



# STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

## **Städtebauliche Begründung**

### **Teil A**

#### **Bebauungsplan K 211**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs

**Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs –  
Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungs-  
planes**

## 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).....	6
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Anlass der Planung.....	6
3.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
3.3	Städtebauliches Konzept.....	7
<b>4</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO .....		7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ+GFZ).....	7
5.2.2	Zulässige Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe .....	7
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen.....	8
5.4	Verkehr.....	8
5.5	Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung, (Maßnahmenflächen) .....	9
5.6	Ver- und Entsorgung.....	9
5.7	Immissionen .....	10
5.8	Gestaltungsvorschriften .....	11
5.8.1	Einfriedungen .....	11
5.8.2	Dachform .....	12
<b>6</b>	<b>Verwirklichungsmaßnahmen.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>13</b>

# Begründung

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

## Bebauungsplan K 211

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, Mülkoven 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- Sieglar 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

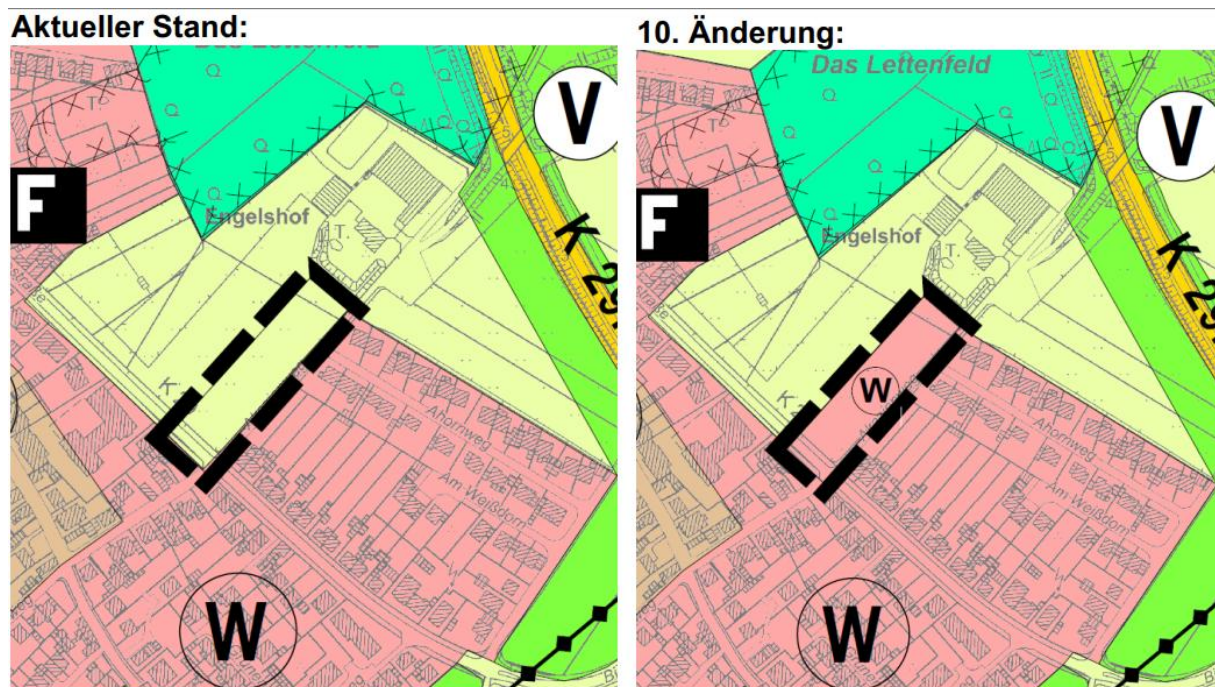


Abb. 2: aktuell rechtswirksamer FNP (links) und Entwurf der 10.Änderung (rechts)

Der aktuelle seit dem 24.12.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planaufstellung landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Planbereich grenzt südwestlich und südöstlich an bestehende Wohnbauflächen und nordwestlich und –östlich an landwirtschaftliche Fläche an.

Da es sich um eine Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans K 211 durchgeführt werden.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt die südwestliche Wohnbaufläche um eine Bautiefe und ermöglicht so zunächst eine Abrundung des bestehenden Wohngebiets.

Die Wohnbauflächenarrondierung durch den Planbereich an die bestehenden Wohnbauflächen ist im Regionalplan durch die Darstellung des allgemeinen Siedlungsbereichs abgebildet und kann daraus entwickelt werden.

### **2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)**

Das Bebauungsplanverfahren K 211 wird parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die geplante Nutzung einer ergänzenden Bautiefe für Wohngebäude als Wohngebietsabrundung wird in der 10. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt und wäre nach dieser Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

### **3.1 Anlass der Planung**

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.

### **3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Abrundung des bestehenden südöstlich angrenzenden Wohngebiets wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan entlang des Akazienwegs für zunächst eine Bautiefe aufgestellt. Grund für nur eine Bautiefe ist, dass die vorherige Fassung des Regionalplans für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ebenfalls nur für ca. eine Bautiefe dargestellt hat. Der jetzt aktuelle Regionalplan schließt nun die ASB-Lücke zwischen Akazienweg und der Birklestraße 48. Auf dieser Grundlage kann nun eine erweiterte Wohnbauentwicklung in einem separaten Bauleitplanverfahren angestoßen werden.

Ein erster Schritt zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum kann mit der vorliegenden Planung bereits jetzt erfolgen. Der Flächeneigentümer war bereit, die Baugrundstücke – mit Ausnahme der nördlichen Bauplätze die er für den Eigenbedarf benötigt – an die Stadt zu veräußern.

Neben der Schaffung von Wohnraum werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens auch der Klimaschutz und klimaresiliente Maßnahmen mit betrachtet und berücksichtigt.

### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Beide Wohngebiete sind mit offener Bauweise und mit einer großen überbaubaren Fläche festgesetzt, um eine möglichst flexible Planung zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass aus gegebenem Anlass ist das nördliche WA 2 vornehmlich mit Einfamilienhäuser bebaut wird. Die Stadt Troisdorf verfolgt neben der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch das Ziel dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, da wir uns seit Jahren in einem angespannten Wohnungsmarkt befinden im Agglomerationsraum Köln/Bonn. Deshalb soll für das WA 1 grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, dort auch Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Da hierbei zumeist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze die größte Schwierigkeiten mit sich bringen, ist im WA 1 die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen worden, eine Tiefgarage zu bauen.

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

Der Umweltbericht liegt als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan als separates Dokument vor.

## **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die Planung dient der Abrundung des südöstlich liegenden Wohngebiets. Folgerichtig wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt in Anlehnung an das bestehende Wohngebiet. Die unter § 4 Abs. 3 Nr.3-5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplans. Sie würden sich in den städtebaulichen Kontext, der vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist, nicht einfügen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend am umliegenden Bestand.

#### **5.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ+GFZ)**

Die festgesetzte GRZ von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) greift den Orientierungswert des § 17 der BAuNVO auf. Die GFZ ist auf 0,8 begrenzt, da die geplanten Gebäude nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen sollen.

Im südwestlichen WA 1 ist eine Tiefgarage zulässig. Für diesen Fall kann ausnahmsweise von der festgesetzten GRZ für das WA abgewichen werden bis max. zu einem Wert von 0,8.

#### **5.2.2 Zulässige Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe**

In Anlehnung an den Gebäudebestand der angrenzenden Wohngebiete werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist grundsätzlich als nicht-Vollgeschoss möglich.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls am Bestand. Unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an die baulichen Energiestandards sowie

dem Umgang mit Überflutungshöhen von bis zu 50 cm bei extremen Starkregenereignissen ergibt sich die festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m. Die Gebäudehöhe liegt dann zwar etwa 2 m höher, als die angrenzenden Doppelhäuser des Ahornwegs und der Birklestraße werden aber angesichts der genannten Umstände als städtebaulich verträglich eingestuft. Zudem gibt es mit dem Wohnhaus der Birklestraße 29a + b bereits ein Gebäude in unmittelbarer Umgebung mit ähnlicher Gebäudehöhe, das sich ebenfalls städtebaulich gut einfügt.

Die in den textlichen Festsetzungen genannte Bezugshöhe ist aus der tatsächlichen Geländeoberfläche im Bereich der Wohngebiete zu ermitteln, da es noch keine fertige Ausbauplanung des Straßenbaukörpers gibt. In der Plangrundlage des Bebauungsplans sind vom öffentlich bestellten Vermesser Geländehöhen dargestellt, die zur Ermittlung der Bezugshöhe dienen. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 55,24 m und 54,97 m über NHN im DHHN2016 und ist bei Bedarf zu interpolieren.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Flächen**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Duktus der umliegenden Bebauung und fügt sich so städtebaulich gut ein. Zudem lässt die offene Bauweise gleichzeitig eine natürliche Belüftung zwischen den aufstehenden Gebäudeteilen zu.

Die im Vorentwurf dargestellten Baufenster mit einer Tiefe von 14 m lassen eine flexible Gebäudestellung für Wohnnutzung zu.

Unter Punkt 3 „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ in den planungsrechtlichen Textfestsetzungen ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Wintergärten und Terrassen grundsätzlich möglich, sofern die zulässige Grundfläche eingehalten wird. Dadurch kann die Gebäudestellung mit ihren Gebäudeteilen und angrenzenden Flächen noch flexibler gehandhabt werden.

### **5.4 Verkehr**

Der Akazienweg hat heute etwa eine Breite von nur 4 m, obwohl der seit dem 29.01.1987 rechtskräftige Bebauungsplan eine ca. 7 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche, alle Verkehrsteilnehmer – Pkw, Fahrradfahrer, Fußgänger – sind gleichberechtigt) festsetzt. Begegnungsverkehr ist auf der knapp 4 m breiten Straße nicht möglich. Deshalb soll der Akazienweg auf mind. 8 m Breite ausgebaut werden. Er ist dann ausreichend breit dimensioniert für Begegnungsverkehr und einen ausreichend breiten Fußweg auf der nordwestlichen Seite der Straße. Die Fahrbahn dient als Mischfläche für den motorisierten Individual- (MIV) und Fahrradverkehr. Der Akazienweg wird dann als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der südöstlichen Straßenseite setzt der Bebauungsplanentwurf mindestens 3 Straßenbäume fest. Sie dienen neben einem gestalterischen Aspekt des öffentlichen Straßenraums auch ein Stück weit der Klimaanpassung.

Zwischen den beiden Baufeldern ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Fläche mit einer Gesamtbreite von 6 m soll ähnlich wie im Ahornweg eine gemischt genutzte Verkehrsfläche darstellen. Perspektivisch soll dieser Stich die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Wohngebiets nordwestlich dieses Plangebiets sichern. Solange die Fläche nordwestlich des

Plangebiets nicht entwickelt ist und als Weide dient, soll dieser Stich als Zuwegung auf die heutige Weide für 16 Kühe dienen. Dies wird beim Grundstücksankauf vertraglich gesichert.

Entlang der Birklestraße im Bereich der überbaubaren Fläche ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, weil sich dort vor Kopf die Bushaltestelle „Akazienweg“ befindet.

### **5.5 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung, (Maßnahmenflächen)**

Im Sinne einer klimaangepassten Planung sollte neben der sog. grauen Infrastruktur (hier: Straße) auch die grüne (Grünflächen, Bäume, Sträucher) und blaue (Umgang mit anfallendem Regenwasser, Bewässerung der Grünflächen) Infrastruktur mitgedacht werden.

Entlang des Akazienwegs auf südöstlicher Seite sind mindestens 3 Straßenbäume zu pflanzen. Die Straßenbäume erfüllen neben einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild vor allem wichtige klimatische Funktionen:

- wirken sich positiv auf das Mikroklima aus
- binden Feinstaub
- filtern Luft
- spenden Schatten
- wirken sich positiv auf die Artenvielfalt aus

Die Maßnahmenfläche (M1) dient anteilig dem Ausgleich gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die defizitären Ökopunkte werden durch Ankauf aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder aus einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto ausgeglichen.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Kommunikationsleitung) erfolgt über den Akazienweg.

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (s. Hinweis zur Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Köln-Zündorf in den textlichen Festsetzungen zum BPlan) gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung wird ebenfalls über den Akazienweg und ggf. für das Eckgrundstück Akazienweg / Birklestraße über die Birklestraße abgewickelt.

## 5.7 Immissionen

Der Engelshof am Akazienweg ist ein seit vier Generationen geführter landwirtschaftlicher Betrieb mit Schwerpunkt Obst- und Gemüseanbau sowie Ackerbau, der seit Anfang 2025 an den Sohn des Betriebseigentümers verpachtet ist und von diesem als Betriebsleiter fortgeführt wird. Der bisherige Hauptstandort am Akazienweg wurde nach Niederkassel-Rheidt verlagert, wo sich nun der Arbeitsmittelpunkt sowie eine Lagerhalle mit den wesentlichen Funktionen (Lagerung der Ernte, Maschinen, Betriebsmittel) befinden. Die Hofstelle am Akazienweg dient seither überwiegend als Alterswohnsitz des Hofeigentümers und ehem. Betriebsleiters; die dortige Halle wird nur noch zur Lagerung nicht akut benötigter Fahrzeuge und Maschinen sowie von Stroh und Heu genutzt. Die Stallung dient den nicht kommerziell gehaltenen Tieren (aktuell 10 Galloway Rindern, 3 Pferde und 1 Esel) als Unterstand in den Wintermonaten.

### Immissionsrelevante Nutzungen

#### 1. Tierhaltung und Geruch

- Am Akazienweg werden insgesamt zehn Galloways, drei Pferde und ein Esel gehalten, die keine kommerzielle landwirtschaftliche Funktion haben und seit vielen Jahren dort ansässig sind.
- Der Stall liegt nordwestlich des Wohnhauses des Hofeigentümers zum Wald hin; im Winter (ca. Oktober bis März) werden die Tiere ausschließlich im Stall gehalten, im Sommer befinden sie sich wechselnd auf Weiden Richtung Birklestraße sowie auf der gegenüberliegenden Weide, die Pferde ganzjährig auf einem abgetrennten Weidebereich noch weiter nordwestlich unmittelbar an den Wald angrenzend.
- Mist und Gülle werden auf dem Hof am Akazienweg nicht gelagert; Mist wird unmittelbar auf den ackerbaulich genutzten Flächen ausgebracht, Gülle fällt nicht an. Nach derzeitiger Betriebsweise ist daher lediglich mit Geruchsmissionen aus dem Stall- und Weidebereich im unmittelbaren Umfeld zu rechnen, nicht aber mit zusätzlichen Belastungen durch Mist- oder Güllelager.

#### 2. Lärm- und Verkehrsbelastung

- Durch die Verlagerung des Hauptbetriebs nach Niederkassel-Rheidt hat sich das Verkehrsaufkommen am Akazienweg deutlich reduziert.
- In der Hauptsaison (vor allem Sommer) wird die Halle am Akazienweg gelegentlich zur Entnahme von Geräten genutzt; zudem dient der Akazienweg weiterhin als Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen um den Rotter See, sodass hier typischerweise ein bis zwei Fahrten pro Tag mit Traktoren, Anhängern oder anderen landwirtschaftlichen Maschinen anfallen.
- In der Nebensaison (Oktober bis März) findet kein regelmäßiger landwirtschaftlicher Verkehr statt; nächtlicher Verkehr findet nach Angabe des Betriebs nicht statt.

## **Abwägung und Bewertung**

Bei der Abwägung zwischen der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und den Belangen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist zu berücksichtigen, dass der Engelshof am Akazienweg historisch gewachsen ist, in der 4. Generation geführt wird und die Hofstelle seit 1995 besteht. Seitdem besteht dort die Gemengelage zwischen dem Wohngebiet des K 28 im Bereich Akazienweg, Ahornweg, Im Lettenfeld und dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Zugleich hat sich die betriebliche Funktion dieses Standorts durch die Verlagerung des Hauptbetriebs deutlich abgeschwächt, sodass die verbleibenden Emissionen im Wesentlichen auf eine überschaubare Hobbytierhaltung sowie einen sehr begrenzten landwirtschaftlichen Verkehr zurückgehen.

Geruchskonflikte sind aufgrund der fehlenden Mist- und Güllelagerung, der geringen Tierzahl und der räumlichen Lage der Stallung eher im Nahbereich zu erwarten.

Der Abstand zum zukünftigen WA 1 zur bestehenden Stallung sorgt mit etwa 100 m für einen verträglichen Immissionsabstand. Die nächst gelegene heutige Wohnnutzung des Ahornweg 1 und 2 liegen in Luftlinie ca. 75 m entfernt. Berichte über einschränkende Wirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb liegen aus dem gesamten bestehenden angrenzenden Wohngebiet nicht vor. Das künftige WA 2 rückt zwar etwas näher an den Stall heran (Luftlinie ca. 60 m) verbleibt aber im Besitz der Bauernfamilie und wird auch von ihr genutzt. Zudem liegt der Stall hinter einer starken Eingrünung des privaten Gartenbereichs des Akazienwegs 15, was zu einer Abschirmende Wirkung führt.

Das Heranrücken des allgemeinen Wohngebiets an den landwirtschaftlichen Betrieb wird als verträglich eingestuft, weil

- Der Betriebsinhaber selbst eine Wohnbebauung für Teile seiner Familie für den Bereich angestoßen hat.
- Die Abstände zum bestehenden Hof hinreichend und als verträglich eingestuft werden

Es aus dem bestehenden Wohngebiet K28 keine negativen Auswirkungen bezogen auf den landwirtschaftlichen Betrieb vorliegen.

Auf Grundlage des Abwägungsergebnisses werden keine Festsetzungen zum Thema Immissionen getroffen.

## **5.8 Gestaltungsvorschriften**

### **5.8.1 Einfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen

dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen werden einerseits mit dem Ziel getroffen, eine aufgelockerte Baustruktur mit einem optisch durchlässigen Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen. Um gleichzeitig den in der Regel von den privaten Grundstückseigentümern gewünschten Sichtschutz bzw. Schutz der Privatsphäre zu erreichen, dürfen Grundstückseinfriedungen an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen eine Höhe von bis zu zwei Metern erreichen.

Besonders Hecken tragen dabei – wie auch sonstige Grundstücksbepflanzungen - zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei, indem sie den Niederschlagswasser-abfluss verzögern und dem sommerlichen Aufheizen befestigter Bodenflächen entgegenwirken. Sie bieten außerdem Lebensraum und Nahrung für Vögel, Schmetterlinge, Insekten und Kleintiere.

### **5.8.2 Dachform**

Das WA 1, mit Lage unmittelbar an der Birklestraße als Ortstangente, hat eine gewisse städtebauliche Wirksamkeit. Die vorherrschende Dachform in Kriegsdorf ist das Satteldach. Ein Grund, warum man für das WA 1 als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-40° im Bereich der Birklestraße als wichtige Verkehrstangente für Kriegsdorf festsetzt. Daneben gibt es allgemein immer wieder Anfragen für Flachdächer. Um dem Gerech zu werden wird für das WA 1 auch die Dachform Flachdach festgesetzt. Das Flachdach, hier immer in Kombination mit einer mind. extensiven Dachbegrünung, erfüllt daneben noch zwei weitere Aspekte. Zum einen wird anfallendes Niederschlagswasser durch die Begrünung länger gespeichert und nur gedrosselt in die Versickerungsmulden abgeführt. Zum anderen wird durch die Begrünung ein Stück weit klimaangepasst gebaut (Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Verdunstung ist positiv für das Mikroklima, begünstigter sommerlicher Hitzeschutz und winterlicher Kälteschutz, Artenvielfalt, etc.).

Das WA 2 bleibt offen und flexibel in der Dachgestaltung. Die zurückstehende Lage ist städtebaulich deutlich weniger wirksam ist.

## **6 Verwirklichungsmaßnahmen**

Der Akazienweg muss auf mindestens 8 m Breite ausgebaut werden, um eine angemessene Erschließung zu gewährleisten. Zur Sicherung der Erschließung sind Flächen (Flurstücke 678 und 686) für den Ausbau des Akazienwegs angekauft worden. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist nun ca. 10 m breit.

Für die Realisierung von Wohnnutzungen hat die Stadt Troisdorf außerdem die südliche Fläche (Flurstück 683) angekauft. Auf das nordwestlich angrenzende Flurstück 682 hat sich die Stadt Troisdorf mit dem Grundstückseigentümer über ein dingliches Ankaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren geeinigt. Man möchte dadurch sicherstellen, dass dort kurz- bis mittelfristig Wohnhäuser gebaut werden.

## 7 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.

Für nachfolgende Realisierungsmaßnahmen wie den Ausbau der Verkehrsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen sind Mittel im Haushalt zu berücksichtigen.

Zur Refinanzierung soll das südliche Baufenster 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