



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Sp 205

Vorentwurf, Stand: 09.07.2026

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan Sp 205

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sp 205 umfasst in der Gemarkung Spich, Flur 16 die Flurstücke 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 152 / 117, 188, 189, 190, 191, 555 und 596. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,24 ha.

Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die Stadtgrenze zu Köln,
- im Nordosten durch die Hauptstraße (B 8),
- im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Südwesten durch Bahntrassen der Bahnstrecke Köln-Troisdorf

begrenzt.

Eigentümer der Grundstücke ist die Firma igus SE & Co.KG (nachfolgend: igus).

Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das lang gestreckte landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Spich und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Belgische Allee“. Die Fläche wird durch die westlich angrenzende DB-Bahntrasse (Köln - Siegburg) und die östlich angrenzende Hauptstraße (B 8) eingefasst.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbebauten und großflächige Hallenbauten geprägt. Die Nutzungen der umliegenden Gewerbebetriebe sind überwiegend dem produzierenden Gewerbe und der Logistik zuzuordnen. Westlich des Geltungsbereiches, auf der anderen Seite der Bahngleise, befindet sich das Asphaltmischwerk Spich und ein Amazon Lager. Hier erstrecken sich zudem mehrere kleinere Seen, die durch frühere Kiesgewinnung entstanden sind. Nördlich des Plangebietes, auf Höhe der Autobahnauffahrt A 59 „Lind“ erstreckt sich auf Kölner Stadtgebiet das bisherige Betriebsgelände der igus. Auf dem unmittelbar nördlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück wurde durch die Firma igus 2025 ein viergeschossiges Mitarbeiterparkhaus mit einer Höhe von ca. 13,0 m errichtet.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 8 (Hauptstraße) erschlossen. Diese führt in nördlicher Richtung direkt zur Autobahnanschlussstelle „Lind“ der A 59, die innerhalb weniger Minuten Fahrzeit erreichbar ist. In südlicher Richtung führt die Hauptstraße in das Stadtzentrum des Ortsteils Spich.

Im Süden kreuzt die B 8 in einem Kreisverkehr die Belgische Allee und die Ranzeler Straße. Über die Belgische Allee werden die nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen erschlossen. Die Ranzeler Straße und weiter der Zündorfer Weg erschließen das Asphaltmischwerk Spich sowie das Amazon Lager.

Die Stadt plant auf der Westseite der Hauptstraße die Erweiterung des Radwegs auf einen Querschnitt von 3,5 m. Die für die Erweiterung benötigten Flächen liegen vollständig auf städtischen Grundstücken. Gegebenenfalls werden Teile einer möglichen Böschung innerhalb des Plangebietes liegen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen an der Brüsseler Straße und „Lind Niederkasseler Str.“, in einer Entfernung von etwa 600 Metern. Sie werden im 30-Minuten-Takt von der Buslinie 505 (Spich Bahnhof – Wahn S-Bahn) bedient und sind vom Plangebiet fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Der nächstgelegene S-Bahnhof Troisdorf-Spich befindet sich im rund 2,2 km entfernten Ortsteilzentrum. Der Bahnhof kann zu Fuß in ca. 30 Minuten, mit dem Rad in etwa 7 Minuten oder mit der Buslinie 505 in etwa 20 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof Troisdorf liegt etwa 5 km entfernt. Von hier aus bestehen stündliche Verbindungen mit drei Regionalbahnen in Richtung Aachen, Koblenz (über Bonn-Beuel) und Mönchengladbach (über Köln). Zusätzlich ist der Bahnhof über zwei S-Bahn-Linien mit Kerpen-Horrem (über Köln) sowie mit Düren (ebenfalls über Köln) verknüpft. Vom Plangebiet aus ist der Bahnhof Troisdorf mit dem Bus innerhalb von etwa 30 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der geplanten „Radpendlerroute“ Köln-Troisdorf. RadPendlerRouten sind qualitativ hochwertige und besonders breite Radwege, auf denen die Fahrradfahrenden Vorrang genießen. Es gibt keine großen Umwege, wenige Ampeln oder andere Störungen, dafür eine gute Beleuchtung und Markierung. Die Stadt plant, den entlang der Hauptstraße bestehenden Geh- und Radweg im Bereich des Plangebietes auf 3,5 m zu verbreitern. Auf Kölner Stadtgebiet liegen hingegen noch keine konkreten Planungen vor.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den Flugverkehr angebunden. Der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 6,5 km entfernt und kann mit dem Auto in etwa 8 Minuten erreicht werden.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an das Radverkehrsnetz.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Innerhalb der GIB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Gewerbe und Industriebau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Arbeitsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen

Das Planvorhaben ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

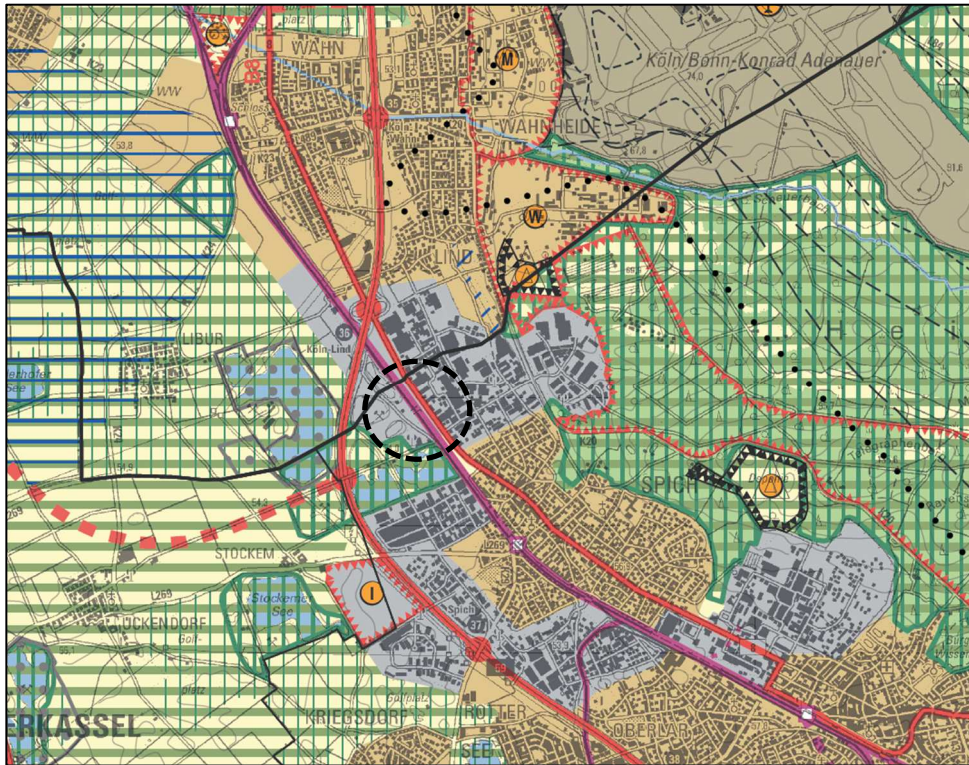


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24. Dezember 2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche Fläche i. V. m. Maßnahmen zum Schutz der Natur dar.

Das Planvorhaben kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

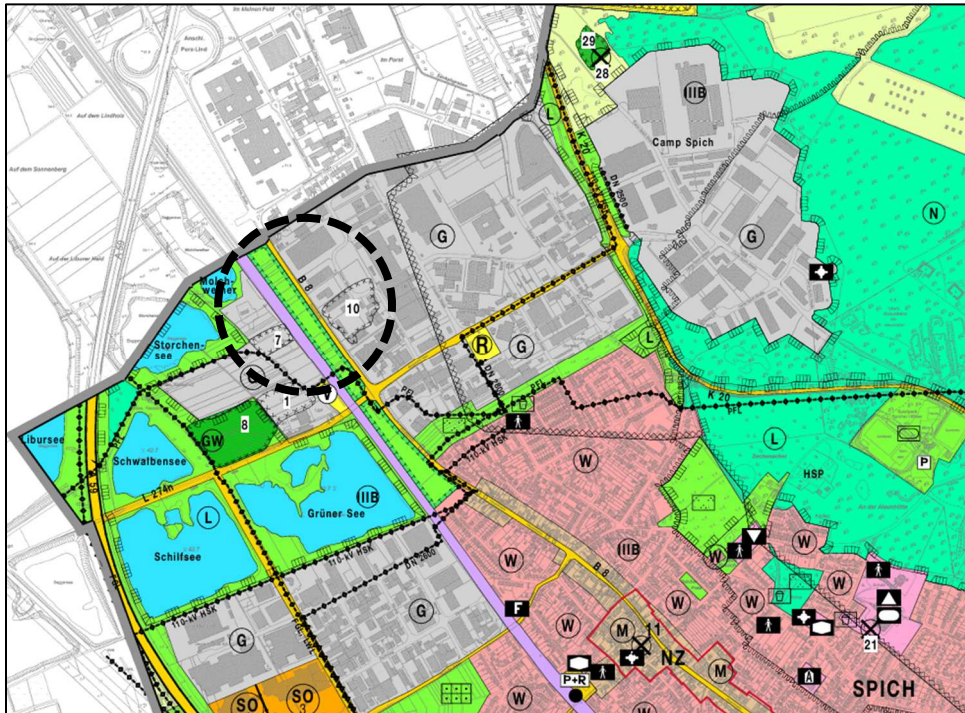


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin“ des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Der Landschaftsplan setzt keine Entwicklungsziele innerhalb des Plangebietes fest.

Westlich der Bahntrasse befindet sich in ca. 130 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet L 2.2 „Spicher Seen“. Nordwestlich des Plangebietes, aber durch die Bahntrasse getrennt, grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 21 „Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel“ der Stadt Köln.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

2.4 Wasserschutz und Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Zündorf“. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten. Eine Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III B ist aber grundsätzlich möglich.

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf AöR ist in drei Ereignisse unterteilt: „seltenes Ereignis“, „außergewöhnliches Ereignis“ und „extremes Ereignis“. Das „seltenes Ereignis“ basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Das „außergewöhnliche Ereignis“ basiert auf einem Regenereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Das „extreme Ereignis“ wurde mit einem sogenannten Blockregen 90 mm berechnet. Bei einem „seltenem Ereignis“ werden für das Plangebiet in vereinzelt Teilbereichen Wasserhöhen von 10-50 cm aufgezeigt. Bei einem „außergewöhnlichen Ereignis“ erweitern sich die überschwemmten Bereiche die Wasserhöhen bleiben aber gleich. Bei einem „extremen Ereignis“ sind erwartungsgemäß größere Bereiche des Plangebiets von der Überschwemmung betroffen. Die betroffenen Bereiche des Plangebiets können den folgenden Kartenausschnitten entnommen werden.

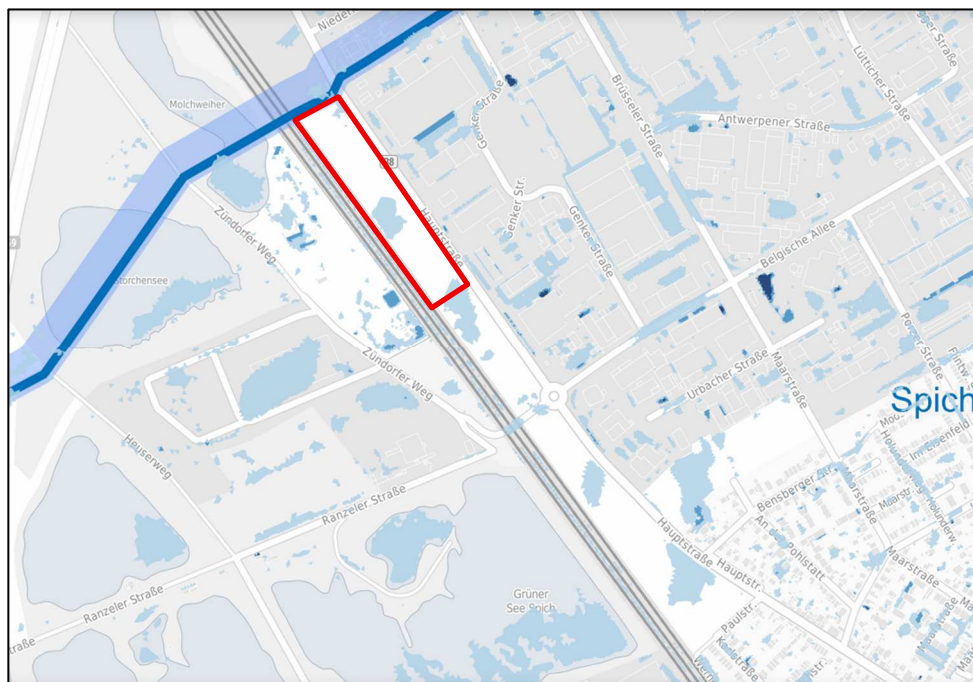


Abbildung 3: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – seltenes Ereignis, Stadt Troisdorf

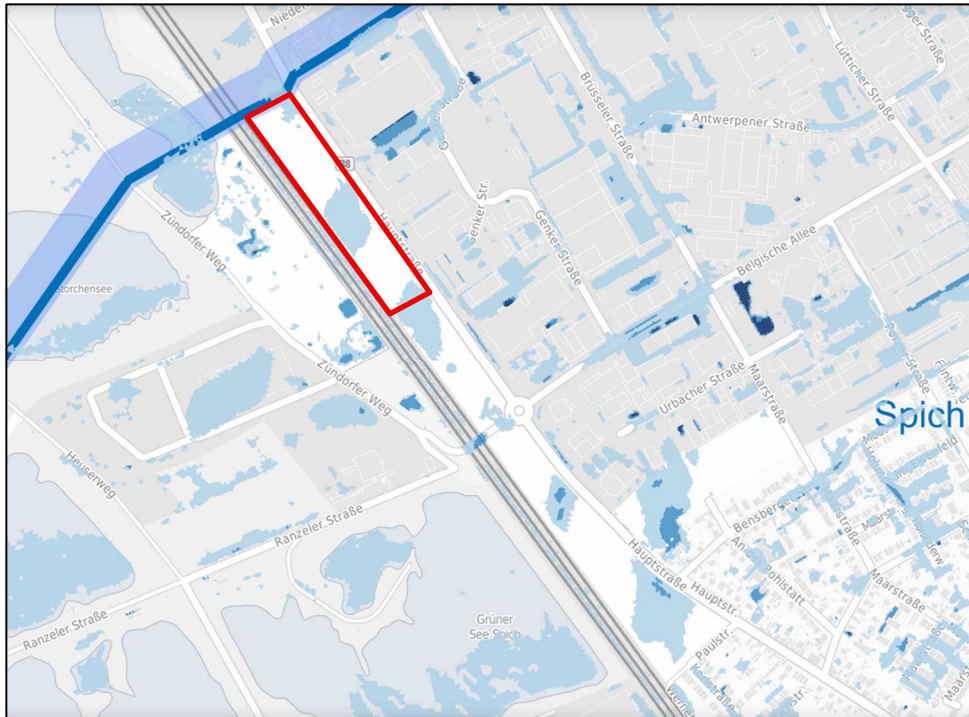


Abbildung 4: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – außergewöhnliches Ereignis, Stadt Troisdorf

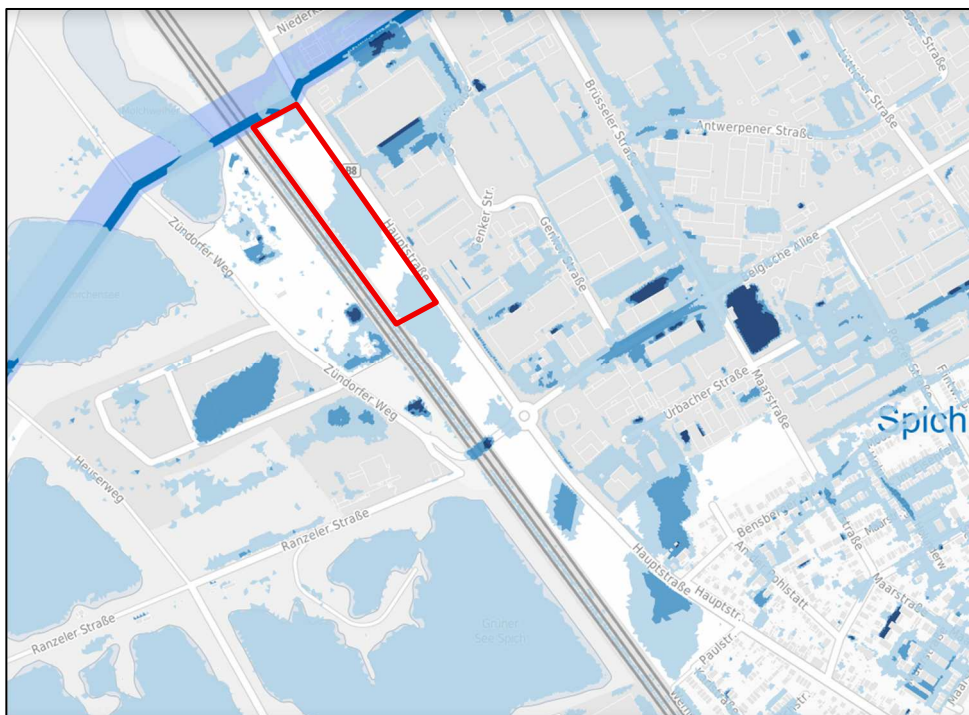


Abbildung 5: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – extremes Ereignis, Stadt Troisdorf

Da nur vereinzelte Bereiche des Plangebiets betroffen sind, die dazu keine hohen Wasserstände aufweist, ist die Starkregengefahr insgesamt jedoch als gering einzustufen. Bei der Bauausführung ist der Aspekt des Überschwemmungsschutzes allerdings zu berücksichtigen.

2.5 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Flächen auf der Nordostseite der Hauptstraße (B 8) sind über den Bebauungsplan Sp22, Blatt 3 aus dem Jahr 2000 planungsrechtlich geregelt. Dieser setzt Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und abweichender Bauweise (Grenzabstände ohne Längenbeschränkung) fest. Für die Industrie- und Gewerbegebiete ist eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt.

3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat am 13.01.2022 beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich gezeigt, dass die Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht mehr sachgerecht ist und das Verfahren daher als Angebotsbebauungsplan fortgeführt werden soll. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt ein hinreichend konkretisiertes und abschließend festgelegtes Vorhaben voraus, das über einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag gesichert wird. Ein solches in allen wesentlichen Punkten feststehendes Bau- und Nutzungskonzept liegt jedoch nicht vor. Insbesondere bestehen hinsichtlich der konkreten betrieblichen Nutzungen, der inneren Organisation der Baukörper sowie möglicher zukünftiger Entwicklungsschritte weiterhin Flexibilitätsbedarfe. Die geplante Entwicklung erfordert daher einen planungsrechtlichen Rahmen, der nicht ausschließlich auf ein einzelnes, im Detail festgelegtes Vorhaben zugeschnitten ist, sondern eine angemessene Bandbreite gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht. Ein Angebotsbebauungsplan bietet hierfür die geeignete Grundlage, da er die städtebaulichen Zielsetzungen, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhen, Erschließung und Begrünungsmaßnahmen verbindlich festsetzt, ohne jedoch die Realisierung auf ein konkret benanntes Einzelvorhaben zu beschränken.

4 Ziel und Zwecke der Planung

4.1 Anlass der Planung

Die Firma igus ist ein international tätiges Unternehmen, das sich auf innovative Kunststofflösungen für bewegte Anwendungen spezialisiert hat. Dazu gehören Energieführungssysteme zur sicheren Führung von Kabeln und Leitungen, wartungsfreie Gleit- und Lagertechnikkomponenten sowie individuelle Kunststofflösungen, unter anderem für den 3D-Druck. Die Produkte werden vor allem in der Automatisierungs- und Robotiktechnik eingesetzt, um Maschinen effizienter, langlebiger und wartungsärmer zu machen. Das ca. 10 ha große Betriebsgelände besteht seit 1994 im Gewerbegebiet Lind, in Köln-Porz, unmittelbar nördlich der Stadtgrenze zu Troisdorf. In den letzten Jahrzehnten wurde das Betriebsgelände stetig erweitert. Zusätzlicher Flächenbedarf entstand vor allem durch die Gründung von weiteren, internen „Start-Ups“ oder auch Business-Units mit lokaler Produktion, wie z.B. Low Cost Automation und Robotic, das igus:bike aus recyceltem Kunststoff und schmierungsfrei sowie „Shore Power“ zur Elektrifizierung von Schiffen in allen Häfen dieser Welt. Zuletzt wurden im Kölner Stadtgebiet die Flächen westlich der B 8 entwickelt. Da das Betriebsgelände im Kölner Stadtgebiet an die Grenzen der Entwicklung gestoßen ist, beabsichtigt die Firma igus eine lineare Erweiterung des Betriebsgrundstücks zwischen B 8 und Bahntrasse über die Stadtgrenze hinweg nach Troisdorf-Spich, um den wachsenden Flächenbedarf zu decken und die betrieblichen Abläufe nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Erweiterung des Standorts vor Ort dient dazu, den bestehenden Betrieb in Köln/ Troisdorf sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu erhalten. Hierfür hat das Unternehmen die entsprechenden Grundstücke erworben.

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben für das Plangebiet aktuell nach § 35 BauGB richtet, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Unternehmensstandortes zu schaffen und damit die langfristige Sicherung und Stärkung des Produktionsstandortes in Troisdorf zu gewährleisten. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Einbindung in die gewerbliche Umgebung angestrebt, die den Anforderungen des Betriebes Rechnung trägt.

Die Erweiterung des igus-Standortes in Troisdorf soll die räumliche Entwicklung des Unternehmens langfristig sichern und eine geordnete, funktionale Betriebsfläche schaffen, die den wachsenden betrieblichen Anforderungen und Flächenbedarfen gerecht wird. Gleichzeitig soll die Erweiterung so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt, die betriebliche Effizienz unterstützt und zur nachhaltigen Nutzung des Standorts beiträgt.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung sowie der überwiegend gewerblich genutzten Umgebung für eine Erweiterung des Gewerbegebietes an.

Das Bauvorhaben sieht nach aktuellem Planungsstand zwei Neubauten vor. Der Bebauungsplan soll hierfür zum einen die städtebaulichen Rahmen vorgeben und sichern. Zum anderen sollen im Bebauungsplanverfahren die durch die Erweiterung des igus-Geländes entstehenden Auswirkungen, wie die Zunahme der Verkehrsbelastung und von Lärmemissionen aufgezeigt, bewertet sowie ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt werden. Der Bebauungsplan soll zudem die verkehrliche Anbindung an die B 8 sichern.

5 Plankonzept

Nutzung und Bebauung

Die derzeitige Grünfläche soll künftig in eine Gewerbefläche umgewandelt werden, um dem Kölner Unternehmen igus die Erweiterung ihres Betriebsgeländes um zwei neue Gewerbehallen zu ermöglichen. Hier soll ein kombiniertes Produktions- und Verwaltungsgebäude entstehen, welches sich in den existierenden Campus einfügt. Flexible Produktionsflächen sollen z.B. für die Herstellung und Montage des igus:bike, der Herstellung und Montage des igus cobots „rebel“ oder weiteren Produkten aus den 20 Business-Units der igus Gruppe dienen. In den Büroflächen sollen u.a. Entwicklungs-, Produktmanagement- und Verwaltungsbereiche Platz finden. Darüber hinaus ist vorgesehen, vor Ort eine Kantine für die Mitarbeitenden anzubieten sowie attraktive Aufenthaltsbereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude zu schaffen. Um dem Unternehmen bei der späteren Nutzung ein Höchstmaß an Flexibilität zu bieten, werden die Baukörper auf die in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich maximal zulässige Flächenausnutzung ausgelegt.

Für die geplanten Hallenkörper ist eine Höhe von 18 m vorgesehen, um u.a. den Betrieb eines digital gesteuerten Regallagers zu ermöglichen. Die Dachflächen sollen neben einer Dachbegrünung auch für die Unterbringung baulicher und technischer Anlagen genutzt werden. Hierzu gehören unter anderem die Tragkonstruktion, Lichtbänder, Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen sowie die Gebäudetechnik. Gestalterisch orientieren sich die Hallen an den bestehenden igus-Gebäuden auf dem Kölner Stadtgebiet.

Mit der Entwicklung des Standortes sollen langfristige Voraussetzungen für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht werden.

Die dargestellten Nutzungen stellen beispielhafte Entwicklungsoptionen für den Standort dar und sind noch nicht verbindlich festgelegt. Eine Festlegung der Nutzungen und

konkrete Ausgestaltung der Gebäude bleibt den späteren Planungsprozessen vorbehalten.

Erschließung

Da nach aktuellen straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben keine direkte Einfahrt von einem privaten Unternehmensgrundstück auf eine Bundesstraße zulässig ist, ist die Realisierung einer öffentlichen Zufahrt erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt demnach über eine öffentliche Stichstraße, die an die Bundesstraße B 8 (Hauptstraße) angebunden wird. Diese liegt gegenüber der bereits bestehenden Zufahrt eines bestehenden Gewerbebetriebs. Durch das Gegenüberliegen beider Zufahrten entsteht eine klare und eindeutig erkennbare Knotenpunktsituation, wodurch gegenseitige Behinderungen beim Abbiegen, v.a. beim Linksabbiegen vermieden werden und gute Sichtbeziehungen für ein- und ausfahrende Fahrzeuge entstehen. Dadurch wird der Verkehrsfluss auf der stark frequentierten Bundesstraße nicht beeinträchtigt. Durch die gewählte Lage der neuen Zufahrt muss ein Straßenbaum (Ahorn) entfernt werden. Ein weiterer Straßenbaum weiter nördlich der Zufahrt kann erhalten werden. Eine alternative Lage der Zufahrt zur Erhaltung beider Bäume wurde geprüft. Eine Verschiebung der Zufahrt nach Norden hätte jedoch eine versetzte Knotenpunktsituation zur Folge. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den beiden Zufahrten würden sich Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses beim Linksabbiegen in die entsprechenden Grundstücke mit entsprechendem Rückstau und temporären Blockierungen der Zufahrten ergeben. Aus diesem Grund wurde von der alternativen Zufahrtslösung abgesehen.

Bezüglich der Anbindung des Plangebietes an die B 8 erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW). Seitens des Landesbetriebs wurde gegen die grundsätzliche Positionierung der Grundstückszufahrt kein Einwand erhoben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch innerhalb des Straßenraums der B 8 die Herstellung eines Linksabbiegestreifens für die neue Einmündung gefordert. Zur Festlegung der genauen Länge eines möglichen Linksabbiegestreifens erfolgt im weiteren Planverfahren für den neuen Knotenpunkt eine Leistungsfähigkeitsberechnung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), die auch den Anteil des Schwerlastverkehrs prognostiziert. Die Leistungsfähigkeitsberechnung wird Straßen.NRW zusammen mit einer aussagekräftigen Straßenplanung im weiteren Verfahren zur Abstimmung vorgelegt.

Die interne Anlieferung und Erschließung auf dem Grundstück der igus erfolgen durch eine ringförmige Umfahrung der Gebäude. Die notwendigen Abstände zur DB-Trasse sowie die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße werden in der Planung berücksichtigt. Für die Anbauverbotszone wird in Abstimmung mit Straßen.NRW ein Antrag auf Reduzierung der üblichen 20 m auf 15 m gestellt, um die Bauflucht des nördlich gelegenen Parkhauses aufnehmen zu können. Eine konkrete Abstimmung mit Straßen.NRW dazu erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Mitarbeiterstellplätze können im nördlich angrenzenden Parkhaus untergebracht werden.

Begrünung

Zur Eingrünung des Geländes wird entlang der DB-Trasse ein 5,0 m breiter Grünstreifen angelegt. Auf der Westseite der Hauptstraße plant die Stadt zudem die Erweiterung des Radwegs auf eine Breite von 3,5 m. Eventuell wird ein Teil der dafür notwendigen Böschung innerhalb des Plangebietes liegen. Auch diese Flächen eignen sich für eine zusätzliche Begrünung. Entlang der geplanten Baukörper sind auf dem Grundstück der igus darüber hinaus Baumpflanzungen vorgesehen, die zum einen die Neubauten optisch abschirmen und zum anderen gemeinsam mit den Bestandsbäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 8 eine durchgängige Alleenwirkung erzeugen sollen. Möglicherweise können die Baumpflanzungen statt auf dem igus-Grundstück auch auf den Flächen des Landesbetriebs Straßenbau NRW direkt entlang der Fahrbahn der B 8 erfolgen (vgl. Abbildung 6). Hierfür wäre nach einer ersten Aussage des Landesbetriebs eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h erforderlich. Dies wird im weiteren Verfahren entsprechend abgestimmt.

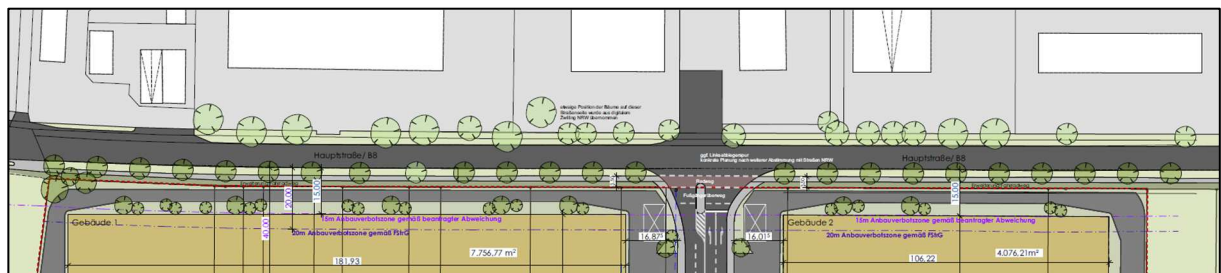


Abbildung 6: Alternative Darstellung der Baumpflanzungen auf den Flächen des Landesbetriebs Straßenbau NRW

An den geplanten Gewerbegebäuden sind zudem Fassaden- und Dachbegrünungen vorgesehen. Der genaue Flächenanteil wird im weiteren Verfahren festgelegt und entweder im Bebauungsplan festgesetzt oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Ergänzend können wasserdurchlässige Beläge für Stell- und Verkehrsflächen eingesetzt werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und einen Beitrag zu einer klimagerechten und nachhaltigen Bauweise zu leisten.

Änderungen gegenüber dem vorherigen Planungskonzept

Im Vergleich zum bereits erfolgten Aufstellungsbeschluss vom 13.01.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, da die Firma igus nicht Eigentümerin aller ursprünglich einbezogenen Grundstücke ist. Durch die Reduzierung der Plangebietsfläche verän-

dert sich die Lage der Zufahrt. Während diese zuvor von der Belgischen Allee beziehungsweise dem Zündorfer Weg vorgesehen war, erfolgt die Erschließung nun über eine zentral gelegene Zufahrt.

Auch die ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt infolge der Flächenreduzierung. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind daher extern nachzuweisen und werden im weiteren Verfahren konkret festgelegt.

Eine weitere wesentliche Änderung besteht darin, dass keine unterirdischen Geschosse mehr vorgesehen sind. Dies ist insbesondere auf den vorhandenen Regenwasserkanal im Plangebiet sowie auf das Ziel zurückzuführen, Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglichst gering zu halten. Aufgrund der verkleinerten Grundstücksfläche und der zentralen Lage der Zufahrt entfällt zudem der zuvor geplante zentrale Freizeithof. Dieser wäre jedoch in Verbindung mit den ursprünglich geplanten Dachgärten oder Dachnutzungen grundsätzlich weiterhin denkbar, soll aber nicht verbindlich vorgegeben werden, da hinreichend konkrete Planungen noch nicht vorliegen.

Unabhängig von den genannten Anpassungen werden wesentliche konzeptionelle Leitgedanken der ursprünglichen Planung beibehalten und können im Rahmen der weiteren Objektplanung umgesetzt werden. Dazu zählen insbesondere eine schlanke, begrünte Gebäudegestaltung, die Möglichkeit von Dachpavillons und Dachnutzungen sowie die Kombination mit regenerativen Energiequellen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur natürlichen Belüftung und Belichtung, der Einsatz moderner und effizienter Gebäudetechnik sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, wie Elektromobilität und Fahrradnutzung in Verbindung mit Sharing-Angeboten, grundsätzlich denkbar. Ergänzend tragen durchlässige Oberflächen, Grauwasserrecycling sowie die Reduzierung von CO₂-Emissionen in der Bau- und Produktionsphase zur Umsetzung eines nachhaltigen und klimagerechten Gesamtkonzeptes bei. Solche konkreten objekt- und nutzungsbezogene Maßnahmen können aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage jedoch nicht verbindlich in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

6 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden in einer Verkehrsuntersuchung die durch die Gewerbegebietsentwicklung hervorgerufenen Verkehrsmengen anhand der geplanten Entwicklung (Anzahl Beschäftigte, Nutzungen und Nutzflächen) abgeschätzt. Dabei wird das prognostizierte Wegeaufkommen auf die verschiedenen Verkehrsmittel und Tageszeiten aufgeteilt. Auf Basis der prognostizierten Zusatzverkehre und bestehenden Verkehrsmengen werden für die Knotenpunkte Frankfurter Straße (B 8)/ Niederkasseler Straße/ Zufahrt igus-Parkhaus sowie Hauptstraße (B 8)/ Belgische Allee/

Ranzler Straße/ Zündorfer Weg Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt, um die künftige Verkehrssicherheit dieser Knotenpunkte zu bewerten.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2025 durch das Büro UWEDO – Umweltplanung Dortmund eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurde mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Zur Ermittlung potenziell vorkommender Arten im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte zusätzlich eine Datenabfrage bei den zuständigen amtlichen und ehrenamtlichen Stellen sowie Datenbanken.

Bei der Artengruppe der Vögel konnten zufällig Möwen, eine Ringeltaube, ein Stieglitz, eine Amsel, ein Haussperling, ein Turmfalke sowie etwa 15 Mauersegler gesichtet werden. Dabei handelt es sich sowohl um häufige „Allerwelts-“ Arten als auch um planungsrechtlich geschützte Vogelarten. Der Turmfalke wurde südlich des Untersuchungsgebiets jagend beobachtet. Die Mauersegler kreisten in größerer Höhe über dem östlichen Gewerbegebiet, wo auch ein Haussperling festgestellt wurde.

Bei der Ortsbegehung wurden an den drei untersuchten Bestandsbäumen keine Baumhöhlen festgestellt, die sich als Quartiere für Brutvögel oder Fledermäuse eignen. Auf den weiter südlich gelegenen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Plangebietes liegen, konnte hingegen ein hoher Insektenbestand festgestellt werden. Unter den Libellenarten handelt es sich vermutlich um den Großen Blaupfeil, die Kleine Königlibelle, die Keilfleck-Mosaikjungfer, die Hufeisen-Azurjungfer oder die Gemeine Becherjungfer. Eine genaue Bestimmung der Arten hat nicht stattgefunden.

Amphibien und Reptilien wurden im Zuge der Begehung nicht beobachtet. Aufgrund der direkt an die Planfläche angrenzenden Bahngleise und der Hinweise aus der Artenschutzabfrage zu bekannten Vorkommen, ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse angrenzend zum Plangebiet vorkommt. Voraussichtlich wird sich die Zauneidechse auf den Raum der Gleise und der anliegenden Böschungsbereiche mit Grasflächen und Sträuchern beschränken, welche von der Planung nicht betroffen sind. Die Ackerfläche im Bereich des geplanten Gewerbegebietes bietet der Art keine geeigneten Habitatbedingungen. Daher wird ein aktuelles Vorkommen im Ackerbereich des Plangebietes ausgeschlossen. Im Zuge der Bautätigkeiten könnte das Gebiet jedoch temporär an Attraktivität gewinnen, etwa durch die Entstehung von Schotter- und Erdhaufen als Versteck- oder Sonnenplätze sowie durch temporäre Pfützen und Lachen, die potenzielle Laichgewässer darstellen könnten. In diesem Fall wären Schädigungen während der Bauphase möglich. Um eine Erfüllung der Verbotstatbestandes der Zerstörung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sicher

ausschließen zu können, sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Absicherung der Baustelle mit einem einseitig überwindbaren Amphibienschutzzaun zu ergreifen, die ein Einwandern der Tiere in den Baubereich sicherstellen.

Insgesamt weist das Plangebiet mit seiner intensiv genutzten Ackerfläche jedoch einen geringen ökologischen Wert für Tiere und Pflanzen sowie eine niedrige biologische Vielfalt auf. Unter Berücksichtigung von allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II erforderlich.

6.3 Boden / Baugrund

Zur genaueren Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden durch das Ingenieurbüro GEO CONSULT am 15. Oktober 2025 sechs Kleinrammbohrungen durchgeführt.

An der Oberfläche wurde in allen Bohrungen eine 0,4-0,9 m mächtige Oberbodenschicht aus stark feinsandigem Schluff mit organischen Bestandteilen in steifer Konsistenz angetroffen. Darunter folgen, außer in einer Bohrung auf dem Flurstück 189 bis ca. 1,4-2,9 m unter der Geländeoberkante Hochflutsande (schwach kiesige Fein- bis Mittelsande) in mitteldichter Lagerung. Bis 4,0 m Tiefe stehen Terrassenablagerungen aus Sanden mit unterschiedlichen Kiesanteilen ebenfalls in mitteldichter Lagerung an.

Der Oberboden ist aufgrund seiner Eigenschaften nicht tragfähig und muss im Bereich der Bauflächen vollständig abgeschoben werden. Hochflutsande und Terrassenablagerungen sind als mäßig bis gering verformbar und ausreichend bis gut tragfähig einzustufen. Mit zunehmender Tiefe nimmt die Setzungsempfindlichkeit ab, während die Tragfähigkeit steigt. Negative Einflüsse aus tieferen Bodenschichten sind daher nicht zu erwarten. Maßnahmen des Spezialtiefbaus sowie Bodenverbesserungen oder Bodenaustausch sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das Bauvorhaben Gebäude sowohl mit und ohne Unterkellerung realisierbar sind. Hallen können wirtschaftlich auf Einzel- oder Streifenfundamenten sowie auf Bodenplatten gegründet werden. Als tragfähiger Untergrund stehen der Hochflutsand und die Terrassenablagerungen in mindestens mitteldichter Lagerung zur Verfügung.

Für Niveaueingeleiche und „schwimmende“ Bodenplatten können Tragschichten auf Geotextilien erforderlich werden. Hierfür sollte Schotter bzw. Brechkorn in geeigneter Körnung (z.B. 0/45 mm) eingesetzt werden. Nach endgültiger Festlegung der Gebäudeabmessungen ist eine vertiefte Untersuchung der Baufelder zur Bestätigung der Gründungsempfehlungen sinnvoll.

Bei Ausführung der Erdarbeiten fallen gemäß den Bohrergebnissen Oberboden, Hochflutsande und Terrassenablagerungen an. Der Erdaushub kann mit konventionellem Gerät (z.B. Tieflöffelbagger) erfolgen.

Die Tragfähigkeit des anstehenden Bodens ist bei mindestens mitteldichter Lagerung gegeben. Wird in den Gründungssohlen oder Tragschichten aufgelockertes Material infolge von Wasser- oder Frosteinwirkung angetroffen, ist dieses auszubauen und durch geeignetes Tragschichtenmaterial bzw. Magerbeton zu ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs i. d. R. eine Überprüfung gemäß EBV 3) und DepV 4) erforderlich ist. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung erfolgt eine Analyse der Rückstellproben, um die Zuordnung zu Verwertungs- oder Deponieklassen bereits in der Ausschreibung zu berücksichtigen.

6.4 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei sollen u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege untersucht werden, um in der weiteren Planung Berücksichtigung zu finden. Aktuell liegt vom Büro UWEDO – Umweltplanung Dortmund ein Zwischenbericht zur Bestandssituation vor.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Wärme, Strom sowie Internet und Telekommunikation ist durch die bestehenden Leitungen und Anschlüsse in der Hauptstraße grundsätzlich sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit und Anschlussmöglichkeiten der technischen Infrastruktur werden im Planverfahren bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über den in der Hauptstraße bestehenden Kanal geplant. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im Zuge des weiteren Verfahrens bei den Stadtwerken abgefragt.

Die Abfallentsorgung soll über die Hauptstraße erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Ge-

mäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ausschließlich über die belebte Bodenzone zulässig. Zur genaueren Erkundung der Versickerungsfähigkeit der Böden wurden durch das Ingenieurbüro GEO CONSULT ergänzend zum Bodengutachten, Versickerungsversuche durchgeführt. Die Durchlässigkeitswerte des untersuchten Untergrundes liegen im mittleren bis oberen Bereich der von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlenen Werte von 5×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s.

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen kann demnach über eine ausreichend große Mulde zur Versickerung gebracht werden. Dabei wurde ein Sicherheitsfaktor von 1,2 berücksichtigt und als Bemessungshäufigkeit das 5-jährige Regenereignis ($n = 0,2$) gewählt. Bei einer undurchlässigen versiegelten Fläche von maximal 15.544 m² wurde vom Ingenieurbüro für die Mulde eine mittlere Versickerungsfläche von 1.200 m² angesetzt. Dabei ergibt sich ein Speichervolumen von 348,5 m³. Die Mulde wird an den sickerfähigen Hochflutsand bzw. die Terrassenablagerungen angeschlossen, ca. 0,4 m bis 0,9 m unter Geländeoberfläche. Der Oberboden ist abzuschieben und gegebenenfalls durch Kies zu ersetzen. Unterhalb der Mulde wird eine 30 cm mächtige Kiesschicht empfohlen, um eine gleichmäßige Versickerung zu gewährleisten. Die Mulde darf nicht mit Fremdmaterial verfüllt oder überbaut werden. Die Bepflanzung der Mulde kann mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen erfolgen, solange die Versickerungsleistung nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage der Mulde auf dem Grundstück wird im weiteren Verfahren festgelegt.

8 Flächenbilanz

Bestand:

Landwirtschaftliche Fläche	22.382 m ²
----------------------------	-----------------------

Planung:

Bebauungsplan	
Gewerbegebiet (GE)	21.589 m ²
<i>davon versiegelt (GRZ 0,8)</i>	<i>17.271 m²</i>
<i>davon unversiegelt</i>	<i>4.318 m²</i>
öffentliche Verkehrsfläche	793 m ²
Gesamt	22.382 m²
Plankonzept	
Gebäude Nord	7.757 m ²
Gebäude Süd	4.076 m ²
<i>Gebäude gesamt</i>	<i>11.833 m²</i>
sonstige versiegelte Privatfläche	5.253 m ²
<i>versiegelte Privatfläche gesamt</i>	<i>17.086 m²</i>
unversiegelte Privatfläche	4.503 m ²

öffentliche Verkehrsfläche/ Zufahrt	793 m ²
Gesamt	22.382 m²

9 Kosten und Finanzierung

Die igus übernimmt als Auftraggeber alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplans betreffen. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt entstehen insoweit nicht.

10 Anlagen

- *Artenschutzprüfung Stufe I - Bauleitplanverfahren zur Erweiterung der Firma igus in Troisdorf (UWEDO-Umweltplanung Dortmund, Juli 2025)*
- *Umweltbericht (Zwischenstand)-Bauleitplanverfahren zur Erweiterung der Firma igus in Troisdorf (UWEDO-Umweltplanung Dortmund, Oktober 2025)*
- *Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit für den Neubau von Produktionshallen (710 27 Phase Spich) am Betriebsgelände in Troisdorf-Spich (GEO CONSULT, November 2025)*
- *Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich von zwei geplanten Produktionshallen neben dem bestehenden Betriebsgelände in Troisdorf-Spich über eine Versickerungsmulde (GEO CONSULT, Dezember 2025)*

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz	5
2.4	Wasserschutz und Anpassung an den Klimawandel (Starkregen).....	5
2.5	Bebauungsplan	8
3	Verfahren.....	8
4	Ziel und Zwecke der Planung	9
4.1	Anlass der Planung	9
4.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	9
5	Plankonzept	10
6	Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	13
6.1	Verkehr.....	13
6.2	Artenschutz	14
6.3	Boden / Baugrund	15
6.4	Umweltprüfung	16
7	Ver- und Entsorgung.....	16
8	Flächenbilanz.....	17
9	Kosten und Finanzierung	18
10	Anlagen	18