

Vorlage, DS-Nr. 2023/0205

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

Betreff: Bauland an der Schiene - Rahmenplanung für den Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte
hier: Vorstellung der Planung durch Verwaltung und BEG sowie Prüfauftrag für eine Vorkaufsrechtssatzung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung für die vorgestellten Bereiche den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zur langfristigen Umsetzung der Rahmenplanung zu prüfen und vorzubereiten. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Mit Wirksamwerden einer Vorkaufsrechtssatzung werden im Verkaufsfall Kosten für den Ankauf von Flächen entstehen. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. Gleiches gilt für die Kosten zur späteren Umsetzung (Abriss, Neubau, Platzumgestaltung etc.) eines noch ausstehenden Bauleitplanverfahrens.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt vorerst

Wir mit den folgenden Planungsschritten (Bauleitplanung, Vorkaufsrechtssatzung) relevant.

Sachdarstellung:

Die Verwaltung stellt zusammen mit der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG) die Rahmenplanung zur Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ für den Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte vor.

Die Stadt Troisdorf hat sich aufgrund der guten Erfahrungen mit den Projekten Neubau Bahnhofsgebäude in Troisdorf Mitte (bereits realisiert) und Neubau Carré Verde in Friedrich-Wilhelms-Hütte (aktuell im Bau) entschieden, noch zwei weitere Flächen im Stadtgebiet gemeinsam mit NRW.URBAN und der BEG im Rahmen des Landesprogramms „Bauland an der Schiene“ anzugehen. Sie sind für die Kommunen Ansprechpartner, Projektmanager und konzeptionelle Berater rund um die Entwicklung und Nachnutzung nicht mehr betriebsnotwendiger Bahnflächen. Das sind z.B. aufgegebene Bahnhofsgebäude mit Umfeld und Gleisstrecken oder sonstige brachliegende Bahnflächen und –gebäude (Infos und weitere Projektbeispiele unter www.beg-nrw.de).

Die o.g. Projekte zeigen, dass auch eine höhere, qualitativ ansprechende bauliche Dichte an Haltepunkten der Schiene auch außerhalb der Großstädte politischen Konsens findet sowie entsprechende Marktnachfrage bei Investierenden und Wohnraumsuchenden besteht.

Im ersten Baulandgespräch am 17.10.2018 zwischen Verwaltung und BEG wurden von der Verwaltung folgende Flächen für das Landesprogramm vorgeschlagen:

- Grundstück der ehem. Bundesbahnschule in Oberlar der DB AG
- Rückseite Bahnhof Troisdorf, ehem. Güterbahnhofsgelände der DB AG
- Gelände der ehemaligen Lebenshilfe an der Mendener Straße der DB (insgesamt erworben zur Realisierung des Projektes S 13-Ausbau auf einem Geländestreifen an der Bahnstrecke)

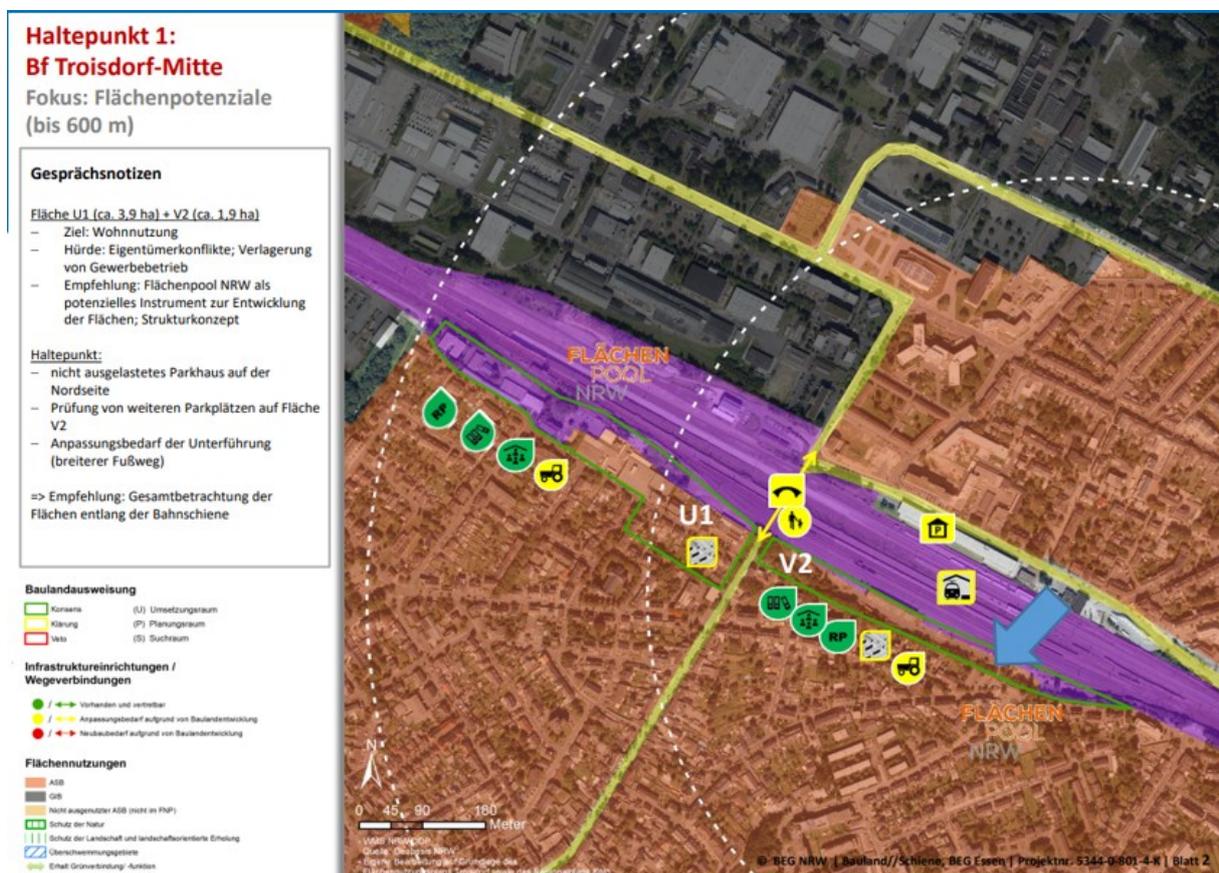


Abb. 1: Haltepunkt Bahnhof- Mitte mit den Projektbereichen U1 und V2

U3 (Bereich Lahnstraße, Mendener Straße und nördlich des Penny Marktes)

Der Rahmenplan sieht hier einen Discounter und Getränkemarkt in Kombination mit Wohnen im Obergeschoss sowie Geschosswohnen mit einem Gemeinschaftshof abseits der Schienen und Straßen vor. Nördlich erfolgt das Parken in einer Tiefgarage, südlich soll es oberirdische Kundenparkplätze geben und ggf. eine gemeinsame Nutzung mit dem Penny-Parkplatz überlegt werden.

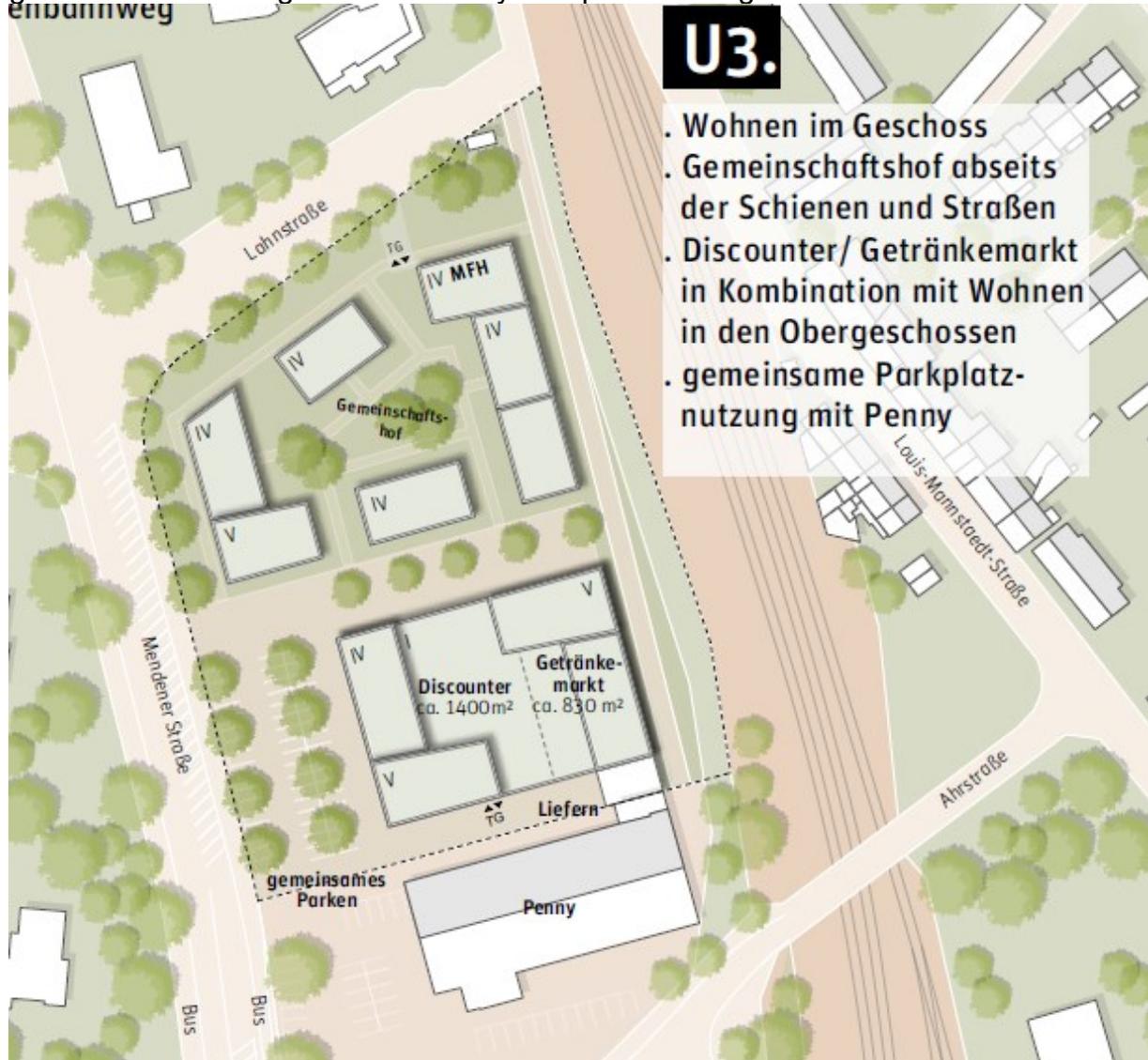


Abb. 3: Projektbereich U3

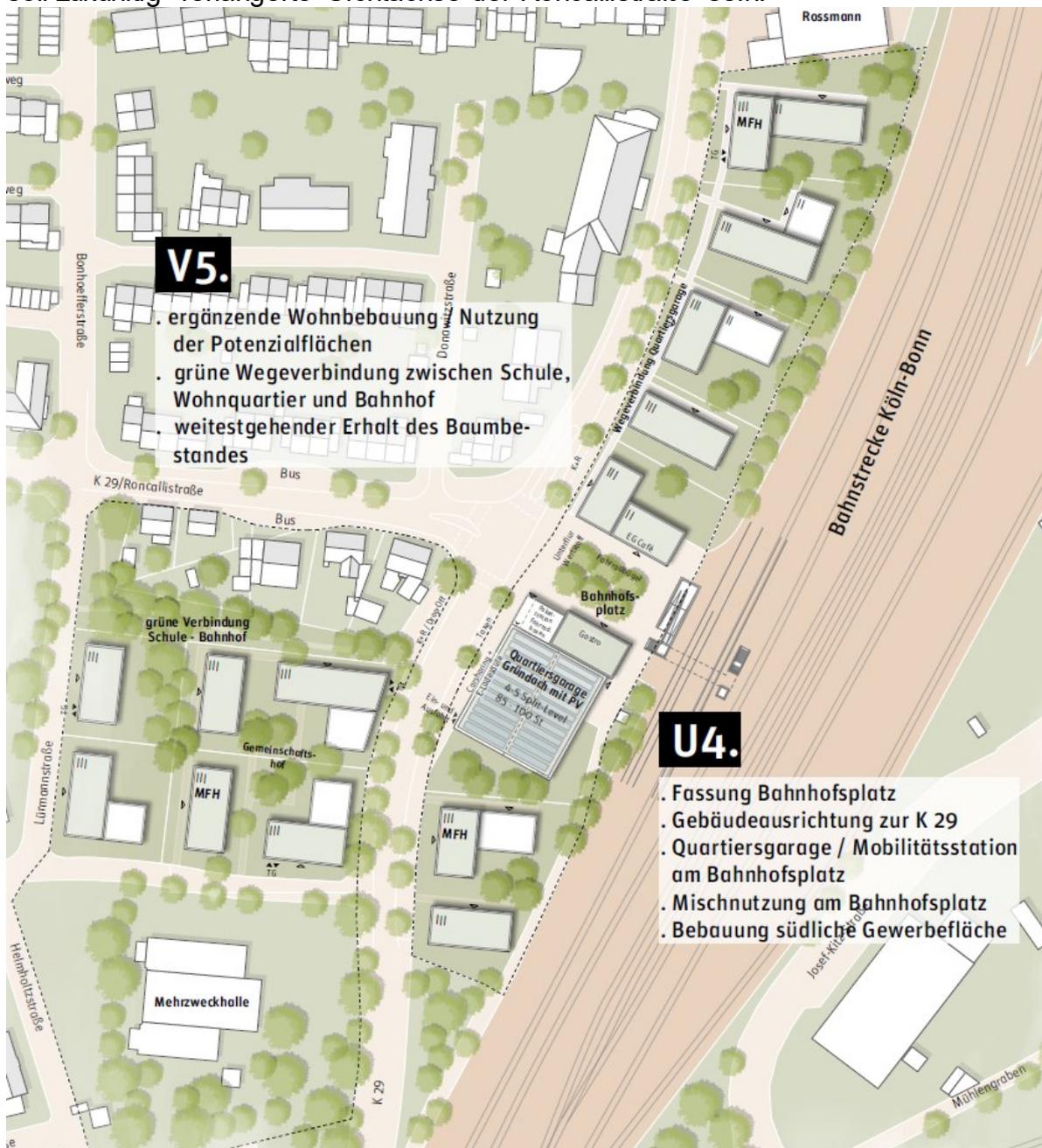
U4 und V5 (Bereiche Bahnhofpunkt und sein direktes Umfeld mit Wohnen und Gewerbe sowie Mehrzweckhalle und Wohnblock gegenüber)

Bei den Flächen U4 und V5 werden die bisherigen Bestandgebäude großzügig überplant.

Perspektivisch soll im Bereich V5 (Roncallistraße, Mendener Straße, nördlich der Mehrzweckhalle und Lürmannstraße, eine ergänzende Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäuser die mindergenutzten Grundstücks-/Potenzialflächen besser ausnutzen. Das Wohnquartier befindet sich in optimaler Lage zwischen Schule und Bahnhof. Vorgesehen ist eine grüne Wegeverbindung mit größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes. Die Mehrzweckhalle bleibt bestehen.

Bei der Fläche U4 (zwischen Mendener Straße und der Bahntrasse inkl. Haltepunkt) sind die Bestandsgebäude komplett überplant. Hier besteht aktuell eine Mischung aus tlw. zentrenuntypischen gewerblichen Nutzungen, einem umgenutzten Gastronomiebetrieb und ungünstig geschnittenen/bebauten Grundstücken mit in die Jahre gekommenen Wohnhäusern. Auch die Gestaltung des Vorplatzes am Bahnhofhaltepunkt ist nicht optimal.

Hier sollen nördlich des Bahnhofes dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Gebäude näher an die Mendener Straße heranrücken und die Flächen sinnvoller und in geordneter Weise ausnutzen. Südlich des Bahnhofes wird für die Anrainer als Dauerparker eine Quartiersgarage in Kombination mit einer Mobilitätsstation vorgesehen (P+R für Pkw soll es nicht geben), südlich davon sollen auf den mindergenutzten Gewerbeflächen weitere Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Vorplatz des Haltepunktes, dessen Zufahrt aktuell zur Roncallistraße versetzt ist, soll zukünftig verlängerte Sichtachse der Roncallistraße sein.



V5.

- ergänzende Wohnbebauung Nutzung der Potenzialflächen
- grüne Wegeverbindung zwischen Schule, Wohnquartier und Bahnhof
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes

U4.

- Fassung Bahnhofsplatz
- Gebäudeausrichtung zur K 29
- Quartiersgarage / Mobilitätsstation am Bahnhofsplatz
- Mischnutzung am Bahnhofsplatz
- Bebauung südliche Gewerbefläche

Abb. 4: Projektbereich V5 und U4

Lupe Bahnhofsvorplatz

Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes wurde als Lupe in zwei Varianten betrachtet. Beide Varianten sehen die Platzfläche weitestgehend ohne Autoverkehr vor. Nördlich des Platzes soll ein Café die Fläche beleben. Als Ausstattung u.a. für Mobilität sind ausreichend Fahrradunterstände und -bügel, Bänke, Unterflurcontainer und ein Radverleih vorgesehen sowie Carsharing in der Garage. Angrenzend an die Mobilitäts-/ Quartiersgarage sehen beide Varianten einen Gastrobetrieb mit Außenbereich vor. Der Platz soll zukünftig nicht nur Zuluftlage für den Bahnhofspunkt sein, sondern Aufenthaltsqualität bieten.

In der Lupe A sind Kiss & Ride-Plätze sowie Taxen an der Mendener Straße vorgesehen. Parkplätze für E-Carsharing, Ladesäulen, Behindertenparkplätze und eine Packstation sollen in der Mobilitäts-/ Quartiersgarage unterkommen.

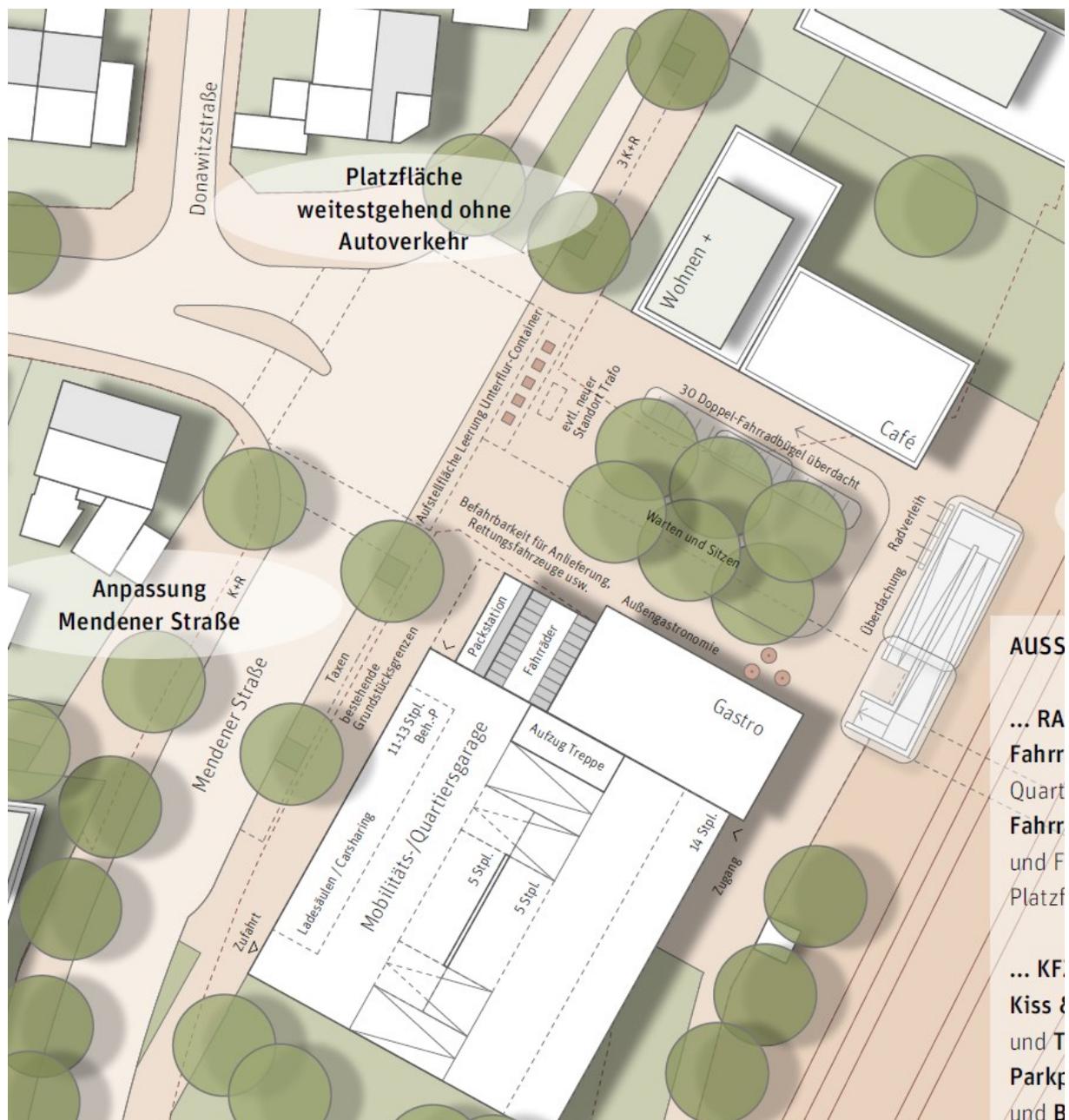


Abb. 5: Lupe Bahnhofsvorplatz, Variante A

In Lupe B befindet sich die Packstation nordöstlich des Bahnhofsvorplatzes. An der Mendener Straße befinden sich die Ladesäulen für E-Autos, Kiss & Ride- sowie Behindertenstellplätze.

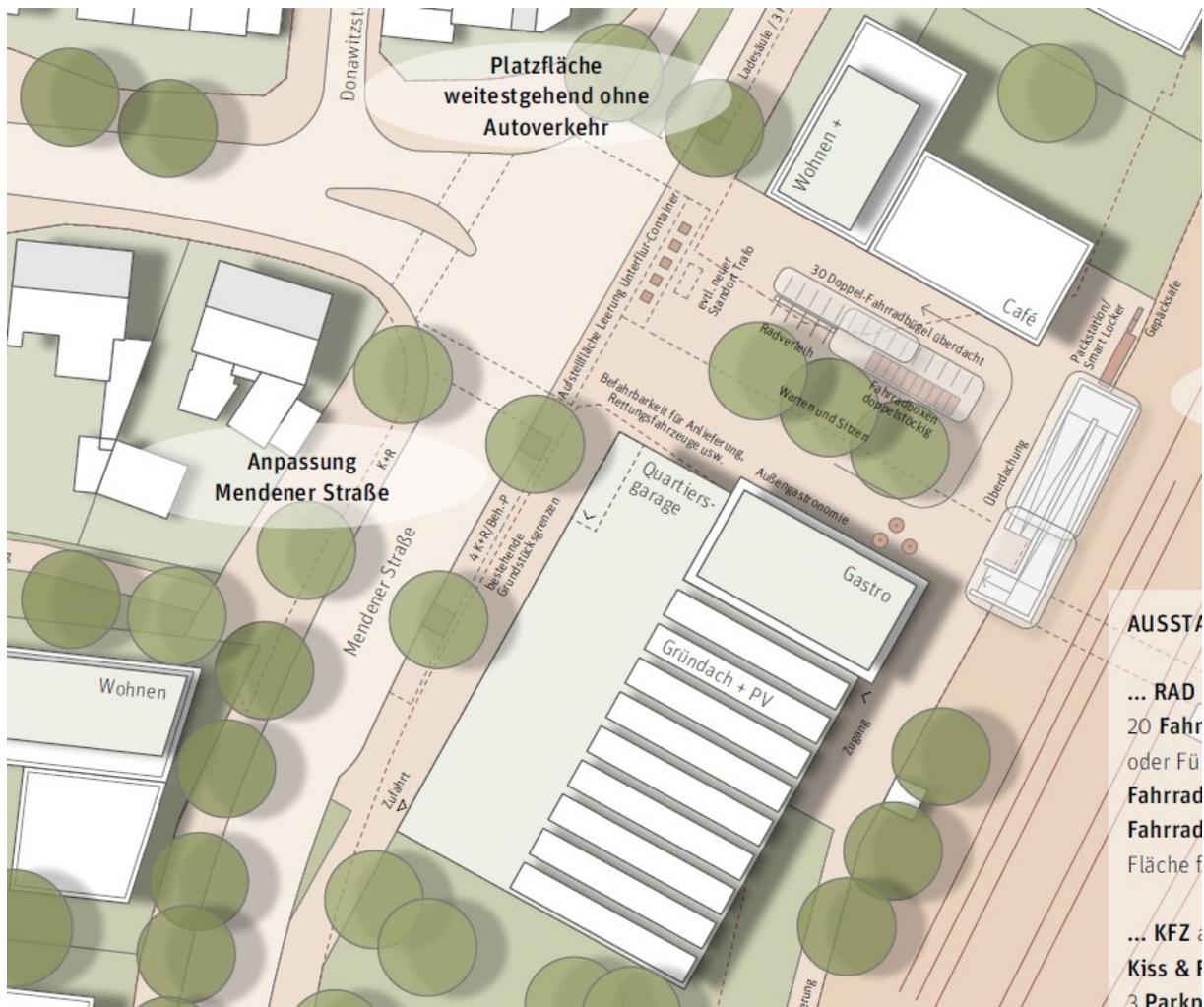


Abb. 6: Lupe Bahnhofsvorplatz, Variante B

Umsetzung (Bauleitplanung, Vorkaufsrecht)

Die Umsetzung der Rahmenplanung bedarf für die Bereiche U3 und U4 einer Bebauungsplanänderung und Neuordnung der Grundstücke. Für den Projektbereich V5 gibt es kein Planungsrecht, so dass hier eine Bebauungsplanaufstellung erfolgen sollte, ebenfalls unter Neuordnung der Grundstücke. Die Planänderung und Neuaufstellung ist auf Basis der Rahmenplanung zu entwickeln.

Der Rahmenplan soll Grundlage für die langfristige und zeitgemäße Umgestaltung dieses für den Stadtteil zentralen Bereiches sein (u.a. zentraler Versorgungsbereich von Friedrich-Wilhelms-Hütte). Die Umsetzung der gesamten Planung ist jedoch langfristig zu sehen. V5, U4 und U3 können entkoppelt voneinander realisiert werden. Auch muss die Umgestaltung innerhalb dieser Bereiche nicht zwingend zeitgleich erfolgen, sondern kann ebenfalls in mehreren Stufen umgesetzt werden. Kleinteilig, auf Basis der heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse ist dies jedoch nicht möglich, sodass zur Sicherung der Planung auf Grundlage der Rahmenplanung eine neue Vorkaufsrechtssatzung erarbeitet und dem Ausschuss für

Stadtentwicklung und Denkmalschutz in einer nächsten Sitzung zur Beratung vorgelegt werden soll. Die zugehörigen Bauleitplanverfahren würden zu einem späteren Zeitpunkt angestoßen, wenn erste Abschnitte der Umsetzung durch Ankauf und/oder Bereitschaft der jetzigen Eigentümer erkennbar sind.

Um Beratung wird gebeten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter