

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kölner Straße, Wilhelmstraße, Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße

Nutzungsänderung und Nachverdichtung

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).....	5
3	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Anlass der Planänderung	6
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	9
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	9
4.2	Umweltbelange	10
5	Verwirklichungsmaßnahmen.....	14
6	Kosten und Finanzierung	14
7	Anlagen	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Stadt Troisdorf)	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln) ...	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2015 (Quelle: Stadt Troisdorf)	5
Abbildung 4: Auszug aus der Starkregen Gefahrenkarte (Szenario 3) (Quelle: Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022).....	12

Begründung

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

Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Kölner Straße, Wilhelmstraße, Wilhelm- Hamacher-
Platz, Hippolytusstraße

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt und im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Troisdorf. Es bildet einen Teil der Troisdorfer Fußgängerzone im Innenstadtbereich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca.3,1 ha.

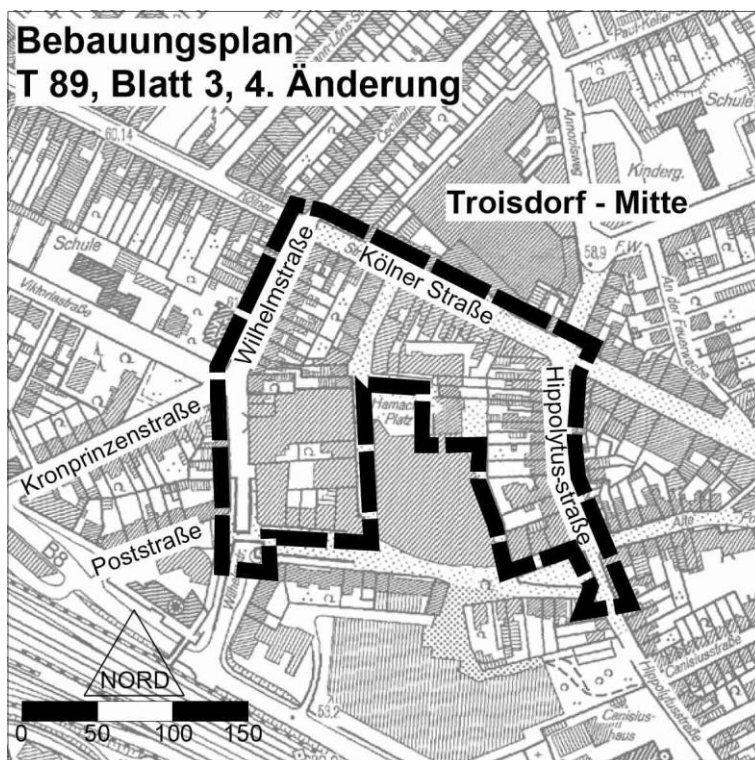


Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Stadt Troisdorf)

Das Plangebiet umfasst den Bereich der *Kölner Straße* im Norden, der *Wilhelmstraße* im Westen, den *Wilhelm-Hamacher-Platz* in zentraler Lage des Plangebietes sowie die *Hippolytusstraße* im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße *Am Bürgerhaus* abgegrenzt.

Zur Aufnahme der derzeit bestehenden Nutzungen wurde am 29.10.2025 im Rahmen der Grundlagenermittlung eine detaillierte Begehung des Plangebietes durchgeführt und die Ergebnisse in zwei Analyseplänen zur Nutzung der Gebäude und zur Bestandsanalyse dokumentiert.

Entlang der *Kölner Straße* hat sich in den Gebäuden mit den Hausnummern 62 bis 86 im Erdgeschoss (EG) eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie eingestellt. Wohnen kommt dort im EG nicht vor. Bis auf die zwei Gebäude werden alle Obergeschosse (OG) durch das Wohnen eingenommen. Die Ebenen dieser beiden Gebäude werden durch Dienstleistungen bestimmt.

In der *Wilhelmstraße* mit den Hausnummern 2 bis 34 sind die EG stärker durchmischt als in der *Kölner Straße*. Dort kommen neben den o.g. Nutzungen auch kulturelle Nutzungen und in drei Gebäuden das Wohnen vor. In den Gebäuden mit den Hausnummern 10 und 16 besteht auch Leerstand, wobei das Gebäude mit der Hausnummer 10 komplett leer steht. Bis auf ein Gebäude wird hier ab dem 1. OG gewohnt. In einem Gebäude kommen ab dem 1. OG nur Dienstleistungen vor.

Am *Wilhelm-Hamacher-Platz* und der gleichnamigen Straße mit den Hausnummern 1 bis 27 sind im EG ebenfalls alle vorab geschilderten gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur) anzutreffen. In vier Gebäuden ist auch die Wohnnutzung im EG vertreten, wobei drei Gebäude reine Wohngebäude sind und ein Gebäude die Nobilis Seniorenresidenz darstellt. Zwei Gebäude sind reine Geschäftshäuser mit Dienstleistungen. In den übrigen Gebäuden (bis auf das Gebäude mit der Hausnummer 20) sind ab dem 1. OG nur Wohnungen vorhanden. Leerstand ist in den Gebäuden mit den Hausnummern 18, 23 und 25 im EG zu verzeichnen.

In der *Hippolytusstraße* mit den Hausnummern 1 bis 23 sind in den EG nur Einzelhandel und Dienstleistungen sowie die Hotelnutzung anzutreffen, so dass dort die geringste Durchmischung besteht. Die Dienstleistungsnutzung zeigt sich in einem Gebäude auch im 1. OG. Darüber sind nur Wohnungen und die Hotelnutzung vorhanden. Ein Gebäude ist ein reines Wohngebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Hausnummern 4 bis 16 in der Straße *Am Bürgerhaus*. Dort sind zwei Hotels beheimatet, wobei in den Hausnummern 4 bis 8 im EG auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzutreffen sind.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Mit seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 843) wurde der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln am 29.10.2025 rechtswirksam.

Das Plangebiet ist dort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung beachtet; die vorgesehenen Nutzungen (s. Kapitel 3.2) entsprechen der regionalplanerischen Festlegung als ASB.

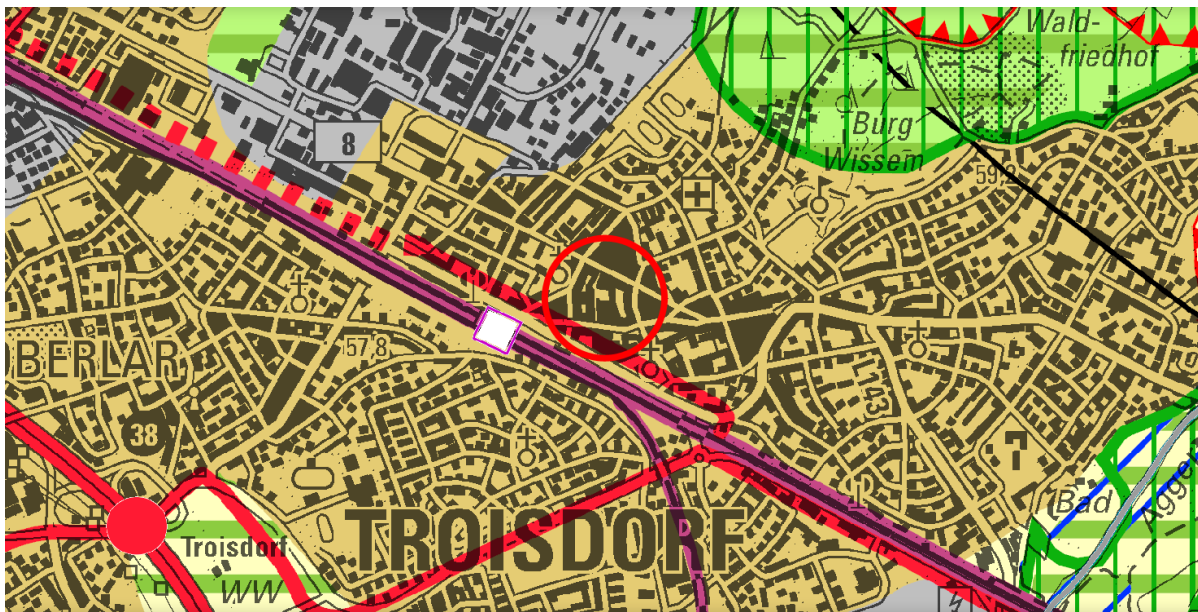


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)

2.2 Flächennutzungsplan

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist die Neuaufstellung "Flächennutzungsplan 2015" am 24.12.2016 rechtswirksam geworden.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan (FNP) eine gemischte Baufläche dargestellt.

Das gesamte Plangebiet liegt zudem innerhalb des ZVB „Hauptzentrum“.

Darüber hinaus ist durch Plansymbol der Standort eines Altenheimes, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie eines Parkhauses im Bereich der Galerie Troisdorf vermerkt.

Das Plansymbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll voraussichtlich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entfernt werden, da die bisherige Nutzung als Bürgerhaus an diesem Standort nicht mehr besteht.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zudem eine hier festgesetzte Wasserschutzzone IIIB nachrichtlich in den FNP übernommen worden.

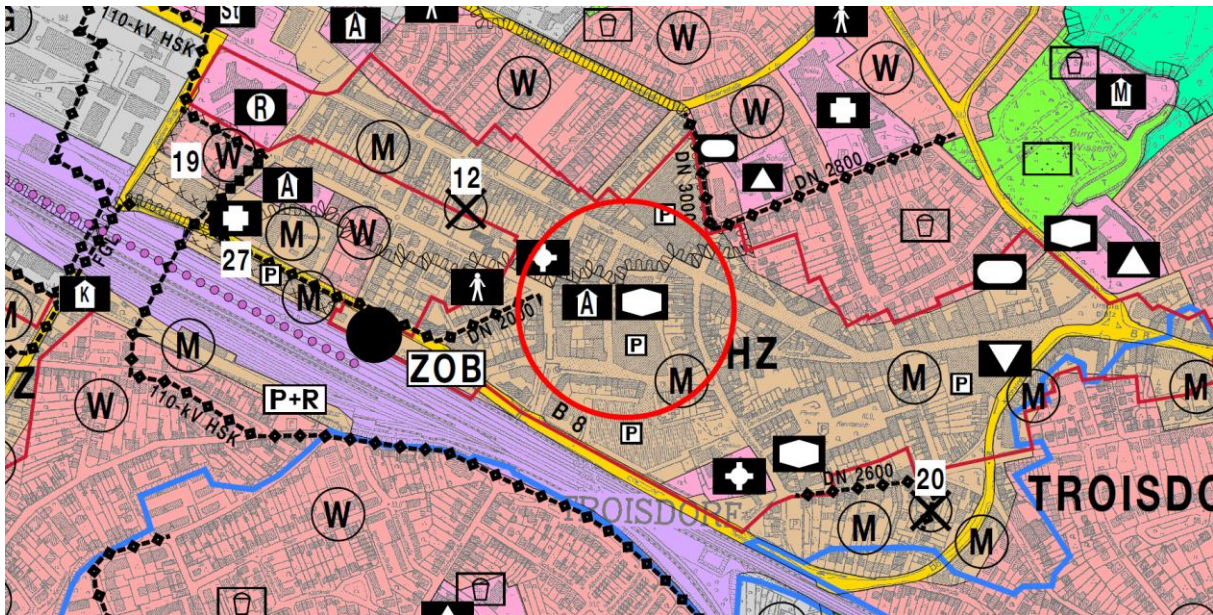


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2015 (Quelle: Stadt Troisdorf)

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet wird momentan planungsrechtlich durch verschiedene Bebauungspläne bestimmt, die durch den T 89, Blatt 3, 4. Änderung (teilweise) ersetzt werden:

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 1, 1. Änderung wurde am 22.10.2002 rechtskräftig. Er umfasst den Bereich der *Kölner Straße* und der *Hippolytusstraße* und setzt ein Kerngebiet (MK) mit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung zur Eckbetonung des Kreuzungsbereichs fest. Wohnen ist ab dem 3. Vollgeschoss zulässig.

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 2. Änderung ist seit dem 31.07.2001 rechtskräftig. Er setzt für den Bereich der vorliegenden 4. Änderung öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerzone) und ein MK mit überwiegend 2- bis 3-geschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Im Bereich des Seniorenwohnheims entlang der *Wilhelm-Hamacher-Straße* ist teilweise eine 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Oberhalb der Erdgeschosszonen ist im MK eine Wohnnutzung zulässig.

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 3. Änderung ist seit dem 22.12.2018 wirksam. Er umfasst einen Teil der Bebauung entlang der *Wilhelmstraße* und setzt ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer straßenseitig 2- bis 3-geschossigen Bebauung fest. Wohnen ist dort allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 10 ist seit dem 02.10.2010 rechtskräftig. Er setzt ein MK mit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung fest, wobei im Eckbereich auch ein weiteres Staffelgeschoss zulässig ist. In Teilbereichen des gegliederten MK sind ab dem 1. OG auch Wohnungen zulässig.

Ergänzend gilt der Textbebauungsplan T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung, der am 10.03.2012 seine Rechtskraft erlangt hat. Er schließt Vergnügungsstätten im MK aus.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebietes für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist der neue Bebauungsplan aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Sollten in Teilbereichen auch Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, so tangiert dies in Anbetracht der flächenmäßigen Unterordnung im Verhältnis zur dargestellten Mischbaufläche nicht die Grundzüge des FNP.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26.06.2018 gefasst.

Zum damaligen Zeitpunkt bestand das Ziel, die baulichen Entwicklungen im Plangebiet durch aktualisierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten rechtssicher zu steuern.

Seit dem o. g. Aufstellungsbeschluss wurde die Zielsetzung der Planung um zwei weitere Aspekte erweitert:

In der Innenstadt sind zunehmend Leerstände sowohl in den erdgeschossigen Geschäftszonen als auch in den darüber liegenden Obergeschossen zu verzeichnen. Diesem Umstand soll durch eine Neuregelung der Art der baulichen Nutzung (u.a. geschossweise Feingliederung) begegnet werden.

Im Baublock *Wilhelmstraße, Kölner Straße, Wilhelm-Hamacher-Straße* wird die städtebaulich verträgliche und planungsrechtlich mögliche Dichte von 2 bis 3 Vollgeschossen derzeit nicht ausgeschöpft. Die Stadt Troisdorf hat einige Immobilien des Baublocks im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben. Dadurch besteht hier die Möglichkeit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Weiterentwicklung. Auch für die umliegende Bebauung innerhalb des Plangebiets soll das Potenzial für eine Nachverdichtung durch Aufstockung überprüft und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets soll – wie in mehreren Bereichen der Innenstadt – durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebieten (MK) zu Urbanen Gebieten (MU) die Öffnung für neue Wohnnutzungen zugelassen werden.

Inwiefern in Teilbereichen auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sinnvoll ist, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft. So besteht z. B. im Bereich der Wilhelmstraße ein Ärztehaus. Da in einem WA nur Räume, aber nicht

Gebäude für freie Berufe zulässig sind, müsste hier über das Instrument des erweiter-ten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO nachgesteuert werden.

Grundsätzlich soll aber zukünftig u. a. flexibler auf Leerstände reagiert werden, da die MK-Festsetzung einer forcierten Entwicklung von Wohnen in der Innenstadt entgegensteht. Durch eine verstärkte Etablierung der Wohnnutzung soll die Innenstadt vor allem in den Abendstunden belebt und damit attraktiver werden. Die Stärkung der Wohnfunktion begründet sich bereits aus den Zielen des Masterplanes. Mittelbar sollen damit gewerbliche Nutzungen auf die Hauptachse *Kölner Straße* gelenkt werden, um die dortigen Strukturen zu stärken und Leerstände dort zu vermeiden.

Der Charakter der Fußgängerzone mit ihren Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomien im Erdgeschoss als zentrale Auflage der Stadt soll aber weithin erhalten bleiben bzw. gestärkt werden. Daher soll eine Wohnnutzung auf der Hauptachse *Kölner Straße* auch weiterhin ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein.

In den Randbereichen des Plangebietes, wie der *Wilhelmstraße*, der *Hippolytusstraße* sowie der dortigen Ecke an der Straße *Am Bürgerhaus*, wird hingegen angestrebt, die Erdgeschosse für eine Wohnnutzung und andere, besondere Wohnformen, wie studentisches Wohnen mit einem reduzierten Stellplatzbedarf zu öffnen.

Die bestehenden Hotelnutzungen im Plangebiet sollen weiterhin planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das bestehende Steuerungskonzept *Vergnügungsstätten für die Stadt Troisdorf* aus dem Jahre 2010, auf dem der o. g. Textbebauungsplan T 139, Blatt 1, 1. Änderung aufbaut, ist veraltet und soll neu aufgestellt werden. Der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 4. Änderung wird voraussichtlich bereits vor Fertigstellung des aktualisierten Steuerungskonzeptes Rechtskraft erlangen. Die Beurteilung sowie etwaige Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten richten sich daher nach der aktuellen Rechtslage und unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung.

Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist des Weiteren eine städtebaulich verträgliche Verdichtung des Plangebietes bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung. Im Sinne eines nachhaltigen Planungsansatzes bzgl. der Nachnutzung von Ressourcen (Stichwort: Graue Energie) soll die Nachverdichtung bevorzugt durch Aufstockungs- und Dachausbaumaßnahmen im Bestand erfolgen. Aber auch der Abriss und Neubau soll planungsrechtlich ermöglicht werden, um zeitgemäße Nutzungskonzepte umzusetzen.

Im Baublock *Wilhelmstraße*, *Kölner Straße*, *Wilhelm-Hamacher-Straße* soll eine Geschossigkeit von bis zu vier Vollgeschossen zugelassen werden. Aktuell lässt das geltende Planungsrecht entsprechende Aufstockungen nicht zu. Erste Ansätze zur Entwicklung des o. g. Baublocks wurden bereits im Rahmen des Masterplans für die Troisdorfer Innenstadt aus dem Jahre 2023 skizziert und sollen nun im Wege der Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt werden.

.

Ruhender Verkehr

Bei einer Stärkung der Wohnnutzung werden voraussichtlich auch neue Stellplätze nötig werden. Derzeit gilt für den überwiegenden Teil des Plangebietes die bestehende Stellplatzsatzung für den Bereich der Fußgängerzone. Dort sind nur 70 % der notwendigen Stellplätze nach der o.g. Stellplatzsatzung einzufordern. Entlang der Wilhelmstraße gilt die Stellplatzverordnung des Landes NRW, da die Stadt Troisdorf bisher keine eigene kommunale Satzung erlassen hat. Zur Angleichung der Regelungen zum ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes ist ggfs. eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan sinnvoll. Dies soll im weiteren Verfahren überprüft werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über den voraussichtlichen Stellplatzbedarf. Für eine Wohnung werden bis zu 100 m² BGF angesetzt:

Bereich Fußgängerzone

Es gilt die Satzung zur Einschränkung von notwendigen Stellplätzen oder Garagen für den Bereich der Troisdorfer Fußgängerzone.

Aufstockung :	BGF (in m ²)	Anzahl Wohneinheiten	Mehrbedarf Stellplätze
Wilhelm-Hamacher-Straße 1, 3, 5	716	7	5
Wilhelm-Hamacher-Platz 6	275	3	2
Wilhelm-Hamacher-Platz 14	104	1	1
Wilhelm-Hamacher-Platz 23, 25 Anmerkung: z.Z. Leerstand im EG	485	5	4
Hippolytusstraße 13	68	1	1
Hippolytusstraße 17	80	1	1
Kölner Straße 70	61	1	1

Bereich Wilhelmstraße

Es gilt die Stellplatzverordnung NRW.

Aufstockung / Neubau:	BGF (in m ²)	Anzahl Wohneinheiten	Mehrbedarf Stellplätze
Wilhelmstraße 2	101	1	0
Wilhelmstraße 8	107	1	0
Wilhelmstraße 10 Anmerkung: z.Z. Leerstand im ganzen Gebäude	500	5	5
Wilhelmstraße 18	55 m	1	0

Fußverkehr

Die Fußgängerpassage zwischen der *Kölner Straße* und dem *Wilhelm-Hamacher-Platz* ist durch ein eingetragenes Wegerecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan T 89, Blatt 3 gesichert. Da die Passage funktionale und gestalterische Defizite aufweist, soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit eine Einschränkung des öffentlichen Gehrechts unter Berücksichtigung der Erschließung der anliegenden Nutzungen umgesetzt werden kann. Eine Schließung der Passage wäre nur durch die Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Dachbegrünung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung bietet sich die Möglichkeit, bestehende planungsrechtliche Festsetzungen an aktuelle klimatische und ökologische Anforderungen anzupassen. Daher wird die Möglichkeit einer Festsetzung von Dachbegrünungen im weiteren Verfahren vertieft geprüft. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss der Stadt Troisdorf zur Berücksichtigung von Dachbegrünungen in der Bauleitplanung.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse kommt begrünten Dachflächen eine wichtige Retentions- und Verzögerungsfunktion für Niederschlagswasser zu. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verfahren ebenfalls zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Befreiung von der Satteldachpflicht zugunsten begrünter Dachformen städtebaulich und gestalterisch vertretbar ist.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen dafür sind gegeben, da aufgrund der Gesamtfläche Baugebiete von ca. 2,2 ha bei der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden und keine Störfallbetriebe im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes vorhanden sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Das Gesetz erlaubt, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie der Abhandlung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Dennoch werden mögliche Umweltauswirkungen im Plangebiet untersucht sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt und bewertet.

4.2 Umweltbelange

Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wird im Laufe des weiteren Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung, zunächst der Stufe 1, durchgeführt. Die dort erhobenen Sachverhalte werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Generell gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu den Ruhezeiten. Demnach dürfen Gehölze nur während der Wintermonate (01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres) beseitigt oder beschnitten werden.

Bäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Fußgängerzone sowie in den Blockinnenbereichen sind mehrere Baumstandorte vorhanden. Der Großteil der Bäume befindet sich auf städtischen Flächen und ist von der Planung nicht betroffen.

Im Innenblock zwischen Kölner Straße, Wilhelmstraße und Wilhelm-Hamacher-Straße befinden sich drei Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind (teilweise auf städtischen Flächen) und deren Verlust entsprechend den Vorgaben der Satzung zu kompensieren ist. Der Baumbestand ist insbesondere aufgrund seiner mikroklimatischen Wirkung erhaltenswert. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, inwieweit der Erhalt der Baumstandorte im Zuge der geplanten Nachverdichtung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden kann.

Versiegelung

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Neben den unterschiedlichen Verkehrsflächen, den Gebäuden, den Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen und den unterbauten Bereichen in Form von Kellern und Tiefgaragen existieren insb. nur in den Blockinnenbereichen vereinzelte Frei- und Gartenflächen auf den Baugrundstücken. Diese weisen jedoch aufgrund der dort vorherrschenden Verdichtung und Versiegelung keine hohe ökologische Wertigkeit auf.

Zur Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen insb. für vulnerable Bevölkerungsgruppen sollen hierzu Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Dabei wird an mildernde Maßnahmen wie z.B. den Erhalt von Bäumen, Dachbegrünungen, aber auch eine möglichst flächenschonende, vertikale Nachverdichtung, die sich städtebaulich einfügt, gedacht.

Altstandorte

Im Plangebiet kommen vier Altstandorte vor. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche, zu denen bei der Stadt Troisdorf bisher die nachfolgenden Kenntnisse vorliegen:

Das Flurstück 2585 (*Kölner Straße 64a*) ist Teil des Altstandortes 51081100-0. Die Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf LCKW-Verunreinigungen. Es ist kein Gefährdungspotential für die Umweltmedien vorhanden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Flurstück 2403 (*Kölner Straße 74*) ist Teil des Altstandortes 51081123-0. Die ehemalige Nutzung ist nicht mehr erkennbar. Es ist keine weitere Recherche erforderlich.

Das Flurstück 2161 (*Kölner Straße 86*) ist Teil des Altstandortes 51083005-0. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war hier eine Reinigung in Betrieb. Die historische Recherche ergab, dass die Reinigungsanlage 1995 demontiert worden ist. Die im Rahmen

der Erstbewertung durchgeführten Untersuchungen ergaben nur geringfügig erhöhte LHKW-Gehalte. Gefährdungen für die Umweltmedien sind nicht zu befürchten. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ob diese Aussagen noch ergänzt werden müssen und ob diese Standorte im späteren Bebauungsplan ggfs. gekennzeichnet werden sollen, wird im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Starkregengefahrenkarte

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für die Szenarien 1 bis 3 überwiegend mäßige Wasserstandhöhen zwischen 0,1 m bis 0,5 m dar, die sich vor allem auf die Blockinnenbereiche sowie auf den nördlichen Abschnitt der Hippolytusstraße/ Ecke Kölner Straße konzentrieren. Vereinzelt treten auch kleinflächige Bereiche mit knietiefen bis hüfthohen Wasserständen von 0,5 m bis > 1,0 m auf.



Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (Quelle: Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Das Szenario 3 beschreibt ein „extrem Ereignis“ welches statistisch alle 500 Jahre auftritt. Es wurde mit einem Blockregen $h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h berechnet.

Die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Trinkwasserschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Köln-Zündorf. Die entsprechende Verordnung mit ihren Ver- und Geboten ist zu berücksichtigen. Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich in den späteren Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmschutz

Der Straßenverkehrslärm spielt für das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle, da es bis auf die *Wilhelmstraße* in einer Fußgängerzone liegt.

Der Schienenlärm der südlich des Plangebietes liegenden Trasse der DBAG hat auf das Plangebiet nur insoweit eine Bedeutung, dass dort an der Ecke *Wilhelmstraße/Am Bürgerhaus* mit Lärmpegeln (24 Std-Werte) von ca. 60 dB(A) und nachts mit ca. 55 dB(A) zu rechnen ist. Durch die vorgesehene Ausweisung eines Urbanen Gebietes und die abschirmende Bebauung südlich der Straße *Am Bürgerhaus* sind innerhalb des Plangebietes voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

Relevant könnte die Anlieferung der *Galerie Troisdorf* auf der Ostseite sein, die innerhalb des Plangebietes liegt.

Ob die o.g. Situation zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führt, wird bis zur Veröffentlichung des Bebauungsplans geprüft und mit dem Rhein-Sieg-Kreis als zuständige untere Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet kommen im Bereich der *Hippolytusstraße 15* ein Baudenkmal vor. Es ist unter der Nummer 05382068-A-271 am 18.08.2008 in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen worden. Das 2-geschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1910 erbaut. Auf der linken Seite befindet sich der Originaleingang zum Wohnbereich mit Mettlacher Fussbodenplatten. Rückwärtig befindet sich ein originaler Treppenaufgang. Die Obergeschosse besitzen 3-seitige Erker, die bis in die Dachzone reichen und die Balkone der Mittelachse einschließen. Das Mansardendach mit Eternitverschieferung ist ausgebaut. Das Baudenkmal wird im späteren Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt.

Außerdem weist der Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als informeller Fachplan noch eine Reihe von erhaltenswerten Bausubstanz auf, insbesondere entlang der *Hippolytusstraße*, am *Fischerplatz* sowie an der *Kölner Straße* auf Höhe der *Wilhelm-Hamacher-Straße*. Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Denkmalpflegeplan in seiner Sitzung am 05.10.2010 als strategische und fachliche Grundlage für weitere Planungen

und Handlungen im Stadtgebiet beschlossen. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, inwieweit diese, z. B. durch gestalterische Vorgaben, gesichert werden können.

Das Plangebiet wird durch einen Bereich tangiert, in dem Bodendenkmale vermutet werden. Dazu liegt bereits ein Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vom 02.09.2020 vor, das allgemeine Aussagen zur Situation der Bodendenkmalpflege im Bereich der Stadt Troisdorf enthält. Wie mit dem Thema Bodendenkmalpflege im Bereich des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes umgegangen wird, der noch kein konkretes Vorhaben beschreibt, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beim LVR angefragt.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Schaffung von neuen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf ist nicht vorgesehen. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht erforderlich.

Die Stadt Troisdorf wird die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermarkten bzw. selbst entwickeln. Dazu sind zu gegebener Zeit weitere Beschlüsse zu fassen.

Die übrige Entwicklung der privaten Baugrundstücke soll auf Grundlage des Bebauungsplanes von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst betrieben werden. Dazu sind entsprechende Bauanträge zu stellen. Die Möglichkeiten zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Troisdorf und Grundstückseigentümern bzgl. der Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich, da die Erschließung bereits vorhanden und gesichert ist.

Aus den gleichen Gründen ist auch bzgl. der Entwässerung kein Erschließungsvertrag von Grundstückseigentümern mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf AöR notwendig.

6 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Troisdorf wird sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Gutachten (Artenschutz, ggf. Lärm) übernehmen.

7 Anlagen

Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden Pläne zur Nutzung der Gebäude, zur Bestandsanalyse sowie eine Fotodokumentation vorbereitet.

Die für die Abwägung notwendigen Gutachten sollen nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren bis zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes erarbeitet werden.

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtent-
wicklung, Klimaschutz und
Denkmalschutz