

An aerial photograph showing a residential neighborhood on the left and a large railway yard on the right. The railway yard contains numerous tracks and several large industrial buildings. A white rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing text.

Machbarkeitsstudie
Ehemaliges Bahnareal
Lindenstraße/Troisdorf

Lage



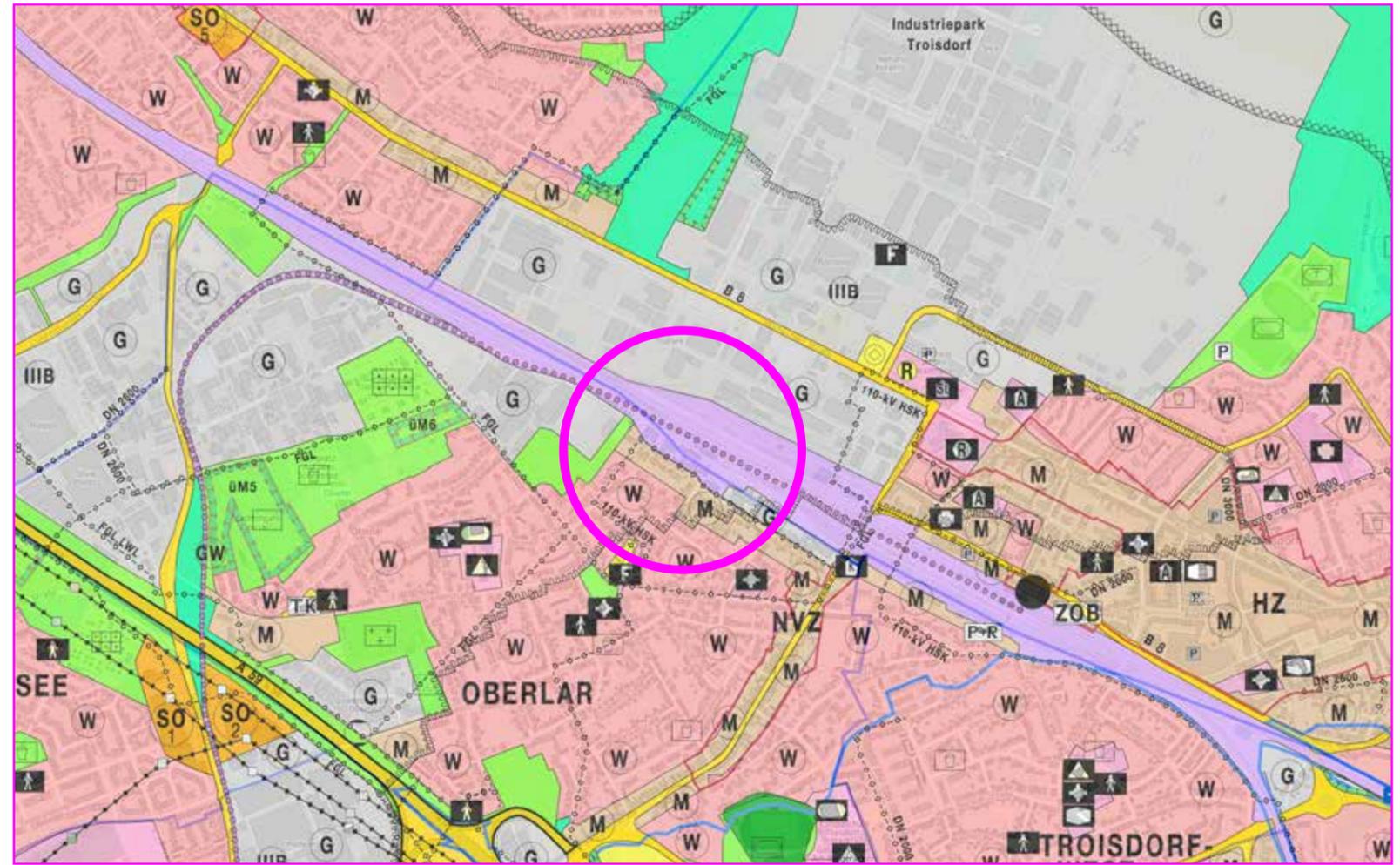
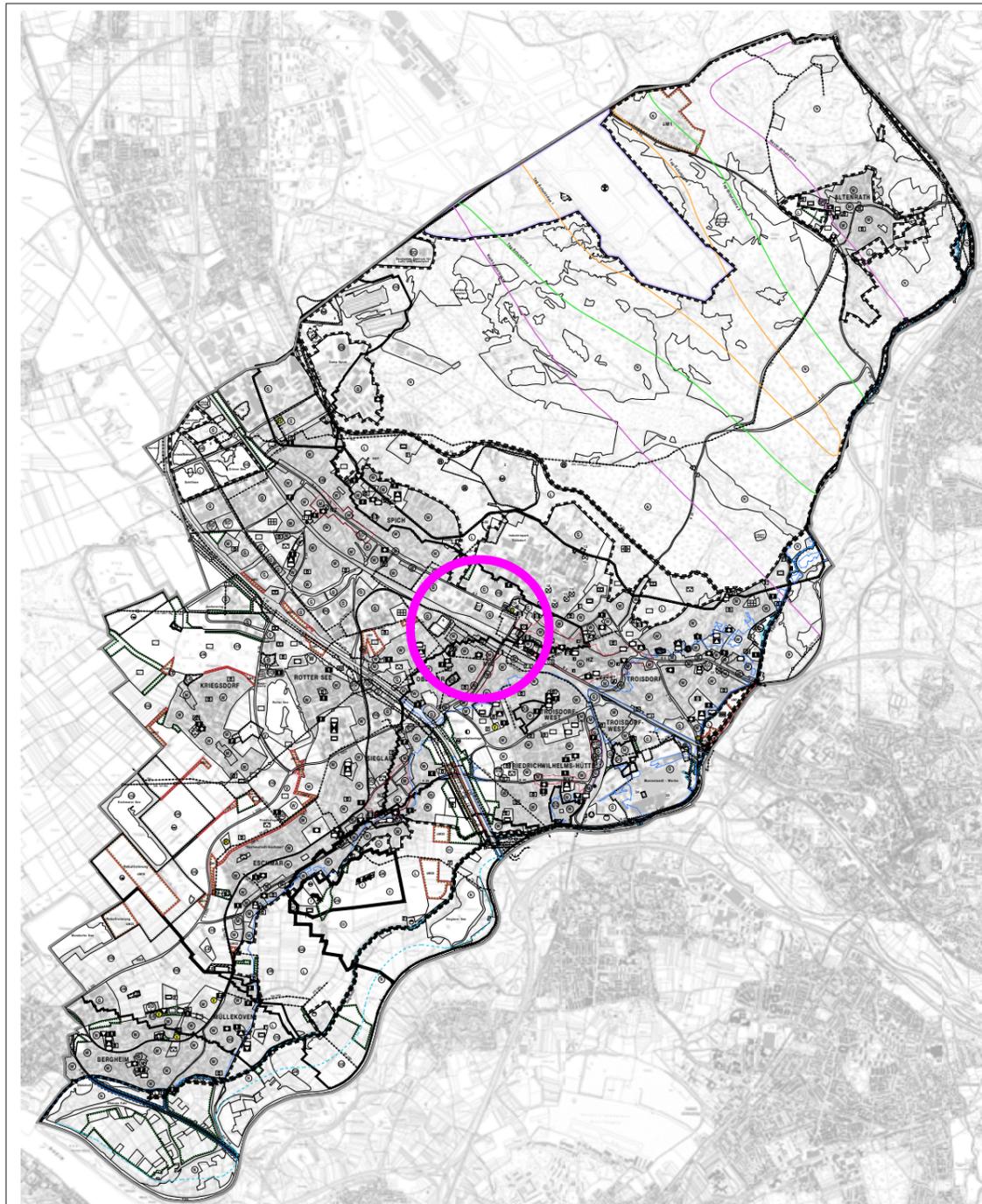
Plangebiet, Perspektive aus Westen

Lage



Plangebiet, Perspektive aus Norden

Flächennutzungsplan



— Areal Deutsche Bahn AG

1. Darstellungen mit der jeweiligen Bezeichnung (Liste von Bezeichnungen und Symbolen)	2. Darstellungen und nachrichtl. Übernahmen (Liste von Darstellungen und nachrichtl. Übernahmen)	3. Nachr. Übernahmen und Vermerke (Liste von Nachr. Übernahmen und Vermerke)	4. Kennzeichnungen (Liste von Kennzeichnungen)	5. Hinweise (Liste von Hinweisen)	<p>STADT TROISDORF Der Bürgermeister</p> <p>Flächennutzungsplan 2015 Wirksam seit: 24.12.2016</p> <p>zuletzt angepasst durch die 1. Änderung vom 24.08.2019 zuletzt angepasst durch die 5. Berichtigung vom 04.04.2020</p> <p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Maßstab 1:12500</p>
---	--	--	--	---	--





Grundstück Lindenstraße
12.921 m²

Flurstück	Fläche
00001	2.163 m ²
00179	87 m ²
00180	99 m ²
00211	495 m ²
00486	2.082 m ²
01559	7.995 m ²
Gesamt	<u>12.921 m²</u>

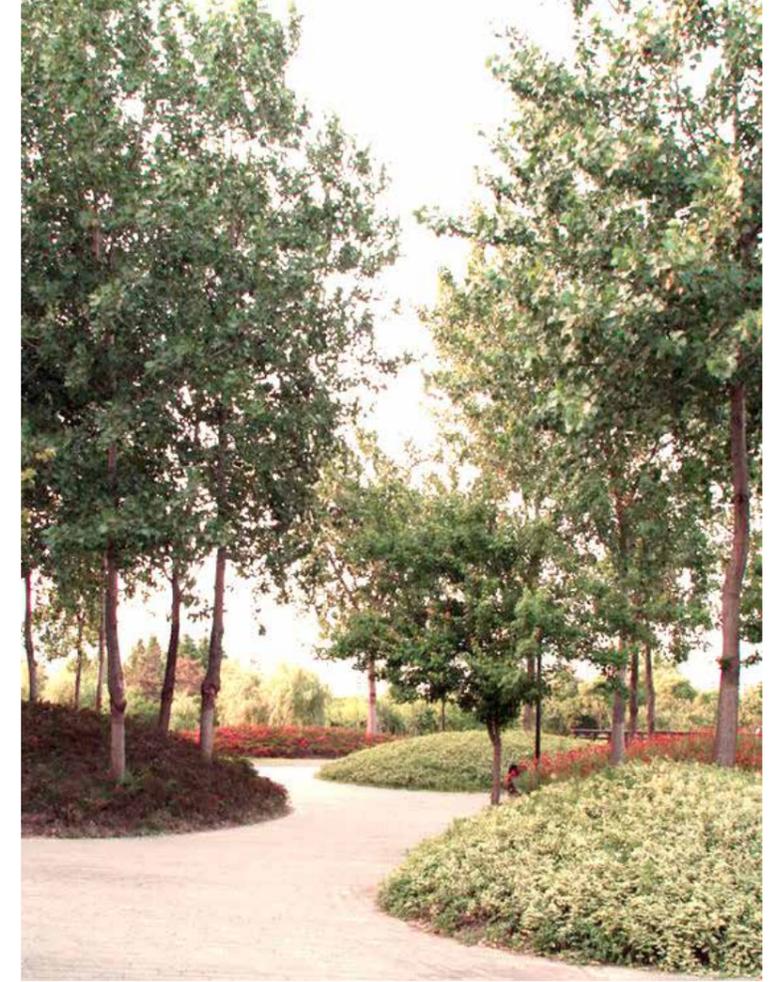
Bebaute Fläche
3.856 m²

Gebäude	Bebaute Fläche
1	439 m ²
3+4	1.820 m ²
5	182 m ²
6	286 m ²
7	675 m ²
9	51 m ²
10	403 m ²

Gesamt **3.856 m²**



Moodboard



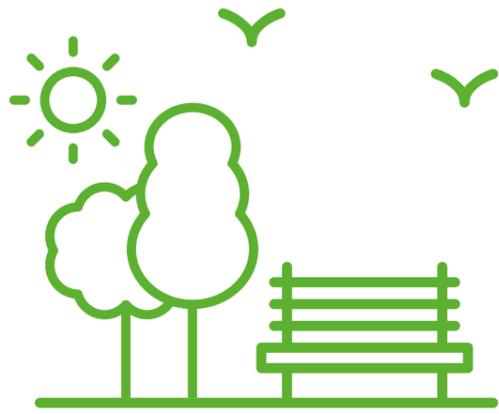
GRZ Bestand

GRZ Bestand : 0.3 = 3.856 m²

1 - 4 Geschosse (bis ca. 14 m Höhe):
Ehemalige Gebäude Deutsche Bahn,
Bundesbahnschule

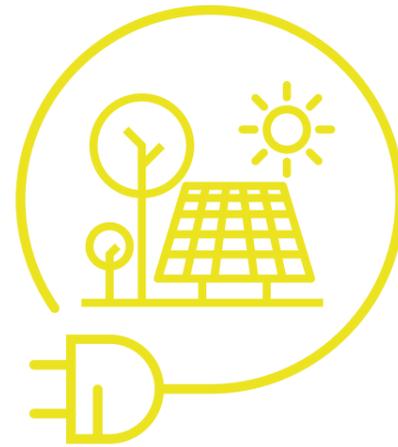


Entwurfsschwerpunkte



Grünbezug

+



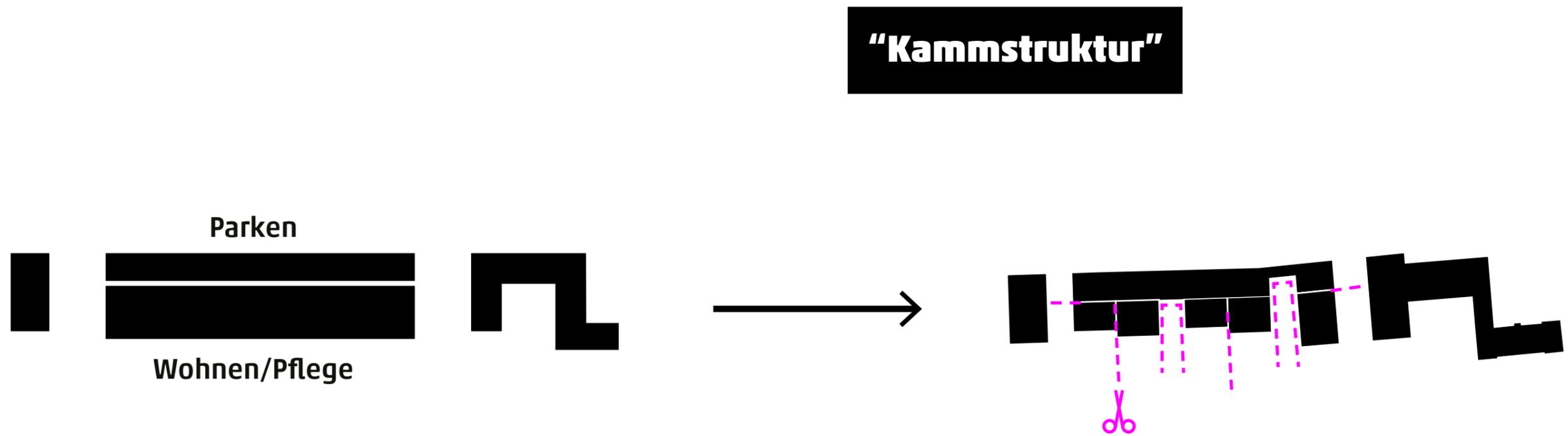
nachhaltige Energieversorgung

+

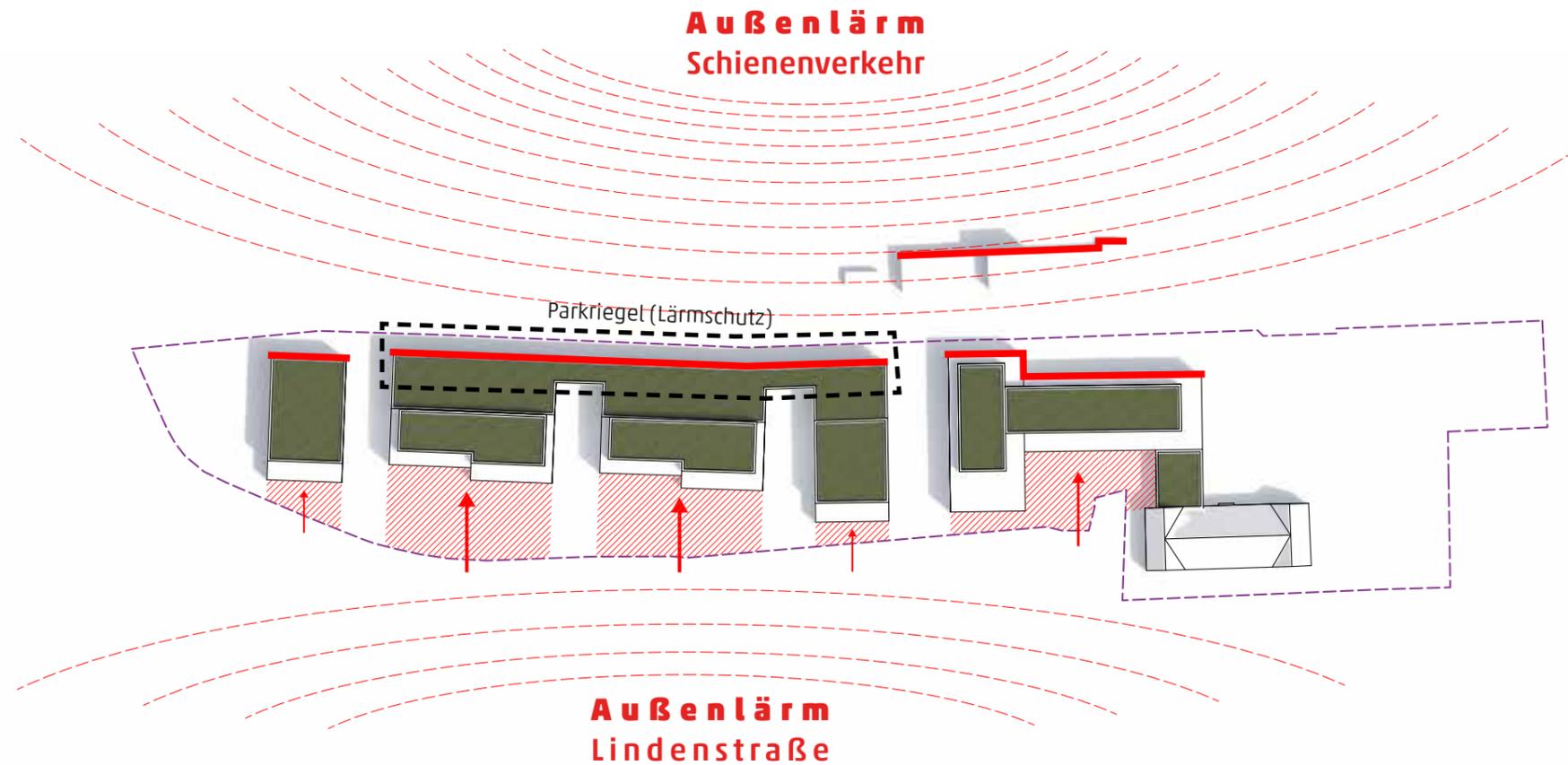


Verkehrskonzept

Konzept

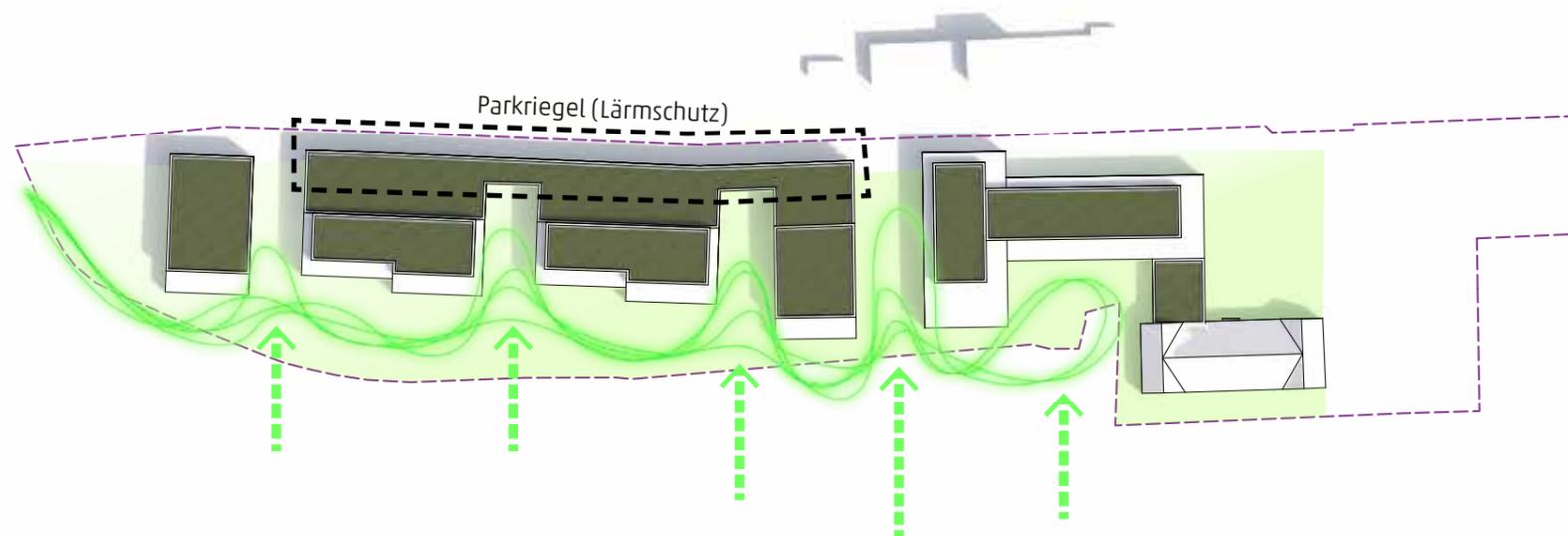


Konzept **Kammstruktur**



Lärmschutz:

- Parkriegel im nördlichen Bereich als baulicher Lärmschutz
- Gebäudehöhen staffeln sich von Nord nach Süd
- Gebäude orientieren sich in Richtung Süden
- Gebäude rücken von Lindenstraße ab
- Zone zwischen Gebäude und Lindenstraße bilden einen natürlichen Lärmpuffer
- Durch den durchgehenden Lärmschutz profitieren auch die Bestandswohnhäuser im südlichen Bereich
- Prinzip "Lärm zu Lärm"



Außenraum:

- Außenraum öffnet sich zu neuer Bebauung
- Grünbereich entlang der Lindenstraße
- Parkriegel wird auf dem Dach als Gemeinschaftsfläche begrünt
- Durch Parkbereich im nördlichen Bereich keine Durchschneidung der Außenanlagen
- Lärmgeschützte Gartenbereiche

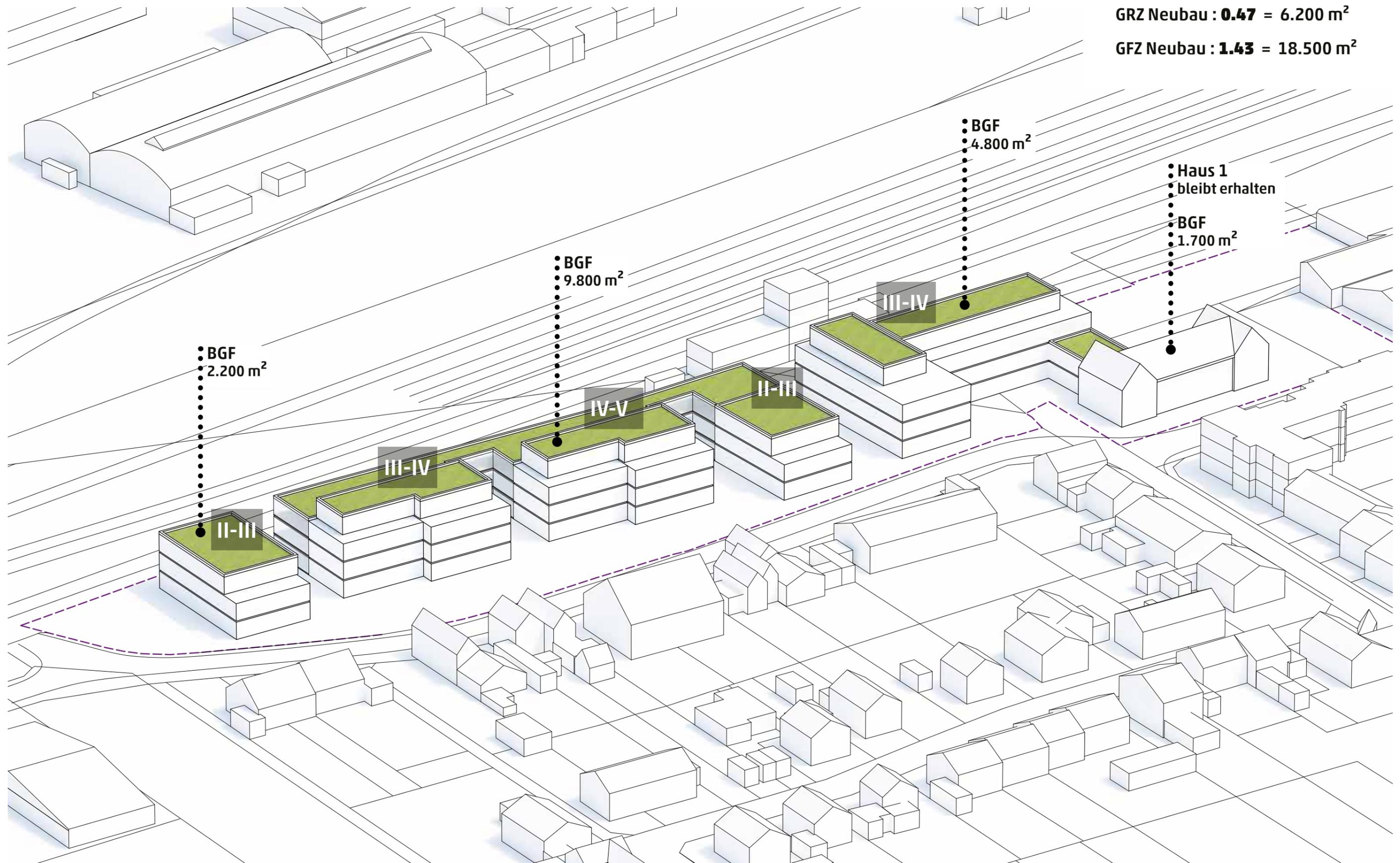
GRZ Neubau, *Kammstruktur*

GRZ Neubau : 0.47 = 6.200 m²

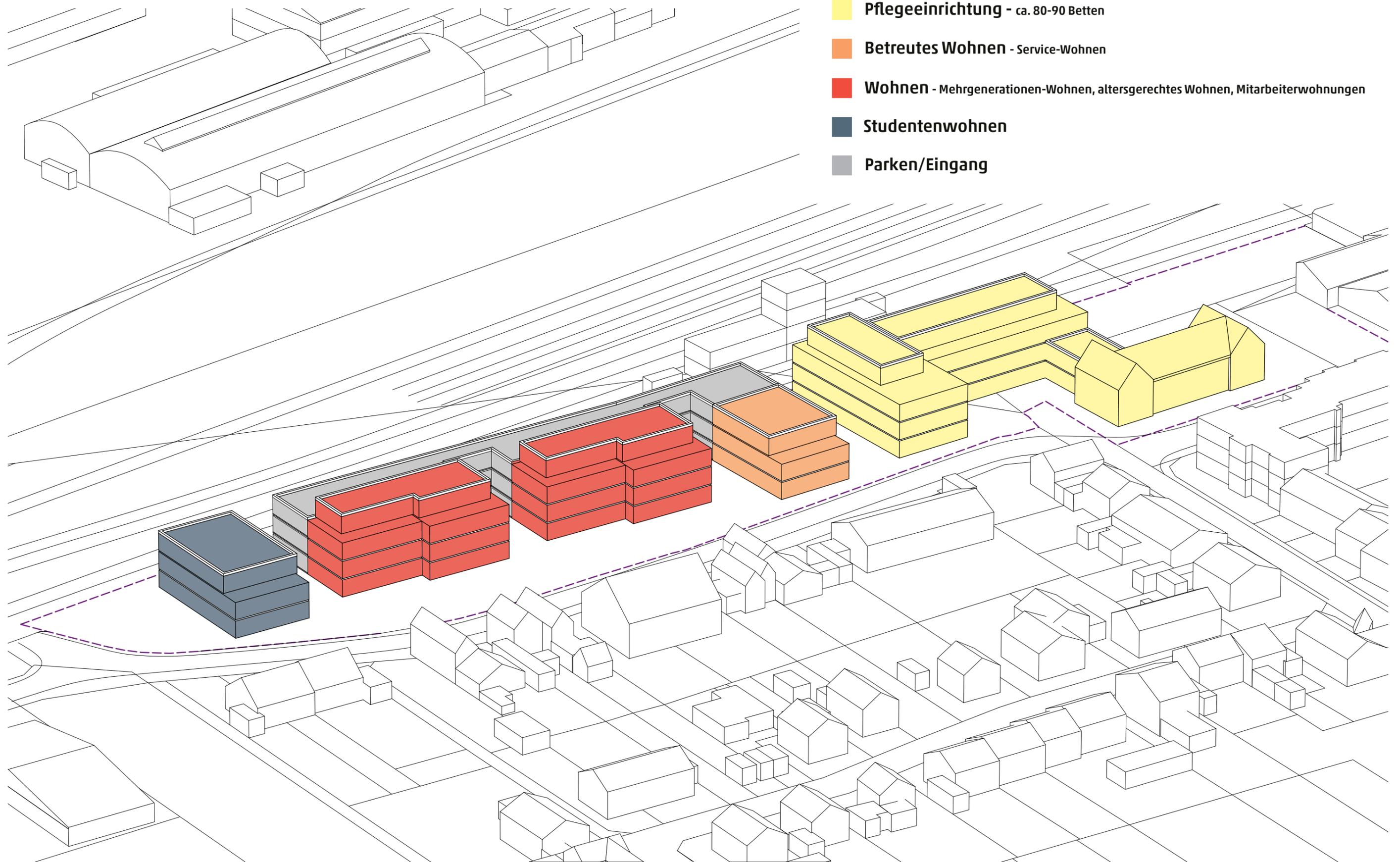
4 + Staffelgeschoss (bis ca. 16 m Höhe):
Pflege, betreutes Wohnen, Wohnen, Stu-
dentenwohnen, Gewerbe (ambulanter
Pflegedienst, Apotheke)



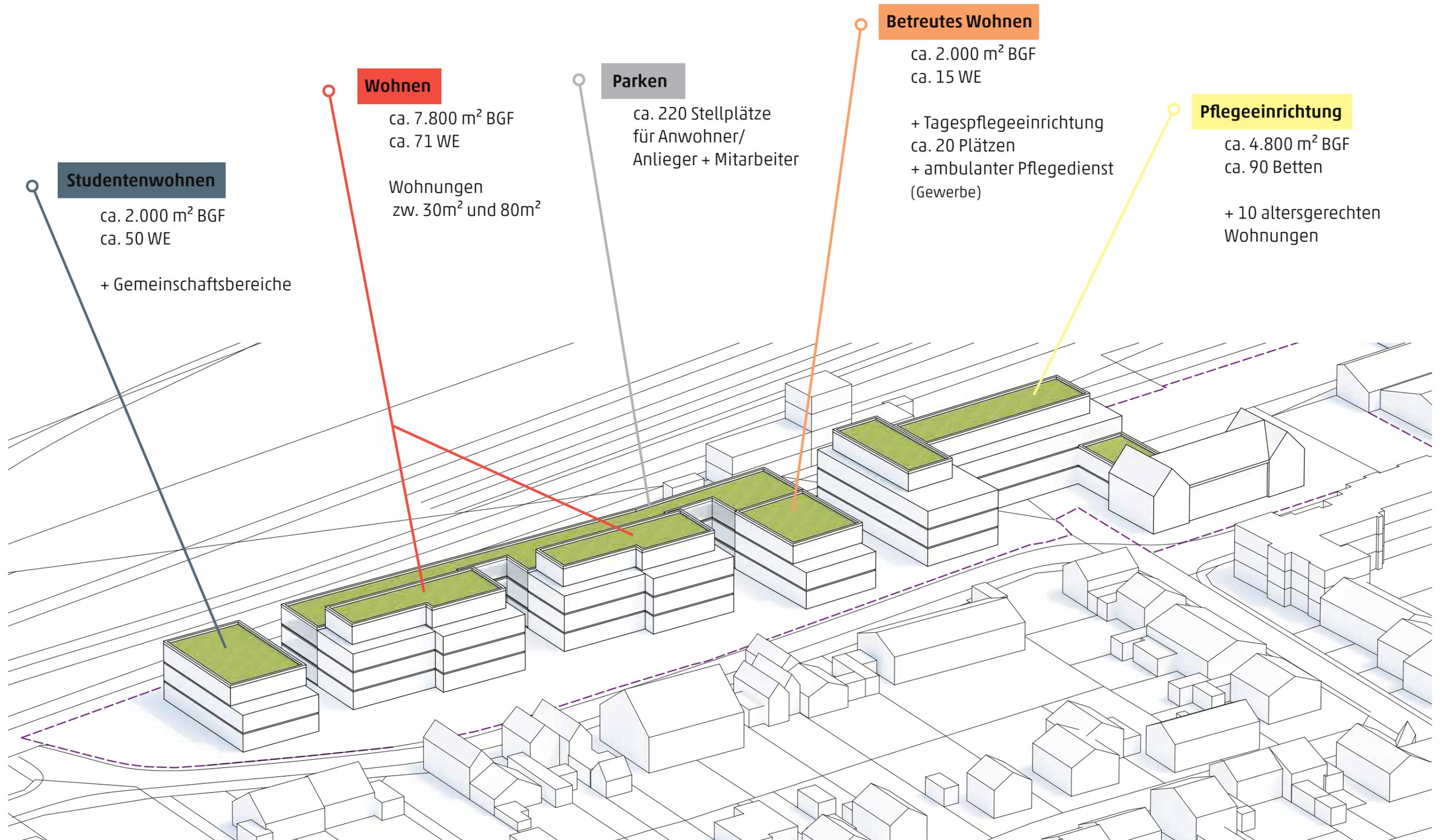
Flächen *Kammstruktur*



Nutzung/Programm **Kammstruktur**



Nutzung/Flächen **Kammstruktur**



GRZ Neubau,

GRZ Neubau : 0.47 = 6.200 m²

4 + Staffelgeschoss (bis ca. 16 m Höhe):
Pflege, betreutes Wohnen, Wohnen,
Studentenwohnen, Gewerbe



Lageplan **Dienstbarkeit/Überwegungsrecht**

- Abwasserkanal
- Gasleitung
- Starkstrom
- Überwegung

Stellwerk DB



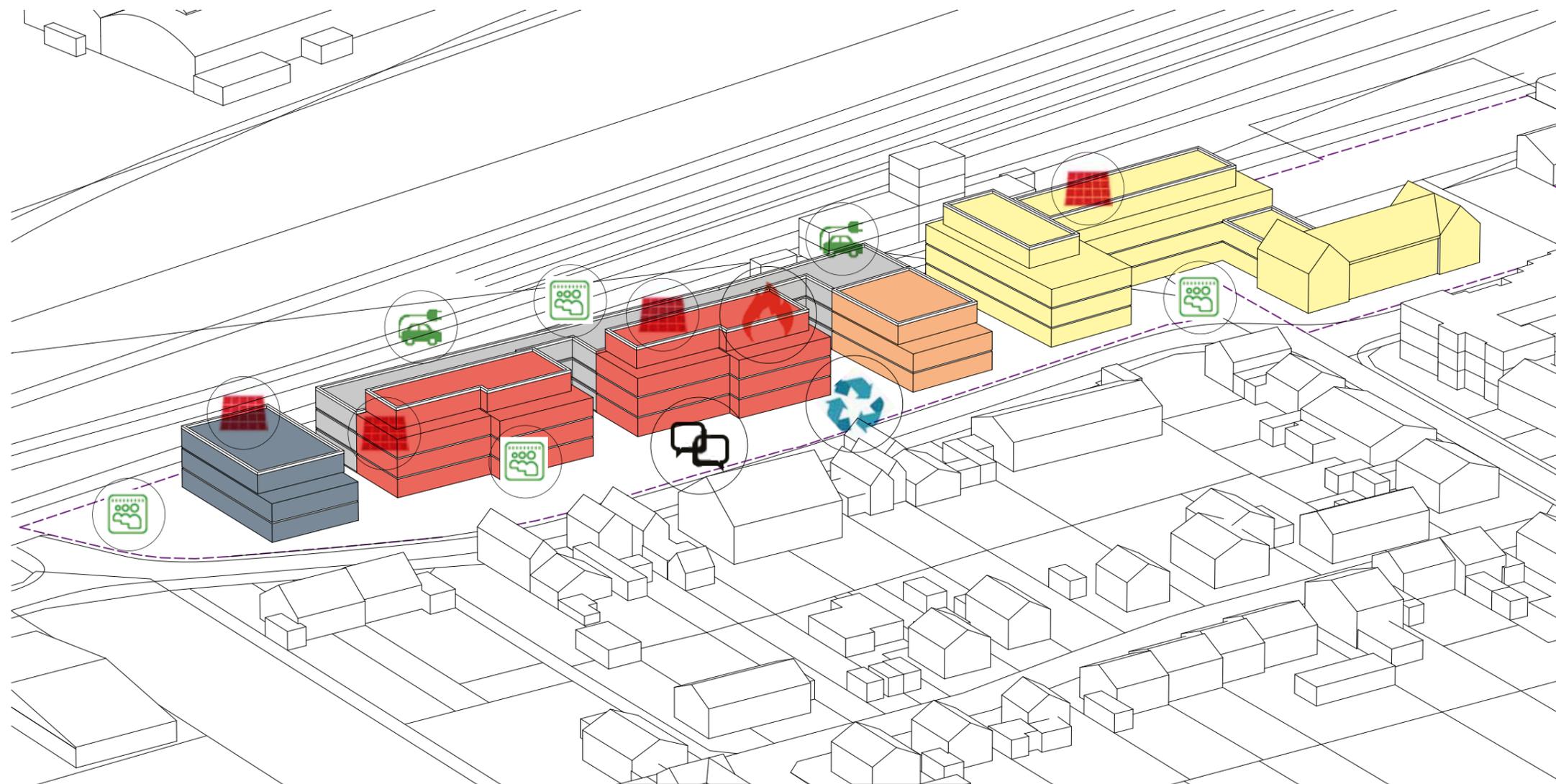
Perspektive *Hofsituationen*



Energieversorgung

Es gab erste Vorabstimmung mit den Stadtwerken Troisdorf zu folgenden Themen:

- **PV-Anlagen, auch mit Batteriespeicher + Mieterstrom-Modell**
- **Wärme- und Warmwasserversorgung**
- **Netz für Kalte Nahwärme**
- **Einsatz von BHKW's oder Brennstoffzellen**
- **Ladeinfrastruktur für E-Mobilität für öffentliche und private Ladesäulen**
- **Glasfaserprodukt "Jeti" (Internet, TV und Telefonie)**
- **Erfassung und Abrechnung von Nebenkosten über "Walter hilft"**



Nachhaltiges Bauen

KFW Standard
Hybridbauweise
ressourcenschonende Materialien
Gründächer



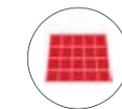
Energiezentrale

CO2 neutrale Energieversorgung
in Abstimmung mit den
Stadtwerken Troisdorf und
somit einen günstigen Strom für
Bewohner und Betreiber.



Energiecluster

Die Erzeugung von zusätzlichen
Strom für das Quartier erfolgt
mittels einer netzintegrierten
Photovoltaik Anlage. Der Aufbau
des Clusters kann hier modular
und flexibel gehandhabt werden.



Intelligentes Netz

Das Energienetz des Quartiers
besteht aus einem zentralen
und mehreren dezentralen
Produzenten



Kommunikationsräume

Sie sind zentrales Element der
sozialen Gefüges des Quartiers,
Freiraum für Gedanken und
den Austausch zwischen den
Bewohnern



Gemeinschaftsgärten

Die Gemeinschaftsgärten dienen
der Versorgung und Lernen der
Bewohner, sowie Treffpunkte der
unterschiedlichen Nutzer.



Mobilitätshub

Die gemeinschaftliche Nutzung
eines elektromobilen Car-
Sharing sichert die Mobilität der
Bewohner

An aerial photograph showing a residential neighborhood on the left, a railway track in the center, and a large industrial building on the right. The residential area consists of numerous small houses with grey roofs and green lawns. The railway track runs parallel to the industrial building. The industrial building has a grey facade and a large, flat roof. The overall scene is a mix of urban and industrial environments.

Machbarkeitsstudie

Ehemaliges Bahnareal Lindenstraße/Troisdorf

M.A.
Moritz Greiling
Architekt

+49 (421) 84 001-178
m.greiling@spechtgruppe.de