



# STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

## **Städtebauliche Begründung**

### **Teil A**

#### **Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 10. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des  
Akazienwegs

**Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs –  
Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplans  
K 211**

Entwurf, Stand: 16.03.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bisherige planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).....	5
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Anlass der Planung (Planänderung).....	6
3.2	Ziel und Zweck der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Troisdorf .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Verwirklichungsmaßnahmen.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>6</b>

## Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB  
(Vorentwurf)

### Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs

#### 1 Plangebiet

Das ca. 4360 m<sup>2</sup> Plangebiet befindet sich im südöstlich Bereich von Kriegsdorf. Aktuell wird die unbebaute Fläche in den Sommermonaten als Weide für die nicht gewerblich gehaltenen Galloway Rinder des Engeshofs genutzt. Die Fläche befindet sich im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB.



Abb. 1 Luftbild und Darstellung der Geltungsbereiche von rechtskräftigen (orange und blau umrandet) und in Aufstellung (magentafarben umrandet) befindlichen Bebauungsplänen Quelle: Geoportal Troisdorf

#### Umliegende Bebauung/Nutzung

Wohngebiet südöstlich des Akazienwegs (Ahornweg/Birklestraße)

Das Plangebiet grenzt nordwestlich entlang des Akazienwegs unmittelbar an eine Einfamilienhaussiedlung aus den Ende 80er/Anfang 90er Jahren an, die durch 1-2 geschossige Bebauung geprägt ist. Der seit dem 29.01.1987 rechtskräftige Bebauungsplan setzte hierfür die Voraussetzungen.

### Engelshof

Nördlich des Plangebiets liegt mit etwas Abstand der Engelshof

Der Hof ist ein seit mehreren Generationen geführter landwirtschaftlicher Betrieb mit Obst-, Gemüse- und Ackerbau, jedoch ohne kommerzielle Viehwirtschaft. Er wird seit Anfang 2025 an den ältesten Sohn des bisherigen Hofbetreibers verpachtet, der nun als Betriebsleiter fungiert und seinen Lebensmittelpunkt am Betriebsstandort in Niederkassel-Rheidt hat. Der Betrieb verfügt über zwei Standorte, von denen der ursprünglich am Akazienweg gelegene Hof bis 2024 Hauptbetriebsstandort war. Seit der Betriebsübernahme liegen die wesentlichen Arbeitsabläufe und die zentrale Lagerhalle (Ernte, Maschinen, Betriebsmittel) am Standort in Niederkassel-Rheidt. Der Hof am Akazienweg dient heute überwiegend als Alterswohnsitz des früheren Betriebsleiters; die dortige Halle wird vor allem zur Lagerung seltener genutzter Fahrzeuge und Maschinen sowie von Stroh und Heu genutzt.

Die Wiese, die beplant werden soll gehörte bislang vollständig dem Hofeigentümer. Mitte 2025 wurde der südliche Teil des Plangebiets (Richtung Birklestraße) an die Stadt Troisdorf veräußert, der nördliche Teil Richtung Hof, verbleibt im Eigentum des Hofbesitzers.

### Wohngebiet südwestlich der Birklestraße

Auf südlicher Seite des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite entlang der Birklestraße befinden sich ebenfalls 1-2 geschossige Wohngebäude.

### Nordwestlich angrenzende Grünfläche

Nordwestlich des Plangebiets grenzt unmittelbar eine unbebaute, Fläche an. Die als Fettwiese klassifizierte Grünfläche wird heute teilweise, vor allem in den Sommermonaten als Weidefläche für Galloway Rinder genutzt. Der rechtsgültige neu aufgestellte Regionalplan Köln bietet die Grundlage zur Wohnbauflächenentwicklung für diesen Bereich.

### Verkehrsanbindung

Der Akazienweg nimmt heute schon verschiedene Verkehrsströme auf. Neben der Erschließung des Engelshofs und des Wohngebiets ist er eine wichtige Transferroute für Fußgänger und Radfahrer zum nordöstlich gelegenen Naherholungsbereich rund um den Rotter See aber auch zum nahe gelegenen Schulzentrum in Sieglar. Darüber hinaus wird er gelegentlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen befahren.

Die Birklestraße, die in nördliche Richtung zur Offenbachstraße wird, ist die Straßentangente von Kriegsdorf und ehemalige Kreisstraße (heute gemeindliche Sammelstraße). Über die beiden Straßen ist das gesamte Kriegsdorfer Gebiet zu erreichen. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist die „neue“ Kreisstraße K 29 (Kriegsdorfer Straße). Von dort Richtung Norden führt die K29 direkt zur Autobahnanschlussstelle Spich der A59 Richtung Köln und Bonn und ist mit dem Pkw in ca. 5 Minuten erreichbar. Richtung Süden befindet sich unmittelbar der Konrad-Adenauer-Ring (L332) als Ortsumgehung, der an die südlichen Stadtteile Troisdorfs (Sieglar, Eschmar, Müllekoven und Bergheim) anbindet und darüber hinaus nach Mondorf, und über andere Landesstraßen nach Niederkassel und Bonn führt.

Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Buslinien 503 (Siegburg Bf - Troisdorf Bf - Spich S - Kriegsdorf - Sieglar RSVG) im 20 Minutentakt und 551 Bonn Hbf - Beuel -

Mülleken - Eschmar - Kriegsdorf - Rotter See - Oberlar - Troisdorf Bf) im 20-30 Minutentakt gesichert. Die Bushaltestellen „Akazienweg“ liegen direkt vor Kopf des Plangebiets an der Birklestraße.

Eine RSVG-Bike Station befindet sich auf dem kleinen, öffentlichen Platz dem sog. Rosenhügel an der Reichensteinstraße, Ecke Zum Antoniuskreuz und ist zu Fuß in etwa 5 Minuten vom Plangebiet zu erreichen.

### Soziale Einrichtungen

In Kriegsdorf selbst gibt es zwei Kindertagesstätten (Reichensteinstr. 53 und Bussardweg 3), die fußläufig in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 2 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen sind. In den angrenzenden Stadtteilen Sieglar, Rotter See und Eschmar gibt es zudem noch zehn weitere Kindertagesstätten, die Luftlinie weniger als 2 km entfernt liegen und somit vom Plangebiet noch gut erreichbar sind.

### Bildungseinrichtungen

Die Gemeinschaftsgrundschule sowie die Förderschulen in Sieglar sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten und zu Fuß in etwa 20 Minuten erreichbar. Ebenso das Schulzentrum mit den weiterführenden Schulen Gertrud-Koch-Gesamtschule und Heinrich-Böll-Gymnasium.

## 2 Bisherige planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan



Abb. 1:links: Ausschnitt aus dem bis zum 29.10.2025 rechtsgültigen Regionalplan, rechts: Ausschnitt aus dem seit dem 29.10.2025 rechtsgültigen Regionalplan, jeweils rot umringelt das Plangebiet Quelle: GEOportal NRW

Bei Aufstellung der Bauleitplanungen für den Bebauungsplan K 211 und der 10.Änderung des Flächennutzungsplans galt die Fassung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein- Sieg wie oben links dargestellt. Seit dem 29.10.2025 ist nun der neu aufgestellte Regionalplan rechtsgültig (Abb.1: rechts).

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes K 211 als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt als Erweiterungsfläche der südöstlichen Siedlungsstruktur. Im Gegensatz zur „alten“ Fassung stellt der aktuelle Regionalplan nördlich der Fläche unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht mehr allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar mit der Zweckbindung für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, sondern vollzieht einen kompletten Lückenschluss zwischen den bisherigen allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Im Bereich des Rotter Sees stellt der Regionalplan neben dem regionalen Grünzug auch einen Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dar.

Im Regionalplan sind zudem Verkehrsinfrastrukturen wie die A 59 als Straße mit vorwiegend großräumigem Verkehr und die L 332 mit vorwiegend überregionalem und regionalem Verkehr als rote Linie dargestellt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), als übergeordnete Bauleitplanung stellt für den Bereich landwirtschaftliche Fläche dar. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, ist eine Wohnbebauung nur mit Änderung des FNP von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche und Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Das Bauleitplanverfahren muss daher im sog. Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden.

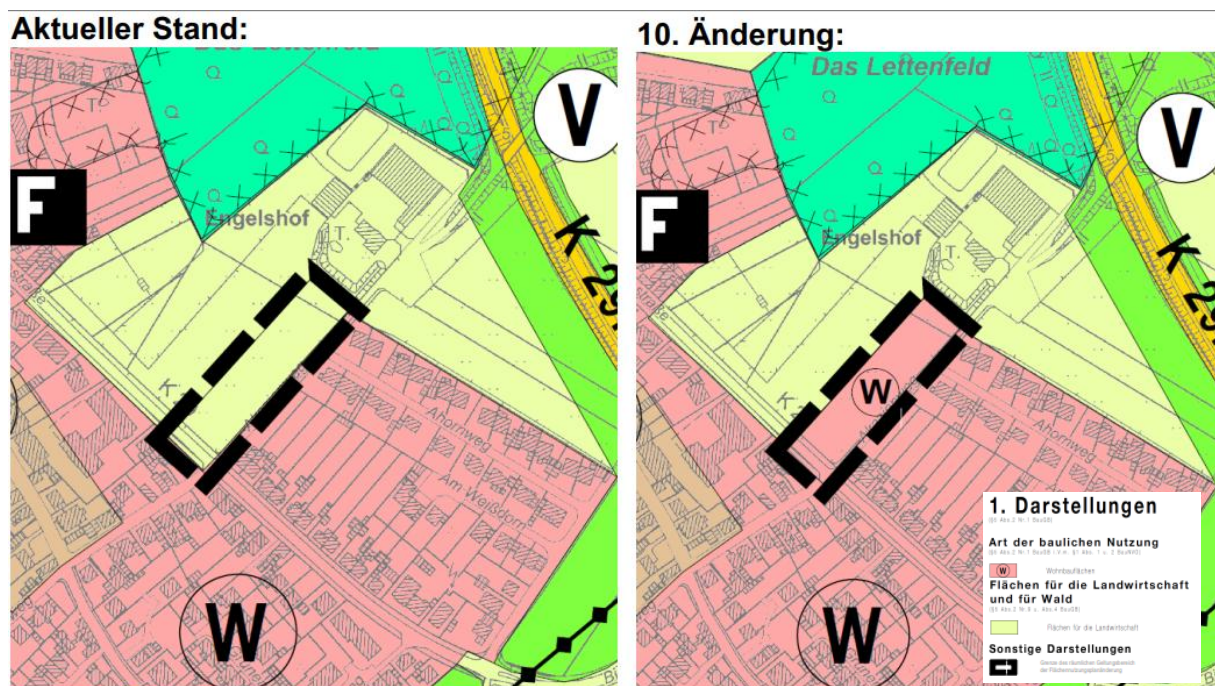


Abb. 2: aktuell rechtswirksamer FNP (links) und Entwurf der 10.Änderung (rechts)

Die Wohnbaufläche (W) kann aus dem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) des aktuell rechtswirksamen Regionalplans entwickelt werden.

## 2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Verfahren zum Bebauungsplan K 211 wird parallel durchgeführt.

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Anlass der Planung (Planänderung)**

Anfang 2023 gab es eine Anfrage des Eigentümers der Hofstelle im Akazienweg, ob es möglich sei unmittelbar südwestlich des Hofes auf Höhe der Wohnhäuser Ahornweg 1 und 2 ein Einfamilienhaus für seinen Sohn und seine Familie zu errichten. Das geplante Wohnhaus würde mit etwas Abstand zu seinem eigenen Wohnhaus im Akazienweg 15 stehen. Die zu bebauende Fläche wird heute als Weidefläche für etwa 10 Galloway-Rinder genutzt und ist im Eigentum des Hofbesitzers. Die Fläche ist heute schon durch den Akazienweg erschlossen, sollte allerdings aus städtebaulicher Sicht über ein mögliches Einzelvorhaben hinausgehend für den gesamten Grundstücksstreifen zum Zwecke der Wohnraumschaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Regionalplan hat diese grundsätzlichen Voraussetzungen dafür bereits in der vorherigen Fassung geschaffen. Der Neuaufgestellte und seit dem 29.10.2025 rechtswirksame Regionalplan schafft diese Voraussetzungen ebenfalls.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt jedoch für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Um eine planungsrechtliche Grundlage in der übergeordneten Bauleitplanung zu schaffen, muss an der Stelle der Flächennutzungsplan geändert werden.

#### **3.2 Ziel und Zweck der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Troisdorf**

Zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung dringend benötigten Wohnraums und als planungsrechtliche Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Wohngebietsabrundung nordwestlich des Akazienwegs ist der Planbereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Ziele des Regionalplans bleiben durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt.

### **4 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB**

Der Umweltbericht liegt als Teil B der Begründung zur 10. Flächennutzungsplanänderung als separates Dokument vor.

### **5 Verwirklichungsmaßnahmen**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (K 211) sind zur Verwirklichung der Maßnahmen Teilflächen des privaten Grundstücks angekauft worden, um die notwendige verkehrliche Erschließung zu schaffen und um zeitnah Wohnnutzungen realisieren zu können.

### **6 Kosten und Finanzierung**

Zur Realisierung der Planung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und zur Sicherung der Erschließung hat die Stadt bereits Teilflächen des privaten Grundstücks auf Grundlage dieses Vorentwurfs erworben.

Zur Refinanzierung soll das südliche Baufenster (zukünftig im städtischen Eigentum) an einen Investor zur Realisierung von Wohnhäusern verkauft werden, sobald die Fläche Baureife erlangt hat.

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann  
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung