

# Sitzungsunterlagen

Ortschaftsausschuss  
Friedrich-Wilhelms-Hütte  
17.08.2023

# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Niederschrift Ortsausschüsse	3
Anlage 1 zur Niederschrift, Ergebnis Stadtteilspaziergang FWH	10
Anlage 2, zur Niederschrift, DS-Nr2023-0205 Bauland an der Schiene_	12
Anlage 3 zur Niederschrift, Auszug Niederschrift Stadtentwicklungsausschuss 16.03.2023, TOP 2	21

An alle  
Mitglieder des

**Ortschaftsausschusses Friedrich-Wilhelms-Hütte**

nachrichtlich  
an alle Stadtverordneten

**Niederschrift zur Sitzung des  
Ortschaftsausschusses Friedrich-Wilhelms-Hütte**

**NR. 3/2023**

Sitzungstermin	Donnerstag, 17.08.2023	Beginn:18:00 Uhr
Sitzungsort	Begegnungsstätte Troisdorf FWH Friedrich-Wilhelms-Hütte Am Sportplatz 2 53840 Troisdorf	Ende: 19:58 Uhr

**Anwesende:**

Baader, Andreas  
Fischer, Heinz  
Fischer, Jennifer  
Gencer, Ilayda  
Grundmann, Horst  
Heck, Ewald  
Kaiser, Jörg  
Müller, Léon  
Rothe, Ralf-Udo  
Siegmond, Peter  
Kämper, Achim

Vertreterin von Frau Seifer

Vertreter für Herrn Flatau

**Entschuldigt fehlen:**

Flatau, Hans Josef  
Seifer, Manuela

**Gäste:**

Polizeihauptkommissar Stefan Huster

## **Tagesordnung:**

### ***I. Öffentlicher Teil***

1. Bestellung weiterer Schriftführer bzw. der stellvertretenden Schriftführer **2023/0573**

### **Niederschrift**

2. Billigung der Niederschrift des Ortschaftsausschusses Friedrich-Wilhelms-Hütte vom 11. Mai 2023 **2023/0572**

### **Sonstiges**

3. Vorstellung des Bezirksbeamten der Polizei für Troisdorf, Friedrich-Wilhelms-Hütte

### **Anträge**

4. Verwendung von Mitteln zur Pflege des Ortsbildes für das Jahr 2023 **2023/0403**
5. Verwendung von Mitteln für die Durchführung von Seniorenveranstaltungen im Jahr 2023 **2023/0404**
6. Verschönerung des Stadtteilparks Friedrich-Wilhelms-Hütte Antrag der SPD-Fraktion vom 25. Mai 2023 **2023/0492**
7. Sanierung der Oberfläche des Deichkronenweg Antrag der SPD-Fraktion vom 31. Juli 2023 **2023/0634**
8. Mitteilungen
9. Anfragen

Der Ausschussvorsitzende Herr Fischer begrüßt die anwesenden Mitglieder zur 3. Sitzung 2023 des Ortschaftsausschusses Friedrich-Wilhelms-Hütte und stellt die form- und fristgerechte Einladung zur Sitzung fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

### **Protokoll:**

#### **I. Öffentlicher Teil**

TOP 1	Bestellung weiterer Schriftführer bzw. der stellvertretenden Schriftführer	2023/0573
-------	--	-----------

---

#### **Beschluss:**

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte beschließt einstimmig, gemäß § 29 Absatz 3 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Troisdorf, Herrn Björn Hoppstein als weiteren Schriftführer zu bestellen.*

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 2	Billigung der Niederschrift des Ortschaftsausschusses Friedrich-Wilhelms-Hütte vom 11. Mai 2023	2023/0572
-------	---	-----------

---

#### **Beschluss:**

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte billigt einstimmig die Niederschrift über seine Sitzung vom 11. Mai 2023.*

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

TOP 3	Vorstellung des Bezirksbeamten der Polizei für Troisdorf, Friedrich-Wilhelms-Hütte	
-------	--	--

---

Polizeihauptkommissar Stefan Huster stellte sich und seine Aufgaben als Bezirksbeamter für den Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, den Mitgliedern des Ortschaftsausschusses vor. Er wies auf seine wöchentliche Bürgersprechstunde im Stadtteilhaus hin, die dienstags von 11 Uhr bis 12.30 Uhr stattfindet. Für Fragen steht Polizeihauptkommissar Stefan Huster unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

Stefan Huster  
Polizeihauptkommissar  
Direktion Gefahrenabwehr/Einsatz  
Polizeiwache Troisdorf Bezirksdienst  
Poststraße 65, 53840 Troisdorf  
Tel. 02241 541-3242  
Mobil: 01746198641  
Mail: stefan.huster@polizei.nrw.de  
<https://rhein-sieg-kreis.polizei.nrw>

TOP 4      Verwendung von Mitteln zur Pflege des Ortsbildes für das Jahr      2023/0403  
2023

---

Beschluss:

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte beschließt einstimmig, die Vergabe der Mittel zur Pflege des Ortsbildes in Höhe von 919,- € für das Jahr 2023 für folgende Maßnahmen:*

*Der Ortsstein am Ortseingang von Friedrich-Wilhelms-Hütte, von Menden aus kommend auf der rechten Straßenseite, wird mit einem Strahler angeleuchtet.*

*Sofern noch finanzielle Mittel übrigbleiben sollten, wird der Gedenkstein an der Ecke Nahestraße/Lahnstraße ebenfalls mittels Strahler beleuchtet.*

*Sind die finanziellen Mittel nicht auskömmlich, regt der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte an, dass der zuständige Fachausschuss beschließen möge, diesen Gedenkstein, in Anbetracht seines Alters und seiner Bedeutung, zu restaurieren und mit einem Strahler auszuleuchten.*

Abstimmungsergebnis: Ja 9    Nein 0    Enthaltung 0

TOP 5      Verwendung von Mitteln für die Durchführung von Seniorenver-      2023/0404  
anstaltungen im Jahr 2023

---

Der stellv. Seniorenbeauftragte Herr Kämper regte die Finanzierung der offenen Auftaktveranstaltung mit Kaffee und Kuchen am 21.09.2023 an. In dieser Veranstaltung möchten sich die neu gewählten Seniorenbeauftragten für den Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte vorstellen und Anregungen für die Seniorenarbeit sammeln.

Weiter wurde die Verwendung der nach der Veranstaltung noch vorhandenen Restmittel beraten. Es soll jeweils ein Drittel der noch vorhandenen Mittel an die evangelische Kirchengemeinde Troisdorf, der Seniorengemeinschaft der katholischen Pfarrgemeinde Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie der AWO Ortsverein Friedrich-Wilhelms-Hütte ausbezahlt werden.

Beschluss:

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte beschließt einstimmig die Vergabe der benötigten Mittel für die von den Seniorenbeauftragten am 21.09.2023 geplante Auftaktveranstaltung. Die nach Abzug der Rechnung für die Auftaktveranstaltung noch vorhandenen Restmittel werden für die Seniorenarbeit zu je einem Drittel an die evangelische Kirchengemeinde Troisdorf, der Seniorengemeinschaft der katholischen Pfarrgemeinde Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie der AWO Ortsverein Friedrich-Wilhelms-Hütte ausbezahlt.*

Abstimmungsergebnis: Ja 9    Nein 0    Enthaltung 0

TOP 6 Verschönerung des Stadtteilparks Friedrich-Wilhelms-Hütte 2023/0492  
Antrag der SPD-Fraktion vom 25. Mai 2023

---

Nach eingehender Beratung wurde die Beschlussempfehlung auf Antrag von Herrn Siegmund erweitert. In das Bürgerbeteiligungsverfahren soll auch der Stadtteil Troisdorf West einbezogen werden, da viele Bürger\*innen die zwei über den Willy-Brandt-Ring gehenden Fußgängerbrücken nutzen, um den Stadtteilpark zu besuchen. Herr Kämper gab hinsichtlich des im Antrag formulierten Wunsches der Baumpflanzungen im Stadtteilpark zu Bedenken, dass in früherer Zeit Bäume im Stadtteilpark entfernt wurden, um dem Sicherheitsbedürfnis der Bürger\*innen nachzukommen.

Beschluss:

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte beschließt einstimmig den zuständigen Fachausschüssen folgende Empfehlungen:*

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt in 2023 ein Bürger\*innenbeteiligungsprozess zur Umgestaltung des Stadtteilparks Friedrich-Wilhelms-Hütte vorzubereiten. Die Umsetzung der Bürger\*innenbeteiligung soll unter Einbeziehung der Bürger\*innen von Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf West, im ersten Halbjahr 2024 erfolgen. Sollten für die Umsetzung der Bürger\*innenbeteiligung finanzielle Mittel benötigt werden, werden diese entsprechend im städtischen Haushalt 2024 eingeplant.*
- 2. Die Verwaltung prüft, parallel zum Bürger\*innenbeteiligungsverfahren, im Rahmen des Baumpflanzprogramms „1.000 Bäume für Troisdorf“ mit besonderer Priorität die Möglichkeit der Neupflanzung von Bäumen im Stadtteilpark. Bis zur Bürger\*innenbeteiligung soll eine fachliche Einschätzung vorliegen (Anzahl und Standorte der Neupflanzungen). Entsprechende finanzielle Mittel werden im Rahmen des Baumpflanzprogramms vorgesehen.*
- 3. Die Ergebnisse der Bürger\*innenbeteiligung werden in einem Konzept „Verschönerung des Stadtteilparks Friedrich-Wilhelms-Hütte“ zusammengefasst und den zuständigen Fachausschüssen sowie dem Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte zur Beratung vorgelegt.*
- 4. Weitere finanzielle Mittel für die (schrittweise) Umsetzung der Neugestaltung des Stadtteilparks werden in den Haushalt 2025 eingestellt, z.B. im Budget des AK Spiel- und Bolzplätze / Spielflächenbedarfsplanung (100.000 Euro).*

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 7 Sanierung der Oberfläche des Deichkronenweg 2023/0634  
Antrag der SPD-Fraktion vom 31. Juli 2023

---

Stadtverordneter Rothe stellte gemäß § 13 Abs. 1 e) den Antrag auf Sitzungsunterbrechung, damit ein Zuhörer zum Tagesordnungspunkt reden kann.  
Der Ausschussvorsitzende ließ über den Geschäftsordnungsantrag abstimmen:

Beschluss:

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte beschließt mehrheitlich den Antrag auf Sitzungsunterbrechung abzulehnen.*

Abstimmungsergebnis: Ja 1 Nein 7 Enthaltung 1

Beschluss:

*Der Ortschaftsausschuss Friedrich-Wilhelms-Hütte sieht die dringende Notwendigkeit der Sanierung des Deichkronenweges und beschließt einstimmig dem zuständigen Fachausschuss folgende Beschlussempfehlung:*

*Die Verwaltung wird beauftragt den Kostenaufwand für die Sanierung des Deichkronenweges, für den im Antrag formulierten Abschnitts, zu ermitteln und eine Berücksichtigung der erforderlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2024 einzuplanen.*

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP 8      Mitteilungen

---

Neuer Sachstand zum Kiosk Lahnstr. 20, Abenteuerspielplatz zur Anfrage aus der Sitzung 02.02.2023

*Die Verwaltung plant, ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen, um einen neuen Pächter zu finden. Ein entsprechender Ausschreibungstext wird in Kürze veröffentlicht.*

Sachstand zur Entfernung des Knöterichs neben der Mehrzweckhalle

*Die Entfernung wird beauftragt und soll in diesem Monat noch ausgeführt werden.*

Sachstand Infotafel / Stele Standort alte Kapelle

*Zwischenzeitlich wurde eine Firma gefunden, die das vorhandene Bildmaterial in einem aus Plexiglas bestehende Digitaldruck abbilden kann. Ein entsprechender Auftrag (600,00 €) ist erteilt.*

*Weiterhin wurden für eine Hinweisstele entsprechende Recherchen beim Stadtarchiv der Stadt Sankt Augustin und der Kirchengemeinde Herz-Jesu angestellt. Nach Möglichkeit soll das vorhandene Material fachgerecht aufgearbeitet werden, um damit eine entsprechende Hinweisstele mit Informationen zu versehen. Für die Hinweisstele liegt ebenfalls ein Angebot vor (ca. 2.200,00 €)*

*Alle bisherigen Arbeiten sind vom Budget von 6.000,00 € gedeckt.*

*Herr Siegmund wies darauf hin, dass auch die denkmalgeschützte Bank am Robert-Müller-Platz zwischenzeitlich saniert wurde.*

TOP 9   Anfragen

---

Das Ausschussmitglied Andreas Baader fragte nach den Ergebnissen der **Stadtteilspaziergängen**<sup>1</sup>. Hier sagte der Ausschussvorsitzende die Übersendung der Ergebnisse für den Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte mit der Niederschrift zu.

Herr Baader erkundigte sich nach dem Sachstand des Konzepts zur **Umgestaltung des Bahnhofsvorplatz FWH**<sup>2</sup>.

Ausschussmitglied Jörg Kaiser informierte sich nach dem aktuellen Projektstand bei der Planung der neuen **Fuß- und Radfahrerbrücke**<sup>3</sup> über die Sieg nach Menden sowie der **Melانبogenbrücke**.

Ausschussmitglied Peter Siegmund fragte nach der Unterführung an der neuen Eisenbahnbrücke. Warum wurde vor kurzem der vorhandene **Steg**<sup>4</sup> für Fuß- und Radfahrer entfernt und wird dieser ersetzt?

Troisdorf, 25. September 2023

Heinz Fischer  
(Vorsitzender)

Jörg Kaiser  
(Ausschussmitglied)

Monika Frey  
(Schriftführung)

---

<sup>1</sup> Antwort der Verwaltung:

Die Ergebnisse des Stadtteilspaziergangs für die Friedrich-Wilhelms-Hütte sind dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt.

<sup>2</sup> Antwort der Verwaltung:

Beigefügt als **Anlage 2** ist die am 16.03.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beratene Vorlage sowie als **Anlage 3** der Auszug aus der Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt. Hier ist auch die Betrachtung des Bahnhofsvorplatzes Friedrich-Wilhelms-Hütte enthalten. Am 17.04.2023 wurden zusätzlich die Pläne zur Rahmenplanung den Fraktionen per E-Mail zugesandt. Einen neueren Sachstand gibt es zur Zeit nicht.

<sup>3</sup> Antwort der Verwaltung:

Für den Bau der Melanbogenbrücke ist das Land, also Straßen.NRW-Regionalniederlassung Rhein-Berg zuständig, die den Neubau der Siegbrücke als Ersatz plant. Die Auskunft lautet, dass im Winter / Frühjahr das Planfeststellungsverfahren beginnen soll. Die Fuß- und Radfahrerbrücke wird federführend von der Stadt Sankt Augustin betreut, die Stadt Troisdorf ist nur finanziell beteiligt. Laut Auskunft beginnt hier in Kürze das Planfeststellungsverfahren.

<sup>4</sup> Antwort der Verwaltung:

Dieser Weg befindet sich in der Baulast (Verkehrssicherung) der Bezirksregierung, wo man sich dafür ausgesprochen hat, auf die Rampe dauerhaft zu verzichten.

Wo gibt es schattige Aufenthaltsorte im Stadtteil?

- Gersbeckstraße
- Am Beginn des Siegdamms mit drei Bänken
- Spielplatz am Karl-Kuhn-Platz
- Windgassenplatz

Besteht die Möglichkeit Refill-Stationen einzurichten?

- Mehrgenerationenhaus „Haus International“ ?

Mögliche Trinkwasserspender : Spielplatz Paul-Kuhn-Platz, Stadtteilpark Hütte, Windgassenplatz  
Spielplatz Kurt-Schumacher-Straße neben Sportplatz

Könnte ein „kühler Raum“ im Ortsteil gefunden werden?

Katholische Kirche?  
Diverse Discounter auf der Mendener Straße

Wo können noch Bäume gepflanzt werden?

Neuplanung H54

Gibt es offene Wasserstellen im Stadtteil?

Sieg, Mühlengraben, Brunnen Windgassenplatz

## Bericht über vierten Stadtteilspaziergang in Friedrich-Wilhelms-Hütte

Zum vierten Mal haben sich Seniorenbeirat, Inklusionsbeirat und die Behindertenbeauftragten in einem Troisdorfer Stadtteil auf den Weg gemacht, um Hindernisse ausfindig zu machen und über Hitzeschutz zu sprechen. Diesmal war Friedrich-Wilhelms-Hütte an der Reihe.

Gemeinsam mit dem Ortschaftsausschussvorsitzenden Heinz Fischer und den im Mai neu gewählten Seniorenbeauftragten für die Hütte, Josef Flatau und Achim Kämper ging es bei 30 Grad und Sonnenschein durch den alten Teil der Hütte.

Klar war Hitzeschutz bei den Temperaturen für die Gruppe ein großes Thema! Schattige Plätze bietet der Ortsteil in ausreichendem Maße, mögliche Orte für Trinkwasserspender konnten ebenfalls gefunden werden.

Hindernisse für Benutzer\*innen von Rollatoren oder Rollstuhlfahrer\*innen sind in den alten Ortsteilen oft die schmalen und zum Teil abschüssigen Bürgersteige. In den kleinen schmalen Straßen, wie in der Siemensstraße wird dann die Fahrbahn genutzt. Eine ebenerdige Lösung, wie in der Gilchriststraße wäre ideal. Der Deichkronenweg ist für Menschen mit Gehilfen oder Rollstuhl nur schwer zu befahren, weil der Belag uneben ist.

Sehbehinderte Bewohner haben bei dem Spaziergang auf fehlende akustische und taktile Signale bei den Ampelanlagen auf der Mendener Straße und auf dem Robert-Müller-Platz hingewiesen.

Wir haben alles notiert! Viel Wasser getrunken!

Jetzt freuen wir uns auf den nächsten Spaziergang in Kriegsdorf, am 15.08. um 15 Uhr.

Treffpunkt an der Kath. Kapelle, Reichensteinstraße.

Angela Pollheim, Vorsitzende des Inklusionsbeirats

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: II/61 - SNS

Datum: 24.02.2023

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0205**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
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](http://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)

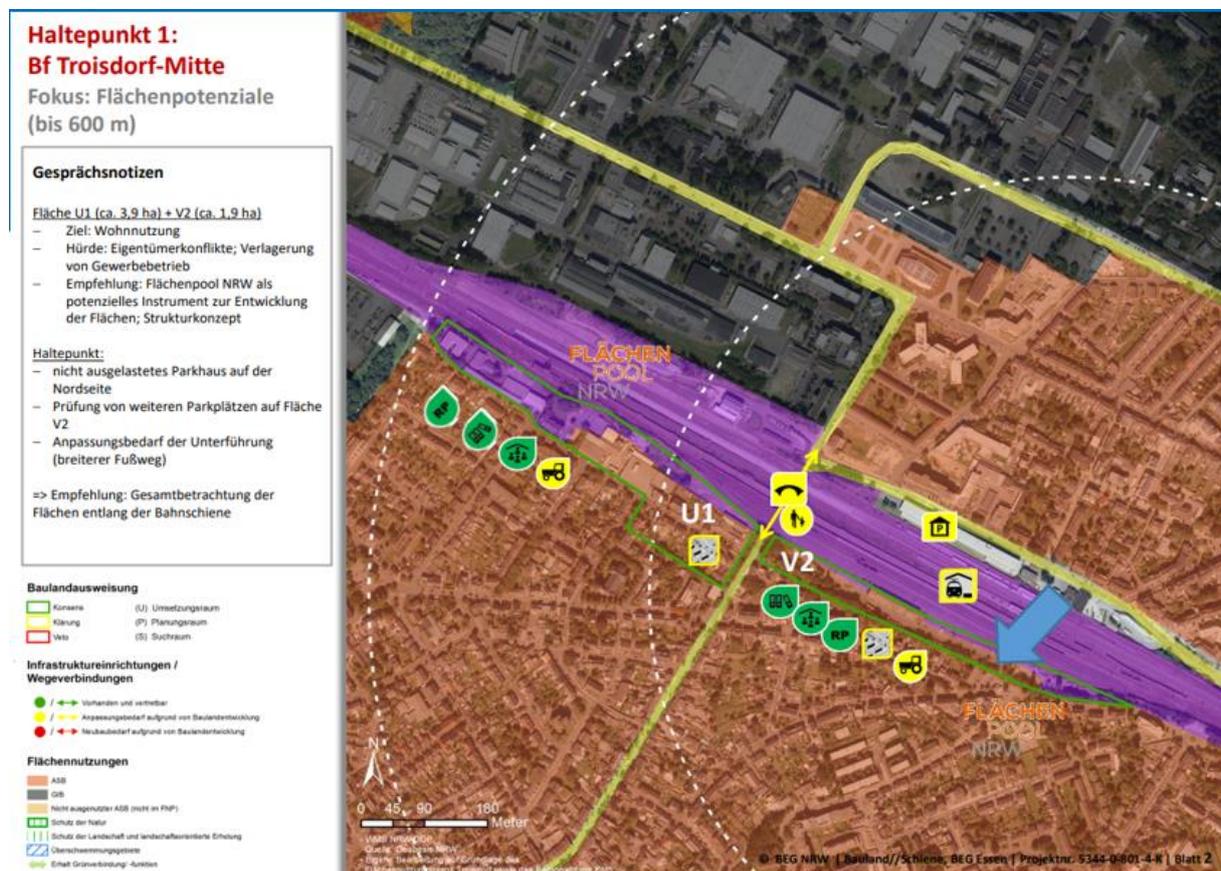


Abb. 1: Haltepunkt Bahnhof- Mitte mit den Projektbereichen U1 und V2



Abb. 2: Haltepunkt Bahnhof- Friedrich-Wilhelms-Hütte mit den Projektbereichen U3, U4 und V5

Zur Konkretisierung der Perspektiven für die im Baulandgespräch besprochenen Flächenpotenziale fördert das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen Strukturkonzepte und Rahmenplanungen in Form einer 50%igen Kostenübernahme der Planungsleistungen über die BEG NRW.

Die ehem. Bahnschule in Oberlar ist mittlerweile in privater Hand und Entwicklung (Bebauungsplanverfahren VEP 14). Ende 2021 wurde daher eine Rahmenplanung für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlar sowie die Flächen zwischen der Mendener Straße und den Eisenbahnanlagen der Rheinstrecke in Friedrich-Wilhelms-Hütte zum Programm angemeldet. Zusätzlich sollte der Bahnhofsvorplatz Friedrich-Wilhelms-Hütte als Lupenraum betrachtet werden.

Als Planungsbüro wurde für den Bereich Friedrich-Wilhelms-Hütte das Büro Pesch Partner Architekten & Stadtplaner gewonnen.

Im Ergebnis wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die in Teilen auch die Bestandsbebauung überplant und somit in Abhängigkeit von den Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt werden kann.

Es folgt ein kurzer Überblick zu den Flächen, die in der Sitzung ausführlich vorgestellt werden:

**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.

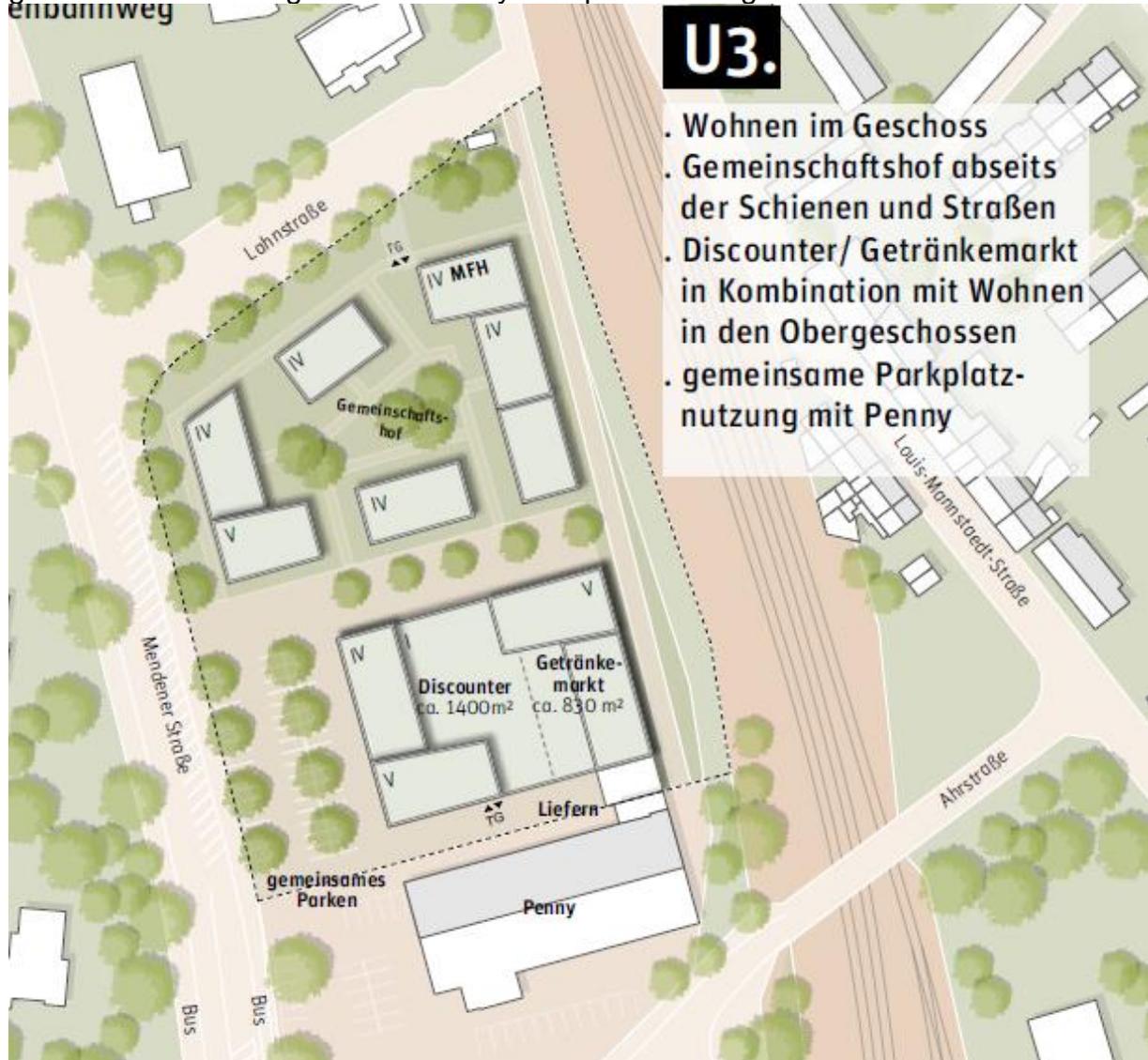


Abb. 3: Projektbereich U3

**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 Mehrfamilienhäusern die mindergenutzten Grundstücks-/Potenzialflächen besser ausnutzen. Das Wohnquartier befindet sich in optimaler Lage zwischen Schule und Bahnhof. Vorgesehen ist eine grüne Wegeverbindung mit größtmöglicher Erhaltung 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.

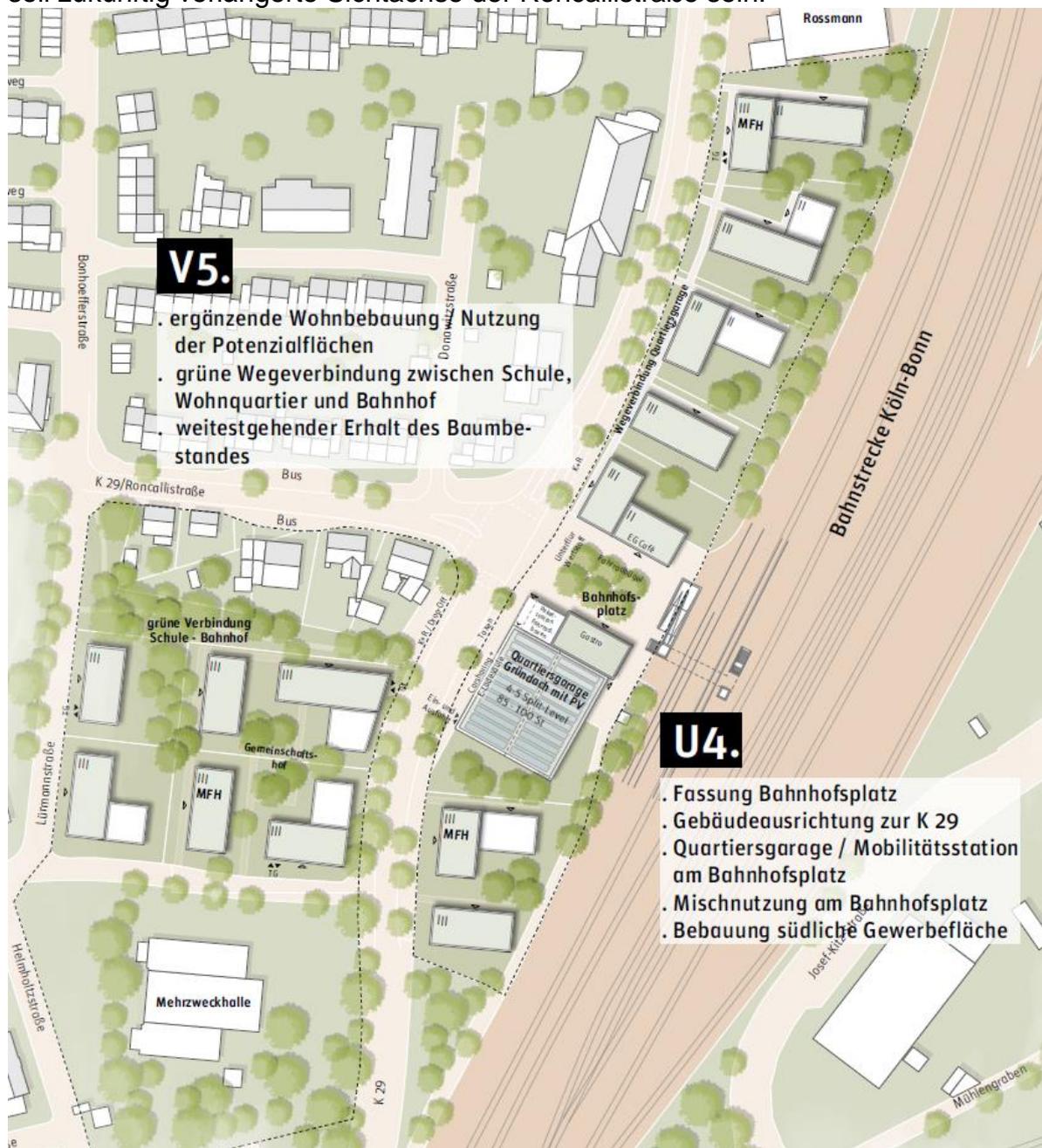


Abb. 4: Projektbereich V5 und U4

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 Zulaufstelle 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.

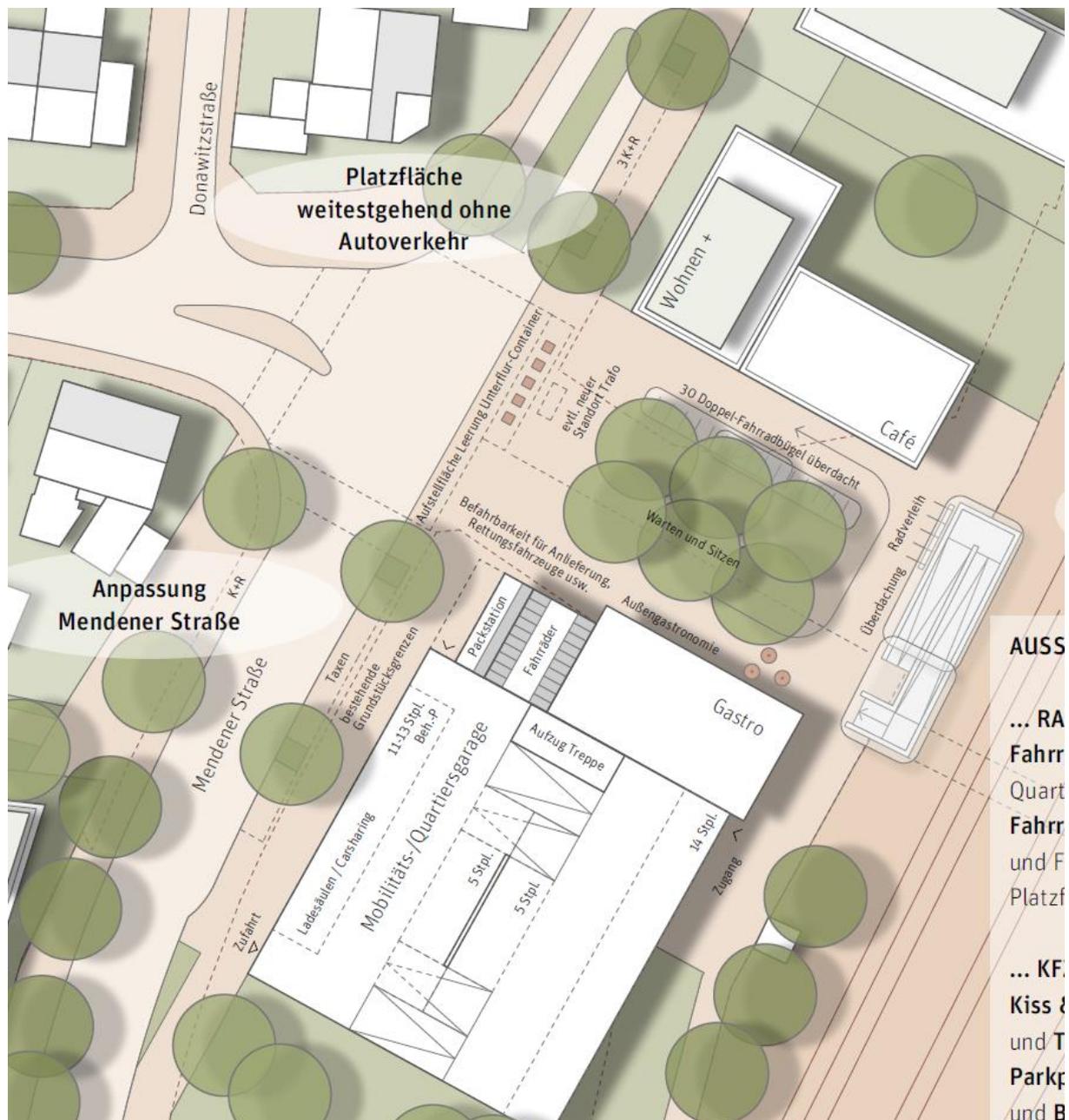


Abb. 5: Lupe Bahnhofsvorplatz, Variante A

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

# Stadt Troisdorf

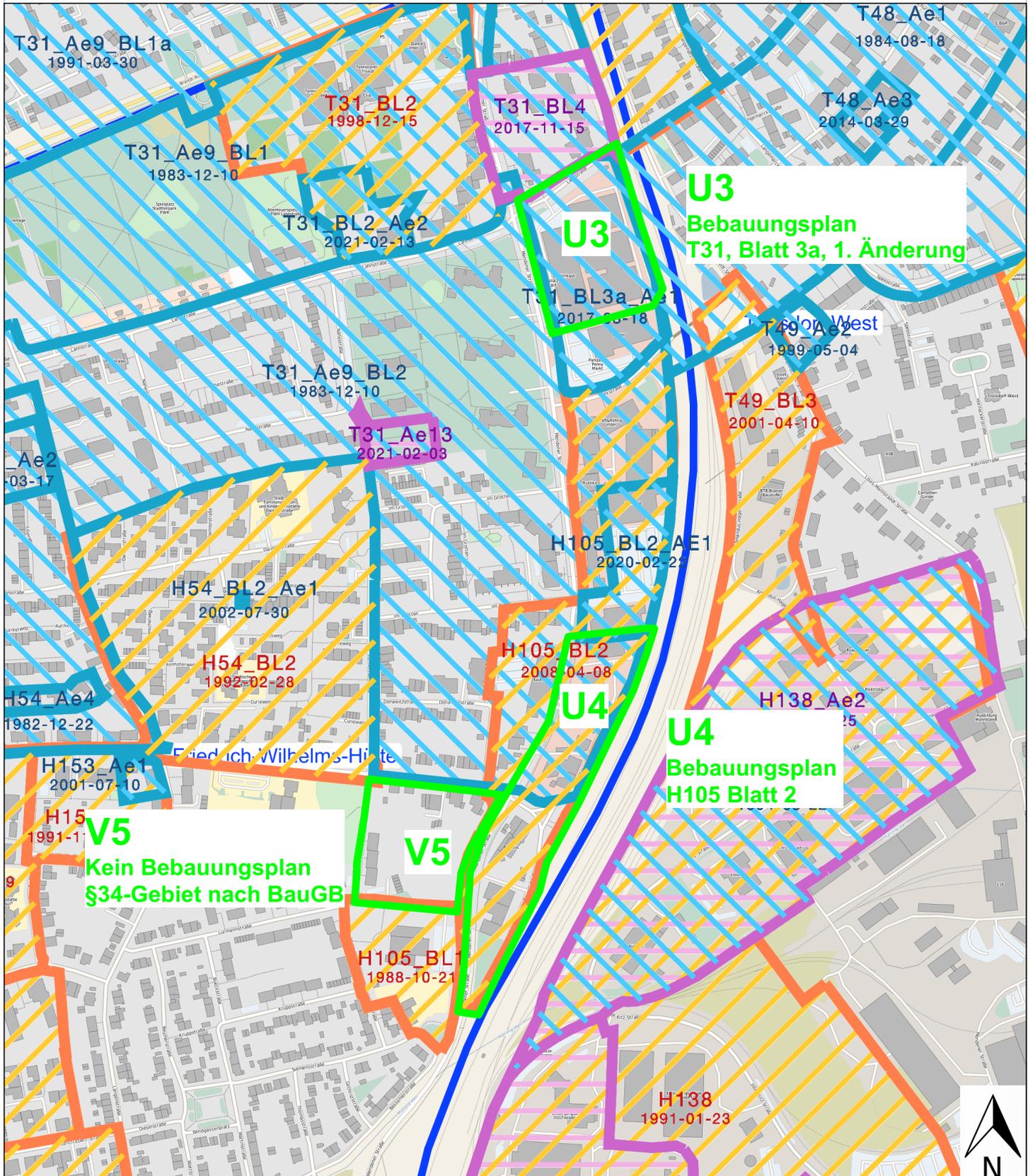
## Auszug aus dem Geoinformationssystem

Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW (2023), Datenlizenz  
Deutschland - Zero Version 2.0  
Geodaten des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ©  
Land NRW (2023), Datenlizenz Deutschland Namensnennung Version 2.0  
Städtische Geodaten © Stadt Troisdorf (2023), Datenlizenz Deutschland -  
Zero Version 2.0  
Geodaten aus OpenStreetMap © OSM-Mitwirkende

Kommentar: Bebauungspläne

Troisdorf, 01.03.2023

Maßstab 1 : 5000



Dieser Auszug ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Er kann nicht zur Beweisführung in behördlichen oder gerichtlichen Verfahren verwendet werden. Der Auszug ist gesetzlich geschützt. Eine Vervielfältigung, Umgestaltung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Herausgebers zulässig. Ausgenommen ist die Vervielfältigung oder Umgestaltung zur innerdienstlichen Verwendung einer Behörde oder zum privaten Gebrauch. Weitere Informationen zur Nutzung der Geodaten finden Sie unter [www.stadtplan.troisdorf.de/nutzungsbedingungen.html](http://www.stadtplan.troisdorf.de/nutzungsbedingungen.html).



Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion befürwortet die Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung, führt aber Bedenken zum Erfolg dieses Projektes aus.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion möchte im Hinblick auf die benötigte Infrastruktur wissen, wie viele Wohneinheiten bei Realisierung dieser Rahmenplanung schätzungsweise entstehen würden.

Antwort zur Niederschrift: Überschlägig würden bei einem Ansatz von einer Bruttogrundfläche x 0,7 = Nutzfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm ca. 305 Wohneinheiten entstehen.

Stv. Rothe von der Fraktion Volksabstimmung möchte wissen, wie mit der Untersuchung zu Elektromagnetischen Strahlungen, Erschütterungen und Lärm von der Schiene umgegangen wird.

Tech. Bgo. Schaaf führt dazu aus, dass dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gutachterlich betrachtet wird.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass mit dem Beschlussentwurf ein Rechtsrahmen geschaffen wird, um Grundstücke für eine städtebauliche Entwicklung beschaffen zu können und dass es keinerlei Absicht ist jetzt schon Details festzulegen. Es sollen auf grober Basis Rahmenbedingungen für die weitere Planung geschaffen werden.

Ausschussvor. Herrmann bedankt sich bei Herrn Kirchhoff und verabschiedet ihn um 19:03 Uhr.

#### Beschluss:

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.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja 20 Nein 0 Enthaltung 1

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	5	4	1	1	1	
Nein							
Enth.		1					