

Masterplan Innenstadt Troisdorf

Eine Zukunftsvision für die Troisdorfer Innenstadt

Innenstadtkonferenz | Dokumentation | 24. Oktober 2023

Stadt Troisdorf | Stadt + Handel | Reicher Haase Assoziierte

Überblick

Am 24. Oktober 2023 kamen rd. 120 interessierte Innenstadtakteur:innen in der Stadthalle zusammen, um sich über die Ergebnisse des Masterplans zu informieren. Gemeinsam mit Vertreter:innen der Stadt Troisdorf stellten die beauftragten Planungsbüros Reicher Haase Assoziierte und Stadt + Handel die Ergebnisse der letzten Monate vor. Dabei gingen Sie auf die Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmenvorschläge ein und unterlegten diese mit Beispielen aus deren Städten.

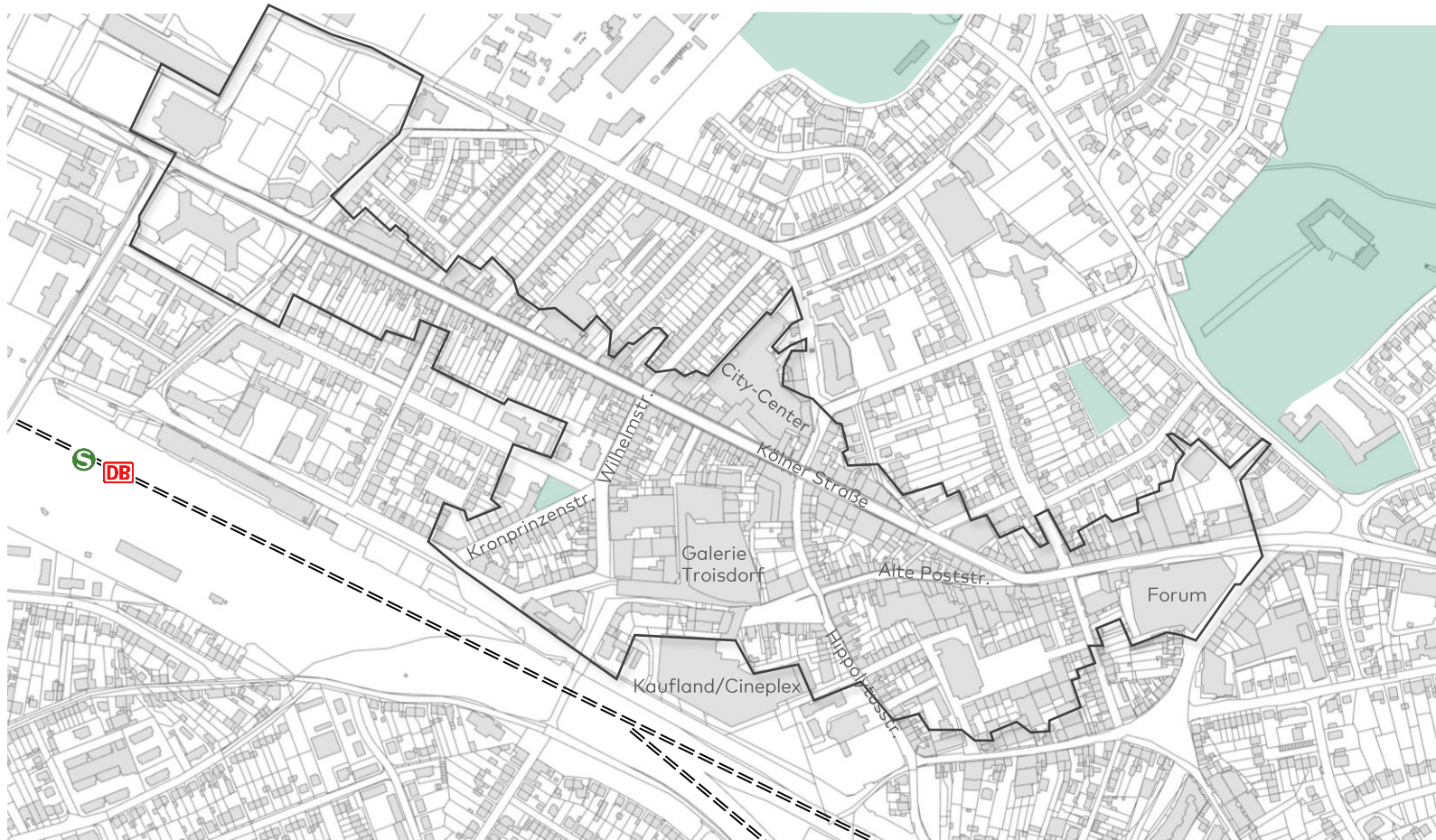
Im Anschluss an die Präsentation des Masterplans gaben das Zentrenmanagement (Herr Frings), die Stabstelle Digitalisierung (Herr Wagner) und Frau Schulze-Steinen (Klimaschutzmanagerin) Einblicke in ihre Arbeit. Bei einem launigen Ausklang blieb Zeit für Gespräche und einen Austausch über Inhalte des Masterplans.

Der Masterplan wird bis Jahresabschluss in die politische Diskussion gegeben, um daran anschließend in die schrittweise Umsetzung zu gehen. Die Ziele und Maßnahmen werden dabei als Leitplanken bei zukünftigem Handeln zu Grunde gelegt.



Auszüge aus der Präsentation

Ein Masterplan – wofür?

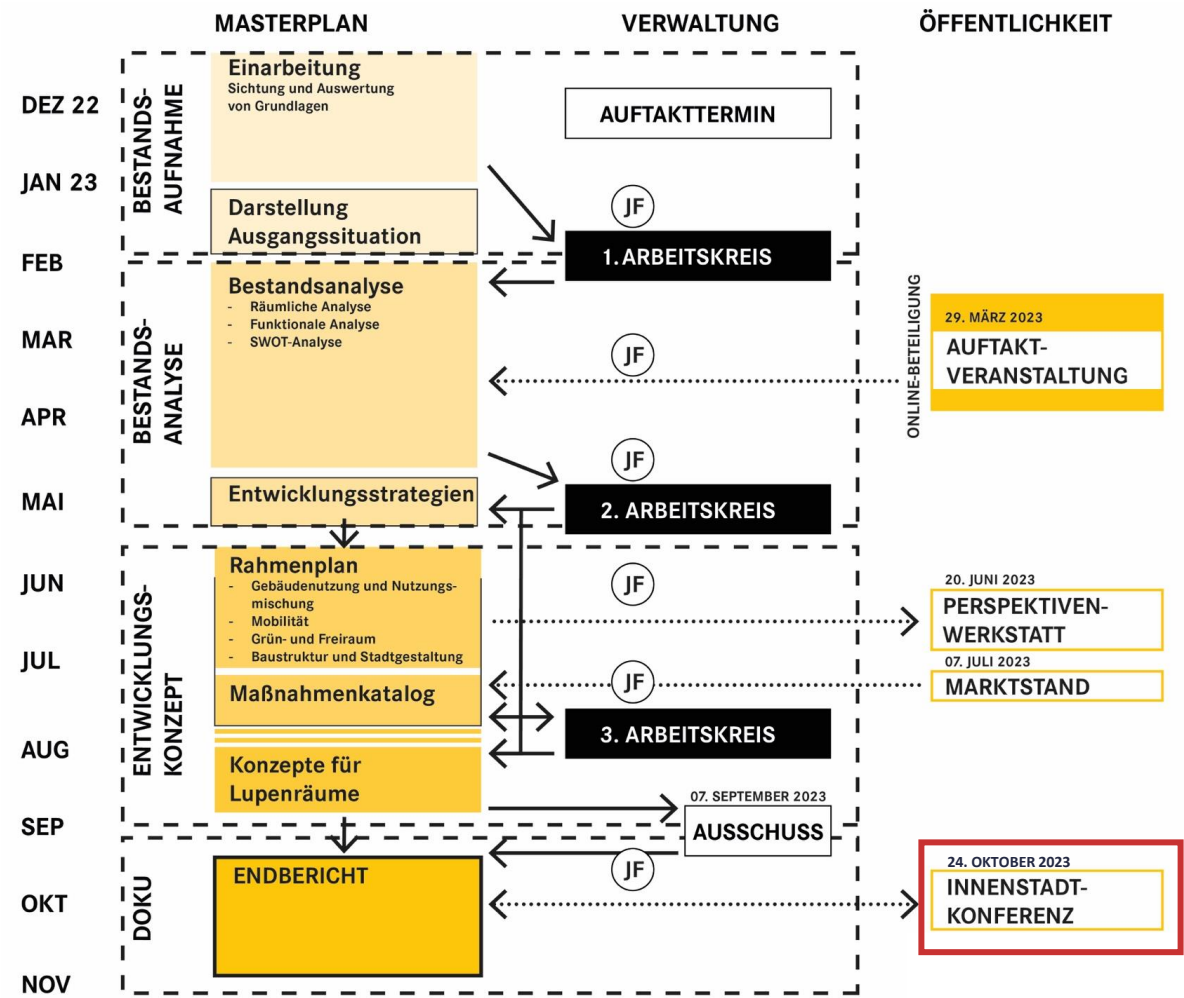


Ein Masterplan – wieso?



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Der Weg zum Masterplan



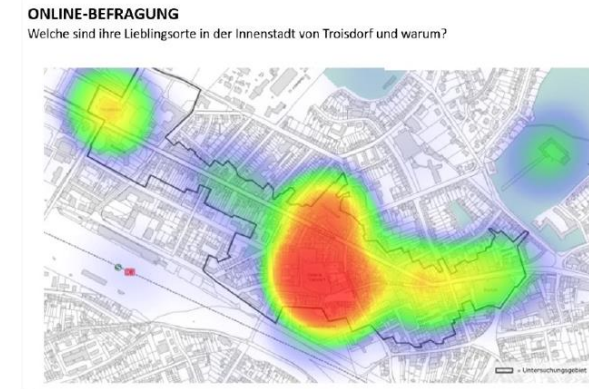
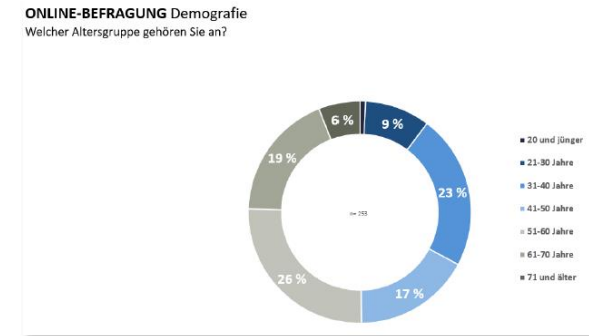
Quelle: Darstellung RHA.

Dialogformate

Ein Prozess – Stetig begleitet durch Sie, die Akteur:innen der Troisdorfer Innenstadt!



Auftaktveranstaltung | 29.03.2023



Online-Befragung | März/April 2023

Dialogformate

Ein Prozess – Stetig begleitet durch Sie, die Akteur:innen der Troisdorfer Innenstadt!



MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF
LUPENRAUM PFARRER-KENNTMICH-PLATZ

STADT+HANDEL RHA

POTENZIALE

- Zentrale urbane und nutzungsmischte Lage
- Stärkere Nutzung der Tiefgarage
- Begrünung und Aufenthaltsbereiche

Bebauung *Nutzung begrenzter Bereiche für gemeinschaftliche Nutzung*

HANDLUNGSBEDARFE

- Sanierungsbedarf der Tiefgarage
- Dominanz des ruhenden Verkehrs
- Veraltete Gestaltung der Aufenthaltsbereiche
- Wenig Beispielung des Platzes durch die angrenzende Bebauung

Arbeitskreise mit den Fachämtern der Verwaltung und politischen Vertreter:innen | Februar-August 2023

Dialogformate

Ein Prozess – Stetig begleitet durch Sie, die Akteur:innen der Troisdorfer Innenstadt!



Perspektiven-Werkstatt | 20.06.2023



Marktstand-Aktion | 08.07.2023

Bestandsanalyse

Untersuchungsschwerpunkte

Funktionale Analyse:

- Funktionsstruktur
- Nutzungsmix
- Nutzungsqualitäten

Räumliche Analyse:

- Städtebau & Wohnen
- Freiraum, öffentlicher Raum & Klima
- Mobilität



Bestandsanalyse

Funktionale Analyse

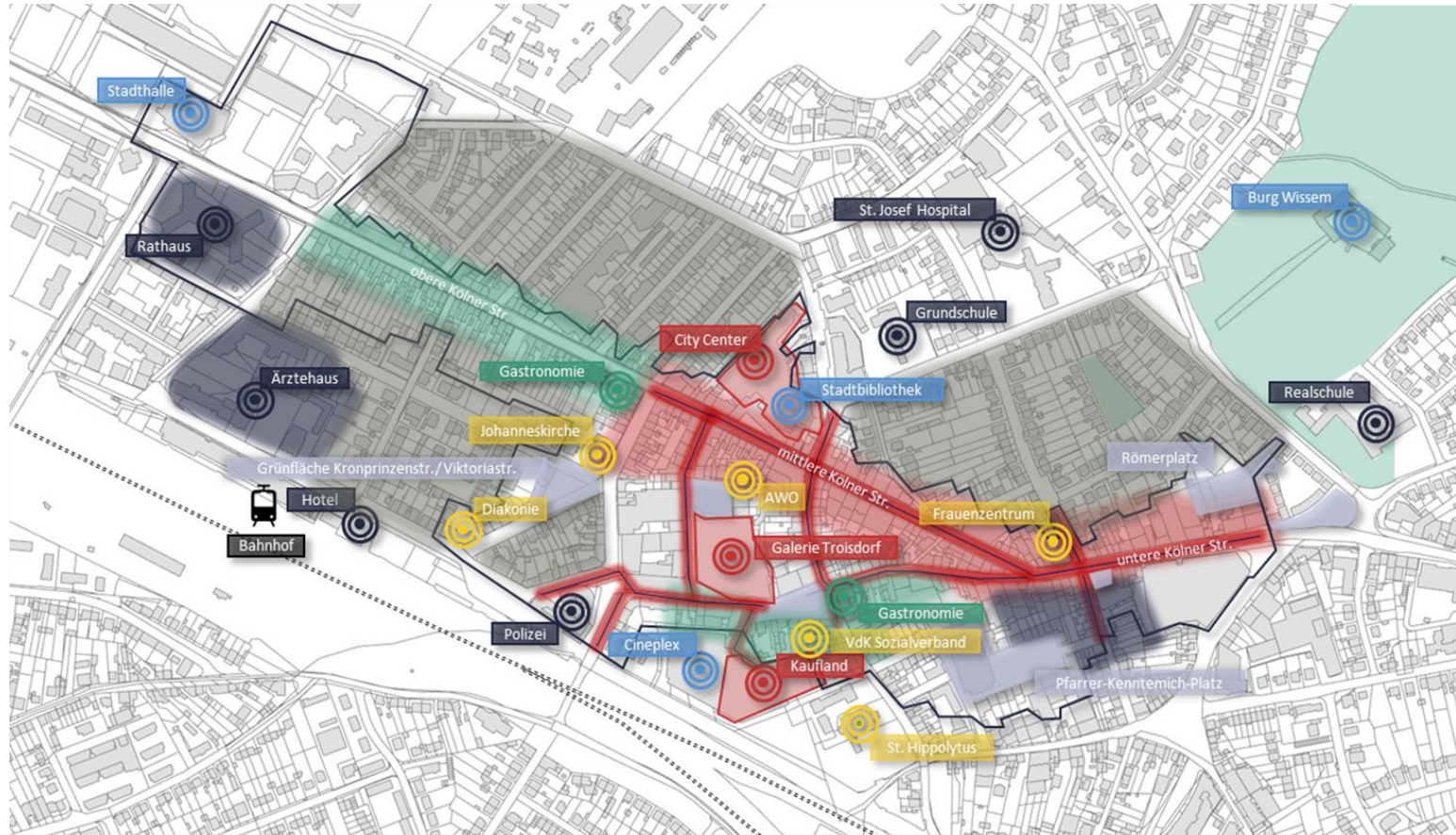
Kristallisationspunkte

-  Einzelhandel
-  Dienstleistungen/
Verwaltung
-  Gastronomie
-  Freizeit und Kultur
-  soziale Einrichtungen

Funktionale Prägungen

-  Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Wohnen
-  Plätze
-  Fußgängerzone

100 m



Bestandsanalyse

Funktionale Analyse

- Nach- und Zwischennutzung von Leerständen
- Plätze als Potenzialräume
- Historische Bausubstanz
- Umbau und Nachnutzung der Forum-Immobilie
- Profilbildung
- Steuerung und Stärkung von Qualitäten

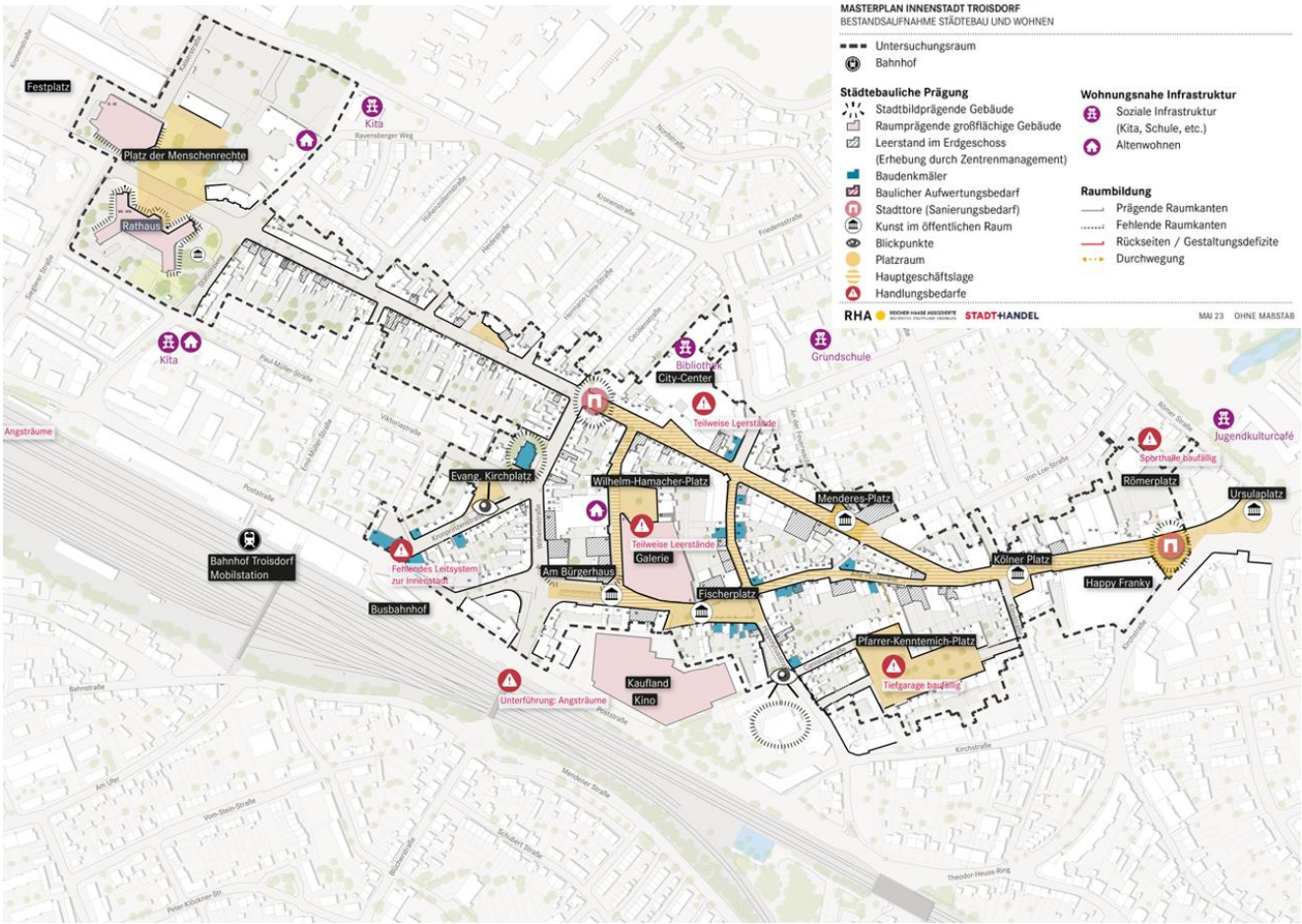


- Bedeutungs-, Frequenz- und Umsatzverlust
- Insolvenz und Schließungen im Einzelhandel
- Abnehmende Angebots- und Immobilienqualität
- Verlust jüngerer Zielgruppen durch mangelnden Erlebnischarakter



Bestandsanalyse

Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung: RHA.

Bestandsanalyse

Städtebauliche Analyse

- Grünflächenverbindung durch die Innenstadt
- Nachverdichtung und Spielräume innerhalb bestehenden Planungsrechts
- Stärkung der Wohnnutzung
- Grünraumerweiterung
- Potenzielle Dachbegrünung und PV
- Stärkung Mobilität
- Bereitschaft zur Beteiligung an Begrünung des öffentlichen Raums



- Verlust Aufenthaltsqualität durch Drogenmissbrauch
- Thermische Belastung
- Gestalterische und nutzungsstrukturelle Abwertung abseits der Haupteinkaufslagen
- Leerstandsproblematik
- Verfestigung sozialer Probleme



Entwicklungsstrategien



Profilbildung.



Resiliente Innenstadt.



Angebotsvielfalt.



Gestaltungsoffensive.

Entwicklungsstrategien

Hauptzielgruppen

Studierende/Auszubildende

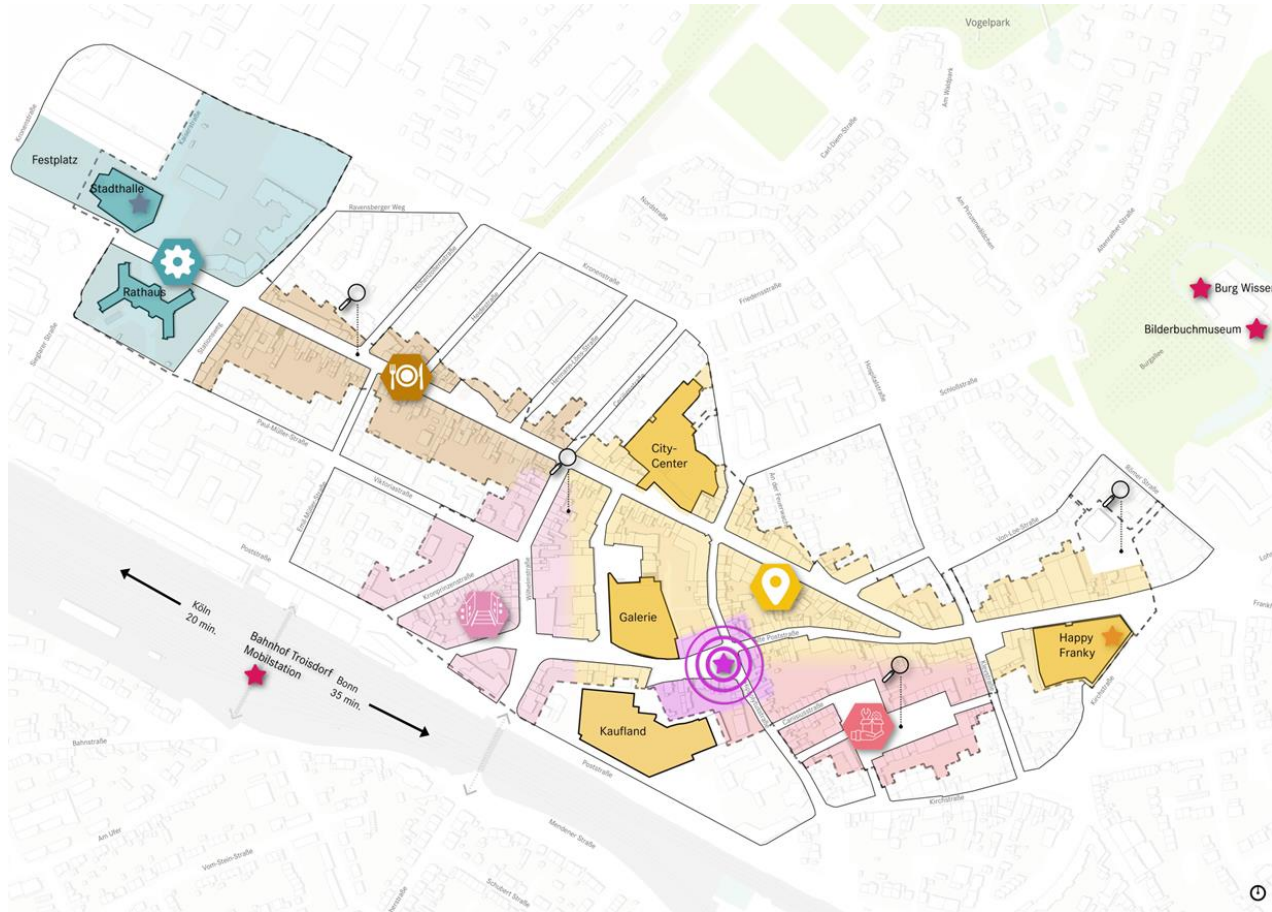
Alleinerziehende/Familien

Senior:innen

Jugendliche

Entwicklungsstrategien

Profilbildung



MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF

Räumliche Strategie Profilbildung

- Masterplangebiet
- Bahnhof

Alleinstellungsmerkmale

- Alleinstellungsmerkmale der Troisdorfer Innenstadt

Funktionale und städtebauliche Profilierung

- Fischerplatz als Herz der Innenstadt
- Kernstadt als Erlebnisstandort
- Obere Kölner Str.: Lebendige Stadtallee
- Bahnhofsquartier als Auftakt
- Pfarrer-Kenntemich-Quartier: Neue Stadtoase
- Produktive Stadt und Experimentierfeld
- Frequenzbringer

Lupenräume

- Lupenräume

Entwicklungsstrategien

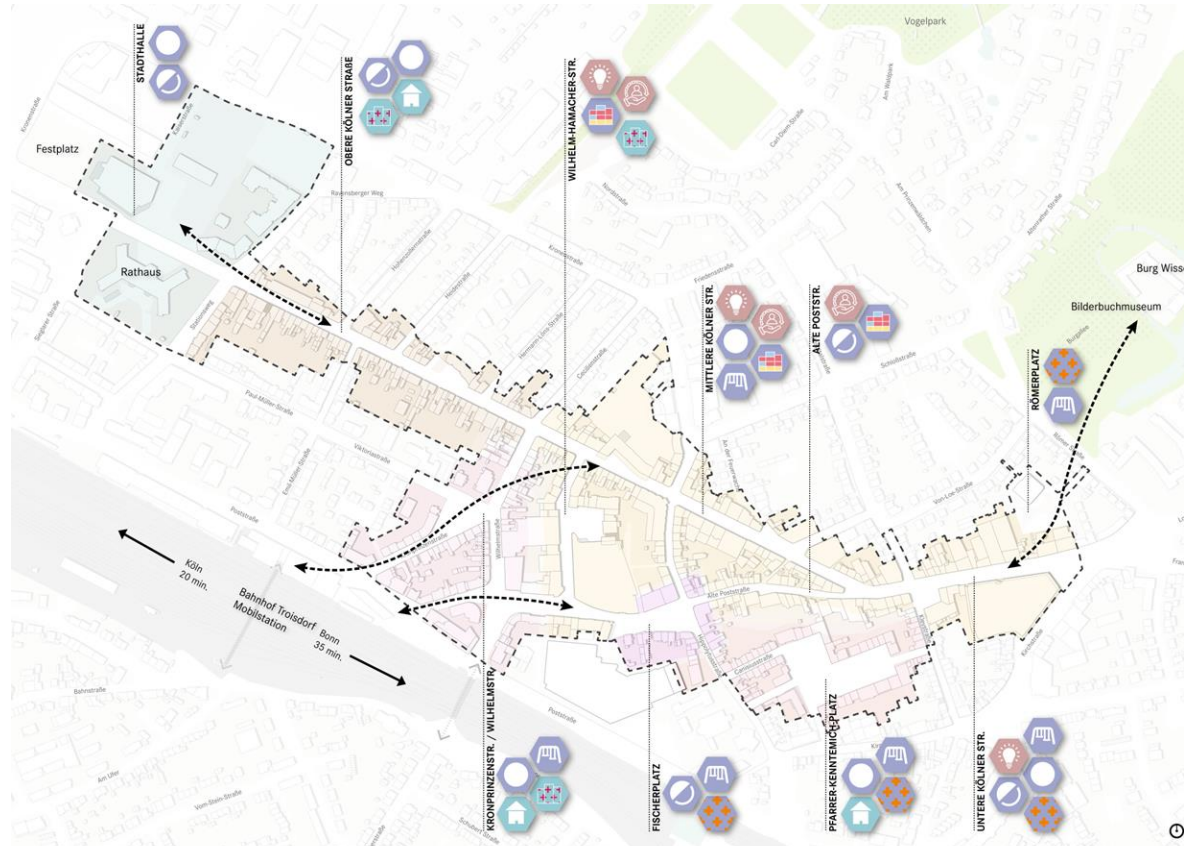
Profilbildung



- Herausbilden von **Alleinstellungsmerkmalen** der Troisdorfer Innenstadt.
- Identifizierung und funktionale wie städtebauliche **Profilierung** von funktionalen **Lagebereichen** in der Troisdorfer Innenstadt.
- Funktional-städtebauliche Weiterentwicklung der **Lupenräume**.

Entwicklungsstrategien

Angebotsvielfalt



MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF Räumliche Strategie Angebotsvielfalt

- Masterplangebiet
- Bahnhof

Ansiedlung von modernen, innovativen, hybriden Konzepten

- neue innovative Konzepte zur Steigerung der Erlebnisqualität
- spezialisierte und individuelle Konzepte und Fachgeschäfte

24h-Nutzung der Innenstadt

- Tagesnutzung: Arbeiten, Dienstleistung, Gesundheit
- Abendnutzung: Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastronomie, Veranstaltungen
- Ausweitung der Außengastronomie und Veranstaltungen
- Nutzungsmischung in der Fußgängerzone
- Spielangebote

Nach- und Umnutzung von Ladenlokalen

- Umwandlung in Wohnraum
- Aufwertung

Sichtbare Verknüpfung

- Räumliche und funktionale Verknüpfungen stärken

Entwicklungsstrategien

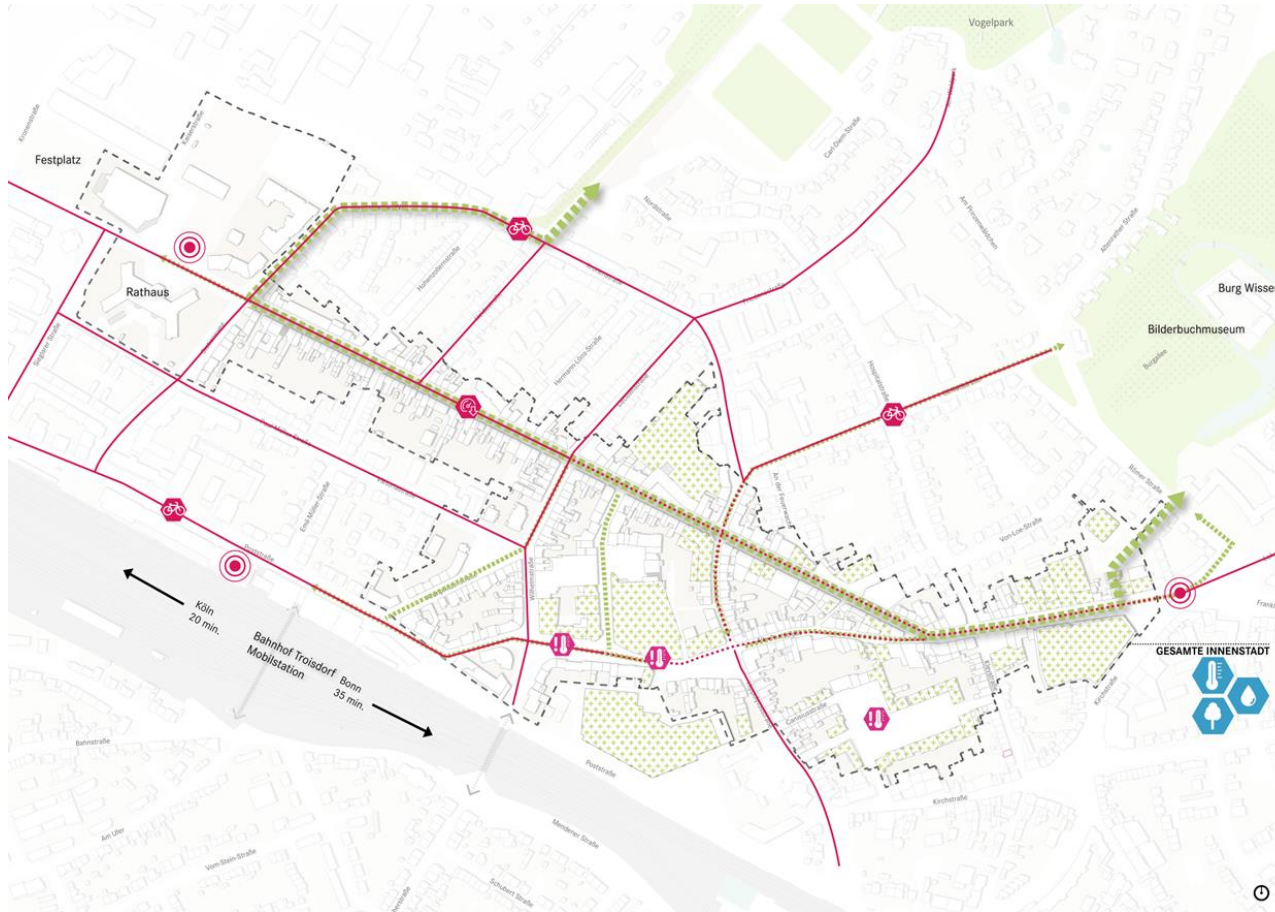
Angebotsvielfalt



- Ansiedlung und Realisierung von **modernen, innovativen und hybriden Konzepten** in der Innenstadt, um die Strukturen neben den filialisierten Einzelhandel stützen.
- **24h Nutzung der Innenstadt** - Sicherung und Weiterentwicklung von attraktiven Angeboten, die die Hauptzielgruppen ansprechen und Angebote in Bereichen des Einzelhandels, der Gastronomie, der Dienstleistungen, der Bildung, Soziales wie auch Kultur- und Freizeit bereitstellen.
- Konzepte für Nach- und Zwischennutzungen oder Umnutzung von **leerstehenden Ladenlokalen**.
- Sichtbare **Verknüpfung der vorhandenen Angebote** über die gesamte Innenstadt und darüber hinaus.

Entwicklungsstrategien

Resiliente Innenstadt



MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF Räumliche Strategie Resiliente Innenstadt

- Masterplangebiet
- Bahnhof

Begrünungsoffensive

- Grüne Spange
- Grüne Adern
- Potenzial Gebäudebegrünung

Entschärfung der thermischen Belastung

- Bekämpfung von Hitzeinseln
- Entsiegelung
- Begrünung und Verschattung
- Schwerpunkt Überhitzungsgefahr

Optimierung der Erreichbarkeit

- Mobilstation
- Fahrradroute
- Fahrradroute mit Fußgängervorrang
- Verkehrliche Beruhigung und Verbesserung der Fuß- und Radwegequalität

Entwicklungsstrategien

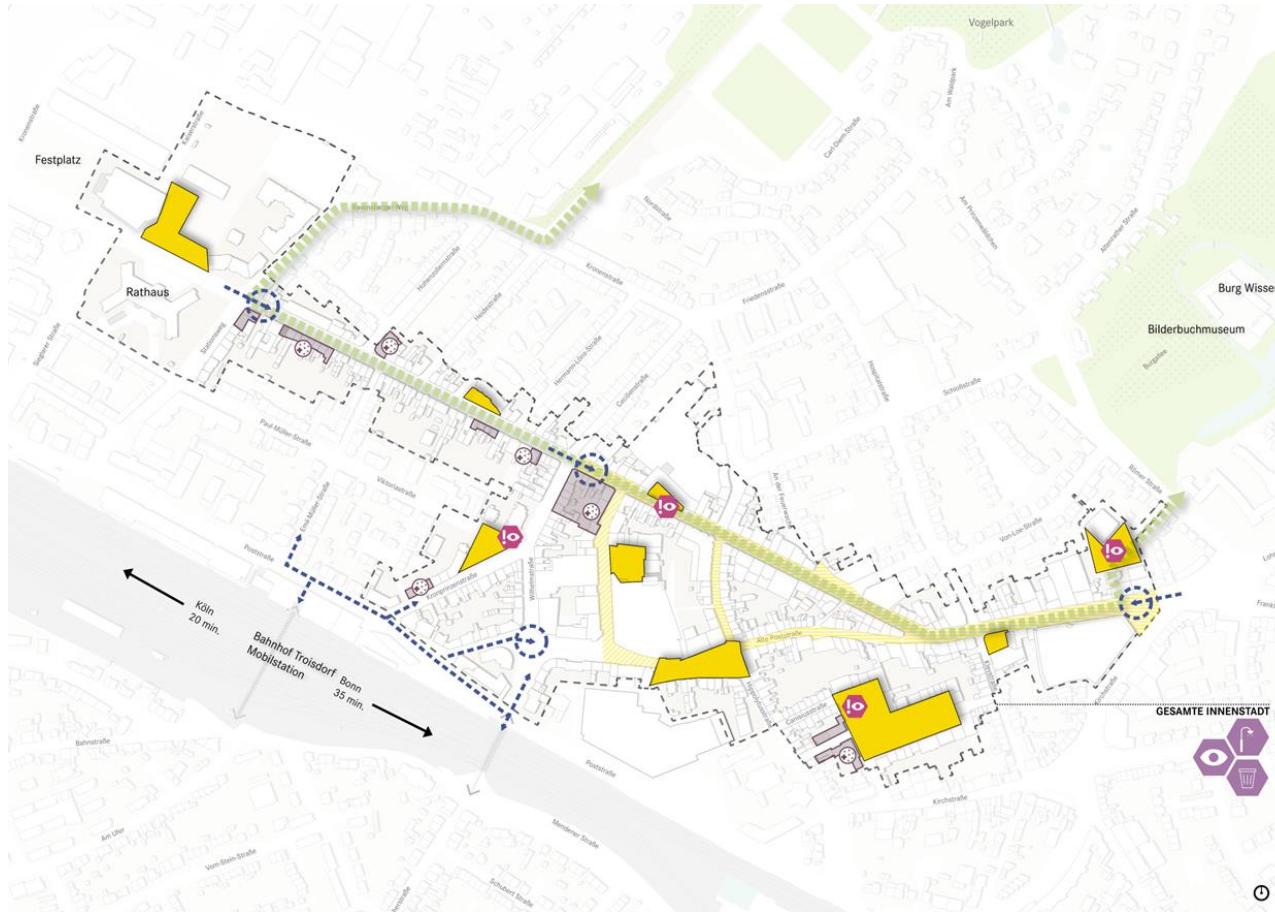
Resiliente Innenstadt



- **Begrünungsoffensive** durch Ausbau der Grünverbindungen durch die Innenstadt sowie der Dach- und Freiflächenbegrünung.
- Entschärfung der **thermischen Belastung** in der Innenstadt.
- Optimierung der **Erreichbarkeit** für ÖPNV, Rad- und Fußverkehr und gleichzeitige Beruhigung des MIVs in bestimmten Lagebereichen sowie Förderung von Sharing-Angeboten.

Entwicklungsstrategien

Gestaltungsoffensive



MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF Räumliche Strategie Gestaltungsoffensive

- Masterplangebiet
- Bahnhof

Gestaltung des öffentlichen Raums als Visitenkarte der Innenstadt

- Gestaltung von Hauptsicht- und -wegeachsen
- Gestaltung des Stadtauftaktes und der Eingangssituationen in die Innenstadt
- Charakterplätze als Aufenthaltsräume und Anlaufpunkte
- Sicherheitssensible Gestaltung:
 - Einsehbarkeit
 - Beleuchtung
 - Sauberkeit
 - Besonderer Fokus
 - Sicherheitsempfinden

Nachverdichtung und Aufwertung des Gebäudebestandes

- Fokusbereich Nachverdichtung / Aufwertung

Entwicklungsstrategien

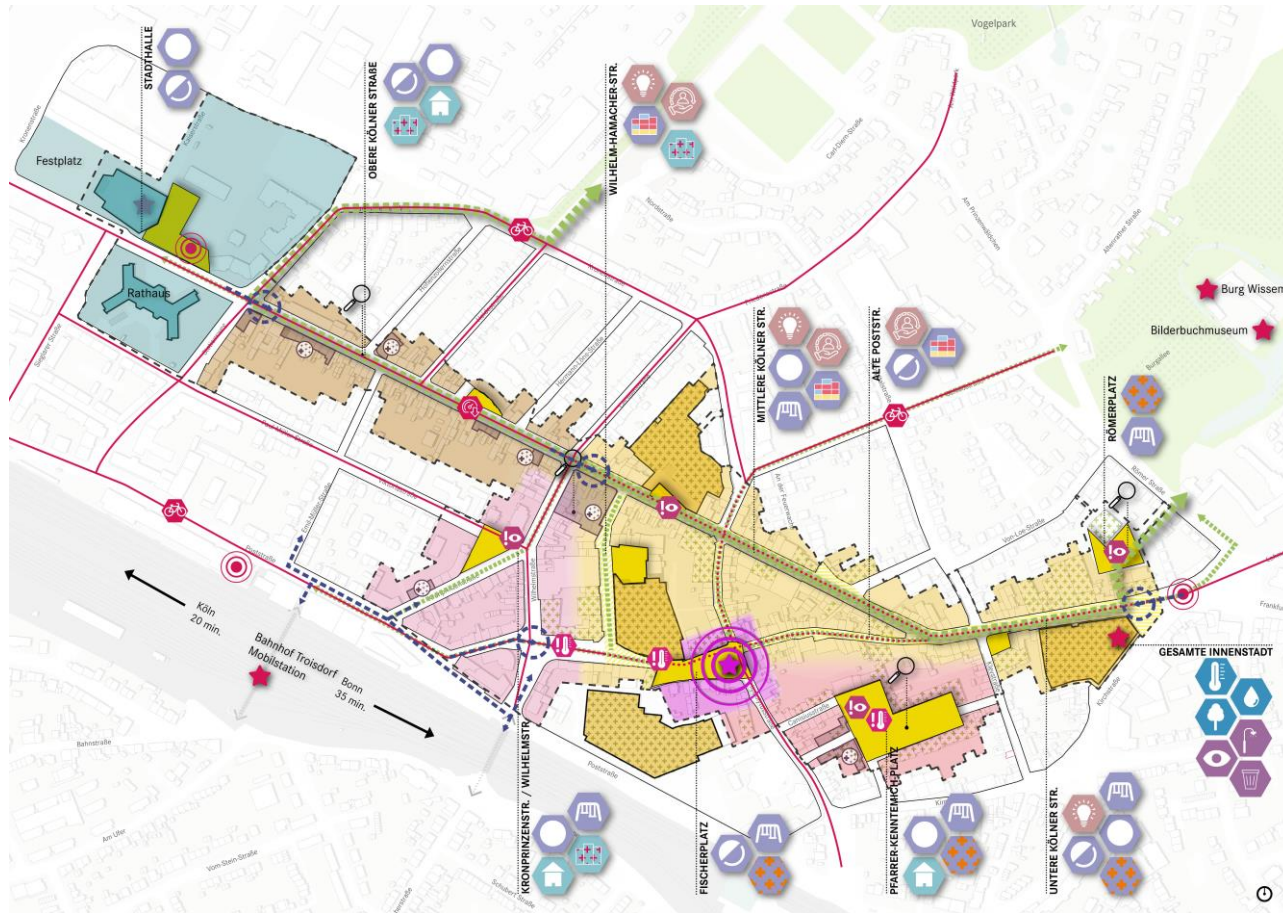
Gestaltungsoffensive



- Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Erhöhung der **Aufenthalts- und Verweilqualität** in der Troisdorfer Innenstadt und in den Lupenräumen: Belebung und Bespielung von Plätzen sowie Begrünung im öffentlichen Raum.
- Nutzung von **Nachverdichtungspotenzialen** und Lösung des innerstädtischen Sanierungs- und Modernisierungstau.
- **Stadtraum als Visitenkarte** der Innenstadt - denn der erste Eindruck zählt!

Entwicklungsstrategien

Gesamtdarstellung



MASTERPLAN INNERSTADT TROISDORF Räumliche Strategie



Profilbildung.

Alleinstellungsmerkmale

- Alleinstellungsmerkmale der Troisdorfer Innenstadt

Funktionale und städtebauliche Profilierung

- Fischerplatz als Herz der Innenstadt
- Kernstadt als Erlebnisstandort
- Oberer Kölner Str.: Lebendige Stadtallee
- Bahnhofquartier als Auftakt
- Pfarrer-Kennemich-Quartier: Neue Stadtoase
- Produktive Stadt und Experimentierfeld
- Frequenzbringer

Lupenträume

- Lupenträume

Resiliente Innenstadt.

Begrünungsoffensive

- Grüne Spange
- Grüne Adern
- Potenzial Gebäudebegrünung

Entschärfung der thermischen Belastung

- Bekämpfung von Hitzeinseln
- Entsiegelung
- Begrünung und Verschattung
- Schwerpunkt Überhitzungsgefahr

Optimierung der Erreichbarkeit

- Mobilstation
- Fahrradrouten
- Fahrradroute mit Fußgängerovorraum
- Verkehrliche Beruhigung und Verbesserung der Fuß- und Radwegequalität



Angebotsvielfalt.

Ansiedlung von modernen, innovativen, hybriden Konzepten

- neue innovative Konzepte zur Steigerung der Erlebnisqualität
- spezialisierte und individuelle Konzepte und Fachgeschäfte

24h-Nutzung der Innenstadt

- Tagesnutzung: Arbeiten, Dienstleistung, Gesundheit
- Abendnutzung: Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastronomie, Veranstaltungen
- Ausweitung der Außengastronomie und Veranstaltungen
- Nutzungsmischung in der Fußgängerzone
- Spielangebote

Nach- und Umnutzung von Ladenlokalen

- Umwandlung in Wohnraum
- Aufwertung



Gestaltungsoffensive.

Gestaltung des öffentlichen Raums als Visitenkarte der Innenstadt

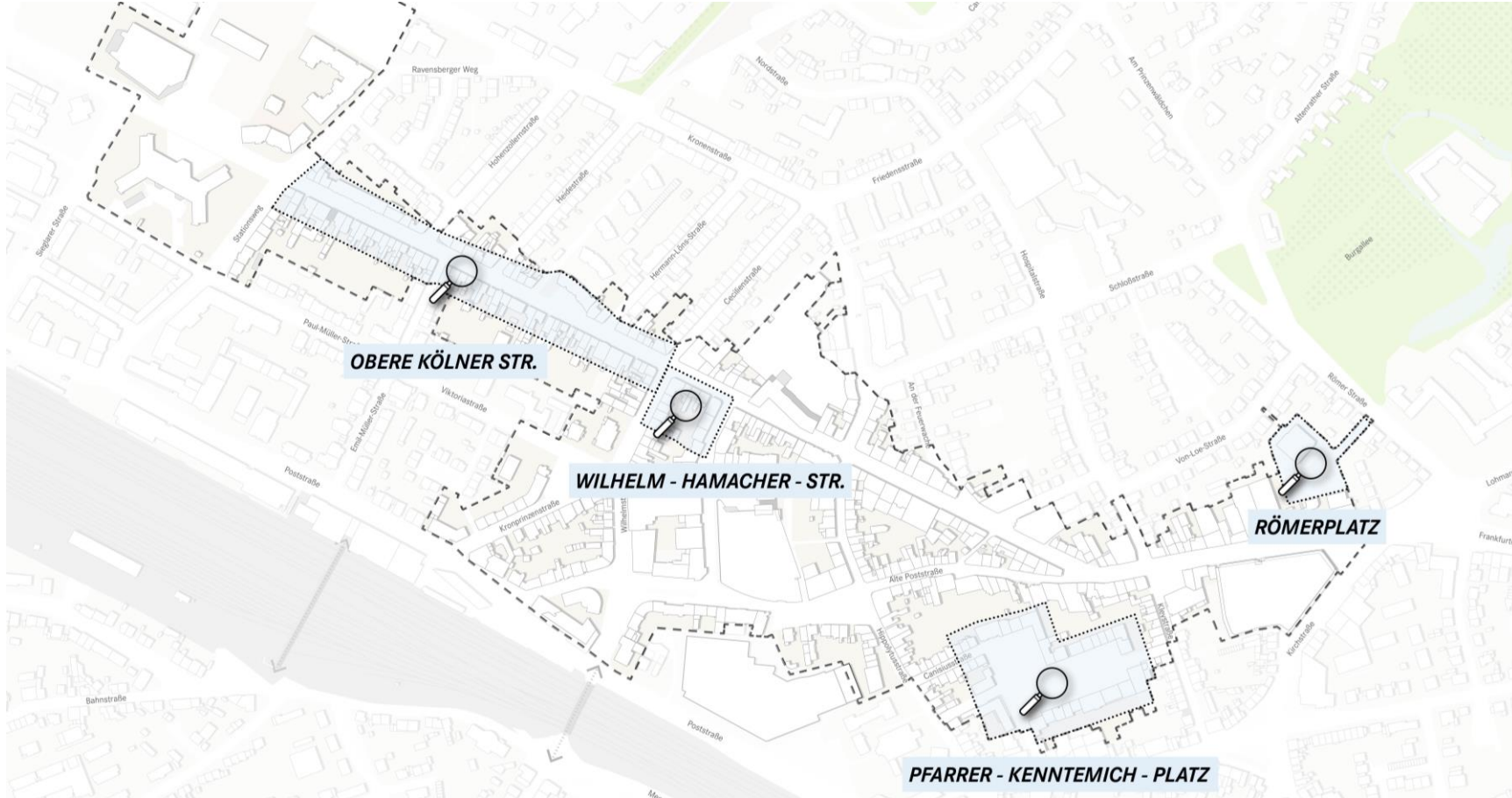
- Gestaltung von Hauptsicht- und -wegeachsen
- Gestaltung des Stadtauftrages und der Eingangssituationen in die Innenstadt
- Charakterplätze als Aufenthaltsräume und Anlaufpunkte
- Sicherheitssensible Gestaltung:
 - Einschbarkeit
 - Beleuchtung
 - Sauberkeit
 - Besonderer Fokus Sicherheitsempfinden

Nachverdichtung und Aufwertung des Gebäudebestandes

- Fokusbereich Nachverdichtung / Aufwertung

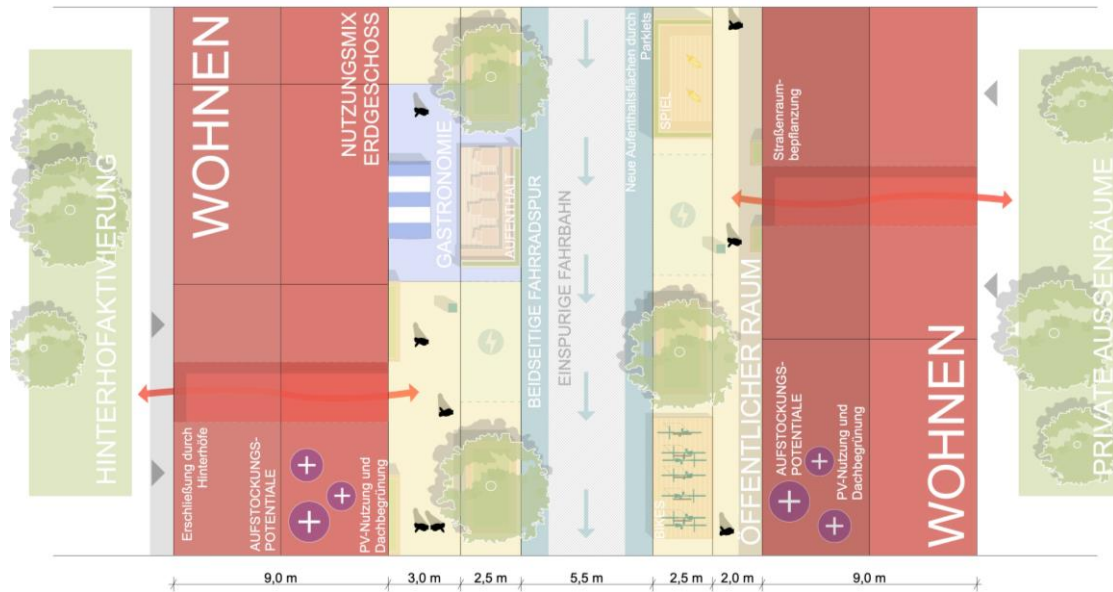
Lupenräume

Übersicht



Lupenräume

Obere Kölner Straße



Lupenräume

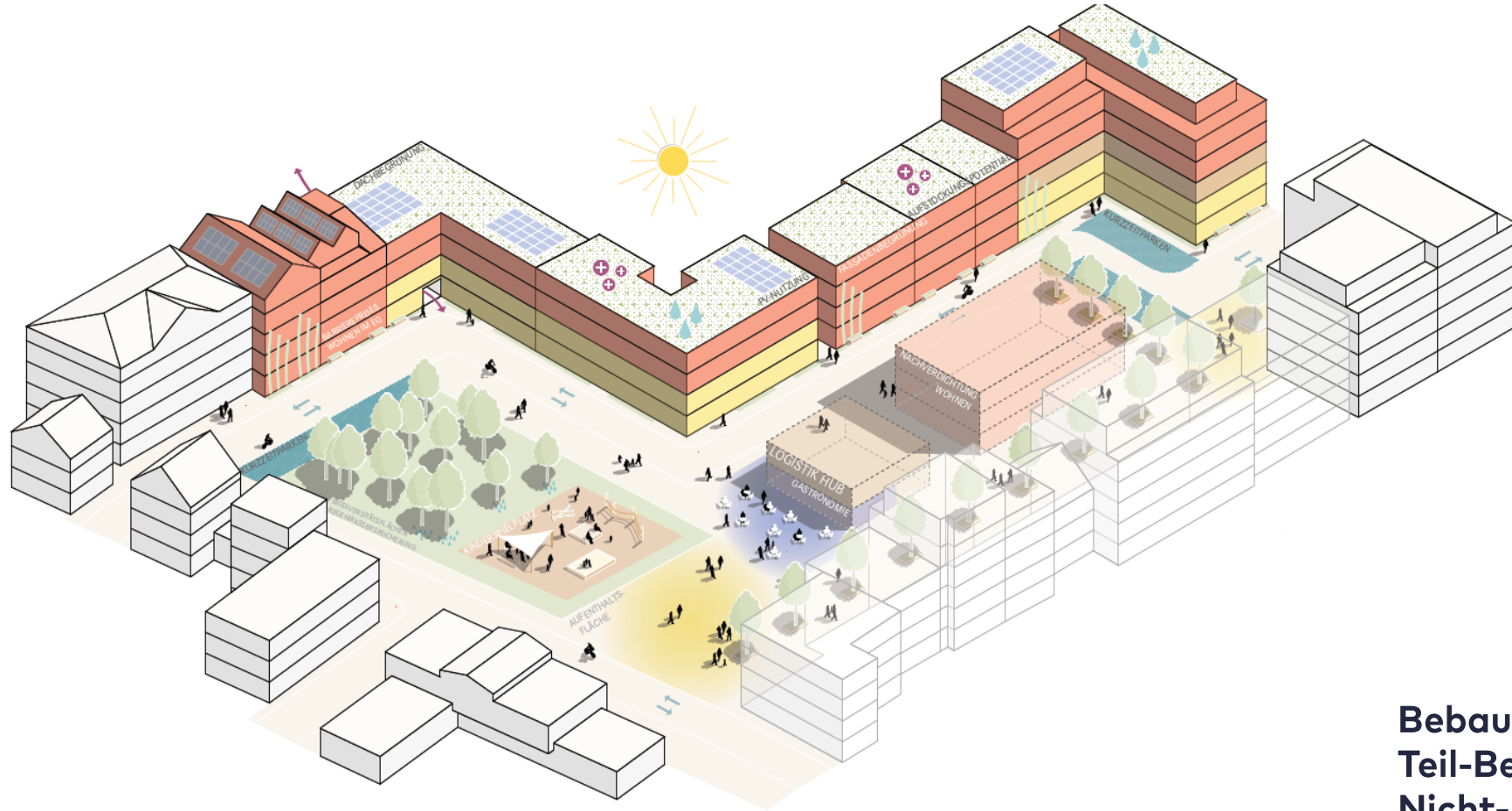
Wilhelm-Hamacher-Straße



Quelle: Darstellung RHA.

Lupenräume

Pfarrer-Kenntemich-Platz – Diskussionsgrundlage Idee 2



Bebauung
Teil-Bebauung
Nicht-Bebauung



Lupenräume

Römerplatz



Maßnahmen

Profilbildung



**Stärkung des Veranstaltungsstandortes
Innenstadt Troisdorf**

Vielfalt statt Leerstand!

**Ermöglichung von Experimentierfeldern
und Zwischennutzungen**

**Gestaltung der
Innenstadtauftakte**

Maßnahmen

Angebotsvielfalt



Aktualisierung des
Vergnügungstättenskonzeptes

Innovation für Troisdorf

Belebung von
Parkplatzflächen

Bespielung von öffentlichen
Plätzen

Maßnahmen

Resiliente Innenstadt



Erarbeitung eines
Stadtgrünkonzepts

Umsetzung von
Hitzeschutzmaßnahmen

Verkehrliche Umgestaltung der
oberen Kölner Straße

Quelle: RHA, Stadt + Handel, Referenzfotos.

Maßnahmen

Gestaltungsoffensive



Troisdorf putzt sich raus!

**Soziale Ordnungspartnerschaft
„Sauberkeit – Sicherheit – Ordnung“**

**Aufstellen einer
Gestaltungssatzung**

Wohnen statt Leerstand

Maßnahmen

Gestaltungsoffensive



Nachverdichtung Wilhelm-
Hamacher-Straße

Bauliche Entwicklung
Römerplatz

Impressionen

Impressionen



Begrüßung



Ergebnisvorstellung

Impressionen



Ergebnisvorstellung



Einblicke in aktuelle Projekte

Impressionen



Ausklang



Ausklang

Neue Wege.
Klare Pläne.

Impressum

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH
Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschröder,
Matthias Happel, Moritz Lippold

Büro Aachen
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen

+49.(0)241.46376740
ac@rha-planer.eu

www.rha-planer.eu

Büro Dortmund
Am Knappenberg 32
44139 Dortmund

0231.862 104.73
do@rha-planer.eu

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43