

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Nachtrag zur

Einladung zur Sitzung des

NR. 2022/1

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Sitzungstermin **Donnerstag, 13.01.2022, 18:00 Uhr**
Sitzungsort **Stadthalle Troisdorf
Kölner Straße 167
53840 Troisdorf**

Mit der Bitte um Berücksichtigung folgender Nachträge für die Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

- 3 Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn **2021/1529/1**
Hier: Beschluss zur Beteiligung am interkommunalen Bundesförderprojekt „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ METRO-KLIMA-LAB Niederkassel-Köln-Troisdorf

Änderung des Beschlusentwurfs

- 8 Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße, westlich des Umspannwerkes, (Umwidmung ehem. Versorgungsfläche– im beschleunigten Verfahren). **2021/1523/1**
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Ergänzung der Begründung unter dem Punkt 4.2
Umweltbelange, hier Immissionsschutz**

- 11 Interessensbekundung im Bundesprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" **2021/1519/1**
Hier Beschluss zur Antragstellung des Zuwendungsbescheids

Änderung des Beschlusentwurfs

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61 - Gö, LS

Datum: 11.01.2022

Vorlage, DS-Nr. 2021/1529/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			
Rat	15.02.2022			

Betreff: Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn
Hier: Beschluss zur Beteiligung am interkommunalen Bundes-Förderprojekt „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“, METRO-KLIMA-LAB Niederkassel-Köln-Troisdorf

Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt:

1. die Mitwirkung am interkommunalen Projekt METRO-KLIMA-LAB – ein Projekt im Bundesprogramm zur "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel" – als gleichberechtigter Projektpartner neben den Städten Niederkassel und Köln sowie dem Rhein-Sieg-Kreis und beauftragt die Verwaltung, eine entsprechende Kooperationsvereinbarung zu schließen.
Die organisatorische und finanztechnische Projektabwicklung gegenüber dem Fördermittelgeber übernimmt die Stadt Niederkassel.
2. die Bereitstellung der als Projektpartner anteilig zu leistenden Eigenmittel in Höhe von maximal insgesamt 9.000 € über die Projektlaufzeit (voraussichtlich 2022-2024), vorbehaltlich der Bewilligung durch den Fördermittelgeber.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, über die Projektergebnisse und ihre Nutzungs- und Übertragungsmöglichkeiten in andere Teilräume der Stadt zu gegebener Zeit zu berichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2022 - 2024

Bemerkung:

Zur Finanzierung des Projektes ist von den Projektpartnern (Troisdorf, Niederkassel, Köln und Rhein-Sieg-Kreis) ein Eigenanteil in Höhe von 10 % der Gesamtsumme (360.000 €) zu tragen (d.h. insgesamt 36.000 €). Für die Stadt Troisdorf als Projektpartner ergeben sich daraus anteilig zu leistende Eigenmittel in Höhe von maximal insgesamt 9.000 € über die Projektlaufzeit (voraussichtlich 2022-2024). Die Mittel stehen im allgemeinen Budget von Amt 61 zur Verfügung.

Sachdarstellung:

Hintergrund und Stand

Zu Beginn des Jahres 2021 veröffentlichte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) einen Projektauftrag zum Bundesprogramm zur "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel". Im Rahmen dieses Programms sollen konzeptionelle und investive kommunale Projekte mit hoher Wirksamkeit für Klimaschutz (CO₂- Minderung) und Klimaanpassung, mit hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden.

Ein solches Projekt – als interkommunales Gemeinschaftsvorhaben - ist das „METRO-KLIMA-LAB – Konzept zur klimatischen Qualifizierung des metropolitanen Landschaftsraums Niederkassel- Troisdorf- Köln“. Die entsprechende Projektskizze, die – begleitet vom Region Köln/Bonn e.V. – gemeinsam von den Städten Troisdorf, Köln und Niederkassel mit Unterstützung des Rhein-Sieg-Kreises als Teil der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn (K&RN) erarbeitet wurde, wurde im März 2021 stellvertretend von der Stadt Niederkassel beim Bundesinstitut für Bau-, Siedlungs- und Raumforschung (BBSR) eingereicht. Im Vorfeld bestätigte die Stadt Troisdorf in einem Letter of Intent ihre Mitwirkungsbereitschaft (vgl. Anlage 1).

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages wählte im Sommer 2021 das Projekt zur Aufnahme in das o.g. Bundesprogramm aus und stellte eine Fördersumme von bis zu 324.000,00 € (entspricht 90% des Projektvolumens) in Aussicht, die – nach Bewilligung – in den Haushaltsjahren 2021-2024 zur Verfügung stehen.

Im nächsten Schritt, ist ein Zuwendungsantrag für die Förderung des Projektes zu stellen. Integraler Bestandteil dieses Antrags müssen Beschlüsse der politischen Gremien der einzelnen Projektpartner über die Durchführungsabsicht sowie die Bereitstellung des Eigenanteils in Höhe von maximal 9.000 €/je Projektpartner sein. Der entsprechende Beschluss soll hiermit eingeholt werden. Im Weiteren ist zudem eine Kooperationsvereinbarung zwischen den Partnern zu schließen.

Das Metro KLIMA-LAB – Projektziel und -vorgehen

Mit dem Metro KLIMA-LAB soll für den Landschaftsraum zwischen Niederkassel, Troisdorf und Köln, an dessen Rand mehr als 100.000 Menschen leben, ein Stadt-& Freiraumkonzept zur Klimawandelanpassung erarbeitet werden, das den Raum durch multicodierte Maßnahmen – bspw. im Rahmen eines anschließenden durchführungsorientierten Fördervorhaben – zu einem resilienten METRO-KLIMA-PARK entwickelt (siehe Anlage 2 Übersichtsplan Projektgebiet).

Der im Projekt betrachtete Stadt- und Kreisgrenzen überschreitende Landschaftsraum ist mit ca. 47 qkm einer der wichtigsten zusammenhängenden

Freiräume im Verflechtungsraum der Rheinschiene mit bedeutsamen Funktionen für das Stadt- und Stadtrandklima sowie für eine verbrauchernahe Landwirtschaft.

In einem Perspektivwechsel soll dieser Raum nicht länger als Verfügungsmasse für die steigenden Nutzungsansprüche dieser Wachstumsregion (Siedlungen, Verkehr, Naherholung & Kiesabbau) betrachtet werden. Im Rahmen eines kooperativen Dialog- und Planungsprozesses soll im Projekt eine integrierte Raumentwicklungsperspektive für das Projektgebiet entwickelt werden, die seine bedeutsamen lokalen und teilregionalen klimatischen Funktionen qualifiziert, eine ökologische Anreicherung der Agrarlandschaft vorsieht und in ein Aktionsprogramm mit umsetzungsfähigen, aufeinander abgestimmten Maßnahmen mündet.

Eine schematische Darstellung des Projektaufbaus und -ablaufs findet sich in Anlage 3.

Die Mitwirkung im Projekt METRO-KLIMA-LAB ist für die Stadt Troisdorf von hohem Interesse. Dies ergibt sich vor allem aus den hohen Nutzungsansprüchen an den Projektraum. Denn einerseits liegen wesentliche im Regionalplanentwurf vom 10.12.2021 festgelegte Siedlungserweiterungsflächen der Stadt Troisdorf in diesem Projektraum, zum anderen entstehen Flächenansprüche durch Kiesabbau, Landwirtschaft, große Infrastrukturvorhaben (Rheinquerung, Stadtbahnverlängerung, Güterverkehrsstrasse) und Freizeitnutzung. Weiterhin ist der Projektraum auch für den Natur- und Artenschutz von erheblicher Bedeutung. Durch die Umsetzung werden Hinweise zur qualitätvollen Vornahme der Klimawandelanpassung und zum Umgang mit dem Klimawandel im Rahmen der Stadtentwicklung und Planung erwartet, die in weitere Planungen der Stadt einfließen können.

Ein Beschluss über die gemeinsame Durchführung des Projekts wurde im Rat der Stadt Niederkassel am 29.09.2021 gefasst. Der Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises hat die Beteiligung am Metro-Klima-LAB am 09.12.2021 beraten. Die Stadt Köln beabsichtigt eine Beratung und Beschlussfassung in einer der Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses bzw. des Rates im ersten Quartal 2022.

Anlagen:

- 1 Stadt Troisdorf, 15.03.2021: Letter of Intent zur Einreichung der Projektskizze METRO-KLIMA-LAB
- 2 Übersichtsplan Projektgebiet METRO-KLIMA-LAB
- 3 Schematische Darstellung Projektaufbau und –ablauf

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61 – SNS

Datum: 10.01.2022

Vorlage, DS-Nr. 2021/1523/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff: Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße, westlich des Umspannwerkes, (Umwidmung ehem. Versorgungsfläche– im beschleunigten Verfahren). hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes T175, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße, westlich des Umspannwerkes, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 28.02.2020 stellte die TroPark GmbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1. Die TroPark GmbH vermarktet die Flächen an der Mülheimer Straße. Dazu zählt auch die Fläche des alten Umspannwerkes bzw. Gebäude 68 nördlich der Mülheimer Straße westlich des Umspannwerkes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hatte der Planänderung mit Beschluss vom 28.05.2020 (Vorlage DS-Nr. 2020/0429) zugestimmt.

Der zurzeit noch als Versorgungsfläche ausgewiesene Bereich wird als solche nicht

mehr benötigt (Neubau des Gebäudes 68 ist an anderer Stelle erfolgt) und soll daher in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Durch diese Änderung wird dem Bedarf an Gewerbeflächen nachgekommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich bereits als gewerbliche Baufläche (G) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich, denn der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Vorentwurf
B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 und § 13 a) BauGB
Vorentwurf

Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße,
westlich des Umspannwerkes

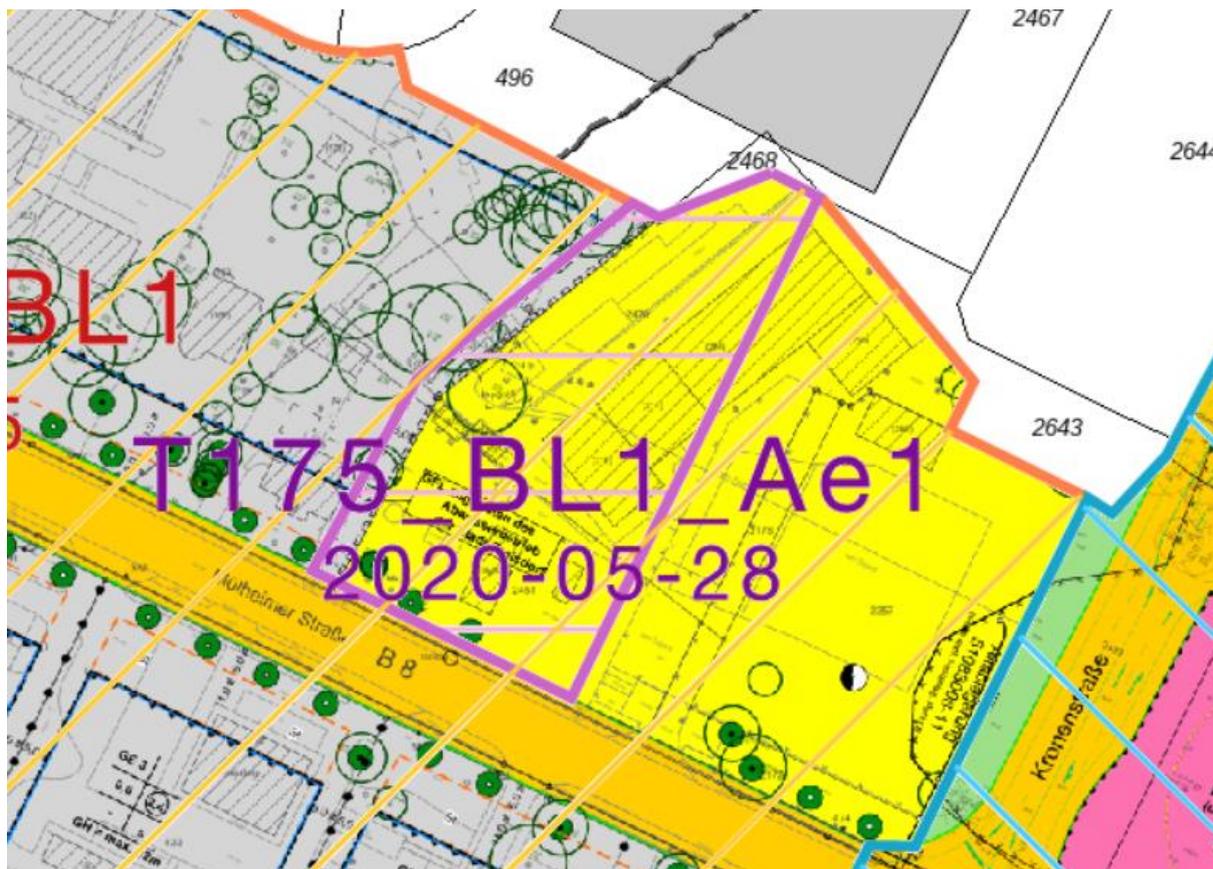
1 Plangebiet

1.1 Lage und umliegende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich des IndustrieStadtParks, westlich des Umspannwerkes und nördlich der Mülheimer Straße (B8) auf Höhe der Tankstelle. In westlicher Nachbarschaft befindet sich das sanierte ehemalige Gästehaus der früheren Dynamit Nobel welches heute als Büro genutzt wird.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist größtenteils als Versorgungsfläche ausgewiesen, bis auf einen westlich gelegenen 5 m breiten Randstreifen, der als Gewerbefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf versehen ist.

Der Bereich war zur Aufstellung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1 mit der ehemaligen Maschinenhalle Gebäude 68, dem Gebäude 70 und mit Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität des IndustrieStadtParks bebaut. Auf der heute weitestgehend brachliegenden Fläche befindet sich noch ein Trafo der Dynamit Nobel (DN), der 2022 zurückgebaut werden soll und ein Ölabscheider der Stadtwerke Troisdorf, der weiterhin im Grundstück verbleibt.



Blattschnittfreie Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, verschnitten mit den Bebauungsplanobjekten/-grenzen

1.2 Umfang und Eigentumsverhältnisse

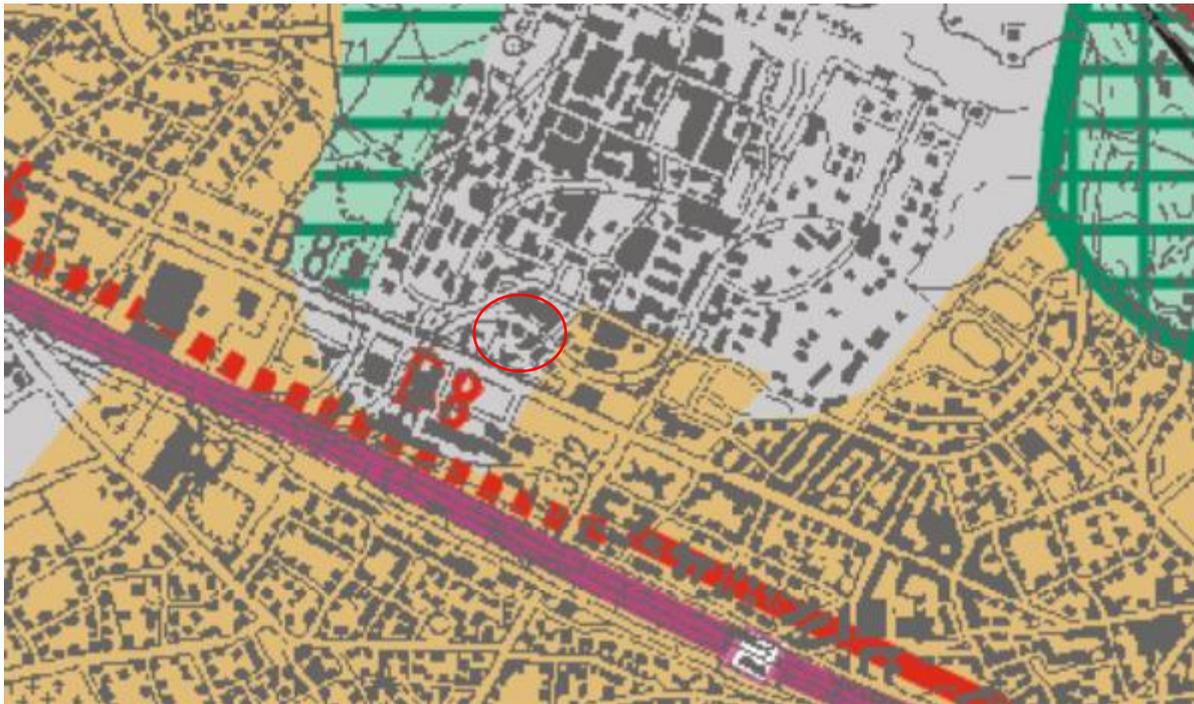
Die ca. 0,4 ha große Fläche umfasst komplett die Flurstücke 2637 und 2639, die sich im Eigentum der Industriepark Troisdorf GmbH befinden sowie Teile aus den Flurstücken 2452 und 2469 in der Gemarkung Troisdorf, Flur 10, die dem Antragsteller TroPark GmbH gehören.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes besitzt keine Darstellungen für diesen Bereich des Stadtgebietes.

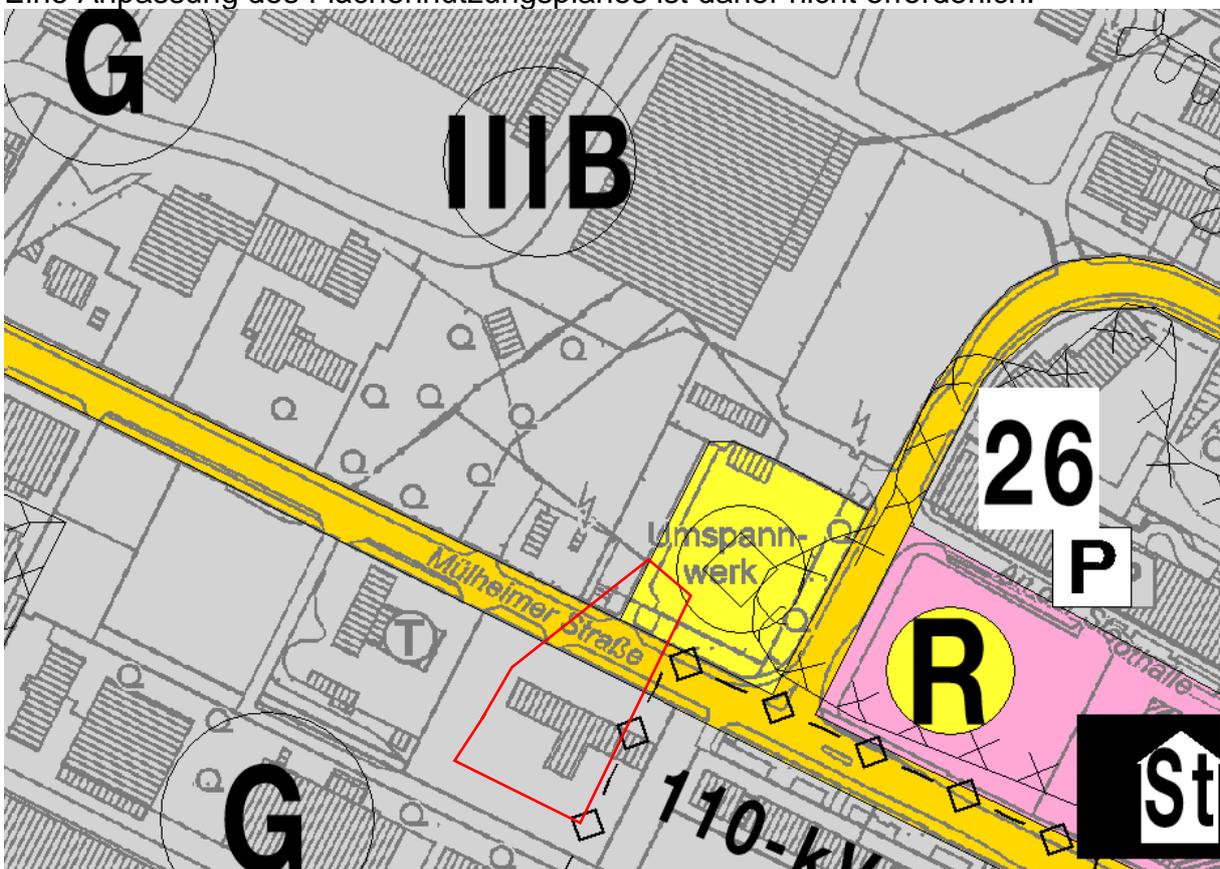


Regionalplan (2004)

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Nur die Mülheimer Straße (B8) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan (2016)

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet existiert der seit dem 15.06.2013 rechtskräftige Bebauungsplan T 175, Blatt 1.

2.4 Landschaftsplan

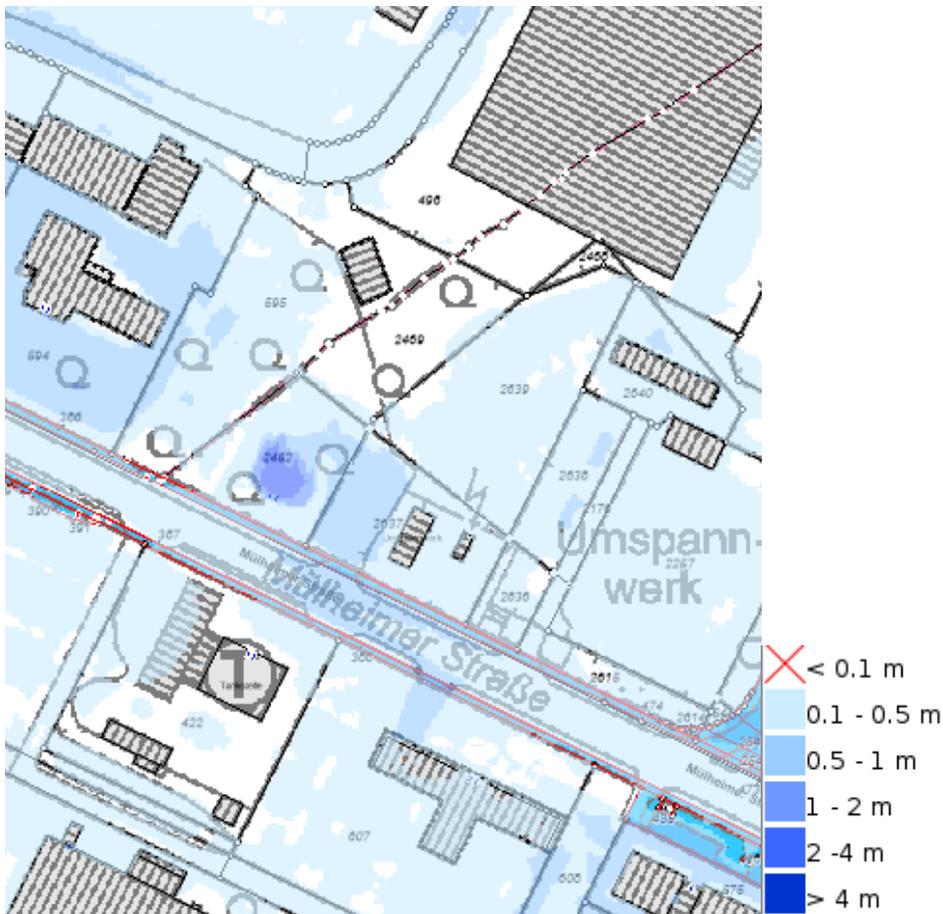
Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen der Landschaftspläne Nr. 15-Wahner Heide und Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, die für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen treffen.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone, Starkregenkarte

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Teileinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 (Blatt Nr.: 5) liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsbereiche bzw. potentiellen Überflutungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Zündorf.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, hier Extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) stellt für den Geltungsbereich eine maximale Wasserstandshöhe von 0,1 – 1 m dar.



Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2021)

2.6 Altlasten

Der gesamte IndustrieStadtspark nördlich der Mülheimer Straße ist als Altstandort und als Fläche mit schädlicher Bodenveränderung im Altlastenkataster gekennzeichnet.

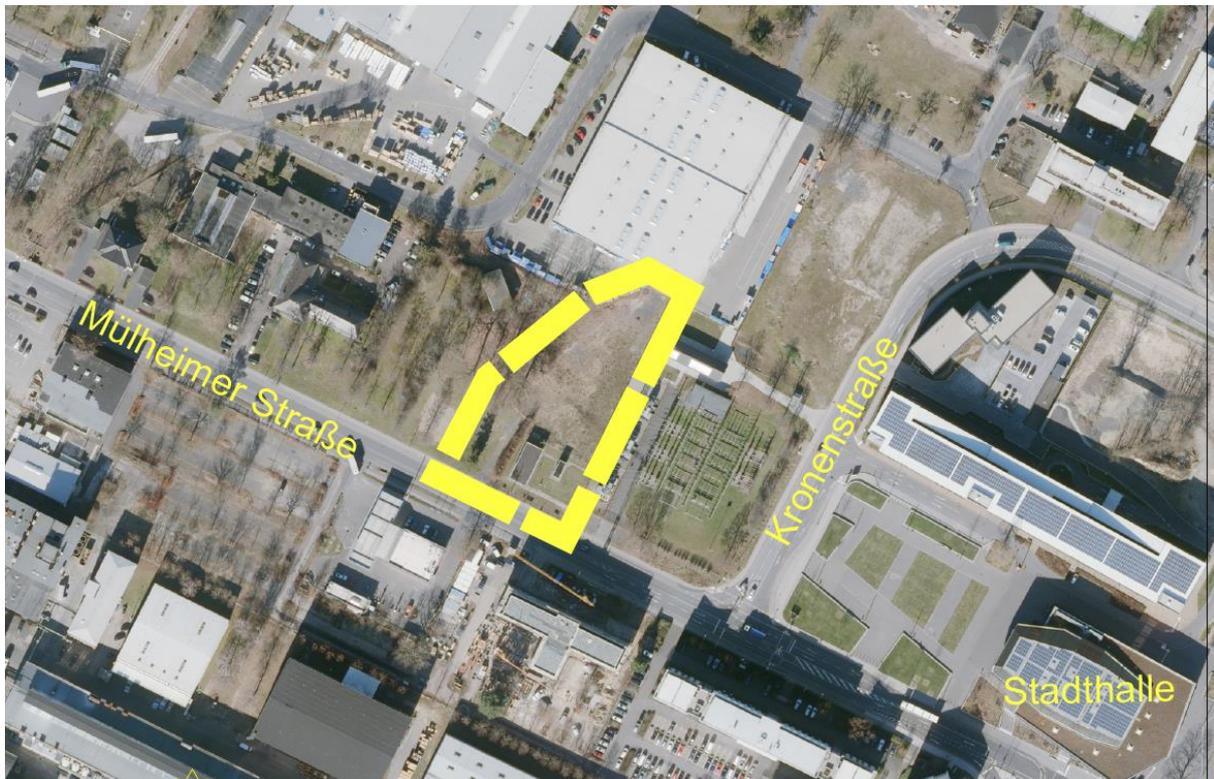
3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Mit Schreiben vom 28.02.2020 stellt die städtische Tochtergesellschaft TroPark mbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1. Die TroPark GmbH vermarktet die Flächen an der Mülheimer Straße. Dazu zählt auch die Fläche des alten Umspannwerkes bzw. des ehemaligen Gebäudes 68 nördlich der Mülheimer Straße.

Aufgrund von Rückbaumaßnahmen durch die Stadtwerke Troisdorf und dem Neubau des Gebäudes 68 an anderer Stelle, ist ein Flächenpotenzial entstanden, das einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Der zurzeit noch als Versorgungsfläche ausgewiesene Bereich soll zurückgenommen und in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Die benachbarten Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt und sind Bestandteil des IndustrieStadtsparks Troisdorf.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1 erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020.



Luftbild mit Geltungsbereich

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die durch Rückbau nun brachliegende Versorgungsfläche soll durch die Nutzungsänderung in eine vermarktbare Gewerbefläche umgewidmet werden;

gleichzeitig soll durch das Zurückspringen der Baugrenzen der Baumbestand berücksichtigt werden. Die Ausweisung von überbaubaren Flächen soll den straßenseitigen Baumbestand berücksichtigen und damit den Charakter der Mülheimer Straße in diesem Bereich sichern, der zu beiden Seiten durch nicht überbaute Bereiche mit Bäumen und Sträuchern und anschließenden Bauflächen für Gewerbebauten geprägt ist.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. Nachverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² auf. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende westliche Gewerbegebietsausweisung in den Bereich der Versorgungsflächen erweitert und so dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T175 Blatt 1 wurden alle Umwelt- und Artenschutzbelange betrachtet. Die Umweltbelange wurden abgewogen und mit diesem Ergebnis in die Planänderung übernommen, da die seinerzeitige Umweltprüfung weiterhin als aktuell anzusehen ist und eine aktuelle Ergänzung nur im Bereich Artenschutz erforderlich ist.

Immissionsschutz

Im Hinblick auf den vorhandenen Verkehrslärm der B8 wird im Geltungsbereich aus dem angrenzenden Gewerbegebiet GE 6 der Lärmpegelbereich IV aus dem Bebauungsplan T175 Blatt 1 übernommen und gleichermaßen als passive Lärmschutzmaßnahme am Gebäude festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Menschen an seiner Arbeitsstätte wird somit vermieden.

Für den Bebauungsplan T175 Blatt 1 war die alte DIN 4109 aus dem Jahr 1989 maßgebend. Entgegen der alten Ausgabe der DIN 4109 werden nun nicht mehr

Lärmpegelbereiche in 5 dB-Schritten definiert, sondern der maßgebende Außenlärmpegel in Schritten von einem dB angegeben. Daher wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes T175 Blatt 1, 1. Änderung eine aktuelle schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Die Planunterlagen werden dann entsprechend aktualisiert.

Artenschutz

Um die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Arten auszuschließen, wird für die zu bebauenden Teilflächen des Plangebiets eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Unabhängig von den Ergebnissen der ASP werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen als Hinweis aufgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen der als nicht planungsrelevant eingestuften Arten zu vermeiden. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.) ausgeführt werden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einem seit Jahrzehnten gewerblich und industriell genutzten Bereich. Entsprechend dem Planungsziel wird die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE überwiegend festgesetzt. Nur ein kleiner Teilbereich verbleibt als Versorgungsfläche, da sich hier noch ein notwendiger Ölabscheider der Stadtwerke Troisdorf befindet. Der bisher westlich liegende Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf (ABT) wird nach Absprache mit dem ABT an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Hier ist zukünftig ein Kanalumschluss Richtung Mülheimer Straße vorgesehen.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet entsprechend den Abständen zu den umliegenden Wohngebieten in seiner Nutzung auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 eingestuft. Dabei können gem. Abstandserlass die Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

In dem Gewerbegebiet GE 6 sind nachfolgend aufgeführte Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I – IV (Ifd. Nrn. 1 – 153) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007.

Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen dem Ziel einer dringend benötigten und möglichst hochwertigen klassischen gewerblichen Nutzung an der Mülheimer Straße widersprechen.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet GE 6 generell ausgeschlossen. Dies begründet sich mit dem in 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, dass die zentralen Versorgungsbereiche festlegt und empfiehlt: *„Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.“*¹

Ebenso ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu emittierenden Gewerbebetrieben und - im nördlichen Bereich - zur Haupteinfahrt des IndustrieStadtParks erfolgt dies, um mögliche Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten nach BauNVO. Da das Plangebiet zur Straße hin einen aufgelockerten Charakter mit starker Durchgrünung erhalten soll, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert. Dabei ist zu beachten, dass Stellplätze bis 0,8 angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer relativen Gebäudehöhe von max. 16 m über dem Bezugspunkt und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 geregelt. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung entspricht und somit auch längere Gewerbebauten ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt, um bei der Vermarktung des Grundstücks eine ausreichende Flexibilität gewährleisten und auf die Anforderungen der Gewerbetreibenden eingehen zu können. Die überbaubare Fläche ist zurückgesetzt und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen straßenseitigen Baumbestand.

Der ruhende Verkehr soll in den ausgewiesenen Flächen (St) untergebracht werden. Sind darüber hinaus Stellplätze erforderlich, können diese innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist durch die Mülheimer Straße (B 8) direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich ist schon heute mit einer Zufahrt

¹ Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf –2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung Management GmbH.

erschlossen. Die Bebauungsplanänderung setzt aufgrund ihrer Größe von nur 0,4 ha keine Flächen für eine innere Erschließung fest. Die verkehrlichen Wirkungen sind entsprechend gering und bedürfen daher keiner höheren Betrachtung.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Änderungen oder neue Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Rathaus Troisdorf und am „Tor III“ des IndustrieStadt-parks in fußläufiger Distanz.

Das zugunsten des Abwasserbetriebs Troisdorf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gemäß Abstimmung in den östlichen Bereich des Geltungsbereiches verlegt.

Die Leitungstrasse wird für einen zukünftigen Kanalumschluss zur Mülheimer Straße hin vorgehalten.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Im Geltungsbereich wird ein bestehender Baum zum Erhalt festgesetzt. Zwei weitere Bäume werden als Anpflanzung aus dem Bebauungsplan T175, Blatt 1 übernommen.

Die festgesetzte Dachbegrünung mindert durch ihre Ausgleichswirkung (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) die Auswirkungen auf das Geländeklima und die stadtklimatischen Bedingungen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen neben stadtgestalterischen Gründen auch der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.

Um einen wichtigen klimawirksamen Beitrag für die Stadt Troisdorf zu leisten ist die platzsparende Fassadenbegrünung festgesetzt. Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt in der Stadt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren: das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Lülsdorf und dort nach Behandlung und Reinigung in den Rhein geleitet, das Regenwasser wird zum Siegkanal der Dynamit Nobel GmbH und von dort über deren Einleitstelle in die Sieg eingeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation. Um der Regenwasserrückhaltung nachzukommen, wurde ein Stauraumkanal im Bereich der Mülheimer Straße gebaut, östlich des Plangebietes unterhalb des Festplatzes an der Stadthalle befindet sich ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

- ASP I (**Anlage 1**)

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61 -LS

Datum: 11.01.2022

Vorlage, DS-Nr. 2021/1519/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			
Rat	15.02.2022			

Betreff: Interessensbekundung im Bundesprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"
Hier Beschluss zur Antragstellung des Zuwendungsbescheids

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt einen förmlichen Antrag im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mit einer Förderquote von 75 % entsprechend der in der Projektskizze dargestellten Fördergegenstände zu stellen.

Der Rat beschließt die Bereitstellung des Eigenanteils in Höhe von maximal insgesamt 353.750,00 € über die Projektlaufzeit, vorbehaltlich der Bewilligung durch den Fördermittelgeber.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahre: 2022 bis 2025
Sachkonto/Investitionsnummer: -
Kostenstelle/Kostenträger: - Stadtplanung
Gesamtansatz: 1.415.000,00 €
Beantragte Zuwendung (75%) 1.061.250,00 €
Eigenanteil (25%): 353.750,00 €
Bemerkung:

Die zur Deckung des Eigenanteils notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von derzeit 353.750 € (25 % der Gesamtsumme) wurden durch die Verwaltung zum Nachtragshaushalt angemeldet und werden in der nächsten Sitzung des Rates der Stadt Troisdorf entsprechend behandelt.

Sachdarstellung:

Nachfolgend wird zunächst die Projektskizze als Grundlage für die Ausarbeitung eines Zuwendungsantrags im Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren dargestellt. Bedingt durch die thematische Zusammengehörigkeit werden im Anschluss die veränderten Fördergegenstände im Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren des Landes NRW erläutert.

1. Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Projektaufruf Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Am 22.07.2021 hat das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat den Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ veröffentlicht. In diesem wurden die Städte und Gemeinden dazu aufgerufen Projektvorschläge für innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung einzureichen. Das Förderziel des Bundes wird mit folgendem Zitat aus dem Projektaufruf beschrieben:

„Der Bund möchte daher im Rahmen des Bundesprogramms Städte und Gemeinden modellhaft bei der Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien und deren teilweiser Umsetzung fördern. Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und auch struktureller Problemlagen („Verödung“) in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, indem diese als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten (weiter)entwickelt werden.“

Der Förderzeitraum beginnt mit Projektstart und endet im August 2025.

Die Förderziele und Fördergegenstände des Bundesprogramms ähneln dabei den Förderschwerpunkten des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren NRW“ (Förderung der Innenstadt seit Juli 2021). Sie sind jedoch neben kurzfristiger „Sofortmaßnahmen“ auch auf eine langfristige Strategiefindung und Strukturwandelbewältigung ausgelegt. Gemäß Förderaufruf lauten die Fördergegenstände des Bundesprogramms wie folgt:

1. Erarbeitung innovativer Konzepte und Handlungsstrategien zur Bewältigung des Strukturwandels in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren.
2. Machbarkeitsstudien für Einzelhandelsgroßimmobilien.
3. Aufbau und Ausbau bestehender innenstadtbezogener Kooperationen
4. Verfügungsfonds für investive und nichtinvestive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung.
5. Vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten, insbesondere Ladenlokalen, mit dem Ziel, zukunftsfähige, frequenzbringende Nutzungen (z.B. Start-Ups, Kultur- und Bildungsangebote, gemeinwohlorientierte Initiativen) in der Startphase zu unterstützen.
6. Zwischenerwerb für die Dauer von drei Jahren bei Immobilien.
7. Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit.

8. Geringfügige baulich-investive Maßnahmen für eine zukunftsfähige Transformation der Innenstadt / des Zentrums

Zweistufiges Antragsverfahren - Interessensbekundung und Projektskizze der Stadt Troisdorf

Die Auswahl der Projekte im Bundesprogramm erfolgt über ein zweistufiges Verfahren und besteht aus dem Interessensbekundungsverfahren und dem daran anschließenden förmlichen Antragsverfahren.

Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen zwischen Sofortprogramm und Bundesprogramm stellte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW in der E-Mail an die Stadtverwaltung vom 25.08.2021 klar, dass eine Bewerbung auf das Bundesprogramm wünschenswert ist und dass eine Doppelförderung auch durch eine Initiative des MHKBG vermieden werden soll. Auf der Basis dieser Empfehlung hat die Verwaltung der Stadt Troisdorf eine Interessensbekundung und Projektskizze im Bundesprogramm erarbeitet und fristgerecht bis 17. September 2021 eingereicht.

Bedingt durch die kurze Bearbeitungsfrist wurde die Einreichung einer Interessensbekundung durch den Fördermittelgeber auch ohne politischen Beschluss ermöglicht.

Nach Förderempfehlung des BBSR und abschließender Auswahl durch das BMI ist erst in der zweiten Stufe ein verbindlicher Zuwendungsantrag durch die Stadt Troisdorf zu stellen. Hierfür ist dann auch ein entsprechender Ratsbeschluss inkl. Nachweis des Eigenanteils beizufügen.

Mit der E-Mail vom 30.11.2021 teilte das BBR mit, dass die Projektskizze der Stadt Troisdorf positiv bewertet worden ist und diese nun zu einem qualifizierten Zuwendungsantrag ausgearbeitet werden soll.

Inhalt und Ziel der Projektskizze ZentrenSmartBeleben

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz wird daher im Folgenden die Zielsetzung der Projektskizze „ZentrenSmartBeleben“ erläutert und eine entsprechende Beschlussempfehlung der Verwaltung dargelegt.

Ausgangslage

Die rückläufigen Besucherfrequenzen, kürzere Aufenthaltsdauern und damit einhergehend sinkende Umsätze im lokalen, stationären Einzelhandel sind Folge des Strukturwandels in Innenstädten und Zentren, deren Auswirkungen auch durch die Coronakrise noch sichtbarer geworden sind. Die Handelsstandorte – auch Troisdorf - sind daher gefordert, neue Themen, neue Wege und neue Akteure zur Sicherung und Belebung der Zentren zu finden und den Strukturwandel positiv zu gestalten.

Mit dem „Sofortprogramm zur Stärkung unsere Innenstädte und Zentren“ des Landes NRW wurde bereits ein erstes Ad-hoc-Maßnahmenpaket eingeleitet, um dem einsetzenden Trading-Down-Prozess in der Innenstadt entgegenzuwirken und den Einzelhandel im Kernbereich zu erhalten.

Ziel

Ziel des zu beantragenden Projektes ist es, den begonnenen Transformationsprozess der Innenstadt von einem überwiegenden Handelszentrum

durch multifunktionale Nutzungsmischung aus Handel, Wohnen, Kultur, Freizeit etc. zu einem lebendigen Quartier mit kurzen Wegen zu unterstützen.

Das zu beantragende Projekt „ZentrenSmartBeleben“ soll das bestehende Sofortprogramm sowohl räumlich, zeitlich als auch inhaltlich ergänzen und eine nachhaltige Strategie zur Bewältigung des Strukturwandels in der Innenstadt entwickeln. Hierzu sollen insbesondere die begonnenen Prozesse und Ansätze aus dem Sofortprogramm des Landes verstetigt und in Teilen auch auf die Stadtteilzentren übertragen werden. Die Auswirkungen und Möglichkeiten der Digitalisierung zu untersuchen und auch in positivem Sinne zu nutzen sind wesentlicher Bestandteil des Programms und der Antragstellung. Es sollen der stationäre Handel vor Ort durch Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung gestärkt und die Zentren der Stadt dadurch „smart belebt“ werden.

Projektgebiet

Das Projektgebiet umfasst über den im Sofortprogramm definierten Konzentrationsbereich hinaus auch weitere Teile der Innenstadt und die bisherigen Zulaufzonen zur Fußgängerzone sowie wichtige Infrastrukturen (z.B. Rathaus und Hauptbahnhof). Es umfasst somit das gesamte nach § 178b BauGB festgesetzte Stadtumbaugebiet „Innenstadt Troisdorf“. Für weitere Teilmaßnahmen soll das Projektgebiet wie in Anlage I dargestellt um:

- das Nebenzentrum Spich,
 - das Nahversorgungszentrum Oberlar und
 - das Nahversorgungszentrum Sieglar
- erweitert werden.

Projektbausteine

In nachfolgender Abbildung werden die Projektbausteine dargestellt und in den Zusammenhang mit dem Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW gebracht.



Abbildung 1: Beantragte Projektbausteine im Bundesprogramm Zentren Smart beleben

Kurzbeschreibung der seitens Troisdorf beantragten Projektbausteine

1. Förderbaustein: Erarbeitung innovativer Konzepte und Handlungsstrategien zur Bewältigung des Strukturwandels in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren

Räumliche Gesamtstrategie [geschätzte Kosten 80.000 €]

In diesem Projektbaustein soll eine räumlich-funktionale Gesamtstrategie für das Stadtumbaugebiet Innenstadt Troisdorf aufbauend auf den bestehenden Konzepten (u.a. IHK Innenstadt und dessen Evaluation) erarbeitet werden.

Die Gesamtstrategie soll auf Basis einer integrierten städtebaulichen Bestandsanalyse mit Stärken- / Schwächen- und Chancen- / Risiken-Analyse Umnutzungs- und Umstrukturierungspotenziale bzw. Hemmnisse aufzeigen, die eine Wandlung der Innenstadt zu einem multifunktionalen Quartier ermöglichen bzw. erschweren.

Ziel dieser Strategie ist es, den stationären Einzelhandel räumlich im Kernbereich zu konzentrieren und zu fördern, um eine tragfähige Versorgungsstruktur aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig sind neue Nutzungen wie Wohnen, Freizeit oder Kultur in der Innenstadt (Kernrandzone, Zulaufwegen) zu etablieren und diese dadurch zu beleben. Dazu sind diese Nutzungen räumlich zu verorten und planerische Strategien und Maßnahmen zu erarbeiten, die die Umnutzungen im Quartier vorbereiten sowie Umnutzungs- und Umstrukturierungsprozesse aufzeigen und anstoßen.

Im Rahmen der Erarbeitung soll eine intensive Einbindung der Eigentümer*innen, Anwohner*innen und Händler*innen aber auch der Bürger*innen in Workshops oder Werkstätten durchgeführt werden, um diese aktiv in den Erarbeitungsprozess einzubinden.

Im Ergebnis soll eine Zielvorstellung für die Innenstadt entstehen die durch die Erarbeitung und Formulierung von integrierten Entwicklungsstrategien in den Handlungsfeldern Wohnen, Handel, Mobilität, Stadtgrün und Digitalisierung konkretisiert wird.

Auf der Basis des Ziel- und Entwicklungskonzepts sollen einerseits Maßnahmen z.B. zur Verbesserung des Wohnumfeldes erarbeitet werden, um neue Nutzungen, insbesondere das Wohnen, in der Innenstadt zu stärken und andererseits sollen Maßnahmen entwickelt werden, durch die die Einkaufslagen attraktiver werden. Die räumlich-funktionale Strategie kann auch eine Grundlage für die Fortschreibung der Stadtumbaumaßnahme (ZiTi 2.0) bilden.

3. Förderbaustein: Aufbau und Ausbau bestehender innenstadtbezogener Kooperationen

Zentrenmanager*In [geschätzte Kosten: 270.000 €]

Im Rahmen des Bundesprogramms soll ein/e Zentrenmanager*in etabliert werden, der/ die die bisherigen Maßnahmen zum Leerstandsmanagement der Troisdorfer Wirtschafts- und Standortmarketinggesellschaft (TROWISTA) zu einem ganzheitlichen Zentrenmanagement weiterentwickelt, sodass eine zentrale Anlaufstelle für alle Bewohner*innen, Kulturschaffende, Gewerbetreibende und Bürger*innen in der Innenstadt geschaffen wird.

Der/ die Zentrenmanager*in soll die laufenden Planungsprozesse begleiten, innenstadtbezogene Kooperationen fördern und insbesondere den Aufbau und die Gründung eines neuen Innenstadt-Beirates begleiten. Dieser Beirat könnte sich aus aktiven Händler*innen, Eigentümer*innen, Architekt*innen, etc. zusammensetzen.

Quartiersarchitekt*in [geschätzte Kosten 75.000 €]

Der/ die im Sofortprogramm geplante Quartiersarchitekt*in soll im Bundesprogramm auch außerhalb des Konzentrationsbereichs des Sofortprogramms in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren Eigentümer*innen bei der Umnutzung oder Umgestaltung leerstehender Ladenlokale unterstützen. Im Fokus steht dann auch eine Umnutzung leerstehender Ladenlokale (außerhalb zentraler Lagen) in Wohnungen. Weiterhin sollen die Aktivitäten des/ der Quartiersarchitekt*in über die komplette Laufzeit des Bundesprogramms bis August 2025 fortgesetzt werden.

5. Förderbaustein: vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten

Fortführung des Verfügungsfonds [geschätzte Kosten 250.000 €]

Auch der im Sofortprogramm eingerichtete Verfügungsfonds zur Anmietung leerstehender Räumlichkeiten und vergünstigten Weitervermietung an neue Nutzer*innen soll nach Ablauf des Sofortprogramms im Jahr 2023 im Rahmen des Bundesprogramms bis August 2025 fortgeführt und auch auf die Stadtteilzentren erweitert werden.

Im Sofortprogramm ist es das Ziel, möglichst viele leerstehende Ladenlokale wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Bundesprogramm schlägt die Verwaltung vor eine Bestenauslese vorzusehen. Dazu soll ein entsprechendes Gremium gebildet werden, das auf Basis von zu bestimmenden Kriterien entscheidet, welche Nutzungskonzepte gefördert werden sollen. Die Förderkonditionen sollen sich dabei stärker am Markt orientieren und eine Förderung könnte auf max. 30 % Mietsubvention reduziert werden (im Landesprogramm sind es derzeit 50 % Mietsubvention). Zudem sollen auch leerstehende Ladenlokale in den Zentren Spich, Sieg- und Oberlar in die Förderkulisse mit einbezogen werden.

7. Förderbaustein: Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit.

Digitale Zentrenstrategie [geschätzte Kosten 620.000 €]

2021 hat die TROWISTA das Institut für Handelsforschung mit der Studie „Chancen und Potentiale digitaler Entwicklungen zur Stärkung des Troisdorfer Einzelhandels“ beauftragt. Im Fokus der Untersuchung stehen die Fragen, wie einerseits der Troisdorfer Einzelhandel digitale Technologien für sich nutzen kann und andererseits, welche digitalen Services und Angebote die Troisdorfer Kundschaft nutzen möchte. Die Ergebnisse werden im ersten Quartal 2022 erwartet.

Zudem wird die neu geschaffene Stabsstelle Digitalisierung der Stadt Troisdorf, mit Unterstützung entsprechender Fachbegleitung, 2022 eine ganzheitliche Smart City-Strategie entwerfen. Dies soll ebenfalls unter breiter Beteiligung der Bevölkerung und weiteren Akteursgruppen erfolgen. Auch in diesem Rahmen werden Antworten auf die Frage erwartet, welche digitalen Services die verschiedenen Interessengruppen in Troisdorf erwarten.

Die Erkenntnisse aus beiden Projekten bieten eine geeignete Grundlage, um mit Hilfe des Bundesprogramms, die Konzepte im Bereich Digitalisierung weiterzuentwickeln und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Die Nutzung einer gemeinsamen digitalen Infrastruktur hilft, die Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren zu intensivieren und den digital-analogen Raum noch besser zu vermarkten. Basis dafür ist eine entsprechende Implementierung der

technischen Infrastruktur, die Erarbeitung einer passenden Betreiber- und Organisationsstruktur sowie eines Marketing- und Kommunikationsplans unter Einbindung bestehender Quellen, Applikationen und Plattformen. Ziel ist es, Stadtzentren für die Zukunft neu aufzustellen und ein nachhaltig digital gestärktes „Erlebnis Troisdorf“ zu schaffen.

8. Förderbaustein: Geringfügige baulich-investive Maßnahmen für eine zukunftsfähige Transformation der Innenstadt / des Zentrums

Stadtgrün [geschätzte Kosten 120.000€]

Ergänzend zum „Stadtteppich“ der neu gestalteten Fußgängerzone soll dieser inspirierend möbliert und bespielt werden, durch mobile Grünelemente, die Freiräume und Plätze in der Innenstadt temporär neugestalten, gliedern und ein wechselndes Stadtbild erzeugen. Beantragt werden soll insofern die Anschaffung und die Pflege der mobilen Pflanzelemente in der Stadt. Ziel ist es, dass nach dem Projekt Vereinbarungen beispielweise mit den umliegenden Gewerbetreibenden getroffen werden, die die Pflege dieser Pflanzelemente dauerhaft übernehmen bzw. sponsern.

Fazit zur Antragsstellung im Bundesprogramm

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, die Verwaltung mit der Antragstellung beim Bundesministerium des Innern auf der Basis der Interessenbekundung zu beauftragen. Aus der Sicht der Verwaltung stellt die Projektskizze eine sinnvolle räumliche, zeitliche und inhaltliche Ergänzung zum Sofortprogramm dar:

- 1.) Räumlich, weil neben dem Hauptzentrum auch die Stadtteilzentren Spich, Oberlar und Sieglar von Fördermitteln profitieren,
- 2.) zeitlich, weil der im Sofortprogramm begonnene Prozess bis August 2025 verstetigt wird und
- 3.) inhaltlich, weil mit der räumlichen Gesamtstrategie, dem intensivierten Zentrenmanagement und der digitalen Zentrenstrategie eine zukunftsorientierte Entwicklung angestoßen wird.

Aus Sicht der Verwaltung können mit der beschriebenen Projektskizze auch wesentliche Punkte aus dem Antrag der Fraktion Die Grünen „Innovationskonzept Innenstadt“ vom 21.01.2021 aufgegriffen und entsprechende Fördermittel zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Aufwertung der Fußgängerzone eingeworben werden.

Im Rahmen der Antragstellung prüft die Stadt auch inwieweit eine Doppelförderung zwischen Bundesprogramm und Sofortprogramm des Landes ausgeschlossen wird, und in welchen Programm die besten Förderbedingungen bestehen.

2. Sachdarstellung zum Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren NRW

Mit Bewilligungsbescheid vom 27.07.2021 ist die Stadt Troisdorf in das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren aufgenommen worden. Zur Umsetzung der folgenden Projektbausteine stehen insgesamt 1.127.682 € zur Verfügung.

Fördergegenstand	Aktueller Stand
1. Verfügungsfonds zur Anmietung und vergünstigen Vermietung leerstehender Ladenlokale in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung läuft, Werbung durch Flyer, Plakate, Radiospot, Presseartikel, Homepage, Eigentümeransprache etc. • Seit Start des Programms konnten bereits drei leerstehende Ladenlokale wiedergenutzt und an einen neuen Nutzer vermietet werden. Zudem haben sich grundsätzlich sechs weitere Eigentümer*innen und Nutzer*innen über eine Zusammenarbeit geeinigt, sodass voraussichtlich kurzfristig weitere Mietverträge zw. Stadt, Eigentümer*innen und Nutzer*innen abgeschlossen werden können.
2. Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Verlauf ist abhängig vom Eigentümer und dem beauftragten Projektentwickler • Letztes Sondierungsgespräch dazu im Dezember. Vorbereitungen für die Vergabe einer Machbarkeitsstudie sind abhängig vom Projektfortschritt
3. Zentrenmanagement	
<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung Troisdorf City 	<ul style="list-style-type: none"> • Beauftragt und durch Mediata GmbH umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> • Quartiersarchitekt*in 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz. Ausschreibung erfolgt.
<ul style="list-style-type: none"> • Post-Corona-Strategie 	<ul style="list-style-type: none"> • Bislang noch nicht gestartet. Siehe dazu Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel

Dritter Aufruf zum Sofortprogramm zur Stärkung unsere Innenstädte und Zentren

Mit dem dritten Programmaufruf im Sofortprogramm am 1. Oktober 2021 hat das Land NRW weitere 30 Millionen Euro für die Umsetzung des Programms zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieses Aufrufs wurde das Programm um neue Fördergegenstände erweitert, die auch von Kommunen beantragt werden können, die bereits am Programm teilnehmen.

Bei den neuen Fördergegenständen handelt es sich um:

1. Die Förderung der Ausgaben für die bauliche Anpassung bzw. Herrichtung der Ladenlokale nach Nummer 3.1 B Buchstabe c und d des Förderaufrufs
2. Die Aufstockung des Zentrenmanagements nach Nr. 3.4 des Förderaufrufs
3. Die Schaffung von Innenstadtqualitäten nach Nr. 3.5 des Förderaufrufs

Zu 1) Ausgaben für die bauliche Anpassung bzw. Herrichtung der Ladenlokale

Im Zusammenhang mit der Anmietung von Ladenlokalen durch die Kommune ist nun auch die bauliche Herrichtung und Anpassung der Lokale für die neue Nutzung förderfähig. Hierbei ist die Gewährung von Umbaupauschalen zur marktgerechten Ausgestaltung der Ladenlokale mit max. 7.500 € förderfähig.

Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt dieser Baustein eine sinnvolle Ergänzung dar, da sich im Rahmen der Programmumsetzung und der daraus resultierenden Vermittlungs- und Vermietungstätigkeiten im Verfügungsfonds herausstellte, dass die meisten leerstehenden Ladenlokale vor der Wieder- bzw. Umnutzung durch Herrichtung oder bauliche Anpassungsmaßnahmen an die Anforderungen eines marktgerechten Auftritts oder die neue Nutzung angepasst werden müssen. Eine Verknüpfung mit der Erstberatung durch den Quartiersarchitekten wird dabei angestrebt. Beantragt wurden daher Fördermittel in Höhe von 75.000 €.

Im Fall der Ansiedlung von großflächigeren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmitteleinzelhandel) wird auch die Schaffung ausreichend großer Verkaufsflächen unterstützt.

Ein solches Vorhaben ist im Programmgebiet aber nicht zu erwarten.

Zu 2) Aufstockung des Zentrenmanagements

Im Förderbaustein „Anstoß eines Zentrenmanagements“ wurde neben der Kostenobergrenze auch das Maßnahmenspektrum ausgeweitet. Des Weiteren sind erstmals auch kommunale Personalkosten für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen als Pauschale förderfähig.

Das Zentrenmanagement war bislang auf einen maximalen Betrag von 100.000 € gedeckelt. Diese Mittel reichten aber nicht aus, um eine weitergehende und langfristige Gesamtstrategie mit den Handlungsfeldern Wohnen, Handel, Mobilität, Stadtgrün und Digitalisierung für die Innenstadt als Ganzes zu erarbeiten. Daher sah der ursprüngliche Förderantrag eine oben beschriebene Post-Corona-Strategie vor. Mit der Aufstockung des Zentrenmanagements um 50.000 € (im Rahmen der Mittelumverteilung) wurden weitere Fördermittel zur Entwicklung einer umfassenden räumlich-funktionalen Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung des Konzentrationsbereichs beantragt. Diese Gesamtstrategie wurde ebenfalls im Bundesprogramm beantragt (vgl. 1. Förderbaustein im Bundesprogramm). Die „doppelte“ Beantragung ist auf die sich überschneidenden Abgabe- und Bewilligungsfristen der beiden Förderprogramme zurückzuführen. Im weiteren Verlauf wird die Stadtverwaltung, zusammen mit Bund und Land, daher prüfen über welches Programm eine Förderung nun umgesetzt wird. Aufgrund der besseren Förderkonditionen favorisiert die Stadt eine Förderung im Sofortprogramm.

Zu 3) Schaffung von Innenstadtqualitäten

Hier steht die Aufwertung des öffentlichen Raums im Fokus. Gefördert wird die Aufstellung von Stadtbäumen und weiteren Ausstattungs- und Begrünungselementen.

Die Anpflanzung von Bäumen in der Fußgängerzone ist aufgrund der Zweckbindungsfristen der Städtebaufördermaßnahme „ZiTi“ (Umgestaltung Fußgängerzone) nicht möglich bzw. förderschädlich.

Zudem wurden die Anschaffung und Pflege von mobilen Pflanzelementen zur temporären Neugestaltung der Freiräume und Plätze in der Innenstadt bereits im Bundesprogramm beantragt. Aufgrund der längeren Förderlaufzeit wird eine Förderung im Bundesprogramm bevorzugt.

Antragsverfahren und Antrag auf Mittelumverteilung

Ausgelöst von den neuen Förderbausteinen hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der TROWISTA geprüft, welche der dargelegten Förderbausteine sich in Ergänzung zum bestehenden Programm für die Stadt Troisdorf eignen. Im Ergebnis wurde ein Antrag auf Mittelumverteilung fristgerecht am 12.11.21 gestellt. Für den Folgeantrag bedarf es keines politischen Beschlusses. Die Beantragung der zusätzlichen Fördermittel kann kostenneutral erfolgen. Mögliche Mehrkosten für das Zentrenmanagement in Höhe von 50.000 € können durch die Reduzierung von Fördermitteln für den Baustein nach Nr.3.2 Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“ finanziert werden. Die Kosten für die Umbaupauschale können im Budget des Verfügungsfonds abgebildet werden. Insofern handelt es sich hierbei um eine kostenneutrale Mittelumverteilung. Eine Entscheidung der Bezirksregierung Köln lag zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor. Die Verwaltung wird daher zur Sitzung mündlich über den aktuellen Stand berichten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter