STADT TROISDORF
**Der Bürgermeister**

# Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan T 182, Blatt 1

**gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange**

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel)

(Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes)

**(Konversion des ehemaligen Orica-Geländes)**

Satzung, Stand 14.08.2025

**Stadt Troisdorf**
**Der Bürgermeister**

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

### 1. Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes T182, Blatt 1 im Sinne des § 30 BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig damit beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss vorzustellen.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2020 wurde der Vorentwurf vorgestellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger erfolgte in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Private Stellungnahmen erfolgten nicht.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz wurde am 25.05.2023 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB des Bebauungsplanes T182, Blatt 1 gefasst. Die Beteiligung wurde aufgrund der ausstehenden landesplanerischen Anfrage nach § 34 LPIG NRW zur 9. FNP-Änderung zunächst nicht gestartet.

Mit den aktualisierten Unterlagen wurde am 03.09.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut beschlossen. Der erneute Beschluss hat den alten, noch nicht bekannt gemachten Beschluss vom 25.05.2023, ersetzt.

Die Veröffentlichung hat vom 23.09.24 bis 31.10.24 (einschließlich) stattgefunden. Auf Anfrage wurden verlängerte Fristen gewährt.

Der Rat der Stadt Troisdorf hat dann, nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 20.01.2025, den Satzungsbeschluss am 18.03.2025 gefasst.

### 2. Ziel des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträger M.P.E. Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und M.P.E Vermietungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH aus Köln haben von der Orica Germany GmbH die Flurstücke, die das Plangebiet bilden, erworben.

Die Flächen sollen einerseits gewerblich neu geordnet und andererseits zu einem neuen urbanen Quartier entwickelt werden.

Das Gewerbequartier soll der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe dienen. Damit bleibt ein Teil des Geländes von ca. 2,3 ha weiterhin der gewerblichen Entwicklung vorbehalten. Auch in diesem Marktsegment besteht in Troisdorf weiterhin eine hohe Nachfrage nach nutzbaren Flächen.

In der Region Köln/Bonn und somit auch in Troisdorf besteht außerdem ein erheblicher Nachfragedruck insb. auf dem Büro- und Wohnungsmarkt. Dieser soll auf einer Teilfläche von

ca. 3,2 ha durch eine Neubebauung insb. von Büro- und Wohnangeboten begegnet werden. Die Bebauung wird aus Gebäudeformen des Geschosswohnungsbaus und mischgenutzten Gebäudeformen bestehen, um eine angemessene innerstädtische Dichte zu gewährleisten. Das geplante Urbane Gebiet bildet dabei den stadträumlichen Übergang vom bestehenden Gewerbe zur bestehenden Wohnbebauung an der Kronenstraße, der Hohenzollernstraße sowie der Carl-Diem-Straße. Das Plangebiet soll diese Bereiche arrondieren und das zentrumsnahe Wohnen und Arbeiten stärken.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht notwendig.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a (2) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan T 182, Blatt 1 erfolgte eine Auswertung der Aussagen übergeordneter Planungen und eine umfassende Bestandsanalyse für die einzelnen Schutzpotenziale einschließlich der bestehenden Vorbelastungen insbesondere Lärmimmissionen, Altlasten und Geruchsbelästigung.

Im Anschluss daran wurden die Auswirkungen der Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft benannt. Die Beschreibungen beziehen sich auf den Flächenzustand zum Zeitpunkt des erfolgten Abrisses. Die derzeitigen planerischen Vorgaben beziehen sich auf eine vollständige Umsetzung der erteilten Abrissgenehmigungen für die bestehenden Gebäude im Plangebiet. Nach dem Abriss der Gebäude werden die Flächen eingeebnet und teilweise mit Recyclingmaterial befestigt. Bis auf einige randlich stehende Bäume werden die Gehölze und Vegetationsbestände entfernt.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans sind unvermeidbare, erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Weniger stark wirken sich Beeinträchtigungen aus, die überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die biologische Vierlfalt sowie die Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betreffen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei der Einhaltung von Geräuschkontingentierung sowie planerischen und passiven Maßnahmen auf den Grundstücken des „Urbanen Gebietes“ und auch an der umliegenden Bebauung keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Es bestehen indirekte Wechselbeziehungen zwischen den betroffenen Schutzgütern Landschaft, Boden, Wasser, Lebensräume, Klima/Luft und dem Schutzgut Mensch, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der betroffenen Bevölkerung haben werden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt detaillierte Maßnahmen auf, welche zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen beitragen. Im Rahmen der Abwägung finden diese Eingang in die Planung und wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da das Plangebiet durch die vorherige Nutzung stärker beeinträchtigt war, als es die neue Planung künftig zulässt. Durch die Planung wird sich die Situation durch den künftig höheren Freiflächenanteil eher verbessern im Vergleich zur ehemaligen stark versiegelten gewerblichen und industriellen Nutzung der heutigen Brache.

Die Belange des Artenschutzes werden in einer Artenschutzprüfung geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Minderung von schädlichen Lichtemissionen für die Tierwelt sind in das Landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept aufgenommen. Bei der im Plangebiet erfassten Population der Mauereidechse handelt es sich um eine südalpine Unterart, die als nicht heimische Art nicht dem Schutzregime der FFH-Richtlinie unterliegt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass infolge der Planung, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme, die Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## 4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB wurden zwei Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

Einwendung 1

Die erste Stellungnahme bezog sich auf die Verkehrserschließung des Plangebietes und die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vor allem auf die Hohenzollernstraße. Die Bedenken konnten aber auf Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan, das sowohl den Ist- als auch den Planungszustand bewertet, widerlegt werden. Das Verkehrsgutachten weist über entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise nach, dass der zukünftige Verkehr im Umfeld des Plangebietes leistungsfähig abgewickelt werden kann. Auch eine repräsentative Messung der Stadt Troisdorf vom November 2021 in der Hohenzollernstraße hat diese Bewertung bestätigt.

Einwendung 2

Die zweite Stellungnahme bezog sich insb. auf die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes in Bezug auf die umgebenden Gewerbe- und Industriegebiete. Dabei ist die Darstellung des Einwenders nicht zutreffend, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmals eine Gemengelage geschaffen wird. Das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie besteht schon seit geraumer Zeit, so dass keinesfalls von vornherein von einer Rücksichtslosigkeit der Planung gesprochen werden kann. Vielmehr wurden im Verfahren die Belange des Immissionsschutzes eingehend über entsprechende Gutachten (Lärm, Geruch, Ableitbedingungen Schornsteine) untersucht und darauf aufbauend entsprechende Festsetzungen insb. zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz getroffen und in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde auch die Störfallthematik berücksichtigt. Die Kaskade von Industrie- zu Gewerbegebieten über gemischt genutzte Gebiete bis hin zu Wohngebieten (letztere liegen außerhalb des Plangebietes) ist gängige Planungspraxis im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzes.

Dem Vorwurf, es mangele an Beteiligung des Einwenders und an Berücksichtigung seiner Bedarfe wurde nicht gefolgt. Die Stadt Troisdorf betreibt im Rahmen des Bebauungsplanes eine aktive Bodenpolitik gemäß der ihr zustehenden Planungshoheit und stellt die unterschiedlichen Belange in die Abwägung ein. Einem möglichen, aber undefinierten Erweiterungswillen der bestehenden Betriebe mehr Gewicht zu geben, als dem bestehenden Bedarf an Wohnen und gemischten Flächen und damit dem langfristigen Ziel für diesen Bereich des Stadtgebietes, ist hier nicht sachgerecht.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Troisdorf ordnungsgemäß bekannt gemacht. Ein Anschreiben von einzelnen Anliegern zur Information über eine anstehende Veröffentlichung eines Bebauungsplanes sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes erfolgt vom 23.09.24 bis 31.10.24 (einschließlich) über die Homepage der Stadt Troisdorf und das Beteiligungsportal NRW sowie als Aushang. Dabei wurde die in § 3 Abs. 2 BauGB angegebene Beteiligungsfrist von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tagen sogar verlängert.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Einwand der möglichen Einsichtnahme auf die bestehenden Betriebsgrundstücke des Einwenders nicht relevant. Im urbanen Zusammenhang muss jeder Nachbar damit rechnen, dass sich im Umfeld seines Grundstückes Veränderungen ergeben können, die Einfluss auf die Einsehbarkeit auf sein Grundstück haben. Es kann auch nicht als unzumutbar angesehen werden, dass der Einwender Bereiche, in denen Betriebsgeheimnisse o.ä. tangiert werden könnten, selbst abschirmt.

Der Einwand, dass die Planung nicht aus dem Regionalplan entwickelt ist, kann dadurch entkräftet werden, dass zur 9. Änderung des FNP der Stadt Troisdorf mit Datum vom 13.07.2023 eine Antwort zu ihrer landesplanerischen Anfrage nach § 34 LPIG NRW von der Bezirksregierung Köln vorliegt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Planung mit der Darstellung des Regionalplanes und den Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar ist, wenn die immissionsschutzrechtlichen Belange angemessen berücksichtigt sind. Dies wird auf Ebene des Bebauungsplanes über entsprechende Gutachten nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation spricht auch nichts dagegen, dass die Stadt Troisdorf ihren Interpretationsspielraum über Gebühr ausgedehnt hat.

## 5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der beiden Behördenbeteiligungen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach § 4 (2) BauGB wurden verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

a) Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln aufgenommen.

b) Den Bedenken des Rhein-Sieg-Kreises und der Bezirksregierung Köln, dass die Gliederung des Urbanen Gebietes nicht mehr dessen Zweckbestimmung abdeckt, kann nicht gefolgt werden. Nach § 6a (1) BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Rahmen der Angebotsbezogenheit der getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Zweckbestimmung des festgesetzten, urbanen Gebietes unter Zugrundelegung der Teilgebiete MU1 bis MU3 gesichert ist und sich die gewünschte Nutzungsmischung dort einstellen kann. Diese Mischung ist im Bauantragsverfahren zu prüfen.

c) Die Altlastenthematik, die der Rhein-Sieg-Kreis aufgeworfen hat, stellt sich so dar, dass mittlerweile fast alle Gebäude abgerissen sind, der Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt ist und der Boden durch Erdbewegungen ebenfalls gestört ist. Weiterhin ist zu beachten, dass nahezu alle ehemaligen Produktionsgebäude, in denen die seitens des Rhein-Sieg-Kreises angemerkten Stoffe verarbeitet wurden, in den Bereichen einer geplanten Bebauung mit Tiefgarage liegen. Somit ist von einem großflächigen Bodenabtrag von mind. 3,5 - 4 m Tiefe zum heutigen Geländeniveau auszugehen. Es wird jedoch – der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises folgend – ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ein entsprechender Bodenaustausch mit unbelastetem Boden im Bereich der geplanten

Freiflächen vorzusehen ist. Damit wird der Wirkungspfad Boden – Mensch mit dem im Plangebiet derzeit vorhandenen Boden sicher unterbunden. Dieser Sachverhalt ist auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Troisdorf und den Grundstückseigentümern.
Weitere gutachterliche Tätigkeiten werden daher auf Ebene der Bauleitplanung als nicht mehr erforderlich angesehen. Für eine sachgerechte Bewertung im Rahmen der Abwägung reichen die bisherigen Erkenntnisse aus und können dem späteren Bodenmanagement im Bauantragsverfahren überlassen werden.

d) Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass entweder die vorhandenen Grundwasseraufschlüsse zu erhalten sind oder Ersatzstandorte mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen sind. Die bestehenden Grundwasseraufschlüsse wurden hinweislich in den Bebauungsplan übernommen. Dieser Sachverhalt ist ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Troisdorf und den Grundstückseigentümern.

e) Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurden in der Artenschutzprüfung die Tage der Begehungen, die Untersuchungsmethoden, das Wetter und die Uhrzeit der jeweiligen Begehung ergänzt. Außerdem wurden die Pflanzlisten überarbeitet.

f) Die konkrete Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises als Erläuterung in der Begründung ergänzt. Der Vollzug der Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers mit den angesprochenen wasserrechtlichen Erlaubnissen und ggfs. notwendigen, privatrechtlichen Vereinbarungen wird sich an das Bebauungsplanverfahren anschließen.

g) Die Dezernate 52 und 55 der Bezirksregierung Köln wurden im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben. Daher ist davon auszugehen, dass dort keine Bedenken zur Planung bestehen. Der Hinweis auf die entsprechenden Zuständigkeiten des Dezernates 53 wurde damit umgesetzt.

h) Die Entwicklungen im Bereich des Nachbargeländes haben entgegen der Auffassung der Bezirksregierung Köln keine unmittelbare Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Denn beide Planungsabsichten müssen den von der Bezirksregierung Köln benannten maßgeblichen Immissionsort an der Ecke Carl- Diem- Straße/Nordstraße gemäß TA Lärm berücksichtigen und quasi eine Rückrechnung auf die Höhe der zulässigen Emissionen vornehmen. Daher ist die Bereitstellung von weiteren Informationen bzgl. der Entwicklung des Nachbargeländes auch nicht erforderlich.

i) Das Lärmgutachten wurde auf Anregung der Bezirksregierung Köln redaktionell ergänzt. An den grundlegenden Aussagen insb. zur Zonierung der Bestandsgebiete, um so die Vorbelastung abbilden zu können, wurde jedoch festgehalten.

j) Der angemessene Sicherheitsabstand ist sowohl bzgl. der K22- Linie als auch des 1,6-fachen der K-22- Linie in die Planurkunde nachrichtlich aufgenommen worden. Diese Angaben gelten auch für die weitere Entwicklung des Nachbargeländes. Eine Änderung dieser Grenzen müsste in einem eigenständigen Verfahren vollzogen werden. Dazu besteht jedoch kein Anlass. Der Vollzug der störfallbezogenen Festsetzungen ist außerdem gewährleistet. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens müssen von den jeweiligen Bauherren entsprechende Betriebsbeschreibungen vorgelegt werden. Auf dieser Grundlage kann das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf entsprechende Nebenbestimmungen in die jeweilige Baugenehmigung aufnehmen.

k) Wie bereits erläutert, wurde das Dezernat 55 der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben. Daher ist davon auszugehen, dass dort keine Bedenken bestehen, dass Teilflächen im MU1 und GE2 innerhalb von den K22- Flächen liegen.

## 6. Ergebnis der Abwägung

Der Bebauungsplan wurde nach der Veröffentlichung geringfügig angepasst. Infolge der Auswertung der Stellungnahmen und der Berücksichtigung von Vorschlägen sind geringfügige Anpassungen der textlichen Festlegungen des veröffentlichten Entwurfs erfolgt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

Konkret wurden der Hinweis zu den Altlasten, der Vermerk zu den Grundwasseraufschlüssen und die Pflanzlisten aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises in den textlichen Teil aufgenommen bzw. dort ergänzt.

Die Größe der Baumscheiben im Bereich von privaten Stellplatzflächen wurde von 6 auf 10 qm vergrößert. Da diese Änderungen nur den Eigentümer der Fläche betreffen, der den Änderungen zustimmt hat und da die Änderungen keine neuen Auswirkungen auf Dritte haben, ist ein zusätzliches Verfahren nicht notwendig.

Mit der Verwirklichung Planung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die erneute Inanspruchnahme von Flächen verbunden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden als unvermeidbar angesehen, sind aufgrund der Vorbelastung des Gebietes aber geringfügig. Durch die im Umweltbericht genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff gemindert und ausgeglichen.

## 7. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Planungsziele sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen möglich.

Die Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle, die ohne eine Neuinanspruchnahme von Boden einhergehen würde, ist nicht möglich. Da es gezielt um eine Wiedernutzbarmachung von genau dieser Brachfläche geht, ist das Vorhaben an anderer Stelle nicht umsetzbar.

Troisdorf, 29.9.25

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, 29.9.25

Alexander Biber
(Bürgermeister)