

Bereitstellungstag: 09.04.2026

Beschluss zur Veröffentlichung von Bauleitplanentwürfen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in der Sitzung am 25.03.2026 auf Grundlage der §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, folgende Beschlüsse gefasst:

- **Bebauungsplan K 211 Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs – Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)**

Beschluss:

1. „Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz beschließt, den gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 05.06.2025 avisierten Erweiterungsbereich für Wohnraumentwicklung nordwestlich des Geltungsbereichs von Bebauungsplan K 211 als separates Bauleitplanverfahren mit Bezeichnung K 221 vorzubereiten. Das Bauleitplanverfahren K 211 mit parallellaufender 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit seinem bisherigen Geltungsbereich weiter fortgesetzt.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes K 211, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) zu veröffentlichen. Dabei ist ferner gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bekannt zu machen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit:

- Bestandsaufnahme und Bewertung schalltechnischen Situation im Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)

- Einwirkung von Stäuben und Gasen auf das Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen von Amprion GmbH vom 04.04.2025 zu heranrückender Wohnbebauung an bestehende 220 kV Höchstspannungsfreileitung (es wird auf den Grundsatz des LEP NRW hingewiesen, den empfohlenen Abstand von 400 m zwischen der Höchstspannungsfreileitung und der Wohnbebauung einzuhalten.)
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.03. – vom 08.05.2025 zum möglichen Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und heranrückender Wohnbebauung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit ökologischer Eingriff-/Ausgleichsbilanz i.S.d. Eingriffsregelung gem. §§ 13 – 19 BNatSchG (s. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stadtplanungsamt Troisdorf, erstellt durch M.Sc. Landschaftsökologin Constanze Lülsdorf, vom 11.04.2025)
- Vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Horst brütender Vögel (Mäusebussard, Sperber, Star, Türkentaube und Turmfalke) (Büro Strix GmbH & Co. KG, Malteserstraße 44, 53639 Königswinter, vom 08.12.2025)
- Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises – 01.3 – vom 08.05.2025 mit Hinweisen zur Artenschutzprüfung, zu Vogelschlag an Gebäuden, zu Lichtimmissionen
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 24.04.2025 zum Vorkommen von Wechselkröten

Schutzgut Fläche und Boden:

- Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Umweltbericht mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, durch M.Sc. Landschaftsökologin Constanze Lülsdorf, Stadtplanungsamt Troisdorf)
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 zum Thema Bodenschutz und die Bewertung und Abwägung des Eingriffs (naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB)

Schutzgut Wasser

- Erfassung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokale Regenwasserspende und das Grundwasser (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung).
- Erfassung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und gemeinwohlverträgliche Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung).
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 mit Hinweisen zur Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Zündorf der RheinEnergie AG, zur Grundwassermessstelle RSK-Nr. 7830-022 sowie zum Einbau von Recyclingmaterial innerhalb WSZ IIIB

Schutzgut Luft:

Luftbelastung durch Feinstaub aus Straßenverkehr und Industrie, bestehende Situation und Auswirkungen der Planung (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)

Schutzgut Klima:

- Erfassung und Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung, (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 zu Straßenbäumen als Klimaschutzmaßnahmen sowie ein ergänzender Verweis auf ergänzende Rechtsnormen neben dem GEG.

Schutzgut Landschaft:

- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

- Erfassung und Sicherung des Bestandes an Versorgungsleitungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Erfassung und Umgang mit dem denkmalpflegerisch bedeutsamen Inventar im Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen von Leitungsträgern zu Kommunikationsleitungen, Leitungen für Wasser, Gas, Strom, Fernwärme, Abwasserkanäle, Straßenbeleuchtung, Strom LWL

Für alle Schutzgüter gilt:

- Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Gleichzeitig mit dieser Veröffentlichung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB).“

- **Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 10. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs – Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes K 211)**

Beschluss:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Änderungsentwurf dargestellt.

Der Entwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) zu veröffentlichen. Dabei ist ferner gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bekannt zu machen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit:

- Bestandsaufnahme und Bewertung schalltechnischen Situation im Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Einwirkung von Stäuben und Gasen auf das Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen von Amprion GmbH vom 04.04.2025 zu heranrückender Wohnbebauung an bestehende 220 kV Höchstspannungsfreileitung (es wird auf den Grundsatz des LEP NRW hingewiesen, den empfohlenen Abstand von 400 m zwischen der Höchstspannungsfreileitung und der Wohnbebauung einzuhalten.)
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.03. – vom 08.05.2025 zum möglichen Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und heranrückender Wohnbebauung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz i.S.d. Eingriffsregelung gem. §§ 13 – 19 BNatSchG (s. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stadtplanungsamt Troisdorf, erstellt durch M.Sc. Landschaftsökologin Constanze Lülsdorf, vom 11.04.2025)
- Vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Horst brütender Vögel (Mäusebussard, Sperber, Star, Türkentaube und Turmfalke) (Büro Strix GmbH & Co. KG, Malteserstraße 44, 53639 Königswinter, vom 08.12.2025)
- Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises – 01.3 – vom 08.05.2025 mit Hinweisen zur Artenschutzprüfung, zu Vogelschlag an Gebäuden, zu Lichtimmissionen
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 24.04.2025 zum Vorkommen von Wechselkröten

Schutzgut Fläche und Boden:

- Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Umweltbericht mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, durch M.Sc. Landschaftsökologin Constanze Lülsdorf, Stadtplanungsamt Troisdorf)
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 zum Thema Bodenschutz und die Bewertung und Abwägung des Eingriffs (naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB)

Schutzgut Wasser

- Erfassung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokale Regenwasserspende und das Grundwasser (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Erfassung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und gemeinwohlverträgliche Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 mit Hinweisen zur Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Zündorf der RheinEnergie AG, zur

Grundwassermessstelle RSK-Nr. 7830-022 sowie zum Einbau von Recyclingmaterial innerhalb WSZ IIIB

Schutzgut Luft:

- Luftbelastung durch Feinstaub aus Straßenverkehr und Industrie, bestehende Situation und Auswirkungen der Planung (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)

Schutzgut Klima:

- Erfassung und Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung, (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen vom Rhein-Sieg-Kreis – 01.3 – vom 08.05.2025 zu Straßenbäumen als Klimaschutzmaßnahmen sowie ein ergänzender Verweis auf ergänzende Rechtsnormen neben dem GEG.

Schutzgut Landschaft:

- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

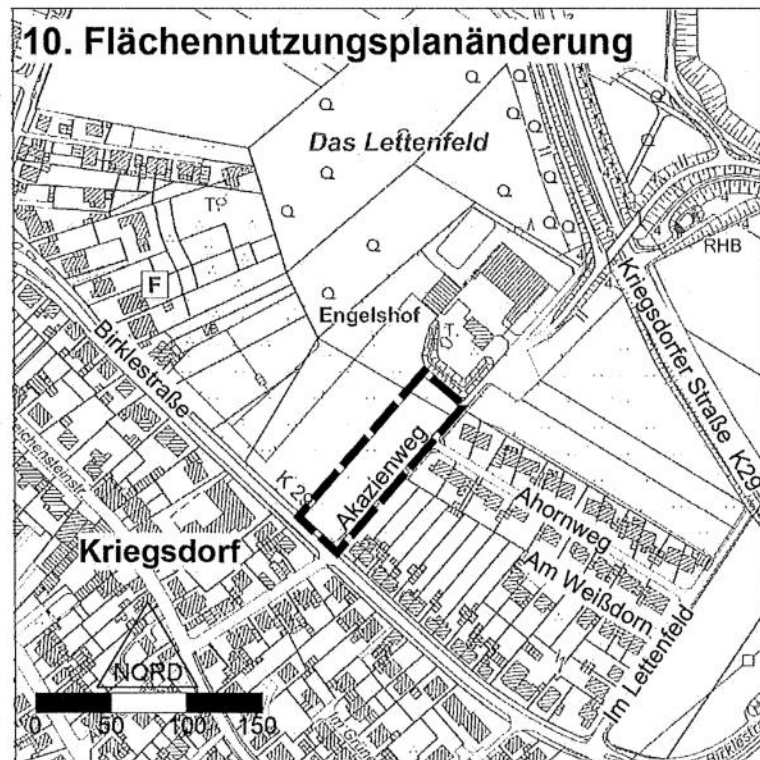
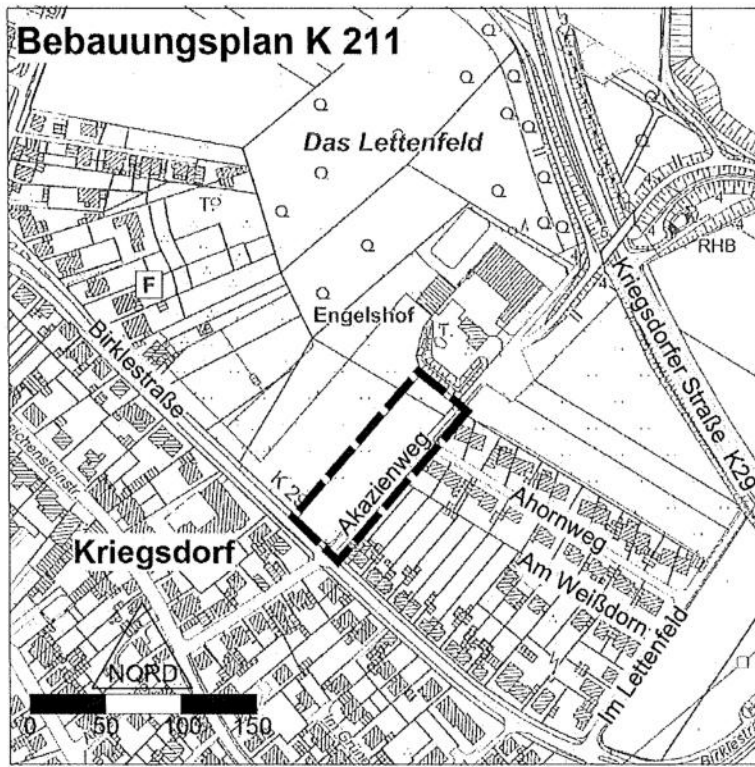
- Erfassung und Sicherung des Bestandes an Versorgungsleitungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Erfassung und Umgang mit dem denkmalpflegerisch bedeutsamen Inventar im Plangebiet (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Stellungnahmen von Leitungsträgern zu Kommunikationsleitungen, Leitungen für Wasser, Gas, Strom, Fernwärme, Abwasserkanäle, Straßenbeleuchtung, Strom LWL

Für alle Schutzgüter gilt:

- Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Gleichzeitig mit dieser Veröffentlichung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB).“

(siehe auch nachstehende Übersichtspläne, nicht maßstabsgerecht)



Die Bauleitplanentwürfe werden mit den Begründungen und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026

auf der städtischen Internetseite www.troisdorf.de unter der Rubrik BAUEN & PLANEN > Stadtplanung > Öffentlichkeitsbeteiligung oder unter folgendem Link <https://www.troisdorf.de/de/bauen-planen/stadtplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung> veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen während der Veröffentlichungsfrist (**13.04.2026 bis 15.05.2026**) im Rathaus Troisdorf, Stadtplanungsamt, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, 3. Obergeschoss, Gebäudeteil C während der nachstehend genannten Dienststunden für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Montag, Dienstag und Donnerstag	07:30 Uhr – 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 16:00 Uhr
Mittwoch und Freitag	07:30 Uhr – 12:30 Uhr

Zu diesen Zeiten werden beim Stadtplanungsamt im 3. Obergeschoss des Rathauses, Gebäudeteil C, Auskünfte erteilt. Die Mitarbeiter/innen des Stadtplanungsamtes informieren gerne telefonisch (02241-900-626) und per E-Mail unter der Adresse Bauleitplanung@Troisdorf.de über die o.g. Bauleitplanentwürfe.

Terminvereinbarung zur Einsichtnahme

Eine Terminvereinbarung zur Einsichtnahme wird empfohlen. Unter der Telefon-Nr. 02241-900-626 und unter der E-Mail-Adresse Bauleitplanung@Troisdorf.de können die Besuchszeiten vereinbart werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen zu den Bauleitplänen primär elektronisch an die E-Mail-Adresse Bauleitplanung@Troisdorf.de abgegeben werden. An die oben benannte Dienststelle im Rathaus können Stellungnahmen bei Bedarf auch schriftlich oder zu den vorbezeichneten Zeiten auch zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Im weiteren Verfahrensgang entscheidet der Rat der Stadt Troisdorf in öffentlicher Sitzung über die eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis wird mit Angabe der Entscheidungsgründe mitgeteilt.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der

Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehenden Beschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung ist auch auf der städtischen Internetseite www.troisdorf.de unter der Rubrik Rathaus & Service > Aktuell > Bekanntmachungen bereitgestellt worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 GO NRW eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen der Satzung, der sonstigen ortsrechtlichen Bestimmung oder des Flächennutzungsplanes nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt;
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dieser Bekanntmachung werden die Beschlüsse wirksam.

Troisdorf, 31.03.2026

Stadt Troisdorf

In Vertretung



Tanja Gaspers
Erste Beigeordnete