenden dargestellten Fenster des Nachbargebäudes Lohmarer Straße 3 untersucht:
--	--	--	--	--	---



Die Tageslichtsimulation zeigt im Ergebnis, dass die nach DIN 5034-1 geforderten Mindestwerte eingehalten werden:

				• 4 Stunden Besonnung an der Tag- und Nachtgleiche (21. März / 21. September) • 1 Stunde Besonnung an rückwärtigen Fenstern im Winter (17. Januar) Damit ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse trotz reduzierter Besonnung gewahrt werden. Zwar treten Schatten im Garten und auf dem Balkon künftig etwas früher auf (ab ca. 14 Uhr statt 16 Uhr), jedoch ist ein Sonnenbad im Tagesverlauf weiterhin möglich. Im Zwischenzeitraum (21. März bis 21. September) erhöht sich der Besonnungszeitraum durch den höheren Sonnenstand, so dass hier die Bedingungen noch besser sind. Feuchtigkeit und Schimmel: Belege für die befürchtete Schimmelbildung durch Schlagregen oder unzureichende Trocknung von Wänden/Dächern liegen nicht vor. Der Schutz vor Niederschlagswasser liegt grundsätzlich in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Einsehbarkeit von Garten und Balkon: Durch die Zurückstaffelung der oberen Geschosse wird die direkte Sicht aus den Wohnungen des Neubaus durch Abstände reduziert. Rechtlich besteht insbesondere in innerstädtischen Lagen kein Anspruch auf vollständigen Sichtschutz vor Einsehbarkeit in Gartenbereiche. Schutzgut Mensch: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben, u. a. durch die Einhaltung von Abstandsflächen, Besonnung und Lärmschutz. Die Artenschutzprüfung berücksichtigt diese Aspekte nicht. Im Bauleitplanverfahren umfasst die Artenschutzprüfung die Prüfung, ob geschützte Tier-
--	--	--	--	--

					und Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, und die Entwicklung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.
12.8				Lärmimmissionen / Gefahrenschutz: Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage direkt an der Grundstücksgrenze der Lohmarer Straße 3 führt zu erhöhter Lärmbelästigung und mindert die Aufenthaltsqualität. Zudem stellt die schräg angelegte Zufahrt ein Gefahrenpotenzial für Fußgänger dar.	Lärmimmissionen Die planungsrechtlich relevanten Lärmimmissionen wurden im Rahmen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung (vgl. ADU cologne, Köln, 26.05.2025) ermittelt (siehe 12.5). Gefahrenschutz Im Rahmen der Planung der Zufahrt sowie der Tiefgaragenrampe werden die einschlägigen technischen Regeln und geltenden Normen berücksichtigt, um potenzielle Gefährdungen für Passantinnen und Passanten auf ein Minimum zu reduzieren. Die konkrete Ausführung der Zufahrt und Rampe ist Bestandteil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird dort entsprechend geprüft.
12.9				Verkehrsabwicklung Die Verkehrssituation vor der KSK-Geschäftsstelle ist bereits jetzt täglich chaotisch. Der Mangel an Kundenparkplätzen führt zu Missachtung von Park- und Halteverboten direkt vor dem Grundstück in der Lohmarer Straße 3. Durch die zusätzliche Nutzung der neuen Filiale ist ein weiterer Rückstau auf der Römerstraße im Berufsverkehr zu erwarten, und es entstehen erhöhte Risiken für Rettungsfahrzeuge sowie für Fußgänger.	Verkehrsabwicklung Zum Nachweis einer verträglichen Verkehrsabwicklung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro BSV aus Aachen durchgeführt (vgl. BSV, Aachen, März 2025). Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis: Durch die Filiale entsteht ein Kundenverkehr von insgesamt 129 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Werktag (Hinweis: Summe der Hin- und Rückfahrten). Nimmt man die Kfz-Fahrten der Beschäftigten und des Wirtschaftsverkehrs hinzu, entstehen durch die

					Filiale etwa 165 Kfz-Fahrten pro Werktag. In der vor-mittäglichen Spitzenstunde (7:00 - 8:00 Uhr) sind dies 10 Fahrten und in der nachmittäglichen Spit-zenstunde (16:00 - 17:00 Uhr) 14 Fahrten. Die zu-sätzlichen Verkehre wurden zusammen mit den zu-sätzlichen Verkehren der Wohnnutzung entspre-chend der Verkehrssituation im Bestand auf die um-liegenden Knotenpunkte umgelegt. Ebenfalls wurden die verkehrlichen Parameter für ein Lärmgutachten ermittelt. Abschließend stellt der zusätzlich entstehende Ver-kehr im Vergleich zum Bestandverkehr selbst in den Spitzenstunden keine größere Mehrbelastung der Knotenpunkte dar. Eine nennenswerte Verschlech-terung der Verkehrsqualität ist somit nicht zu erwar-ten. Stellplätze Die erforderlichen Stellplätze (d.h. sowohl Kunden- als auch Anwohnerparkplätze) sind auf dem Grund-stück der KSK im Bauantragsverfahren nachzuwei-sen. Es ist vorgesehen, diese geordnet und flächen-sparend in der Tiefgarage unterzubringen. Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Stell-platzverordnung NRW. Bezüglich der Fahrradstellplätze gibt es eine Fahr-radstellplatzsatzung.
--	--	--	--	--	---