

# MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF

07.11.2023



STADT  
TROISDORF

Bilderbuchmuseum

Burgallee

RÖMELPLATZ

Römer-Strasse

Von-Loe-Strasse

GESAMTE INNENSTADT

MITTLERE KÖLNER STR.

ALTE POSTSTR.

KRONPRINZENSTR. / WILHELMSTR.

FISCHERPLATZ

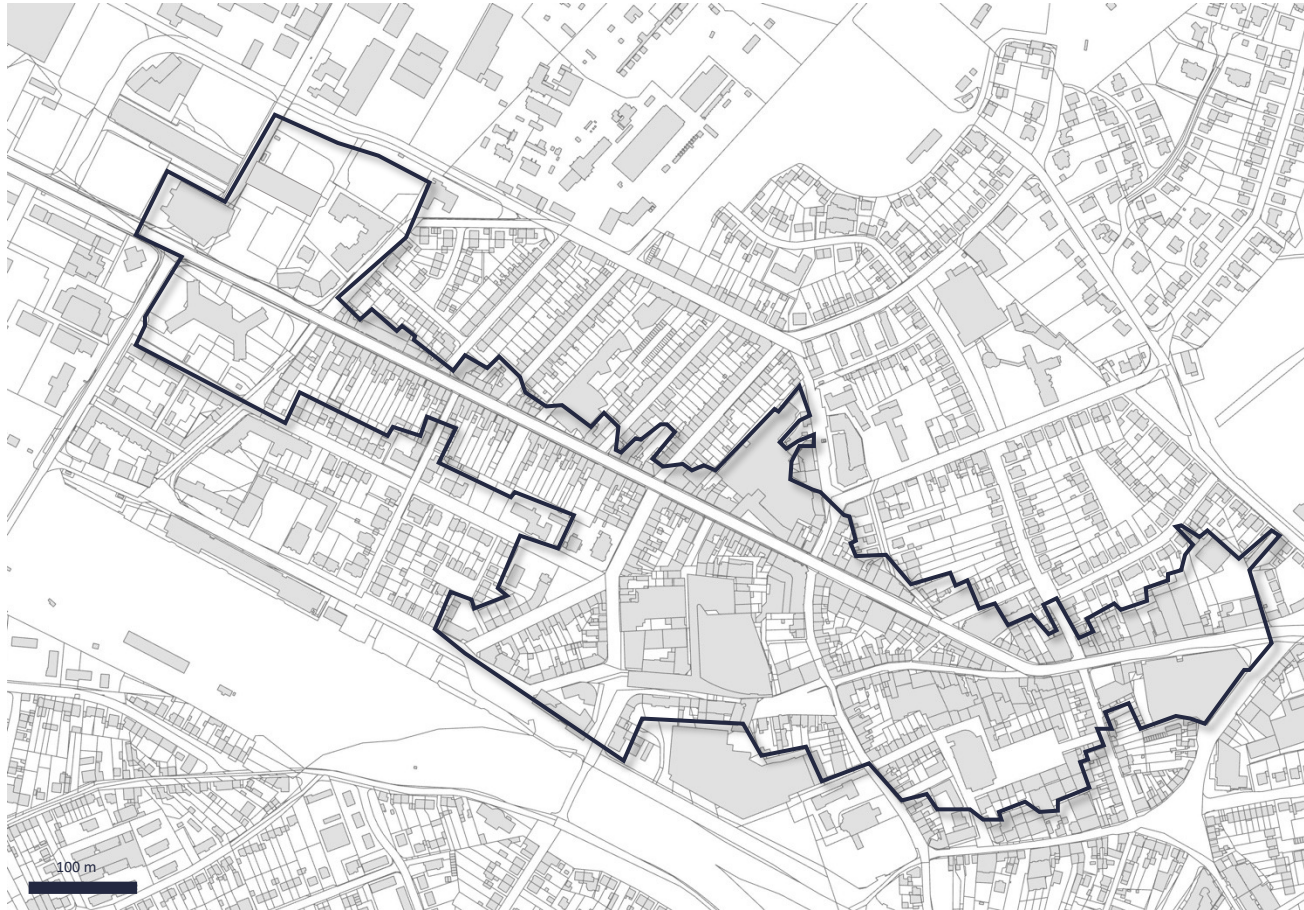
PFARRER-KENNTMICH-PLATZ

UNTERE KÖLNER STR.

<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>76</b>
• Zentrale Grundlagen	4	• Entwicklungsstrategien	77
• Soziodemographische und wirtschaftliche Situation	14	• Zielgruppen	79
• Regionale Wettbewerbssituation	20	• Entwicklungsempfehlungen	85
<b>Beteiligungsformate</b>	<b>23</b>	• Lupenräume	97
• Arbeitskreise	24	• Obere Kölner Straß	99
• Auftaktveranstaltung	25	• Baublock Wilhelm-Hamacher-Straße	102
• Online-Befragung	26	• Pfrarrer-Kenntemich-Platz	105
<b>Bestandsanalyse</b>	<b>27</b>	• Römerplatz	110
• Funktionale Analyse	28	<b>Maßnahmenkatalog</b>	<b>112</b>
• Räumliche Analyse	58	• Maßnahmensteckbriefe	114
		<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>132</b>
		<b>Impressum</b>	<b>134</b>

# BESTANDSAUFNAHME

# ZENTRALE GRUNDLAGEN



Das Untersuchungsgebiet basiert auf der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Ausschreibung für das Sofortprogramm und beinhaltet den Konzentrationsbereich mit Zulauf- und Randzonen des Innenstadtzentrums Troisdorf.

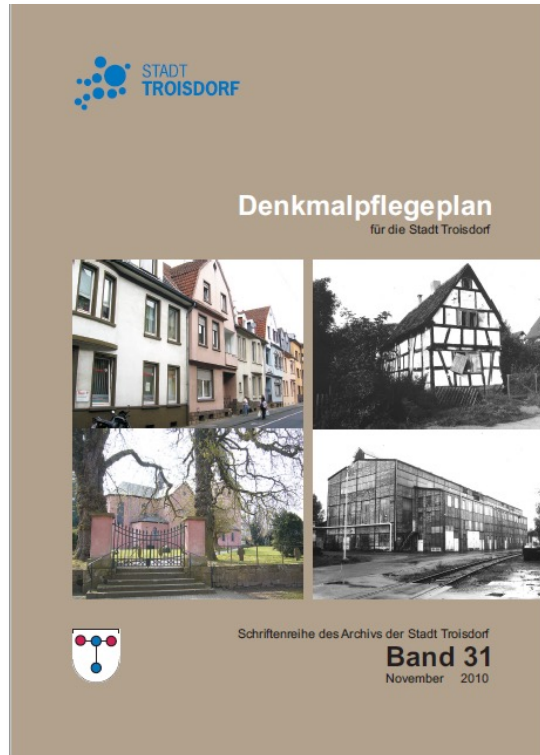
Damit umfasst der Untersuchungsraum die Troisdorfer Innenstadt im Bereich zwischen Stadthalle und Ursulaplatz sowie zwischen dem Parkhaus City Center und dem Bahnhof.

Als zentralörtlich eingestuftes Mittelzentrum dienen die Troisdorfer Innenstadt und deren Nutzungsstrukturen der Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten für die Bevölkerung aus Troisdorf und umliegenden Grundzentren. Neben der grundlegenden Versorgung bedient die Troisdorfer Innenstadt auch den periodischen Bedarf der Bevölkerung.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.

Die Innenstadtentwicklung der Stadt Troisdorf ist bereits in bestehenden Gutachten und weiteren Stadtentwicklungskonzepten thematisiert worden. Die zentralen Erkenntnisse aus den bestehenden Gutachten und Konzepten werden in die zu entwickelnde Profilierung miteinbezogen und liefern eine wichtige Grundlage für die weitere Erarbeitung. Dabei werden folgende Gutachten und Materialien betrachtet:

- Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf (2010)
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Troisdorf (2013)
- Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf (2012) mit Fortschreibung (2014)
- Evaluation des Förderprojektes Zukunfts- Initiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi) 2021
- Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025 (2014)
- Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020)
- Sondernutzungssatzung (2017)

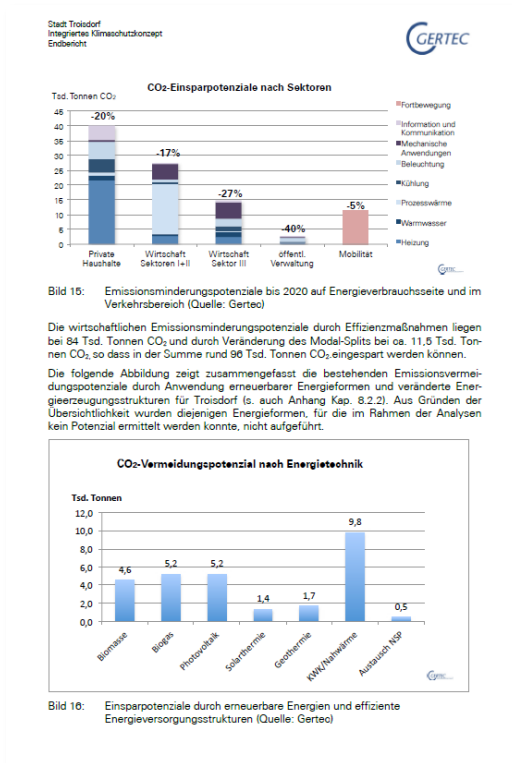
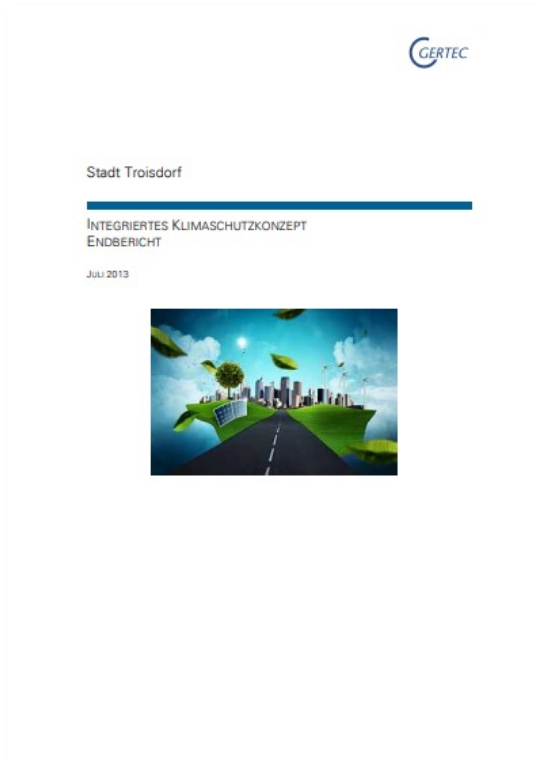


Der Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2010 bildet die Basis für die Stadtentwicklungsplanung, seine Ziele gilt es ebenfalls in der Bauleitplanung einzuhalten. Anhand von ortsteilbezogenen Analysen der 12 Stadtteile Troisdorfs bezüglich ihrer Entwicklung, den vorhandenen Baudenkmalern, erhaltenswerten Gebäuden sowie dem vorhandenen Planungsrechts, umfasst dieser stadtteilbezogene Maßnahmenempfehlungen. Der Bereich der Innenstadt gehört dabei im Denkmalpflegeplan zum Stadtgebiet Troisdorfs.

Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Qualitäten und schützenswerter Bausubstanz der Innenstadt sind insbesondere folgende Erkenntnisse relevant:

- Neben der “Burg Wissem“ oder der ev. Johanneskirche, bestehen im Innenstadtbereich weitere zahlreiche Baudenkmäler aus dem letzten Jahrhundert. Im Zuge der denkmalpflegerischen Analyse wurden weitere ca. 81 denkmalwürdige Gebäude sowie Gebäudeensembles und Siedlungen identifiziert.
- Der vorliegende Flächennutzungsplan für das Innenstadtbereich umfasst keine Aussagen zu den Baudenkmalern, auch in den teilweise sehr alten Bauleitplänen ist kein aktueller Baudenkmalstand enthalten. Die für die Innenstadt bestehenden Gestaltungssatzungen umfassen zwar in Teilen die denkmalpflegerische Belange sollen aber durch Festsetzungen reglementiert werden.

Aufgrund von Personalmangel wird die Fortschreibung Dokuments aktuell nicht vorgenommen.



Im Zuge der nationalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung wurde das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Troisdorf erstellt und gefördert, mit dem Ziel CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Troisdorf zu ermitteln und Maßnahmen der Einsparung zu definieren. Das Konzept umfasst neben der Untersuchung und Analyse der Ausgangslage Troisdorfs, eine umfangreiche Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sowie die Aufstellung zukünftiger Entwicklungsziele. Dabei wurden Erkenntnisse zur Minderung von Emissionen, Einbindung von Akteur:innenbeteiligung sowie das „Handlungsprogramm Klimaschutz“ und die „Chancen der politischen Zielerreichung“ ermittelt und aufgestellt.

Hinsichtlich der funktionalen Maßnahmen für die Innenstadt sind insbesondere folgende Erkenntnisse aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept zu berücksichtigen:

- Die definierten Handlungsfelder umfassen eine Vielzahl an Umsetzungsmaßnahmen die neben den „übergreifende Maßnahmen“ wie beispielsweise Klimapartnerschaften oder ein Umweltpreis, besonders die „Information und Beratungstätigkeit“ sowie „Verwaltungsbezogene Klimaschutzmaßnahme“ beinhaltet. „Erneuerbare Energien und effiziente Energieversorgungsstrukturen“ sowie „Mobilität“, wie beispielsweise eine Optimierung der Radverkehrsinfrastruktur oder des ÖPNVs, spielen dabei gerade für die Innenstadt eine große Rolle.



## Troisdorf (2014)

Quelle: pesch partner architekten stadtplaner (2014): Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf (mit Fortschreibung November 2014).





Die erste Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (InHK) „Innenstadt Troisdorf“ von 2012 umfasst eine Bestandsanalyse, ein Projektprogramm sowie konkrete Pläne zur Umsetzung eines umfangreichen Maßnahmenkataloges. Das InHK bildet die Grundlage für alle weiteren städtebaulichen Planungen.

Für die funktionalen Qualitäten der Innenstadt sind insbesondere folgende wesentliche Erkenntnisse relevant:

- Die Bestandsanalyse identifiziert die Angebote der Kölner Straße als das Rückgrat der Innenstadt - City Center, Forum und Kaufland unterstützen dabei einen innerstädtischen Rundlauf (das Forum steht aktuell leer, vgl. Bestandsanalyse).
- Insbesondere auf der südlichen Achse werden kleinteilige Ladenflächen und Unterbrechungen im Nutzungsgefüge als Ursache für Leerstand identifiziert.
- Als übergeordnetes Ziel für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels wird die weitere Stabilisierung des zentralen Einkaufsbereiches durch Erweiterung der Angebote und Stärkung des Profils der Innenstadt definiert.
- Bestehende Ladenlokale sollen optimiert und Leerstände nachgenutzt werden.
- Weitere wichtige Entwicklungsziele sind die Sicherung von Magnetbetrieben, die Profilierung zentraler Innenstadtstraßen, ein aktives Leerstandsmanagement und die Integration des Wochenmarktes.

Die im InHK formulierten Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung der Troisdorfer Innenstadt wurden 2021 im Hinblick auf ihre Erreichung und Umsetzung evaluiert (vgl. folgende Folie).

A   Handlungsfeld: Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft		A 6
	<b>Projekt</b>	Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz
	<b>Projektbeschreibung</b>	Auf dem Grundstück des ehemaligen Bürgerhauses entsteht eine neue Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz mit großflächigen Angeboten im Einzelhandel und mit Angeboten im Bereich Gastronomie, Freizeit und Dienstleistung. Insgesamt werden etwa 7.000 qm Verkaufsfläche angeboten. Damit wird der innerstädtische Rundlauf zwischen Kölner Straße – Alte Poststraße – Am Bürgerhaus – Wilhelm-Hamacher-Straße gestärkt. Der Wilhelm-Hamacher-Platz sowie die südliche Spange der Fußgängerzone werden stärker in die 1a-Geschäftslage integriert.
	<b>Projektträger</b>	HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Troisdorf mbH & Co.KG
	<b>Kosten</b>	Baukosten 27.000.000,- € Abbruchkosten Bürgerhaus 1.000.000,- €
	<b>Finanzierung</b>	Privat
	<b>Priorität und Laufzeit</b>	Im Bau Fertigstellung bis Herbst 2013
	<b>Besonderheiten</b>	

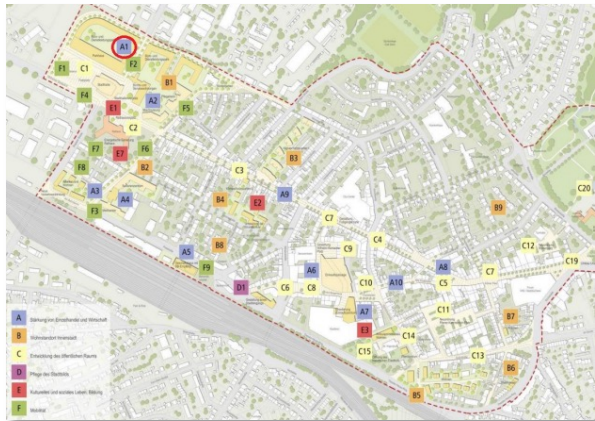
# ZENTRALE GRUNDLAGEN Evaluation des Förderprojektes Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi) (2021)

## Stadtumbaugebiet Troisdorf Innenstadt – Evaluation des Förderprojektes Zukunfts- Initiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi)

Bericht



empirica



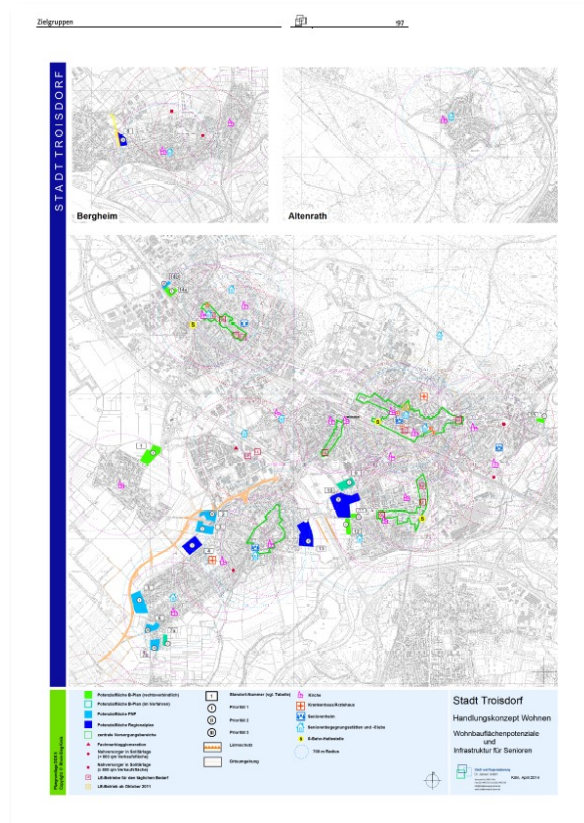
2021 beauftragte die Stadt Troisdorf die empirica ag mit der Evaluation des aktualisierten Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) von 2012 und dessen Fortschreibung von 2014. Dabei sollten vor einer zweiten Fortschreibung des Konzeptes die formulierten Ziele und Maßnahmen auf ihre bisherige Umsetzung geprüft werden. Die folgenden Punkte der Evaluation sind für die funktionalen Aspekte der Innenstadt von Bedeutung:

- Von 62 im InHK empfohlenen Maßnahmen wurden nur acht aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.
- Weitere 29 Maßnahmen wurden mit städtischen und privaten Mitteln realisiert, 13 Maßnahmen befinden sich in Umsetzung (Stand 2021).
- Die höchste Zielerreichung wird in den Bereichen Mobilität, Aufwertung des öffentlichen Raumes und bei der kulturellen Aufwertung der Innenstadt eingeordnet.
- Weniger positiv wird die Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft eingestuft; hier gibt es in einzelnen Unterpunkten wie „Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich“ und „Verbesserung des Einkaufserlebnisses“ vergleichsweise hohe Bewertungen.
- Geringe Maßnahmenerfolge werden bei der Verringerung des Ladenleerstandes (insb. auch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie) und der Verbesserung des Wohnungsbestandes gesehen.

Auch wenn die Empfehlungen aus dem InHK bereits 2014 veröffentlicht wurden, haben einige weiterhin Bestand wie bspw. die Nachnutzung vorhandener Leerstände und eine stärkere Profilierung der Innenstadt (vgl. funktionale Analyse).

# ZENTRALE GRUNDLAGEN Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf (2014)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2014): Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025.

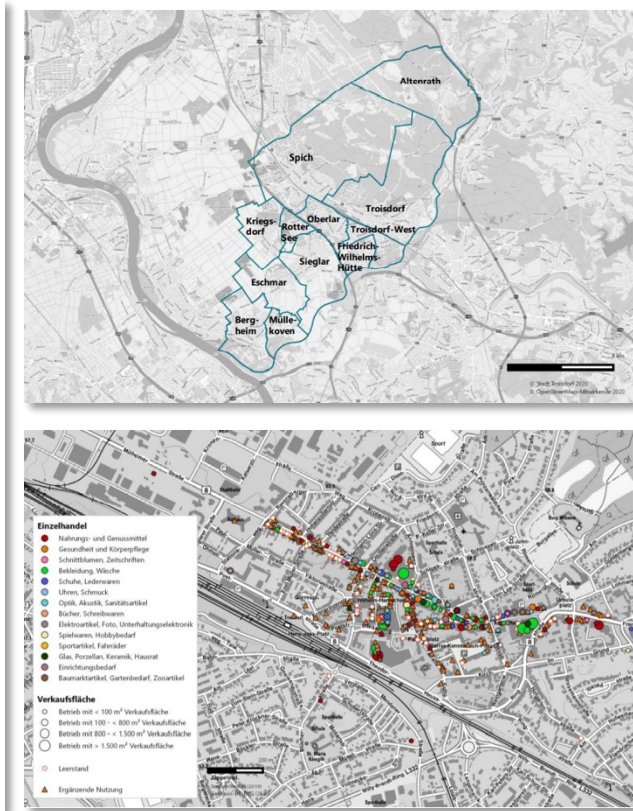


Im Rahmen des 2014 fertiggestellten kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Troisdorf analysierte das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH die Rahmenbedingungen sowie Situation und Perspektiven des Troisdorfer Wohnungsmarktes. Unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen wurden Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnbestandes in Troisdorf formuliert. Für die Innenstadt sind insbesondere folgende Punkte relevant:

- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt schaffen eine überdurchschnittliche Versorgungslage für Familien und Senior\*innen.
- Zunahme des Wohnungsbedarfes in der Troisdorfer Innenstadt, insbesondere für senior\*innengerechte Wohninfrastrukturen durch demografische Entwicklungen und steigender Bedarf der Altersgruppen nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage und entsprechender infrastruktureller Versorgung sowie barrierefreiem Zugang.
- Zunahme der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. durch junge Familien) prognostiziert, deren Anforderungen die Gebäudestrukturen in der Troisdorfer Innenstadt nicht gerecht werden können.
- Entwicklungen des Wohnbedarfes ergeben neue Anforderungen an die Versorgungsstrukturen der Innenstadt.

Durch den weiterhin anhaltenden demografischen Wandel haben die Handlungsbedarfe aus dem Konzept zu großen Teilen heute weiterhin Bestand und bilden Herausforderungen für die Innenstadt.

# ZENTRALE GRUNDLAGEN Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf (2. Fortschreibung 2020)

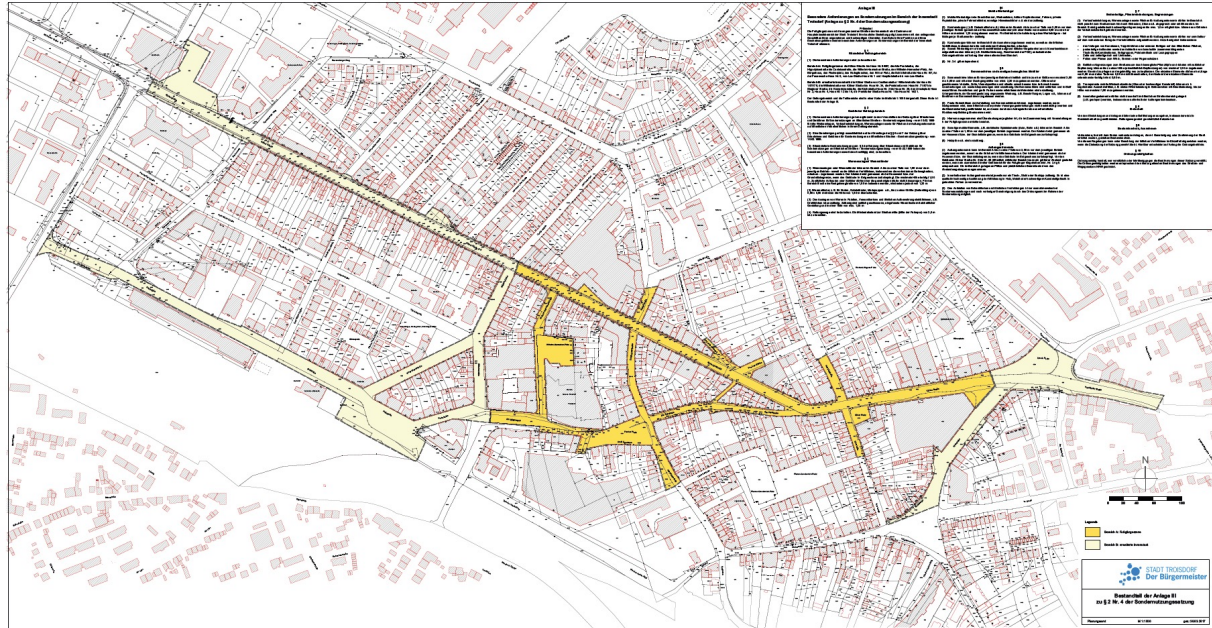


Im Rahmen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHK) von 2020 wurde eine Untersuchung der Entwicklung der Geschäftsflächen in der Troisdorfer Innenstadt und den weiteren (Ergänzungs-)Standorte durchgeführt. Die Analyse dient als Grundlage für die Erarbeitung von Leitlinien zur Steuerung der künftigen Entwicklungen von Troisdorf. Im Konzept werden die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche im Troisdorfer Stadtgebiet abgegrenzt und definiert sowie ein Sortimentskonzept und Steuerungsempfehlungen für den Einzelhandel in der Troisdorfer Innenstadt abgeleitet.

Hinsichtlich der funktionalen Qualitäten der Innenstadt sind insbesondere folgende Erkenntnisse aus dem EHK relevant:

- Insgesamt gibt es einen guten Branchenmix mit mehreren Magnetbetrieben (z. B. Saturn, Peek & Cloppenburg) sowie ein belebtes Einkaufszentrum (Galerie Troisdorf) im Innenstadtgebiet.
- Die Innenstadt weist eine hohe Anzahl an Leerständen auf, welche die Wahrnehmung der Fußgängerzone negativ beeinflussen.
- Hinsichtlich der Nutzungen werden Handlungsbedarfe für eine stärkere Qualitätsorientierung der Betriebe sowie ein umfangreicheres Sortiment im Bereich Bekleidung für die Innenstadt definiert.
- Die obere Kölner Straße hat einen starken Funktionsverlust erlitten und es drohen weitere Trading-Down-Effekte insbesondere in den Randbereichen der Innenstadt.

Aufgrund der Aktualität der Erhebungsdaten aus dem EHK, wird in der nachfolgenden Analyse in weiten Teilen auf die vorliegenden Daten zurückgegriffen.



Die im Jahr 2017 rechtskräftig gewordene Sondernutzungssatzung für den markierten Bereich der Troisdorfer Innenstadt umfasst Regelungen, die ein einheitliches sowie sicheres Erscheinungsbild der Innenstadt gewährleisten sollen. Dazu beinhaltet diese Paragraphen, die den Umgang und das Aufstellen von mobilen Warenauslagen und -ständen, Werbeträgern, Sonnenschirmen sowie Mobiliar regeln. Darüber hinaus sind Regelungen zur Außengastronomie sowie Boden- und Pflasterbelägen und mobilen Begrenzungen inkludiert.

Aufgrund der inhaltlichen Fokussierung auf die Innenstadt, sind die Inhalte aller Paragraphen von relevanter Bedeutung. Die aktuelle Einhaltung dieser Sondernutzungssatzung aller Geschäfte und Gastronomien ist allerdings im Einzelfall vor Ort zu überprüfen. Besonders das Erscheinungsbild prägend sind besonders folgende Regelungen:

- Die Warenauslage wird im Bereich A (Hauskante bis zur Grundstücksgrenze) bis zu einer Tiefe von 1m zugelassen sowie Gastronomiebereiche bis max. 3,5 Metern jeweils in Abhängigkeit zur Gehwegbreite.
- Der Mindestabstand zur Straßenmitte beträgt 3 Meter.
- Warenauslagen oder auch Windschutzwände dürfen eine max. Höhe von 1,5 Metern aufweisen.

Ergänzt wird diese Sondernutzungssatzung durch verschiedene gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen, die für Teilbereiche der Troisdorfer Innenstadt Vorgaben zum Beispiel für Abstandsflächen, die Firstrichtung, Dachneigung, Höhen, Materialien und Fassaden beinhalten.

# SOZIODEMOKRAPHISCHE & WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

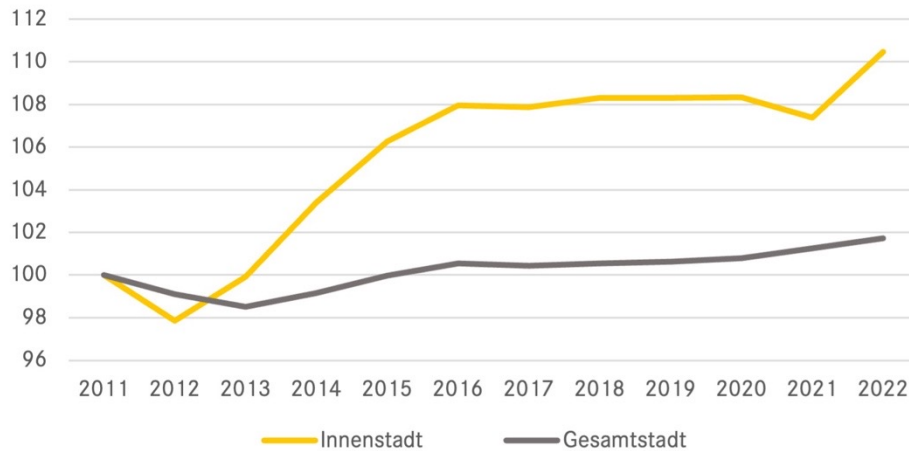
## Strukturdaten

Einwohner*innen (Hauptwohnsitz, Stand 11/2022)	<b>78.673</b>
Anzahl der Betriebe	<b>340</b>
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	<b>91.910</b>
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner*in	<b>1,19</b>
Kaufkraft in Mio. Euro	<b>429</b>
Kaufkraftniveau (Stand 2019)	<b>99,7</b>
Umsatz in Mio. Euro	<b>312,2</b>
Zentralität	<b>73</b>
Pendlersaldo (in sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)	<b>+ 1.188</b>

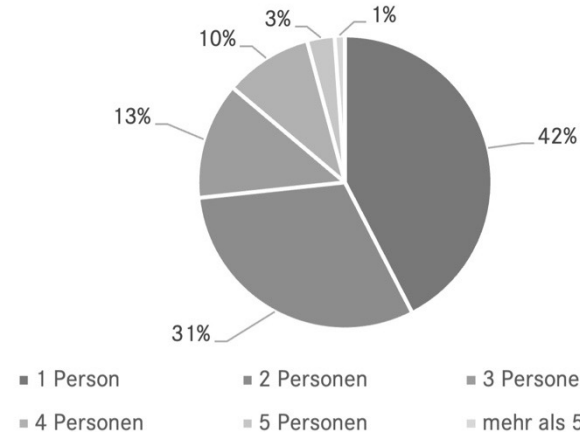
- Troisdorf wird zentralörtlich als Mittelzentrum im Rhein-Sieg-Kreis eingestuft.
- Von der Gesamtzahl der Einwohner\*innen Troisdorfs leben rd. 20 % (17.254) im Bereich der Innenstadt (Troisdorf-Mitte).
- Insgesamt verzeichnete sich in der Gesamtstadt zwischen 2006 und 2019 ein Rückgang im Einzelhandelsbestand von rd. 25 %, wobei die Ziffer für die Troisdorfer Innenstadt mit rd. 29 % noch höher lag.
- In Troisdorf-Mitte und der Innenstadt konzentrieren sich zudem die meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 45,9 %), welche somit einen Großteil der Verkaufsfläche (rd. 38,4 %) und des Umsatzes (rd. 42,8 %) einnehmen.
- Im Bereich der Verkaufsflächenausstattung liegt Troisdorf unter dem Bundesdurchschnitt ( rd. 1,52 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in).
- Die gesamtstädtische Handelszentralität, welche sich aus dem Einzelhandelsumsatz und dem Kaufkraftpotenzial berechnet, liegt unter 100 und deutet daher auf Kaufkraftabflüsse der Kommune zu umliegenden Handelsstandorten hin.
- Das Pendlersaldo ist im Vergleich zu umliegenden Kommunen positiv, was auf eine Vielzahl an Arbeitsplätzen im Troisdorfer Stadtgebiet schließen lässt.

Quelle: Einwohnerdaten von 2022: Einwohnermeldesystem VOIS, Einzelhandelsdaten: cima (2020); Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020).

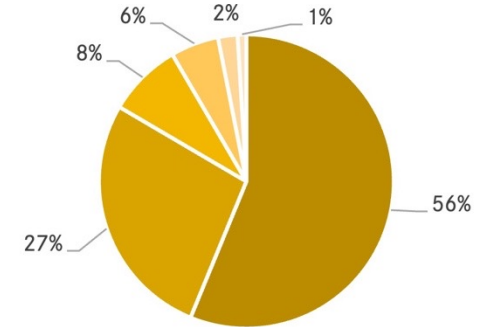
## Bevölkerungsentwicklung in % 2011 – 2022



## Haushaltsgrößen 2021 Gesamtstadt



## Altersgruppen 2022 Innenstadt

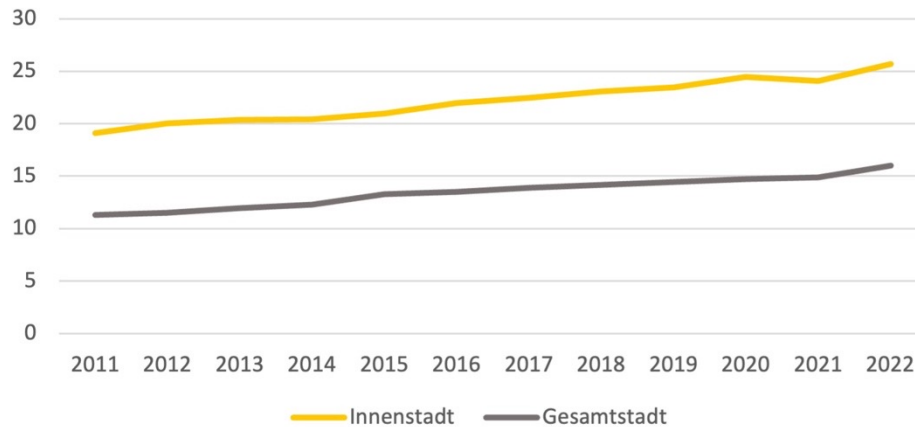


- Die Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt Troisdorf und der Gesamtstadt zeigt eine deutlich unterschiedliche Entwicklungsrichtung.
- Während die Gesamtstadt im Zeitraum 2011-2022 lediglich um ca. 2% gewachsen ist, hat die Innenstadt einen Bevölkerungszuwachs von über 10% erfahren.
- Die Entwicklung zeigt, dass die Innenstadt als Wohnstandort auch in der jüngeren Vergangenheit an Attraktivität gewonnen hat.

- Der Vergleich der Haushaltsgrößen der Innenstadt mit der Gesamtstadt im Jahr 2021 deutliche Unterschiede mit einem stark erhöhten Anteil der Einpersonenhaushalte.
- Haushalte mit zwei bis vier Personen dagegen sind deutlich unterrepräsentiert.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Innenstadt 2021 bei 1,78 – gegenüber 2,05 in der Gesamtstadt.
- Ein Grund kann in dem mangelnden Wohnraumangebot an größeren Wohnungen – insbesondere für Familien – und einem überrepräsentierten Angebot an kleinen Wohnungen liegen.

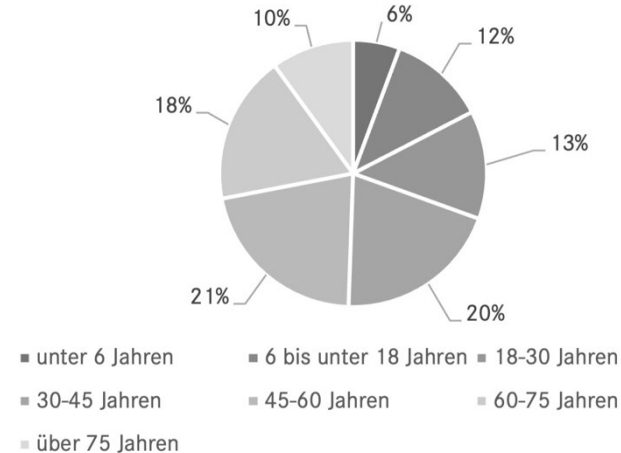


## Entwicklung des Ausländeranteils 2011 – 2022

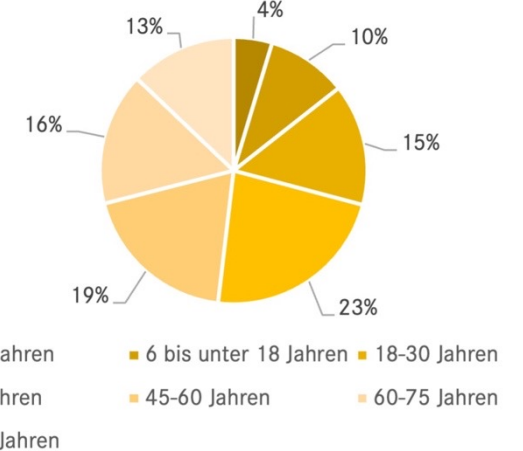


- Auffällig ist die parallel ansteigende Kurve des Ausländeranteils in der Gesamtstadt und der Innenstadt. Dabei liegt der Anteil ausländischer Bevölkerung in der Innenstadt konstant etwa 8 % über dem Anteil in der Gesamtstadt.
- Ein Grund kann in der teilweise vorhandenen migrantischen Ökonomie gesehen werden, was die Innenstadt als Ankommensstadtteil auch weiterhin attraktiv macht. Gleichzeitig zeichnen sich auch die bundesweiten Entwicklungen auch in Troisdorf ab, beispielsweise durch erhöhte Fluchtbewegungen in 2015 und 2022.

## Altersgruppen 2022 Gesamtstadt

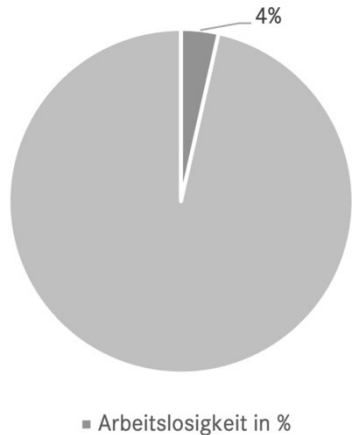


## Altersgruppen 2022 Innenstadt

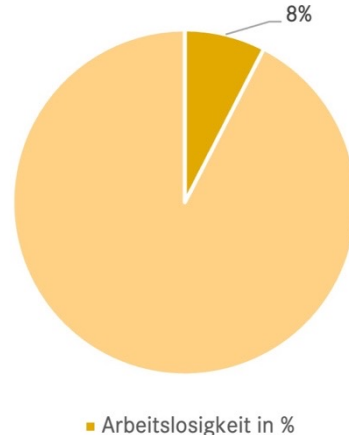


- Der Vergleich der Altersstruktur der Innenstadt mit der Gesamtstadt im Jahr 2022 zeigt lediglich geringe Unterschiede.
- Leicht überrepräsentiert war in der Innenstadt die Altersgruppe der über 75 Jährigen sowie die Altersgruppe den zwischen 18 und 45 Jahren. Ein Erklärungsansatz kann in der Nähe zu Freizeit- und Kulturangeboten für junge Erwachsene sowie zu Pflege- und medizinischen Angeboten für die alte Bevölkerung gesehen werden.
- Die Altersklassen bis 18 sowie zwischen 45 und 75 Jahren sind in der Innenstadt verhältnismäßig weniger vertreten. Daraus lässt sich eine verhältnismäßig geringere Attraktivität für Familien ableiten.

Anteil der arbeitslosen Bevölkerung 2022  
Gesamtstadt



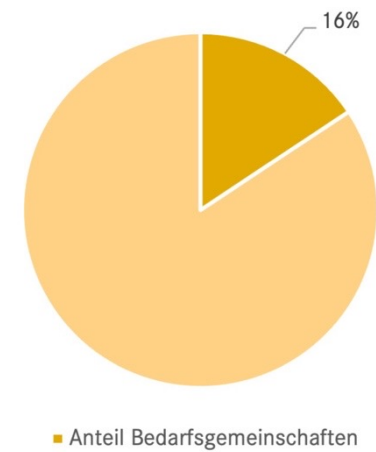
Innenstadt



Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten 2022<sup>1</sup>  
Gesamtstadt



Innenstadt

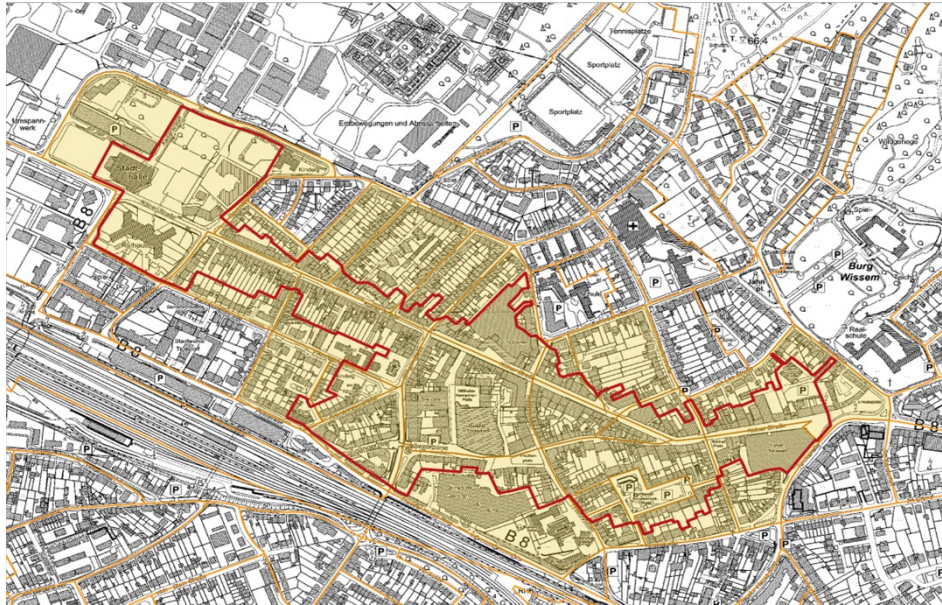



- Der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III lag 2022 mit ca. 8% doppelt so hoch wie der Wert in der Gesamtstadt.
- Daraus ist abzuleiten, dass die Kaufkraft der im direkten Innenstadtbereich lebenden Bevölkerung analog unter dem Niveau der Gesamtstadt liegt.

- Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften lag 2022 in der Innenstadt analog zum Anteil der arbeitslosen Bevölkerung ebenfalls doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Hier allerdings bei 16% aller Haushalte.

<sup>1</sup> Bei der Interpretation der Werte ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Haushalte lediglich für das Jahr 2021 vorlag und damit die Berechnung verfälschen könnte


\*Raumbezug der Sozialdaten








 Untersuchungsgebiet Masterplan

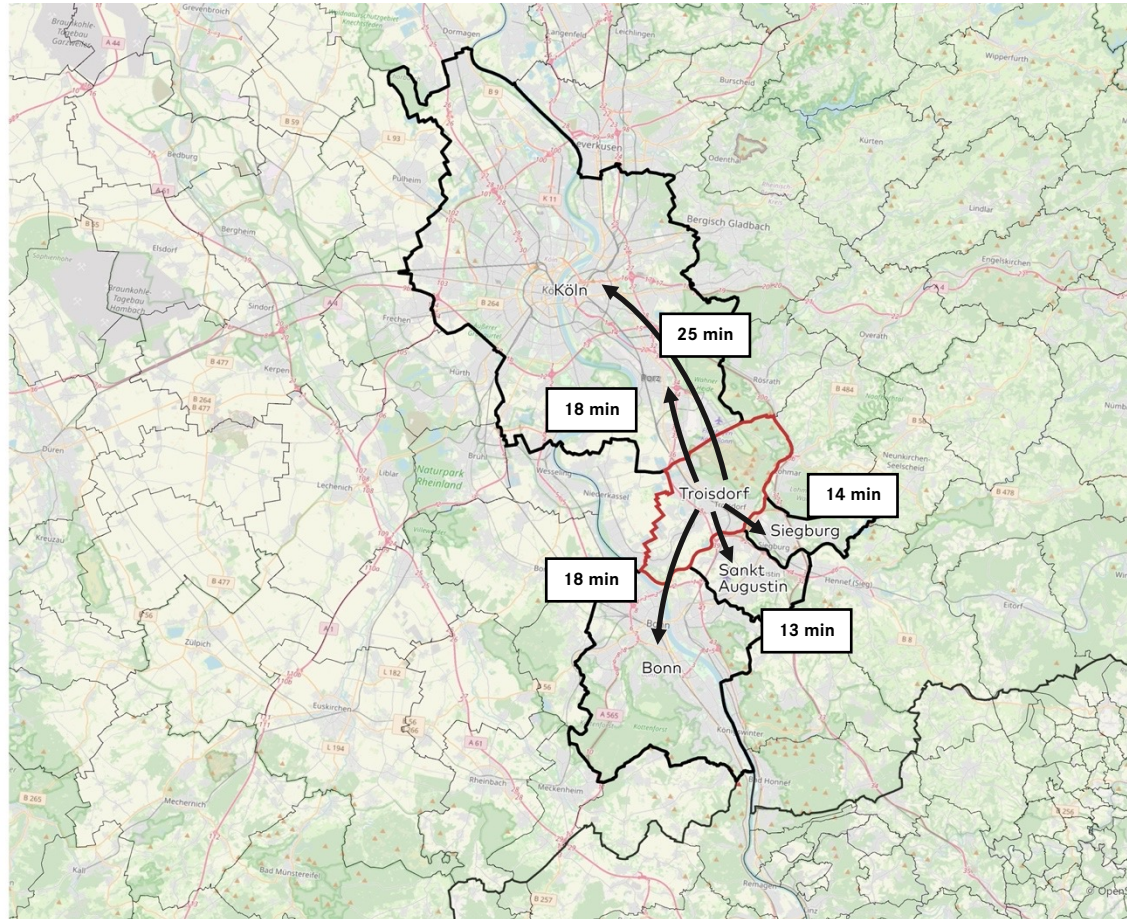
\*\* Raumbezug der Arbeitslosendaten







 Untersuchungsgebiet Masterplan

# REGIONALE WETTBEWERBSITUATION

- Administrative Grenzen**
-  Untersuchungskommune
  -  Bundesland
  -  Kommune
  -  Konkurrenzstandort
  -  Fahrtzeit in Minuten mit dem Pkw



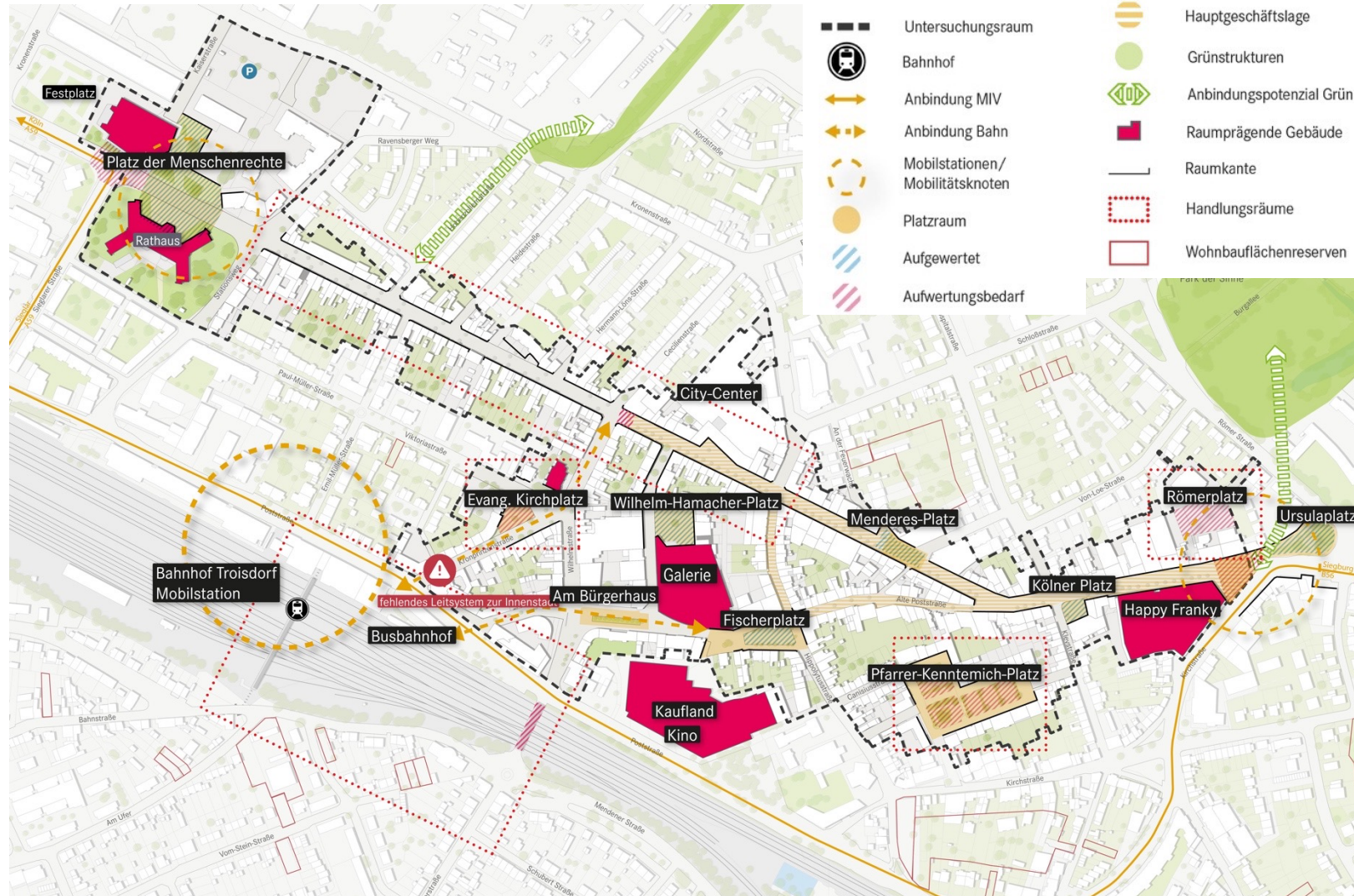
- Troisdorf befindet sich in der geographischen Lage im Ballungsraum zwischen Köln im Norden und Bonn, Siegburg und Sankt Augustin im Süden.
- Troisdorf ist für den motorisierten Individualverkehr in der Region sehr gut angebunden, da mehrere wichtige Autobahnen um und durch das Stadtgebiet führen (darunter die A3, die A59 und die A560).
- Das Stadtgebiet ist für den ÖPNV insbesondere rechtsrheinisch in Richtung Köln und Koblenz sehr gut angebunden (Bahnverkehr), während eine linksrheinische Direktverbindung (z. B. in die Bonner Innenstadt) nur über das Busliniennetz möglich ist.
- Troisdorf liegt in unmittelbarer Nähe zur international relevanten Metropole Köln sowie zur Großstadt Bonn, welche beide Vielzahl an Kultur- und Freizeitangeboten sowie ein umfangreiches Einkaufserlebnis in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren bieten (z. B. in Köln-Porz).
- Siegburg und Sankt Augustin bilden Konkurrenzstandorte in direkter Umgebung zu Troisdorf mit einer Reihe an Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten, wobei insbesondere Siegburg durch den historischen Stadtkern und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot in Konkurrenzbeziehung zu Troisdorf steht.
- Troisdorf steht in keiner nennenswerten Konkurrenzbeziehung in östliche und westliche Richtung des Stadtgebietes aufgrund der schwachen Besiedlung und der gering ausgeprägten Verkehrsanbindung.

Stadt	Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale	Wettbewerbsbeziehung
	<p><b>Köln</b></p> <p>Städtebauliche Highlight der Kölner Innenstadt bildet der Dom und die angrenzende Altstadt und die anknüpfende Rheinpromenade. Ein breites Einzelhandels- und Gastronomieangebot, sowie zahlreiche Veranstaltungen in und um die Innenstadt locken eine breit gefächerte Zielgruppe an und schaffen ein ganzheitliches Besucherlebnis für die Kölner Innenstadt. Köln bündelt das Angebot einer Metropole mit internationaler Relevanz und bietet neben der Innenstadt ausgeprägte Stadtteilzentren mit individuellem Charakter.</p>	<p><b>Angebotskonkurrenz insbesondere hinsichtlich der Angebotsvielfalt und Erlebnisqualität im Einzelhandel</b></p>
	<p><b>Bonn</b></p> <p>Die Bonner Innenstadt weist zahlreiche historische Gebäude mit einem attraktiven städtischen Charme sowie mehrere ansprechende Platzsituationen auf. Der Bonner Münster bildet eine zentrale städtebauliche Dominante. Der Einzelhandel setzt sich aus inhaber*innengeführten und filialisierten Betrieben zusammen. Daneben wird die Innenstadt durch zahlreiche Gastronomiebetriebe ergänzt.</p>	<p><b>Angebotskonkurrenz hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten</b></p>
	<p><b>Siegburg</b></p> <p>Im historischen Stadtzentrum schaffen die Architektur aus dem Mittelalter, wie die Abtei Michaelsberg, das Siegburger Schloss und der Marktplatz eine einzigartige Atmosphäre. Das Stadtzentrum ist mit autofreien Zonen und breiten Gehwegen fußgängerfreundlich gestaltet. Die Einkaufs- und Gastronomieszene in Siegburg ist mit qualitätsvollen Boutiquen, Cafés und Restaurants vielfältig und lebendig. Zudem ist die Innenstadt ein kulturelles Zentrum mit vielen Festen und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden.</p>	<p><b>Angebotskonkurrenz insbesondere durch Tourismus und individuelle Gastronomieangebote</b></p>
	<p><b>Sankt Augustin</b></p> <p>Sankt Augustin liegt zwischen Siegburg und Bonn und weist eine sehr dezentrale Nutzungsstruktur auf. Kristallisationspunkte bieten insbesondere die huma Shoppingwelt als großes Einkaufscenter, welches eine Vielzahl an Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten bietet. In Sankt Augustin befindet sich ein Standort der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.</p>	<p><b>Angebotskonkurrenz durch huma Shoppingwelt und Hochschulstandort</b></p>

https://kommurum-reisen.com/staedtereise-bonn/; https://tourismus-siegburg.de/; https://www.nrw-tourismus.de/domstadt-koelnfkoelneinechterschatz; https://www.sankt-augustin.de/rathaus-politik/

# BETEILIGUNGSFORMATE

# 1. ARBEITSKREIS 09.02.2023 Austausch mit Vertreter\*innen der Fachämter



- In einem ersten Arbeitskreis am 09.02.2023 kamen Vertreter\*innen der Fachämter der Stadt Troisdorf zusammen, um mögliche fachliche Schnittstellen und Erwartungen gegenüber dem Masterplanprozess abzustimmen.
- Ein wichtiges Anliegen sei der Umgang mit Randbereichen der Innenstadt, die bereits heute mit Funktionsverlusten und Leerständen zu kämpfen haben. Ein wichtiger Baustein wird in der Stärkung der Wohnfunktion durch Umnutzungen und Nachverdichtung und ergänzende Angebote gesehen.
- In diesem Zusammenhang bestehe der Bedarf, den zukünftig von Einzelhandel geprägten Teil der Innenstadt zu prüfen und ggf. in seiner Größe an das noch vorhandene Angebot anzupassen.
- Ein wichtiger Handlungsbereich bestehe in einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung und Möblierung sowie dem Umgang mit Suchtkranken im öffentlichen Raum.
- Verkehrlich wird im Bereich der oberen Kölner Straße und einer Überprüfung des Angebots an ruhendem Verkehr Handlungsbedarf gesehen.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.



# AUFTAKTVERANSTALTUNG MASTERPLAN Öffentliche Beteiligungsveranstaltung

am 29.03.2023



Abb.1: Begrüßung durch den Bürgermeister



Abb.2: Impulsvortrag Stadt + Handel



Abb.3: Dialogstationen



Abb.4: Ergebnisvorstellung & Diskussion im Plenum

- Am 29.03.2023 organisierte die Stadt Troisdorf gemeinsam mit den Planungsbüros Reicher Haase Assoziierte und Stadt + Handel eine öffentliche Auftaktveranstaltung für den Prozess des Masterplans in der Troisdorfer Stadthalle.
- In einem Impulsvortrag stellte Stadt + Handel aktuelle Trends und neue Herausforderungen für die Innenstadtentwicklung vor und erläuterte den anlaufenden Prozess für die Erarbeitung des Masterplans.
- An der Veranstaltung nahmen zahlreiche Bewohner\*innen sowie Akteur\*innen aus Gewerbe, Dienstleistungen, Politik und Verwaltung teil.
- Im Anschluss an den Vortrag erfolgte ein direkter Austausch mit den Teilnehmenden an verschiedenen Dialogstationen zur aktuellen Situation der Troisdorfer Innenstadt in Bezug auf Nutzungen und Angebote, Stadtgestaltung, Mobilität und öffentlicher Raum in der Innenstadt.
- Die Ergebnisse der Dialogstationen wurden im Plenum vorgestellt und diskutiert bevor der Abend in einen lockeren und gemeinsam Ausklang ging.
- Die zentralen Erkenntnisse aus dem 1. Arbeitskreis und der Auftaktveranstaltung sind in der nachfolgenden Analyse berücksichtigt worden.

**Masterplan – die Troisdorfer Innenstadt mitgestalten!**



**29.03.2023  
19 Uhr**

**Auftakt-Veranstaltung**  
Die Stadt Troisdorf und die beauftragten Planungsbüros Reicher Haase Assoziierte und Stadt + Handel laden alle interessierten Bürger\*innen herzlich zur öffentlichen Auftaktveranstaltung in die Stadthalle Troisdorf ein.

**Online-Befragung**  
Ihre Meinung ist gefragt! Nehmen Sie an unserer Online-Befragung teil unter:  
<https://www.troisdorf.de/de/rathaus-service/digitalisierung/online-beteiligung/>  
oder scan mich: 

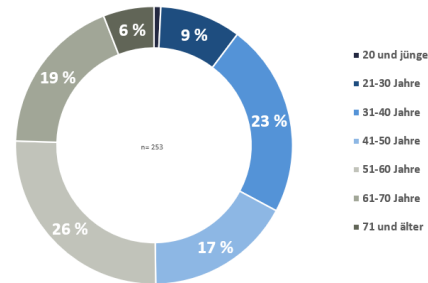
(Befragungszeitraum vom 15.03. – 12.04.2023)

Landesinitiative **Zukunft in:nenstadt.** Nordrhein-Westfalen.  
Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Energie und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

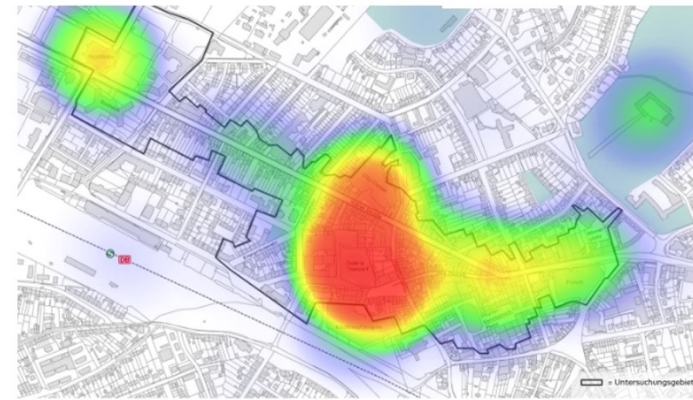
**STADT+HANDEL**  
RHA  REICHER HAASE ASSOZIIERTE ARCHITECTEN STADT+PLANUNG

**STADT TROISDORF**  
Eine Familien-Angelegenheit

**ONLINE-BEFragung Demografie**  
Welcher Altersgruppe gehören Sie an?



**ONLINE-BEFragung**  
Welche sind ihre Lieblingsorte in der Innenstadt von Troisdorf und warum?

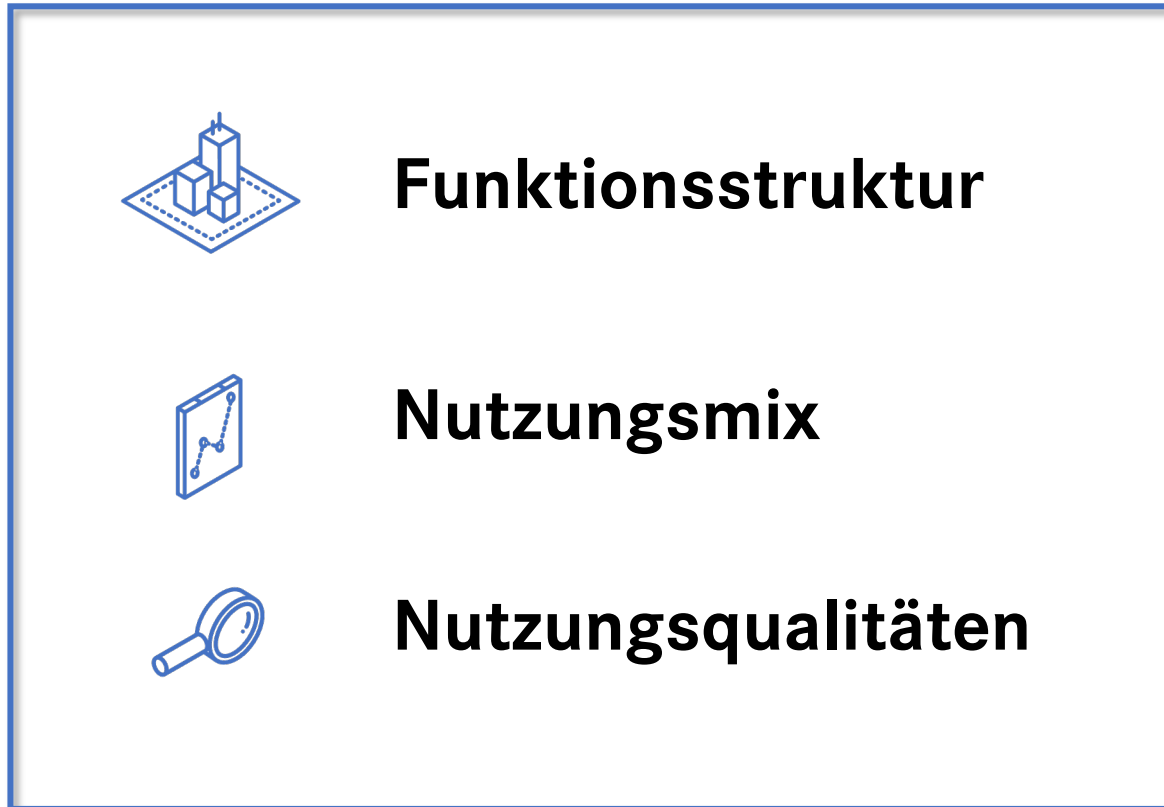


- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konzipierte Stadt + Handel in der Auftaktphase des Masterplan-Prozesses eine Online-Befragung zur Troisdorfer Innenstadt.
- Ziel der Befragung war es, bei der gesamten Troisdorfer Bevölkerung Bedarfe und Perspektiven für die Innenstadt abzufragen und als Ergänzung zu den Arbeitskreisen mit den Fachämtern erste Problemstellungen und Handlungsbedarfe für den Masterplan abzuleiten und in die Erarbeitung von Entwicklungsstrategien zu gehen
- Dabei konnten die Teilnehmenden Fragen zu Besuchsgründen, Angeboten und Nutzungen, Stärken und Schwächen, Veranstaltungen, Eigenschaften, positiv und negativ bewerteten Orten, Grünflächenangebot und Erreichbarkeit der Troisdorfer Innenstadt beantworten.
- Die Umfrage wurde umfassend über die Webseite und Social-Media-Kanäle der Stadt, Pressemitteilungen, Plakate und Flyer sowie über die Auftaktveranstaltung Ende März beworben.
- Die Umfrage stand insgesamt vier Wochen vom 15. März bis zum 12. April 2023 zur Verfügung.
- Insgesamt nahmen 784 Personen an der Umfrage teil und es wurden 466 vollständige Fragebögen generiert.

Quelle: Flyer: Stadt Troisdorf, Darstellung Stadt + Handel; Daten Online-Befragung Stadt + Handel 03-04/2023.

# BESTANDSANALYSE

# FUNKTIONALE ANALYSE



Im Folgenden wird die Troisdorfer Innenstadt anhand der aufgeführten drei Handlungsfelder analysiert, um die funktionale Qualität der Innenstadt einzuordnen und mögliche Handlungsbedarfe hinsichtlich Gebäude- und Nutzungsmischung zu identifizieren.

Hinsichtlich der Funktionsstruktur werden übergreifend die verschiedenen Nutzungen der Innenstadt in den Fokus genommen und wesentliche Ankernutzungen und bedeutende Orte identifiziert. Für den Nutzungsmix werden die vorhandenen Angebote und deren Ausrichtung auf verschiedene Zielgruppen näher betrachtet. Zuletzt werden die Nutzungsqualitäten tiefergehend analysiert. Hier werden die Bereiche von Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen, Kultur, Freizeit und Soziales in den Fokus genommen.

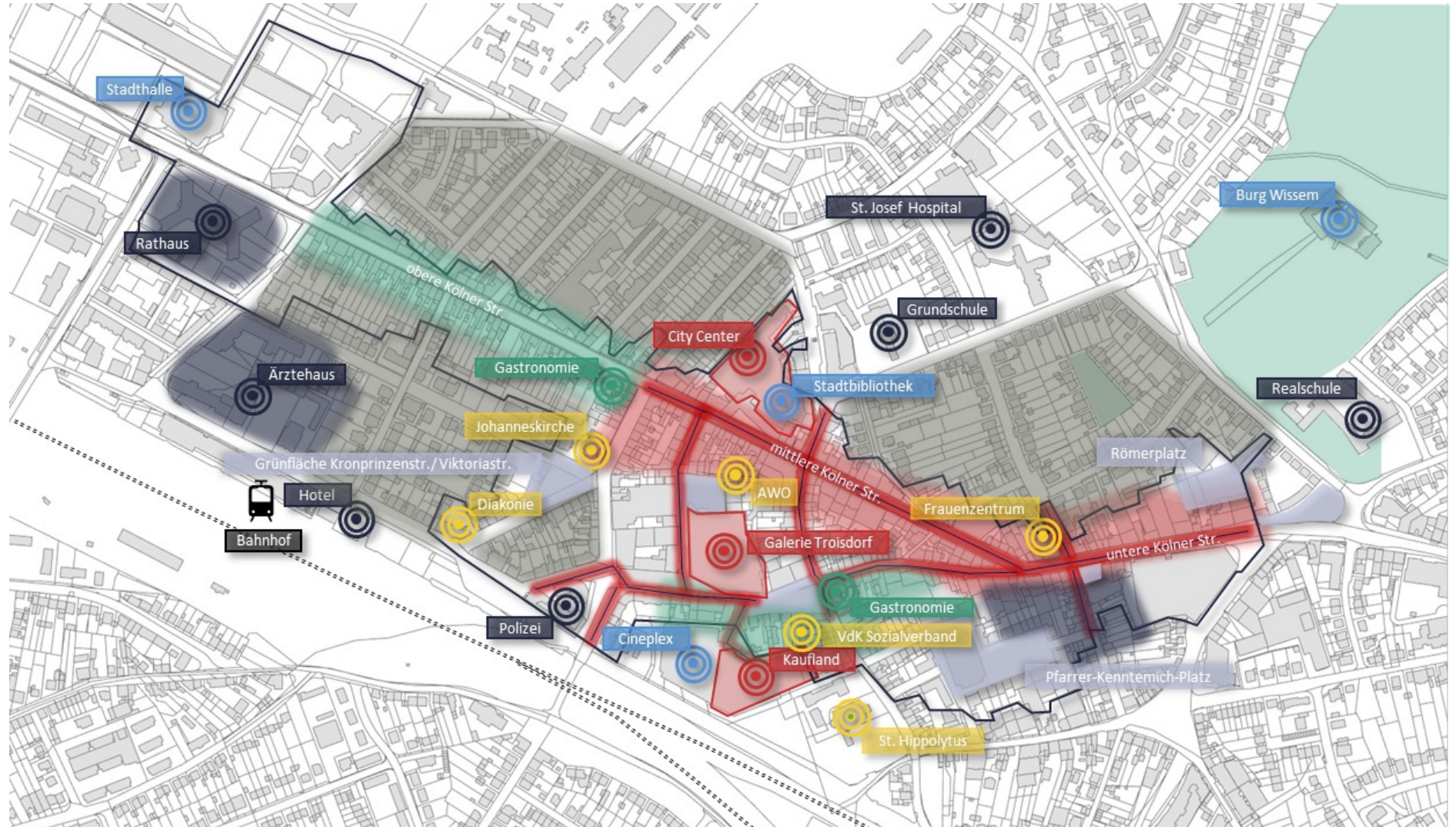
Die Analyse stützt sich auf die Erkenntnisse der bestehenden Konzepte, Grundlagen und weitere Materialien zur Troisdorfer Innenstadt. Die durch die Planungsbüros Reicher Haase Assoziierte und Stadt + Handel durchgeführten Vor-Ort-Begehungen sowie die Ergebnisse aus dem Partizipationsprozess (Auftaktveranstaltung, Arbeitskreise und Online-Befragung) werden ebenfalls berücksichtigt.

## Kristallisationspunkte

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

## Funktionale Prägungen

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



100 m

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.

- Die Fußgängerzone im mittleren und östlichen Teil der Innenstadt ist stark durch den Einzelhandel geprägt, der sich ausschließlich in diesem Bereich mit einigen Kristallisationspunkten konzentriert, wie z. B. dem City Center, der Galerie Troisdorf und Kaufland.
- Gastronomische Schwerpunktbereiche bilden primär der Fischerplatz und die obere Kölner Straße.
- Kulturelle und touristische Schwerpunkte sind die Burg Wissem und die Stadthalle in den Randlagen der Innenstadt.
- Im Freizeitbereich gibt es zwei zentrale Kristallisationspunkte in der Fußgängerzone mit dem Cineplex und der Stadtbücherei sowie einige temporäre Freizeit- und Kulturveranstaltungen (z. B. auf dem Fischerplatz).
- Die Fußgängerzone wird durch kleinere Plätze als zentral gelegene Freiflächen, Veranstaltungsorte oder Spielräume geprägt (Kölner Platz, Fischerplatz, Wilhelm-Hamacher-Platz); größere Plätze befinden sich in den Randlagen der Innenstadt und nehmen eine Parkplatzfunktion ein (Römerplatz, Pfarrer-Kenntemich-Platz) oder weisen keine klare Funktion auf (Grünfläche Kronprinzenstr., Ursulaplatz).
- Soziale Einrichtungen prägen die Innenstadtlagen nur im geringen Maße und konzentrieren sich am Rand der Fußgängerzone um die beiden vorhandenen Kirchen.
- Die Randbereiche der Innenstadt sind insbesondere durch Wohnen geprägt (z. B. nördlich und südlich der westlichen Kölner Straße sowie nördlich der östlichen Kölner Straße).
- Am Rand der Innenstadt konzentrieren sich zudem Dienstleistungsnutzungen, wie z. B. medizin- oder gesundheitsorientierte Dienstleistungen im Bereich des Pfarrer-Kenntemich-Platzes und am Stationsweg, Hotels (insbesondere in der Nähe des Bahnhofs) und Verwaltungseinrichtungen (Rathaus und Polizei).
- Größere Bildungseinrichtungen befinden sich außerhalb des Innenstadtbereiches.
- Die Wegeverbindungen sind ausgebaut, allerdings gibt es eine mangelnde funktionale Verknüpfung des Bahnhofs mit der Fußgängerzone (über die Kronprinzenstraße oder die Poststraße).
- Großflächige Strukturen befinden sich insbesondere in der mittleren bis östlichen Kölner Straße.
- Im Bereich der westlichen Kölner Straße nimmt die Angebotsdichte und -qualität ab und die Nutzungsstrukturen werden kleinteiliger, was ebenso auf die Nebenstraßen der Galerie Troisdorf zutrifft.
- Ein drohender Nutzungsverlust ist besonders im Bereich der Wilhelm-Hamacher-Straße, in der westlichen Kölner Straße sowie um das leerstehende Forum im Osten der Innenstadt zu erkennen.
- Die Obergeschosse in Innenstadtlage sind insbesondere durch Wohnen geprägt, z. B. in der Alten Poststraße oder am Pfarrer-Kenntemich-Platz.

# FUNKTIONALE ANALYSE Funktionsstruktur

## Einzelhandel



mittlere Kölner Straße



Galerie Troisdorf



untere Kölner Straße



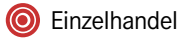
City-Center

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

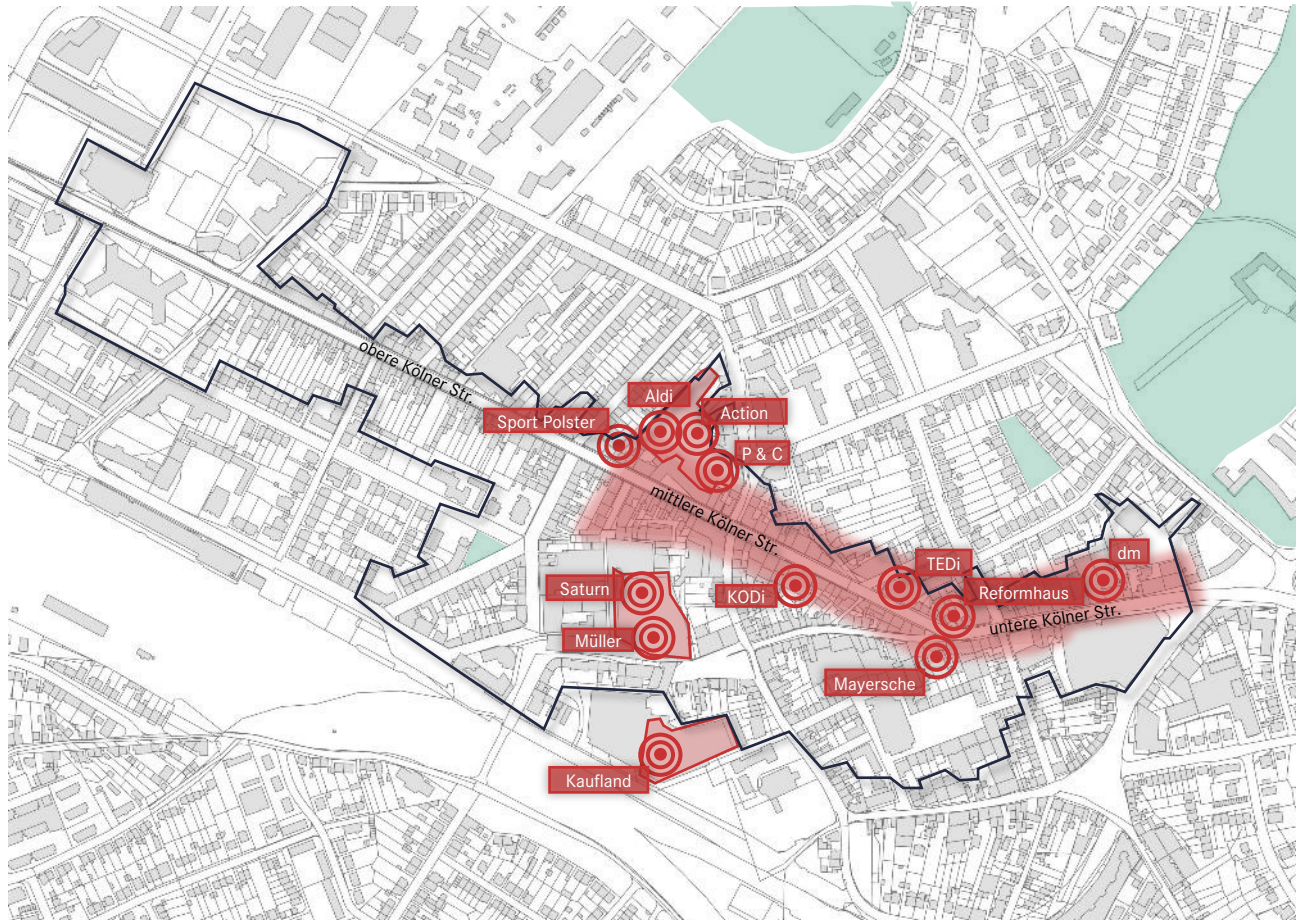
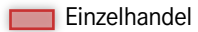


## Einzelhandel

### Kristallisationspunkte



### Funktionale Prägung



- Der Einzelhandel stellt in der Troisdorfer Innenstadt die Hauptfunktion dar und konzentriert sich mit wichtigen Kristallisationspunkten fast ausschließlich im Bereich der Fußgängerzone.
- Es befindet sich eine Vielzahl an filialisierten Magnetbetrieben in der Innenstadt mit räumlicher Konzentration auf die Galerie Troisdorf, das City-Center und die mittlere bis untere Kölner Straße (Peek & Cloppenburg, Saturn oder Mayersche).
- Es besteht ein sehr hohes Wettbewerbsrisiko und somit potenzielles Entwicklungsrisiko für die Troisdorfer Innenstadt durch den E-Commerce, da es sich um stark online-affine Sortimente der vorhandenen Magnetbetriebe handelt (Bekleidung, Unterhaltungselektronik).
- Die Betriebe im nahversorgungsrelevanten Sortiment (Aldi, Kaufland, dm) bringen konstante Frequenzen in die Innenstadt und sichern die Versorgung der Bevölkerung.
- Es besteht ein Defizit an spezialisierten Fachgeschäften, die durch Beratungskompetenzen eine Kund\*innenbindung erzeugen und die Individualität der Innenstadt erhöhen können.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.

# FUNKTIONALE ANALYSE Funktionsstruktur

## Gastronomie



**Restaurant Mangold**



**Eiscafé Adria**



**StadtBierhaus**

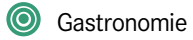


**Imbiss Veganland**

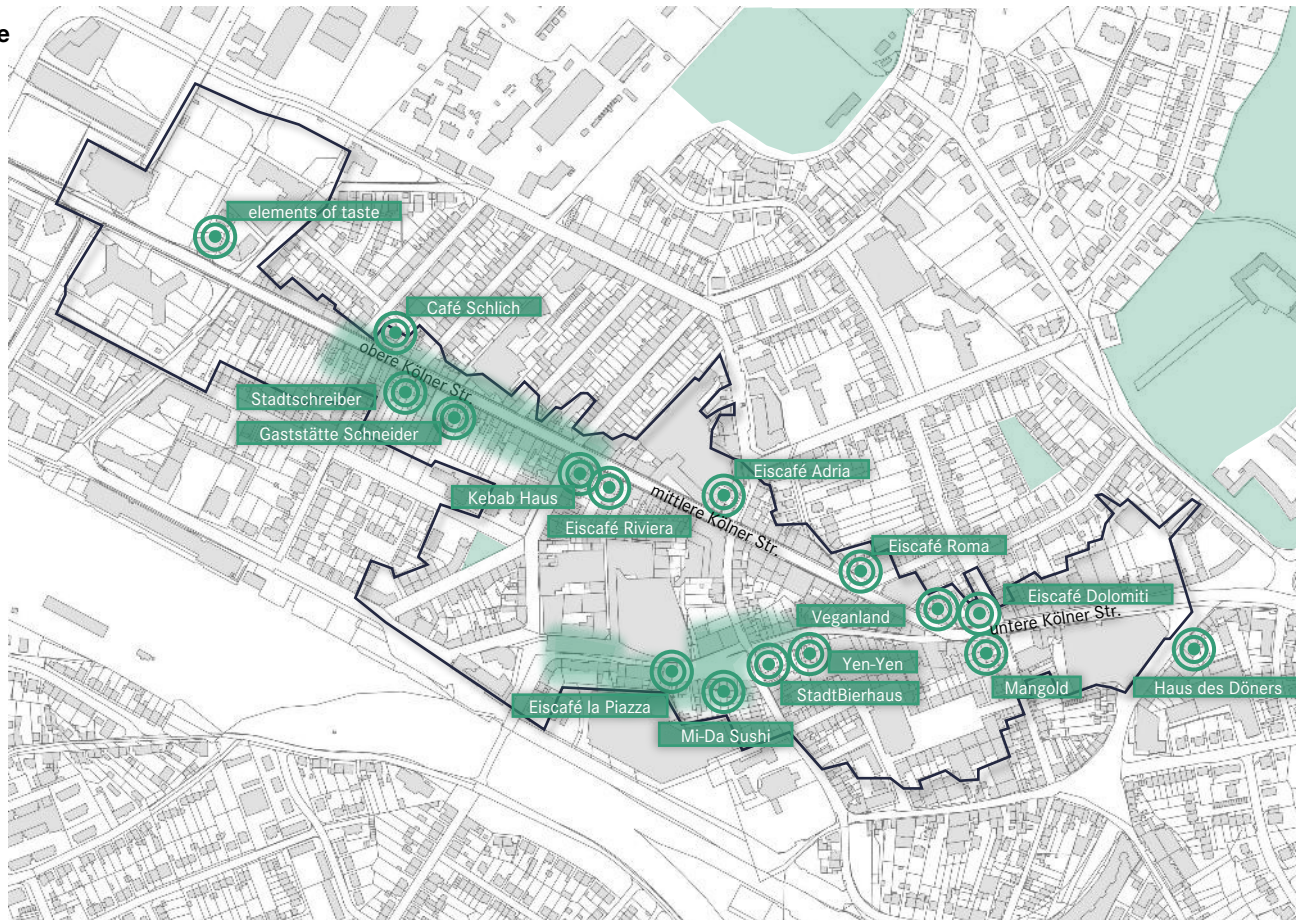
Quelle: Fotos Stadt + Handel.

## Gastronomie

### Kristallisationspunkte



Gastronomie



- Die vorhandenen Gastronomieangebote der Troisdorfer Innenstadt orientieren sich insbesondere im niedrigen bis mittleren Preissegment.
- Es besteht ein Defizit an qualitativollen und höherpreisigen Angeboten, welche aktuell nur vereinzelt vorkommen (z. B. Gaststätte Schneider oder elements of taste).
- Es befindet sich eine Vielzahl an Eiscafé im Bereich der Fußgängerzone, welche sich besonders an ältere Zielgruppen (Senior\*innen) und junge Familien mit Kindern richten und Synergien zu weiteren Innenstadtnutzungen schaffen (z. B. durch Verbindung des Cafésbesuches mit Shopping).
- Es gibt eine Vielzahl an mitnahmeorientierten Gastronomiebetrieben, welche vor allem jüngere Zielgruppen sowie Berufstätige mit Arbeitsort in der Innenstadt ansprechen.
- In der Troisdorfer Innenstadt befinden sich vereinzelte filialisierte Gastronomiebetriebe (z. B. Veganland oder Haus des Döners), sonstige Betriebe sind fast ausschließlich inhaber\*innengeführt.
- Es gibt vereinzelte attraktive Außengastronomieflächen, z. B. am Kölner Platz (Mangold) oder am Fischerplatz.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.

# FUNKTIONALE ANALYSE Funktionsstruktur Dienstleistungen, Freizeit, Kultur & Soziales



**Cineplex Troisdorf**



**Evangelische Kirche**



**Hotel Kronprinz**






**Kreissparkasse**

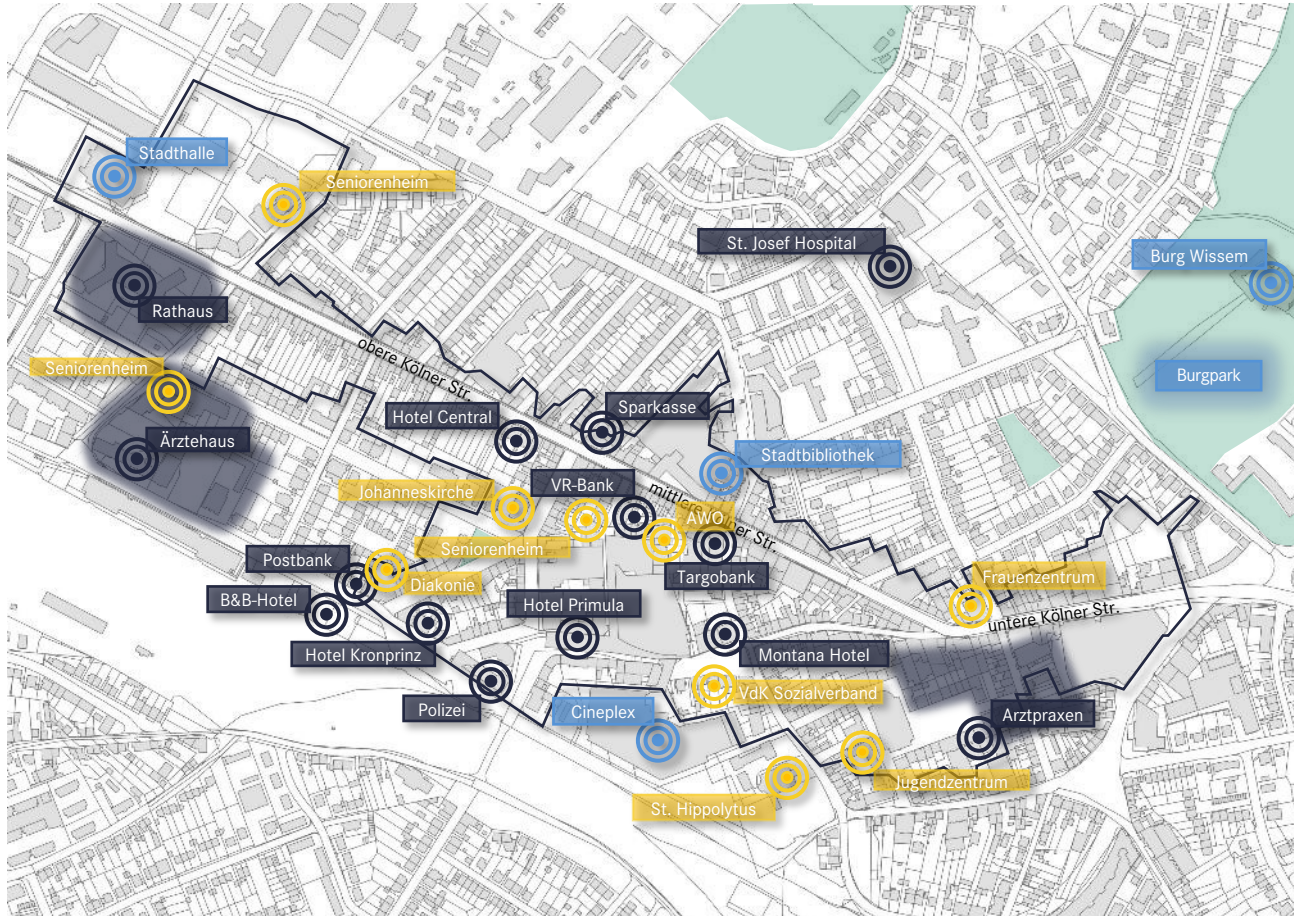
Quelle: Fotos Stadt + Handel.

# FUNKTIONALE ANALYSE Funktionsstruktur

## Dienstleistungen, Freizeit, Kultur & Soziales

### Kristallisationspunkte

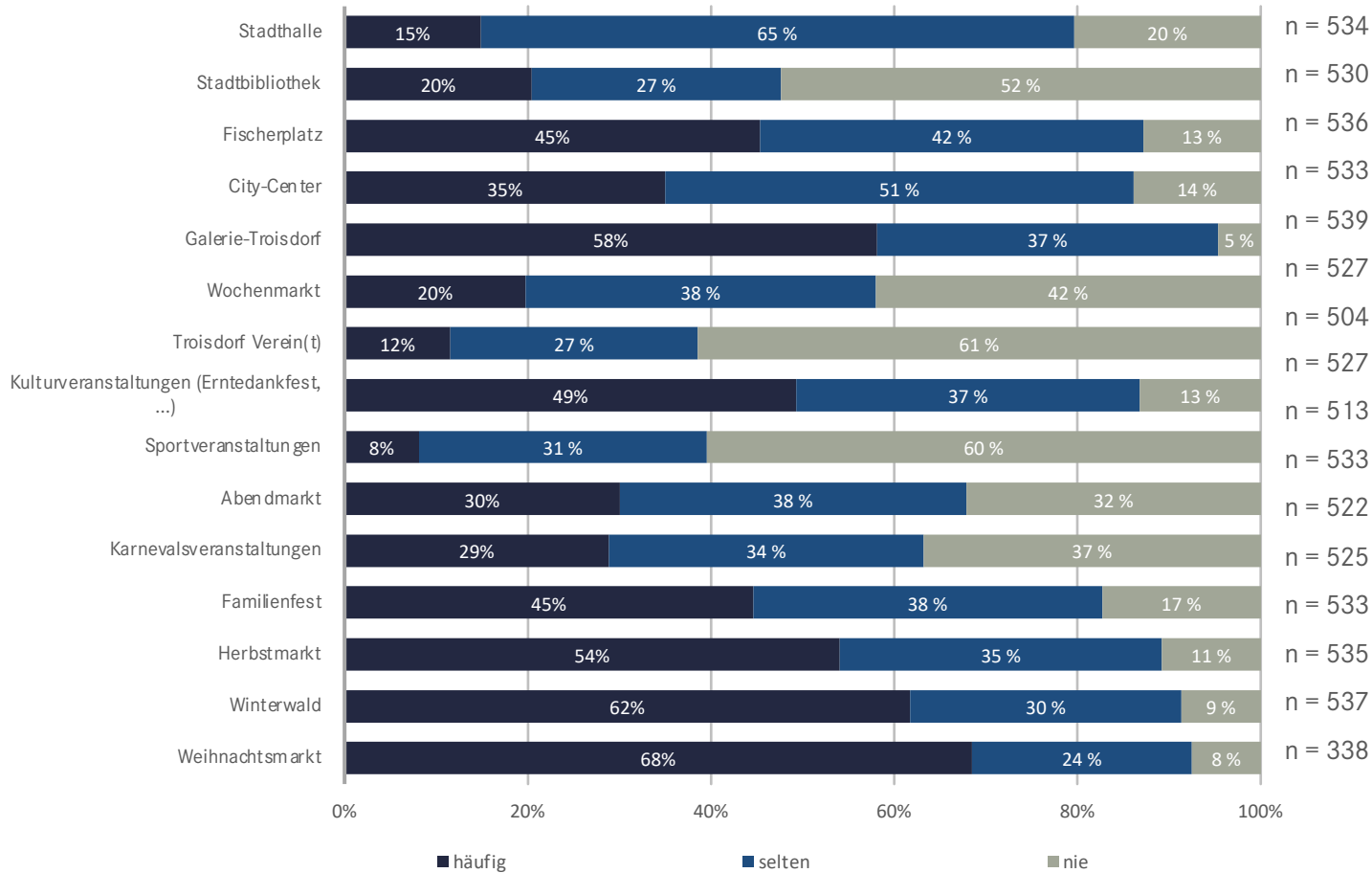
-  Dienstleistungen
-  Freizeit und Kultur
-  soziale Angebote



- Attraktive Freizeit- und Kultureinrichtungen bieten in Troisdorf das Cineplex, die Stadtbibliothek, die Stadthalle und die Burg Wissem in unmittelbarer Nähe, welche Frequenzen für die Innenstadt und Synergien zu weiteren Funktionen generieren.
- Ein touristisches Potenzial bilden die vorhandenen Kultur- und Freizeitangebote (z. B. in Form von Veranstaltungen auf zentralen Plätzen in der Fußgängerzone), welche sich besonders an die Bevölkerung aus den Troisdorfer Stadtteilen und Kommunen aus dem Umland richten.
- Es befinden sich zahlreiche Dienstleistungsangebote in zentraler Lage der Fußgängerzone, wie bspw. Banken und eine Vielzahl an Friseursalons.
- gesundheitsorientierte Dienstleistungen konzentrieren sich insbesondere in den Randlagen der Innenstadt (Stationsweg oder Pfarrer-Kenttemich-Platz)
- In der Troisdorfer Innenstadt gibt es vier Hotels, welche sich im Süden in Bahnhofsnähe und um die Galerie konzentrieren.
- Soziale Einrichtungen lassen sich insbesondere in den Randlagen der Innenstadt in räumlicher Nähe zu den Kirchen (Johannes und St. Hippolytus) verorten.

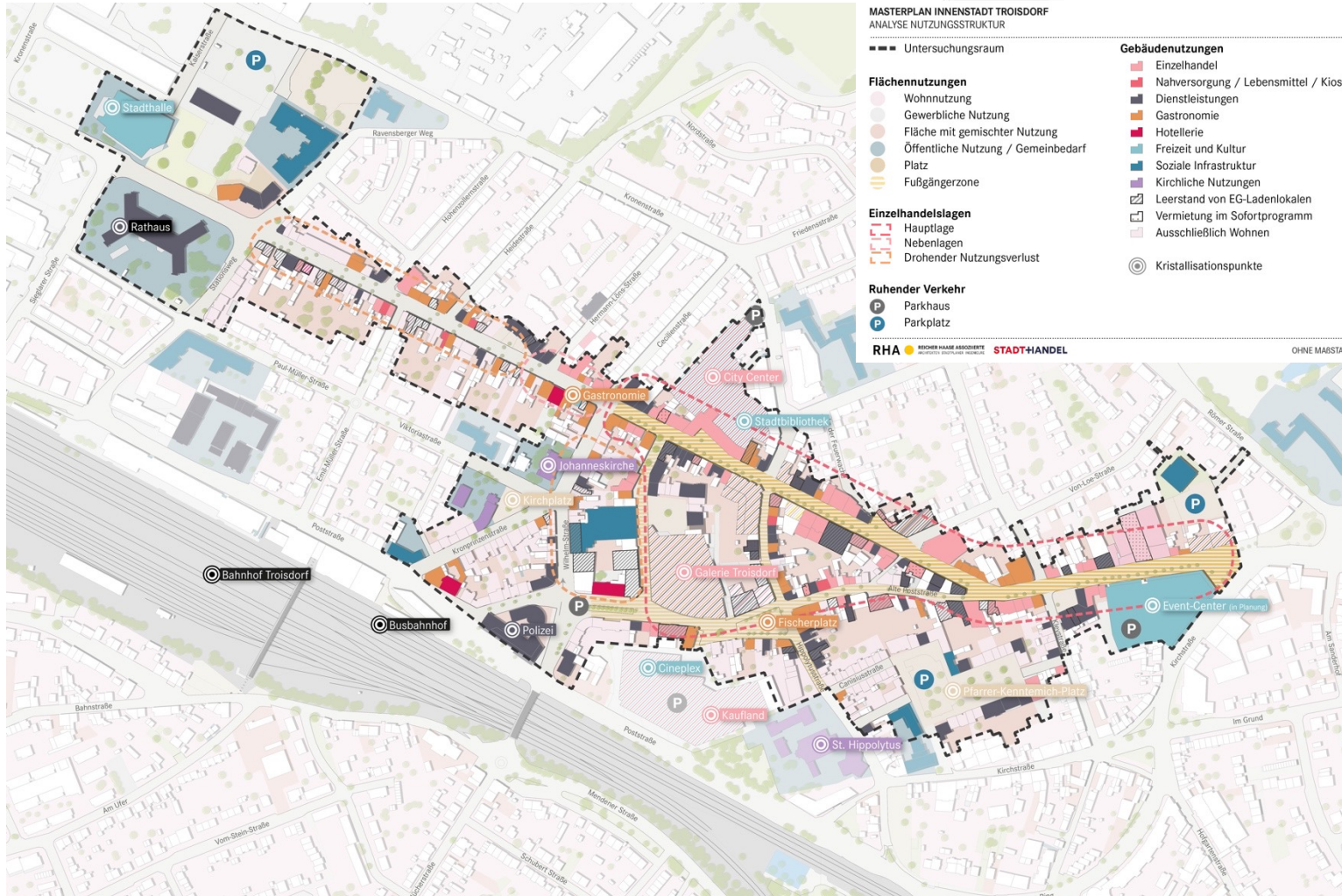
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.

## Online-Befragung: Welche Orte und Veranstaltungen besuchen Sie regelmäßig in der Troisdorfer Innenstadt?



- Bei der Online-Befragung durch Stadt + Handel wurde deutlich, dass die von der Stadtverwaltung organisierten Veranstaltungen von den Teilnehmenden gerne besucht werden, hierzu zählen insbesondere das Familienfest, der Herbstmarkt, der Winterwald und weitere Kulturveranstaltungen.
- Die Veranstaltungen in der Innenstadt bieten den Besucher\*innen einen Erlebnis und stärken die emotionale Bindung zur Innenstadt und schaffen zusätzliche Frequenzen, auch zu anderen Tageszeiten gegenüber den sonstigen Nutzungen.
- Die aufgeführten Veranstaltungen finden häufig im gesamten Gebiet der Fußgängerzone (Familienfest, Herbstmarkt, Winterwald) oder konzentriert auf dem Fischerplatz (Wochen- und Abendmarkt) sowie an der Burg Wissem (Erntedankfest) oder dem Rathaus (Troisdorf Verein(t)) statt.
- Es lassen sich vorhandene Potenziale zur Ergänzung durch weitere kinder- und familienfreundliche Veranstaltungen erkennen, um diese Zielgruppe verstärkt in die Innenstadt zu locken und attraktive Angebote zu schaffen (z. B. durch weitere Veranstaltungen und Feste auf dem Fischerplatz).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten Online-Befragung Stadt + Handel 03-04/2023; n = 551 im Mittel.



- Es gibt einen diversifizierten Nutzungsmix in der Troisdorfer Innenstadt mit erkennbaren räumlichen Nutzungsschwerpunkten.
- Der Schwerpunkt an Nutzungen in der Troisdorfer Innenstadt liegt insbesondere im Bereich des Einzelhandels mit Magnetbetrieben in der Fußgängerzone sowie einer Vielzahl an Dienstleistungsangeboten.
- Es befinden sich kaum handwerkliche Betriebe oder soziale Einrichtungen in den zentralen Lagen der Innenstadt.
- Zahlreiche Veranstaltungen ergänzen das Angebot in der Innenstadt mit Veranstaltungsorten der Stadthalle und der Burg Wissem oder dem Fischerplatz.
- Im westlichen Bereich der Innenstadt ist der Nutzungsmix deutlich eingeschränkter mit einem geringen Anteil an Einzelhandel und einem größeren Anteil im Bereich Gastronomie.



Abb.1: Galerie Troisdorf



Abb.2: Hospiz St. Klara



Abb.3: Stadthalle



Abb.4: Klimaschutzsiedlung



Abb.5: Nutzungen Kölner Platz



Abb.6: Räume der Vhs in der Alten Poststr.

- Soziale Einrichtungen bilden in der Innenstadt eine eher untergeordnete Rolle und konzentrieren sich besonders auf die Randlagen der Innenstadt (z. B. die Johannes- und St. Hippolytuskirche).
- Innenstadtnahe Wohnen befindet sich ebenfalls mit Schwerpunkt in den Randlagen der Innenstadt sowie in den Obergeschossen der Fußgängerzone.
- Eine Vielzahl an gesundheitsorientierten (Dienstleistungs-) Angeboten ergänzen die Nutzungsstruktur und schaffen Synergien zu den ansässigen Senior\*innenheimen (Wilhelm-Hamacher-Str., Stationsweg, Ravensberger Weg) und dem St.-Josef-Krankenhaus.



# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsmix

## Leerstände



Abb.1: obere Kölner Str.



Abb.2: Fischerplatz



Abb.3: Alte Poststraße.



Abb.4: Forum Troisdorf



Abb.5: mittlere Kölner Str.



Abb.6: mittlere Kölner Str.

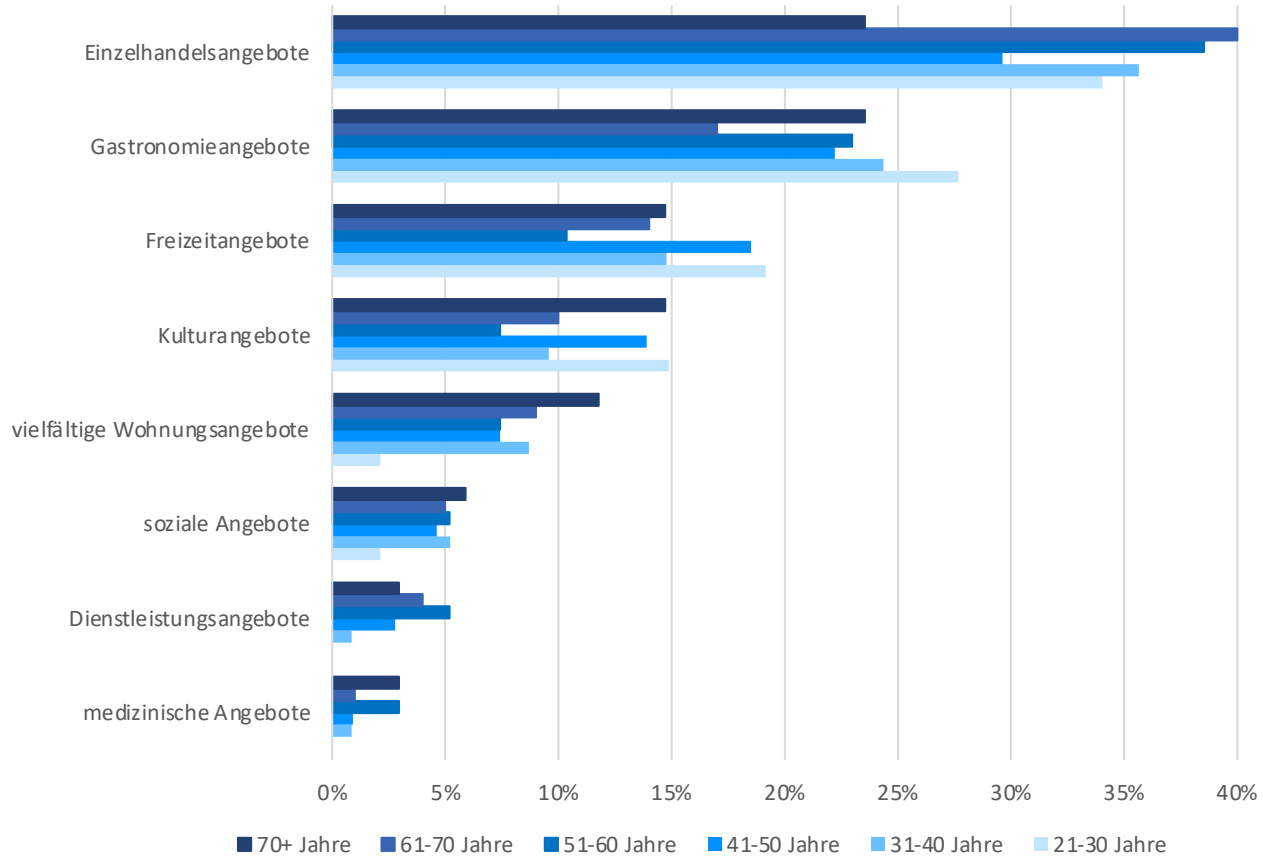
- Insgesamt beeinflussen 54 leerstehende Ladenlokale das Erscheinungsbild der Innenstadt insbesondere im Bereich der Kölner Straße (ca. 52 % der Leerstände) maßgeblich und generieren hier nach der Corona-Pandemie drängende Handlungsbedarfe.
- In regelmäßigen Abständen auftretende Leerstände erzeugen in den Randlagen der Fußgängerzone (Alte Poststraße, östliche und obere Kölner Straße) ein entzerrtes Bild der Einzelhandels- und Nutzungskonzentration, was die Anziehungskraft negativ beeinflusst.
- Potenziale durch Umnutzung der großflächigen Einzelhandelsflächen im ehemaligen Forum Troisdorf (vgl. Abb. 4) durch geplantes „Happy-Franky“-Konzept als multifunktionaler Erlebnis- und Aufenthaltsort und Frequenzbringer für die Innenstadt.
- Leerstände in den Randlagen der Innenstadt (z. B. in der Wilhelm-Hamacher-Str. oder Wilhelmstraße) bieten Potenziale für die Nachnutzung durch gesundheitsorientierte Dienstleistungen mit Blick auf die demografische Entwicklung der Troisdorfer Bevölkerung.
- Erfolgreiche Behebung von elf Leerständen durch den Anmietungsfonds des Sofortprogramms Innenstadt.

## Verkaufsflächen und Umsatz im Einzelhandel in der Troisdorfer Innenstadt

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>11.620</b>	<b>33 %</b>	<b>57,0</b>	<b>43 %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	8.180	23 %	41,0	31 %
Gesundheit, Körperpflege	3.140	9 %	15,0	11 %
Schnittblumen, Zeitschriften	300	1 %	0,9	1 %
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>23.700</b>	<b>67 %</b>	<b>76,7</b>	<b>57 %</b>
Bekleidung, Wäsche	11.360	32 %	29,3	22 %
Schuhe, Lederwaren	1.950	6 %	5,2	4 %
Bücher, Schreibwaren	1.270	4 %	5,0	4 %
Spielwaren, Hobbybedarf	790	2 %	2,7	2 %
Sportartikel, Fahrräder	230	1 %	0,5	0 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3.410	10 %	19,8	15 %
Uhren, Schmuck	450	1 %	2,3	2 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	690	2 %	4,1	3 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.770	5 %	4,1	3 %
Einrichtungsbedarf	1.130	3 %	2,2	2 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	440	1 %	1,6	1 %
<b>SUMME</b>	<b>35.320</b>	<b>100 %</b>	<b>133,7</b>	<b>100 %</b>

- Die Erhebungsdaten aus dem EHK von 2019 visualisieren eine Zusammenfassung der Einzelhandelsbetriebe der Troisdorfer Innenstadt im Hinblick auf ihre Sortimentsbereiche und die entsprechenden Verkaufsflächen (VKF) sowie den erzeugten Umsatz der Sortimente.
- Es befindet sich ein Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf mit ca. einem Drittel in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 23 % der Verkaufsfläche und rd. 31 % des Umsatzes) und Gesundheit/Körperpflege (rd. 9 %) als umsatzintensive Sortimente relevant für die Versorgung der Troisdorfer Bevölkerung.
- Ein weiterer Angebotsschwerpunkt befindet sich im aperiodischen Bedarf mit zwei Drittel der Verkaufsfläche und fast 60 % des Gesamtumsatzes, insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung/Wäsche (rd. 32 % der VKF) und Elektroartikel/Unterhaltungselektronik (rd. 10 % der VKF).
- Die Sortimentsbereiche im aperiodischen Bedarf sind besonders relevant für Innenstadtbesucher\*innen aus dem Umland, dadurch entsteht allerdings auch ein hohes Wettbewerbsrisiko durch E-Commerce und Abwanderung der Produktkategorien zum Online-Handel durch die insgesamt starke Online-Affinität der Sortimentsbereiche.
- Daraus ergeben sich zunehmende Herausforderungen für die Troisdorfer Innenstadt hinsichtlich Umsatzverlusten und Betriebsaufgaben sowie damit einhergehenden zunehmenden Freiflächen und Leerständen.

## Online-Befragung: Welche Angebote vermissen Sie in der Innenstadt?



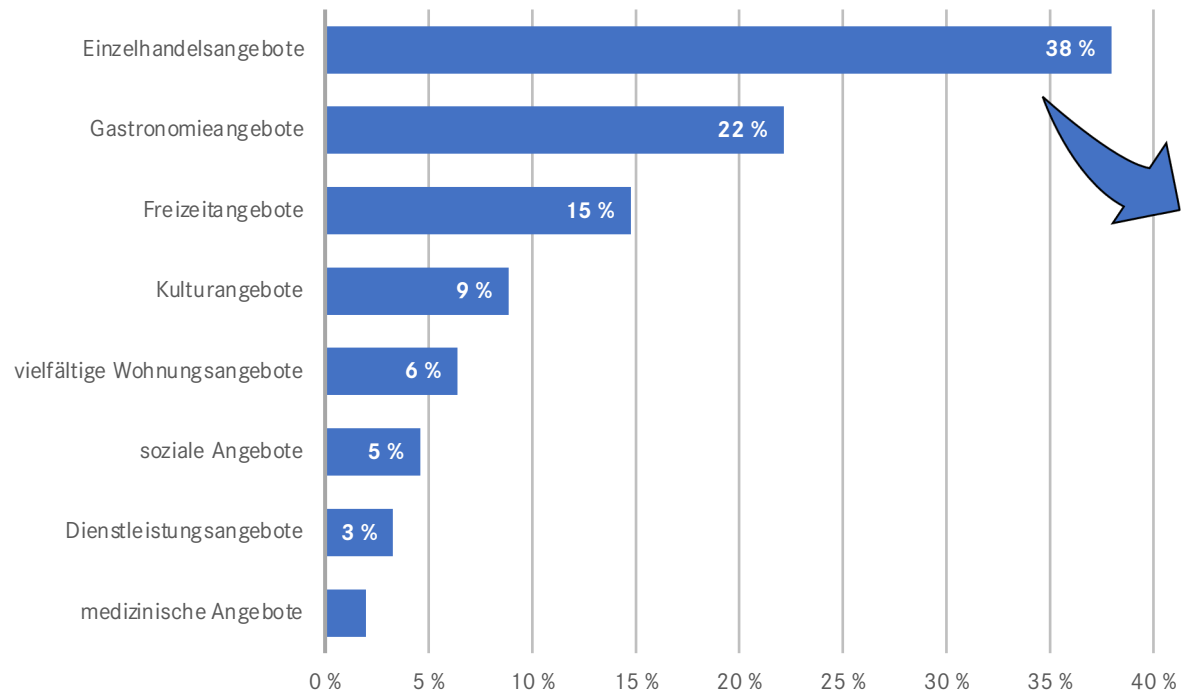
n = 1.219 (Mehrfachantworten möglich)

Bei einer detaillierten Betrachtung der Frage zu vermissten Angeboten in der Innenstadt nach den entsprechenden Altersgruppen der Teilnehmenden werden Unterschiede deutlich:

- Insgesamt werden am stärksten weitere Einzelhandelsangebote in der Innenstadt gewünscht, insbesondere von Personen im Alter von 50-70 Jahren, aber auch rund ein Drittel der jüngeren Altersgruppen (21-30 Jahre) stimmt dem zu.
- Vorhandener Bedarf der Teilnehmenden nach spezialisierten Fachgeschäften und individuellen Angeboten, aber auch nach filialisierten Magnetbetrieben im Einzelhandel (vgl. nächste Folien).
- Zudem wünschen sich insbesondere junge Personen mehr Gastronomie- sowie Freizeit- und Kulturaangebote, woraus sich Handlungsbedarfe für die Entwicklung der Innenstadt ergeben damit diese einen attraktiven Wohn- und Aufenthaltsort für junge Generationen bietet.
- Im Gastronomiebereich fehlt es den Teilnehmenden an einem Angebot an individuellen Cafés und Außengastronomie in der Troisdorfer Innenstadt, aber auch an Franchise-Konzepten (vgl. nächste Folien).
- Insbesondere die Altersgruppe der Senior\*innen vermisst vielfältige Wohnungsangebote, was auf einen Bedarf nach altersgerechten Wohnmodellen schließen lässt.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsmix

Online-Befragung: Welche Angebote vermissen Sie in der Innenstadt?



n = 1.219 (Mehrfachantworten möglich)

## Angaben zu fehlenden Einzelhandelsangeboten:

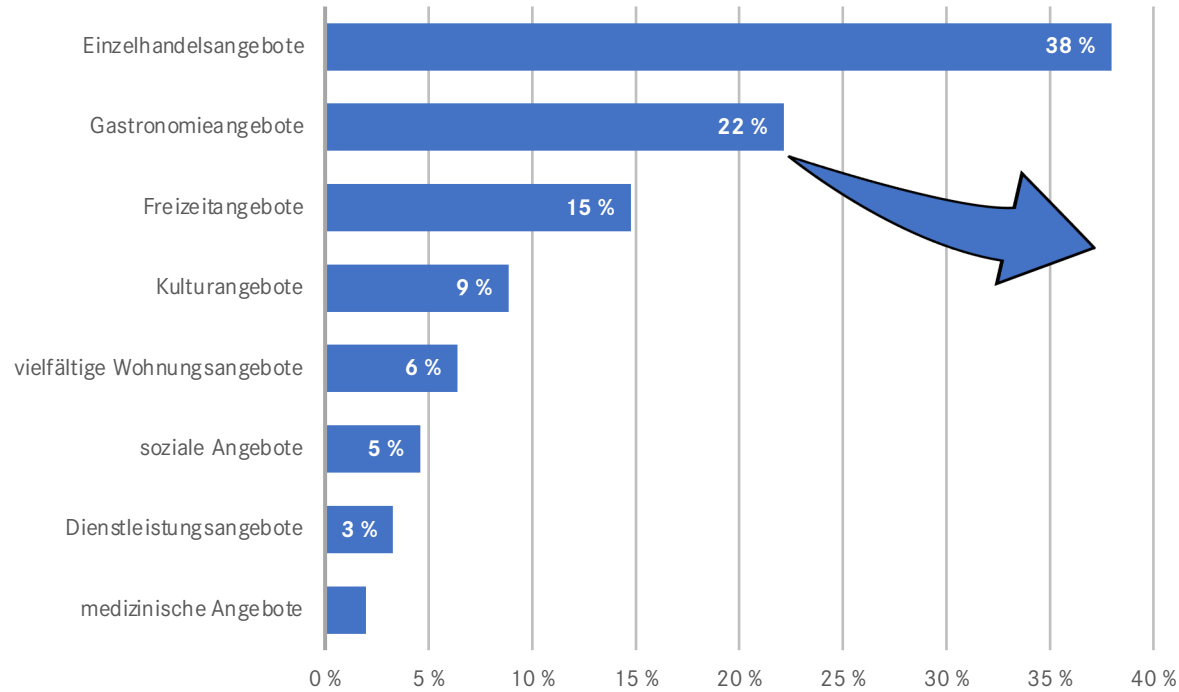


Fachgeschäfte  
Tierbedarf  
Individualität  
Kindermode  
H&M  
**Bekleidungsgeschäfte**  
Outlet  
Drogerie  
hochwertige Modegeschäfte  
Feinkost  
Hauswaren  
Bioladen  
Vielfalt  
mehr Auswahlmöglichkeiten  
Attraktivität  
Mode  
Lebensmittelmarkt  
Markengeschäfte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten Online-Befragung Stadt + Handel 03-04/2023; links: n = 1.219 ; rechts: n = 379.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsmix

Online-Befragung: Welche Angebote vermissen Sie in der Innenstadt?



n = 1.219 (Mehrfachantworten möglich)

## Angaben zu fehlenden Gastronomieangeboten:

„interessante“ Gastronomie  
 To-Go-Angebote  
 (unabhängig von Dönerläden)

vegetarisch/vegan  
 saisonale Angebote

**Franchise**  
 (McDonalds, Burger King, Subway, o.ä.)  
 Kinder Café

Fischgeschäfte

Bars und Kneipen  
 Sushi  
 Imbiss mit Mittagstisch

internationale Küche  
 Außengastronomie

**gemütliche Cafés**  
 Restaurants  
 Weinlokal

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten Online-Befragung Stadt + Handel 03-04/2023; links: n = 1.219 ; rechts: n = 379.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten Einzelhandel



Abb.1: Strick und Nähstube mittlere Kölner Str.



Abb.2: Kiosk obere Kölner Str.



Abb.3: Blumengeschäft mittlere Kölner Str.



Abb.4: Nutzungen Fischerplatz



Abb.5: Schaufenster Alte Poststr.



Abb.6: Schaufenster City-Center

- Die Nutzungsqualitäten im Bereich des Einzelhandels variieren je nach räumlicher Lage und Preisniveau erheblich.
- Einladende Eingangssituationen von Betrieben befinden sich insbesondere in der mittleren bis östlichen Kölner Straße und vereinzelt in den Nebenlagen (wie z. B. der Alten Poststraße) (vgl. Abb.3).
- Im Bereich des City-Centers oder des Fischerplatzes sowie an weiteren vereinzelt Standorten bedingen Architektur und Fassadenstruktur mit dunklen und zurückgesetzten Eingangssituationen die Sichtbarkeit der Nutzungen.
- Weniger ansprechende Eingangssituationen treten insbesondere in der westlichen Kölner Straße, um den Fischerplatz und in Teilen in der östlichen Kölner Straße auf, insbesondere durch eine rein funktionale Schaufenster- und Werbegestaltung und eine mangelnde Sichtbarkeit von Schaufenstern und Eingängen der Betriebe.
- Starke Beeinträchtigung der Nutzungsqualität durch Ablage von Gegenständen bestimmter Nutzer\*innengruppen in den Geschäftseingängen sowie Konflikte im öffentlichen Raum hinsichtlich Drogen- und Alkoholkonsum in der Fußgängerzone (z. B. verstärkt vor dem City-Center).

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Gastronomie



Abb.1: Kleins Backstube mittlere Kölner Str.



Abb.2: Mi-Da Sushi am Fischerplatz



Abb.3: elements of taste bei der Stadthalle



Abb.4: Eiscafé Dolomiti mittlere Kölner Str.

- Es besteht eine mangelnde Profilierung der Gastronomiebetriebe in der Troisdorfer Innenstadt hinsichtlich der Lagebereiche, z. B. bestehen Potenziale in der westlichen Kölner Straße durch die auf Abendgastronomie ausgerichteten Betriebe (Ausgeh-Quartier).
- Fehlende individuelle und neuartige Konzepte oder Angebote, die ein Alleinstellungsmerkmal für die Innenstadt bieten können (z. B. hybride Konzepte für Cafés/Bistros oder Kneipen).
- Insgesamt starke Ausrichtung der Gastronomie auf die anwohnende Bevölkerung durch geringen Erlebnisfaktor der Angebote (z. B. durch standardmäßige Eiscafés und Bäckerei-Betriebe, vgl. Abb. 1 und Abb. 4) und eine kurze Verweildauer.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten Dienstleistungen



Abb.1: Hotel das Kronprinz



Abb.2: Friseursalon mittlere Kölner Str.



Abb.3: Ärztelhaus am Pfarrer-Kentemich-Platz



Abb.4: Nagelstudio mittlere Kölner Str.

- In der mittleren bis östlichen Kölner Straße lassen sich Ansätze von Trading-Down-Tendenzen erkennen durch die Ansiedlung qualitätsarmer Nutzungen in zentralen Lagen der Fußgängerzone, z. B. Spielhalle oder Nagelstudios in einigen Straßenabschnitten.
- Soziodemografische Entwicklungen und steigende Nachfrage nach Senior\*innenwohnungen erfordern Handlungsbedarfe für die stärkere Integration und Bündelung gesundheitsorientierter Dienstleistungen in der Innenstadt.
- Es bestehen Handlungsbedarfe hinsichtlich der Nutzungsqualität einiger ladenähnlicher Dienstleistungen in zentraler Lage (z. B. in der Alten Poststraße) aufgrund wenig einladender Eingangssituation und Verhängung von Schaufensterflächen.
- Aktuell geringe Sichtbarkeit von Dienstleistungsangeboten in den Obergeschossen, welche jedoch stark zur Belebung der Innenstadt beitragen.



# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Freizeit, Kultur & Soziales



Abb.1: Stadthalle Troisdorf



Abb.2: Infoplakat zu Veranstaltungen in Troisdorf



Abb.3: Stadtbibliothek



Abb.4: Johanneskirche

- Veranstaltungen und Events werden gebündelt beworben und in der Innenstadt und an den Veranstaltungsorten (z. B. der Stadthalle und dem Fischerplatz) sichtbar gemacht (vgl. Abb. 1 & 2) sowie online auf der städtischen Webseite und über Social-Media-Kanäle einheitlich veröffentlicht
- Breites Angebot für Kinder und Familien in der Troisdorfer Stadtbibliothek (vgl. Abb. 3), allerdings Ausbaupotenzial von Veranstaltungen sowie weiteren Freizeit- und Kulturangeboten für junge Familien und Jugendliche.
- Die 2014 fertiggestellte Stadthalle dient als moderner Veranstaltungsort, während die Burg Wissem als historisches Gebäude ein Highlight im Troisdorfer Stadtgebiet darstellt.
- Aktuell gibt es ein nur geringes Angebot an sozialen Einrichtungen in der Innenstadt (z. B. die Kirchen und Gemeindezentren, vgl. Abb. 4), welche Synergien zu weiteren Nutzungen schaffen und zur Lösung bestehender Konflikte in der Innenstadt beitragen könnten (z. B. Alkohol- und Drogenkonsum im öffentlichen Raum der Fußgängerzone mit Schwerpunkt am City-Center).

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Immobilienqualität



Abb.1: Eckhaus Fischerplatz/Alte Poststr.



Abb.2: Fachwerk-Immobilie untere Kölner Str.



Abb.3: Eckhaus Kölner Str./Alte Poststr.



Abb.4: östlicher Eingang Fußgängerzone Kölner Str.



Abb.5: Reformhaus mittlere Kölner Str.



Abb.6: Baulücke obere Kölner Str.

- Die augenscheinliche Immobilienqualität ist im Zentrum der Kölner Straße (d. h. im Bereich der Fußgängerzone) und an vereinzelt Gebäuden in der Alten Poststraße durch Sanierung gründerzeitlicher Fassaden optisch ansprechend und hat positive Effekte auf das Stadtbild (vgl. Abb. 1 und 3).
- Der einzelner Besitz durch historische Fachwerkhäuser (vgl. Abb. 2) fördert einen historischen Charakter der Innenstadt, beschränken allerdings auch die Barrierefreiheit.
- Die neuwertige Fassade der Galerie Troisdorf bildet Kontrast zur umliegenden, veralteten Bausubstanz.
- Nicht mehr zeitgemäße Nachkriegsbauten durchmischen die Baustrukturen in der Innenstadt, wie beispielsweise das ehemalige Forum (vgl. Abb 4) und schaffen in Kombination mit den übrigen Gebäudearten eine geringe Ensemblewirkung und ein uneinheitliches Erscheinungsbild der gesamten Immobilienstrukturen der Innenstadt.
- Im westlichen Bereich der Kölner Straße und in den Randlagen der Innenstadt lässt die Immobilienqualität nach, hier und in der Wilhelmstraße bestehen teilweise große Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (vgl. Abb. 6).

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten Schaufenstergestaltung



Abb.1: Maysche Kölner Str.



Abb.2: Fotostudio mittlere Kölner Str.



Abb.3: Schaufenster mittlere Kölner Str.



Abb.4: Schaufenster untere Kölner Str.



Abb.5: Schaufenster Alte Poststr.



Abb.6: Köttgen Hörakustik Alte Poststr.

- Es lässt sich eine moderne Schaufenstergestaltung bei bekannten Einzelhandelsfilialisten feststellen, welche sich in die historischen Fassaden integriert (vgl. Abb. 6).
- Zum Teil wenig ansprechende Schaufenstergestaltung durch verdunkelte Eingangssituationen oder Verhängung der Fensterflächen in zentralen Lagen.
- Zum Teil überladene und nicht zeitgemäße Gestaltung der Schaufensterflächen bei kleineren und inhaber\*innengeführten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, welche sich in Kombination mit einer veralteten Bausubstanz negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt.
- Häufig wird eine pragmatisch-funktionale Gestaltung der Sondernutzungszone vor den Geschäften durch standardisierte Werbeaufsteller oder Beachflags verwendet.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Werbegestaltung



Abb.1: Bijou Brigitte mittlere Kölner Str.



Abb.2: Nutzungen untere Kölner Str.



Abb.3: Aufsteller mittlere Kölner Str.



Abb.4: Ursula-Apotheke untere Kölner Str.



Abb.5: Nutzungen am Bürgerhaus



Abb.6: Aufsteller Fischerplatz

- Die Werbegestaltung im gesamten Innenstadtbereich durch standardisierte Kund\*innenstopper und Aufsteller in der Sondernutzungszone, allerdings weitestgehend pragmatisch-funktionale und uneinheitliche Gestaltung der Werbeelemente.
- Häufig tritt ein überladenes und unruhiges Erscheinungsbild durch Anhäufung verschiedenster Aufsteller und die Verwendung uneinheitlicher Objekte auf.
- Die Verwendung von digitalen, bunten Werbeschriftzügen (z. B. an Imbissbuden), welche das unruhige Erscheinungsbild verstärken und Handlungsbedarfe für eine einheitliche Gestaltung generieren.
- Eine Werbegestaltung an Häuserfassaden ist nur im geringen Maße vorhanden (vgl. Abb. 1), was ein überladenes Erscheinungsbild reduziert und die historischen Fassaden stärker hervorbringt.
- Ein überwiegend pragmatisch-funktionaler Auftritt der vorhandenen Gastronomiebetriebe hinsichtlich der optischen Außen- und Werbegestaltung und generiert Optimierungsbedarf, um Besuchsanreize für die Innenstadt zu schaffen und die Gastronomie stärker mit (touristischen) Kristallisationspunkten zu verknüpfen.

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Öffnungszeiten



Abb.1: Restaurant Mangold



Abb.2: Imbiss mittlere Kölner Str.



Abb.3: Imbiss untere Kölner Str.



Abb.4: Kneipe Alte Poststr.

- die Kernöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind unter der Woche zwischen 10 – 18 Uhr, an Samstagen schließen inhaber\*innengeführte Betriebe häufig am frühen Nachmittag (gegen 14 – 16 Uhr)
- im Bereich der Fußgängerzone richten sich die vorhandenen Gastronomiebetriebe insbesondere durch Öffnungszeiten in den Tag- und Mittagstunden an Berufstätige mit Arbeitsort in der Innenstadt (Mitnahmegastronomien) und Shopping-Besucher\*innen
- Gastronomiebetriebe im Bereich der westlichen Kölner Straße und um den Fischerplatz insbesondere in den Abendstunden geöffnet und somit Schaffung von Synergie-Effekten zu (Abend-)Veranstaltungen in der Stadthalle und auf dem Fischerplatz
- es lässt sich ein Ausbaupotenzial an qualitativollen Gastronomiebetrieben in räumlicher Nähe zur Burg Wissem feststellen, welche durch das touristische Potenzial und Öffnungszeiten in den Tagstunden Verknüpfungen zur Innenstadt schaffen können
- geringe quartiersbezogene Angleichung der Öffnungszeiten (z. B. um den Fischerplatz oder innerhalb der westlichen Kölner Straße) um beispielsweise Profilierung zu einzelnen Ausgeh-Quartieren zu fördern oder tagsüber touristische Potenziale zu nutzen

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Außengastronomie



Abb.1: Restaurant Pitaki untere Kölner Str.



Abb.2: StadtBierhaus am Fischerplatz



Abb.3: Eiscafé Adria mittlere Kölner Str.



Abb.4: Eiscafé La Casa untere Kölner Str.

- es lässt sich eine geringe individuelle und ansprechende Außengestaltung der Betriebe erkennen, welche Besucher\*innen der Troisdorfer Innenstadt zum Verweilen einlädt
- im Bereich der Fußgängerzone der Kölner Straße wird der breite Straßenquerschnitt von anliegenden Betrieben umfassend für Außengastronomie genutzt, wodurch eine hohe Sichtbarkeit der Nutzungen generiert wird und das Gesamtbild der Fußgängerzone aufgewertet wird („Flaniermeilen-Charakter“, vgl. Abb.1 und 3)
- anliegende Nutzungen bespielen umfassend den breiten Straßenquerschnitt in der Fußgängerzone der Kölner Straße oder den Fischerplatz mit Außengastronomieflächen, was die Sichtbarkeit der Nutzungen verstärkt
- das Mobiliar vorhandener Außengastronomieflächen ist überwiegend pragmatisch-funktional ausgerichtet und hat Gestaltungspotenzial (vgl. Abb. 2)
- trotz Vielzahl an Gastronomiebetrieben in der westlichen Kölner Straße fast keine Außengastronomie in diesem Quartier und dadurch geringere Sichtbarkeit der vorhandenen Betriebe

# FUNKTIONALE ANALYSE Nutzungsqualitäten

## Barrierefreiheit



Abb.1: Am Bürgerhaus



Abb.2: Bepflasterung Fußgängerzone Kölner Str.



Abb.3: LBS mittlere Kölner Str.



Abb.4: Ladenlokal Hippolytusstr.

- die kürzlich erfolgte Neubepflasterung der Fußgängerzone (Fertigstellung 2015-2017) schafft einen breiten, barrierefreien Straßenquerschnitt in den zentralen Lagen der Innenstadt und trägt zu einem Flaniermeilen-Charakter der gesamten Fußgängerzone bei (vgl. Abb. 2)
- die Einrichtung des Straßenübergangs über die Wilhelmstraße auf der Achse zwischen Bahnhof und Fischerplatz fördert die barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt (vgl. Abb. 1)
- im Kontrast dazu stehen nicht angepasste Barrieren durch Stufen an Zugängen und Eingangssituationen von Ladenlokalen, welche die Erreichbarkeit der innerstädtischen Nutzungen einschränken (vgl. Abb. 3 und 4) und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Troisdorfer Bevölkerung (Zunahme an Senior\*innen) Handlungsbedarfe erzeugen

## Funktionsstruktur

- deutlicher Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich der Fußgängerzone mit großen Magnetbetrieben und vereinzelt Kristallisationspunkten im Bereich Gastronomie, Freizeit und Veranstaltungen sowie einigen Dienstleistungsangeboten
- mangelnde Funktionsprofilierung bestimmter Plätze und Freiräume im Randbereich der Innenstadt (Römerplatz, Pfarrer-Kenntemich-Platz, Freifläche Kronprinzenstraße)
- Konzentration gebündelter Dienstleistungs- und Bildungsangebote sowie sozialer Einrichtungen und flächendeckende Wohnfunktion in den Randlagen der Innenstadt
- drohender Nutzungsverlust in den Randbereichen und Nebenlagen der Innenstadt (Nebenstraßen der Galerie Troisdorf, Wilhelm-Hamacher-Str., obere Kölner Straße)

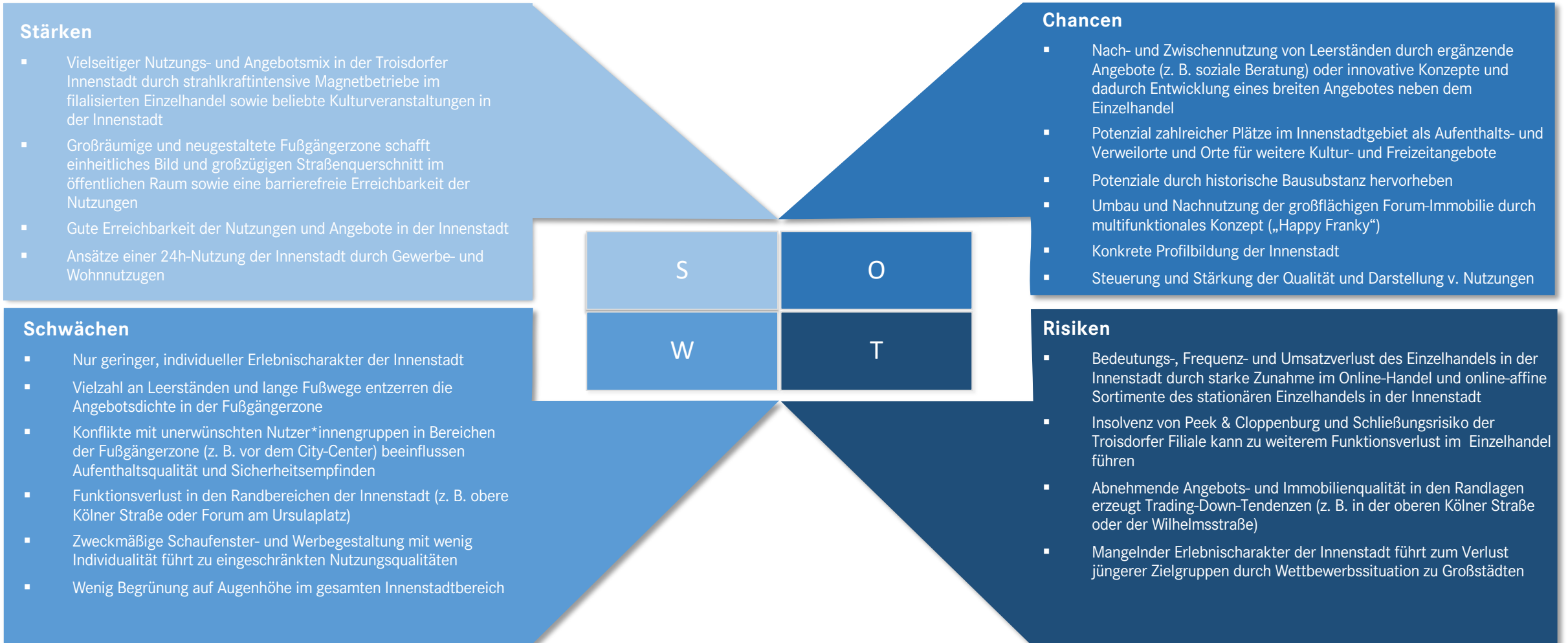
## Nutzungsmix

- Schwerpunkt des Nutzungsmixes der Troisdorfer Innenstadt im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen
- durch Großteil an online-affinen Sortimenten (Bekleidung, Unterhaltungselektronik) hohes Wettbewerbsrisiko durch E-Commerce und Gefahr eines weiteren Funktionsverlustes der Innenstadt
- Vielzahl an leerstehenden Ladenlokalen im Innenstadtbereich beeinflussen das Erscheinungsbild negativ, bergen allerdings auch Potenziale für ergänzende Nutzungen und einer Profilierung der Innenstadt unabhängig vom Einzelhandel (z. B. im ehemaligen Forum)
- Angebotsdefizit im Bereich spezialisierter Einzelhandelsbetriebe und hinsichtlich Ankernutzungen im Gastronomiebereich (z. B. Franchise-Systeme)

## Nutzungsqualitäten

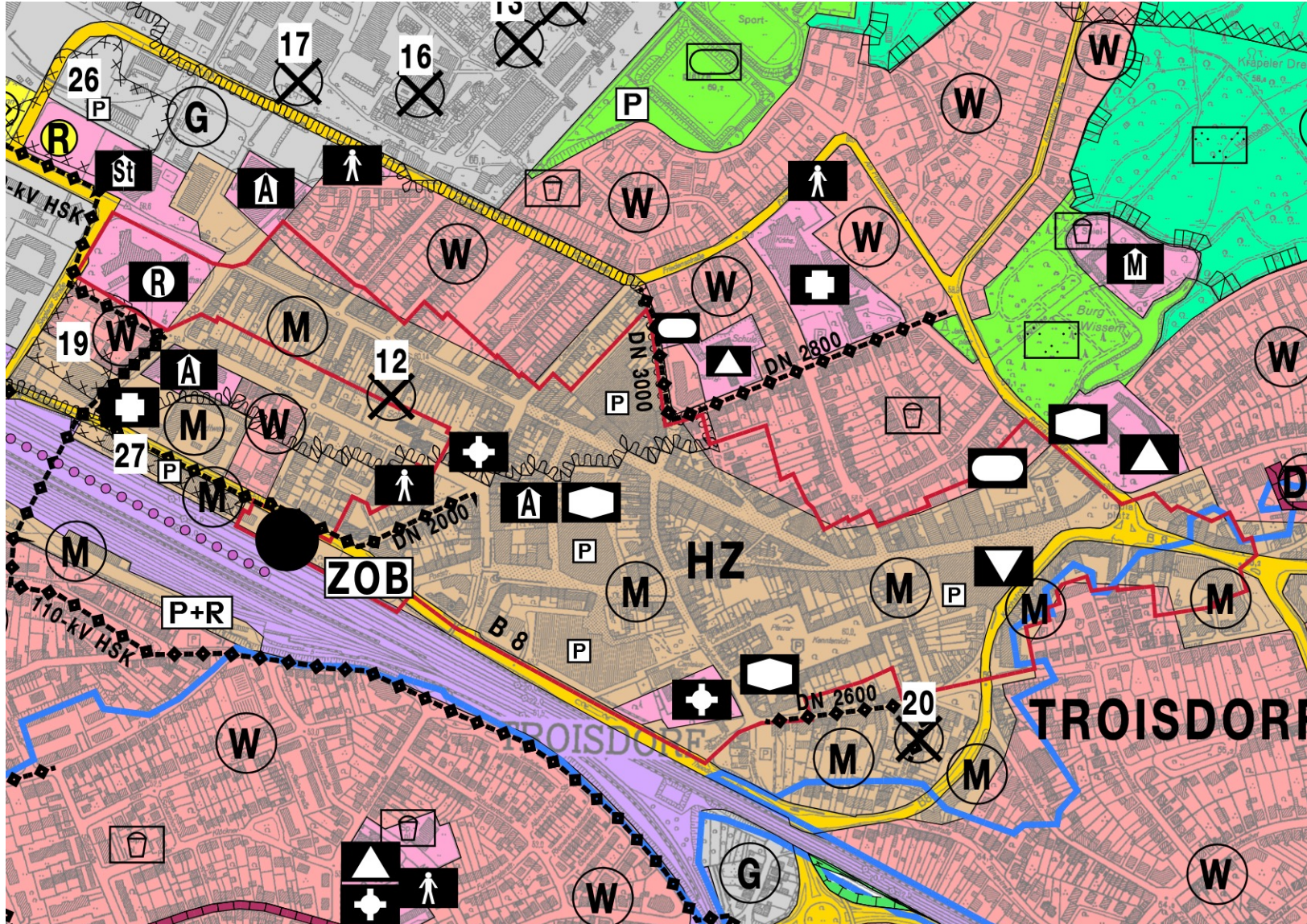
- Trading-Down-Tendenzen im Bereich der Fußgängerzone durch Ansiedlung qualitätsarmer Nutzungen und Dienstleistungen (z. B. Nagelstudios, Spielhallen)
- fehlende Gestaltungsvorgaben generieren ein unruhiges Erscheinungsbild einiger Innenstadtbetriebe durch unübersichtliche Werbe- und Schaufenstergestaltung
- vorhandenes Angebot an Kultur- und Freizeitveranstaltungen mit ausbaufähigem Potenzial für familienfreundliche Angebote durch Nutzung vorhandener (Potenzial-)Flächen (z. B. Pfarrer-Kenntemich-/Römerplatz oder Fischerplatz) um Besucher\*innen an die Innenstadt zu binden
- geringes Angebot an sozialen Einrichtungen in der Innenstadt erzeugt Handlungsbedarfe und bietet gleichermaßen Chance um Nutzungsmix zu ergänzen und bestehende Konflikte im Innenstadtbereich (Substanzgebrauchsstörungen im öffentlichen Raum) lösungsorientiert und nachhaltig zu reduzieren





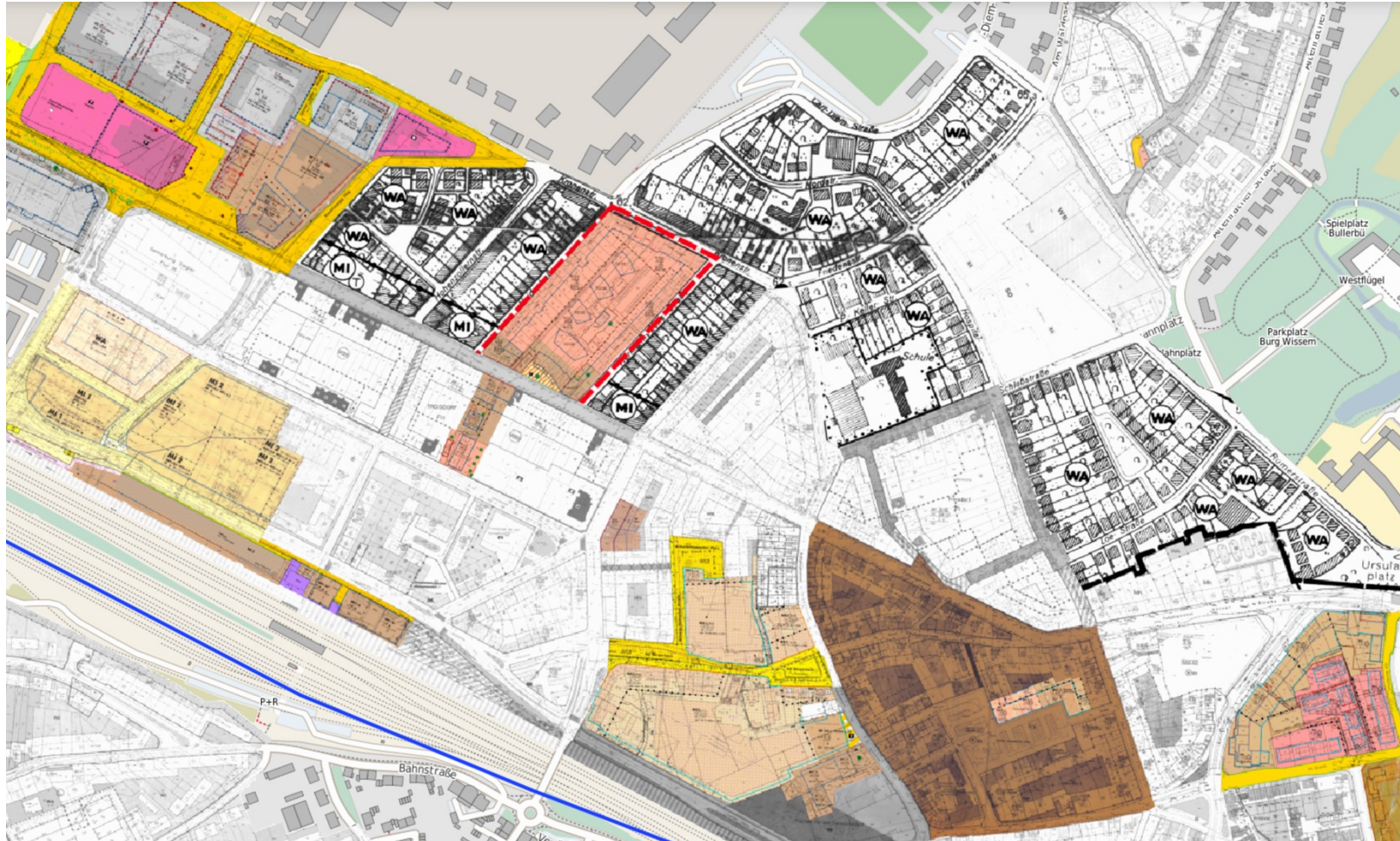
Quelle: Fotos Stadt + Handel.

# RÄUMLICHE ANALYSE



- Der Flächennutzungsplan 2015 (zuletzt angepasst am 04.04.2020) stellt den gesamten Untersuchungsraum mit Ausnahme des Rathauses und der Stadthalle (Flächen für den Gemeinbedarf) als gemischte Baufläche dar.
- Zwischen Rathaus im Westen, Bahnhof im Süden, City-Center im Norden und Frankfurter Straße im Osten ist ein zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum der Stadt Troisdorf dargestellt.

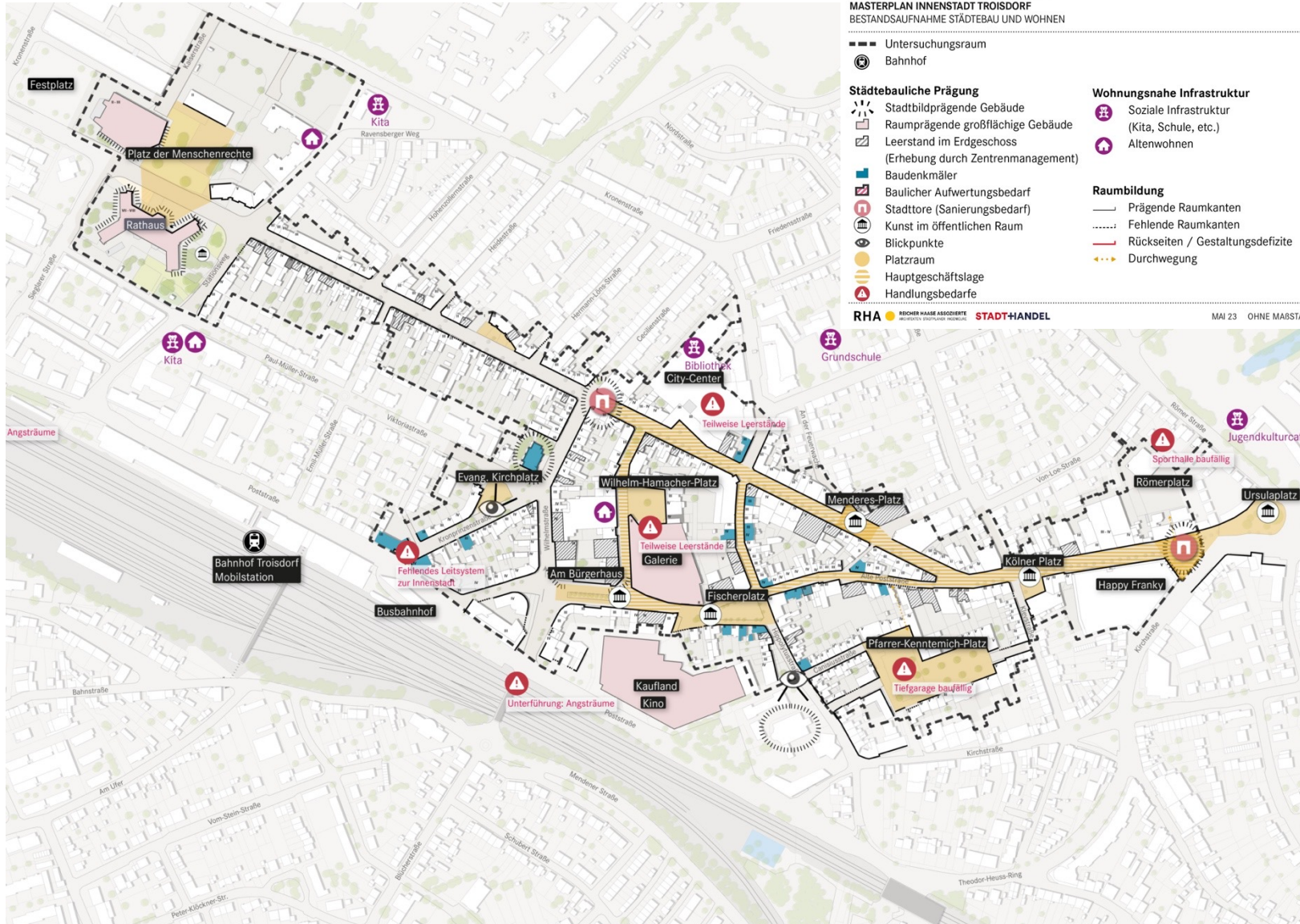
Quelle: Darstellung Geoportal der Stadt Troisdorf.



- Für das gesamte Untersuchungsgebiet liegt Planungsrecht in Form rechtskräftiger Bebauungspläne vor. Die Pläne sind im Geoportal der Stadt Troisdorf einsehbar (s. Abb.). Im einzelnen bestehen folgende Bebauungspläne:

- T164-Ae2
- T139-BL2-Ae1
- T139-BL1-Ae1
- T122-BL1
- T80-BL1
- T123
- T12-Ae2
- T-200-BL3
- T89-BL2
- T89-BL10
- T120
- T121
- T79-Ae1

# RÄUMLICHE ANALYSE Bestandsaufnahme Städtebau und Wohnen



- Die städtebaulich langgezogene Innenstadt erstreckt sich vom östlichen Ursulaplatz bis hin zum nordwestlich gelegenen Platz der Menschenrechte im Umfeld des Rathauses und der Stadthalle.
- Einzelne großmaßstäbliche Gebäude, wie die Galerie, das City-Center, der Kaufland-/Kino-Komplex oder auch das neu entstehende Happy Franky, dominieren die sonst kleinteilige Bebauungsstruktur der Innenstadt. Einzelne historische Baudenkmäler, wie z.B. die ev. Johanneskirche oder auch Kunstinstallationen/ Statuen, wie z.B. die Stadttore am Eingang der Fußgängerzone bilden visuelle Bezugspunkte und Landmarken der Innenstadt aus.
- Die oberen Etagen der meist mischgenutzten Bebauung sind oftmals durch Wohnnutzungen geprägt, die auch den Innenstadtkern rahmen. Wohnungsnaher Infrastruktur findet sich insbesondere in den angrenzenden Bereichen.
- Die durchschnittliche Geschossigkeit liegt dabei zwischen zwei und vier. Ein großer Teil der Gebäude verfügen über drei Geschosse.
- Leerstand findet sich in vielen der Ladenlokale im Erdgeschoss mit Schwerpunkten im Bereich der oberen Kölner Straße, der Wilhelmstraße und der Alten Poststraße

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.



1 Kölner Straße – Fußgängerzone



2 Kölner Straße – Fußgängerzone



3 Kölner Straße - Klimaschutzsiedlung



4 Wilhelm-Hamacher-Straße – Fußgängerzone



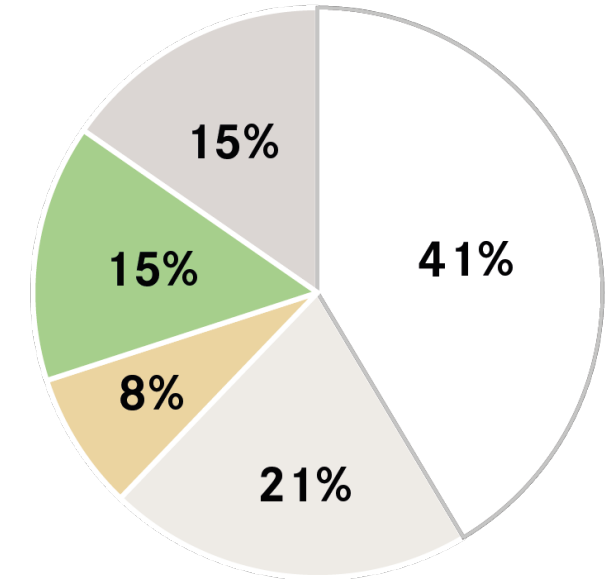
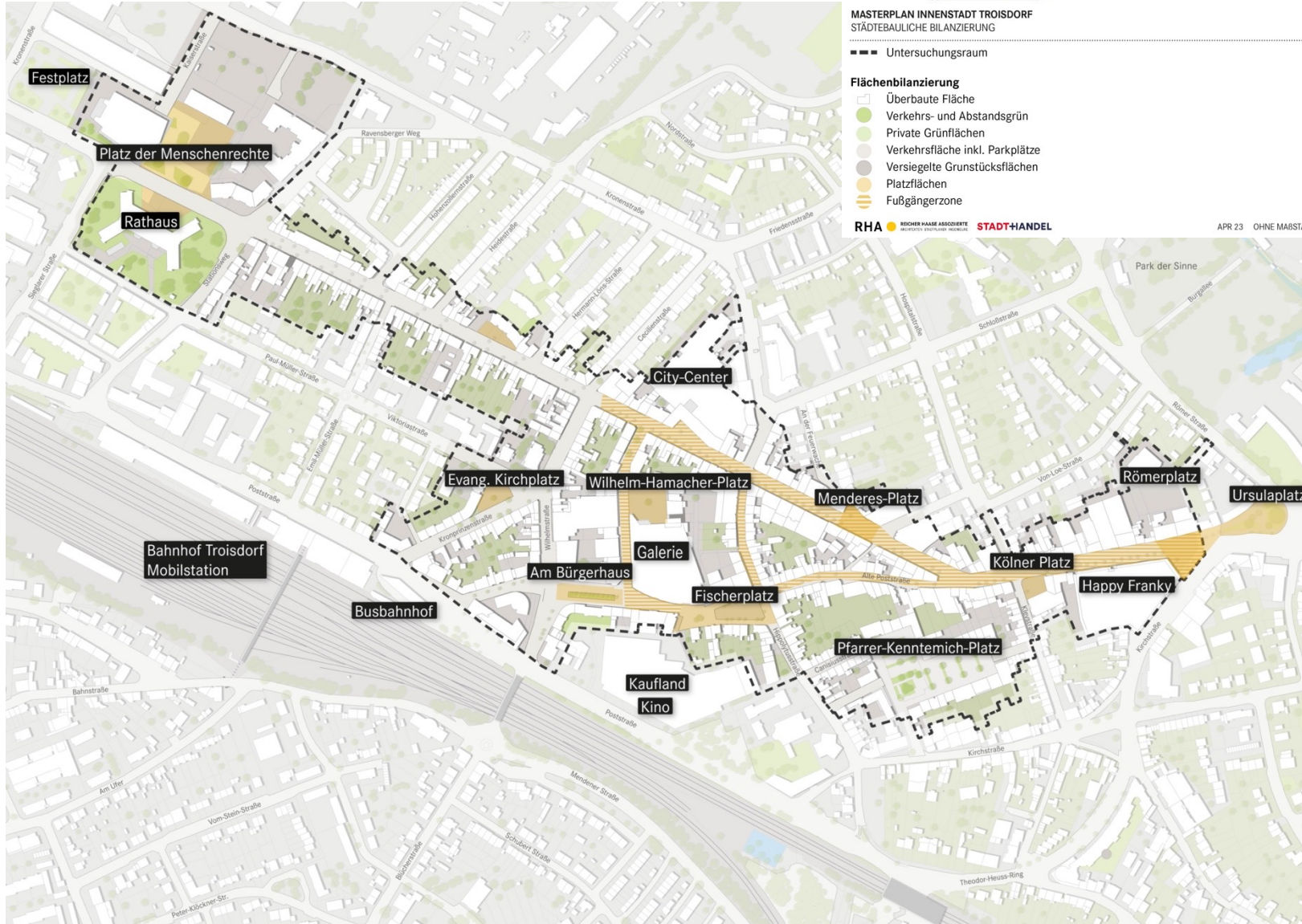
5 Kölner Straße – Stadttor, östlicher Fußgängerzonenauftakt



6 Kölner Straße – Stark sanierungsbedürftige Immobilien

- Aus städtebaulicher Perspektive prägt besonders die langgestreckte Kölner Straße das Bild der Troisdorfer Innenstadt. In unterschiedlichen Sequenzen beinhaltet diese kleinteilige, gewerbliche Infrastrukturen, die auch die Vorbereiche der Geschäfte durch gastronomische oder gewerbliche Nutzungen, im MIV freien Fußgängerbereich der unteren Kölner Straße, teilweise bespielen (siehe Abb.1/2).
- Aufgrund von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Fußgängerzone sowie gesamten Teilabschnitten der oberen Kölner Straße, bestehen Ansätze für eine 24h Belebung der Innenstadt, welche insbesondere abends und nachts eine entscheidende Aufenthaltsqualität darstellen kann.
- Durch Kunstobjekte und Skulpturen, wie auf dem Wilhelm-Hamacher-Platz, oder durch die modernen Stadttore, als Auftaktpunkte der Fußgängerzone, werden besondere städtebauliche Merkmale geschaffen, die den Stadtraum prägen. Teilweise sind diese Kunstwerke allerdings beschädigt oder beschmutzt, wodurch die Aufwertung des Stadtraumes eingeschränkt wird (siehe Abb. 4/5).
- Auch im zentralen Innenstadtbereich sind einige der Immobilien stark baufällig, sanierungsbedürftig, bis verwahrlost, was maßgeblich die Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Teilbereichen herabsenkt (siehe Abb. 6).

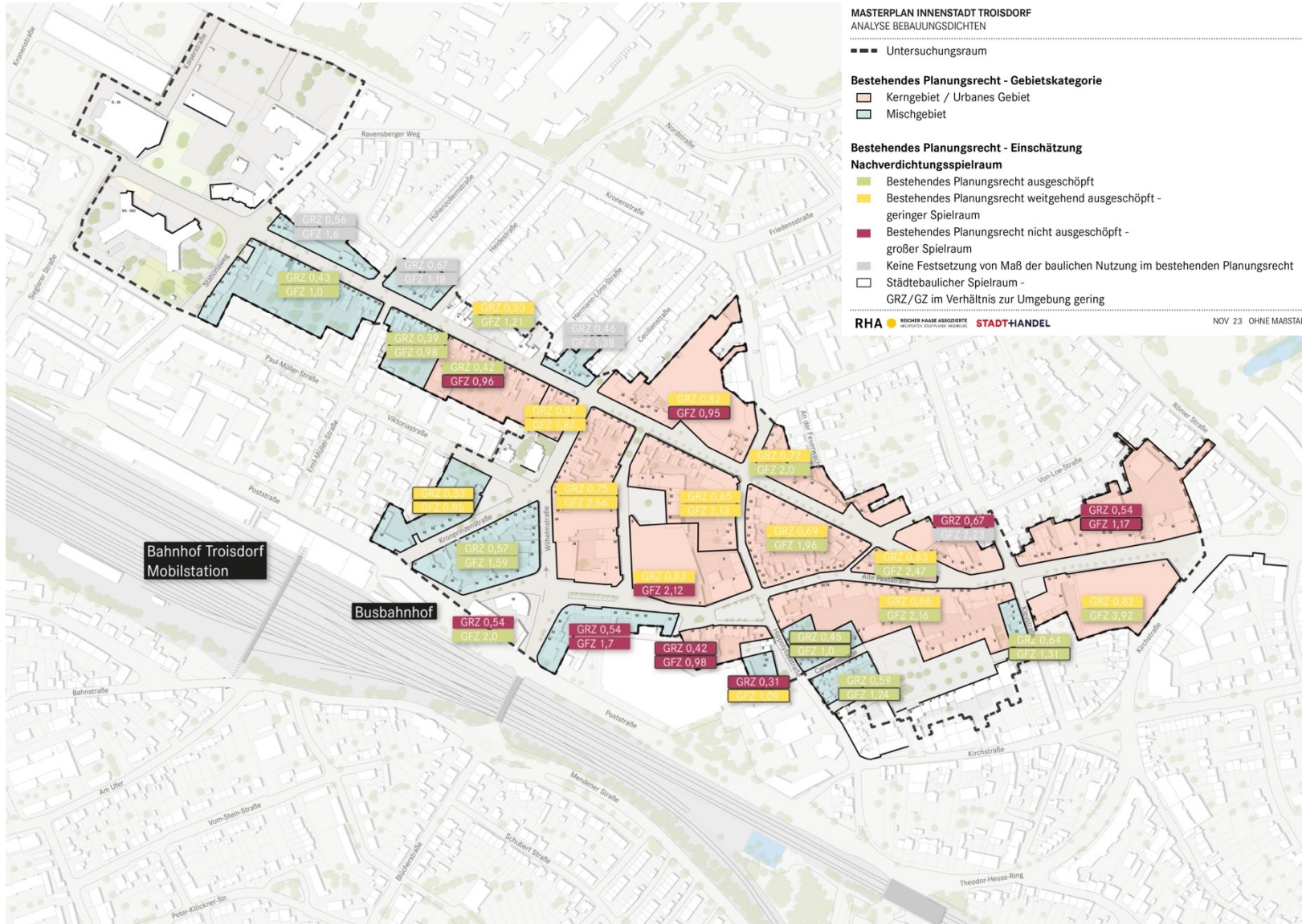
# RÄUMLICHE ANALYSE Städtebauliche Bilanzierung



- Überbaute Flächen
- Verkehrsfläche inkl. Parkplätze
- Platzflächen und Fußgängerzone
- Grünflächen  
(davon 29% Abstandsgrün und 71% private Grünflächen)
- Versiegelte Grundstücksflächen

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf

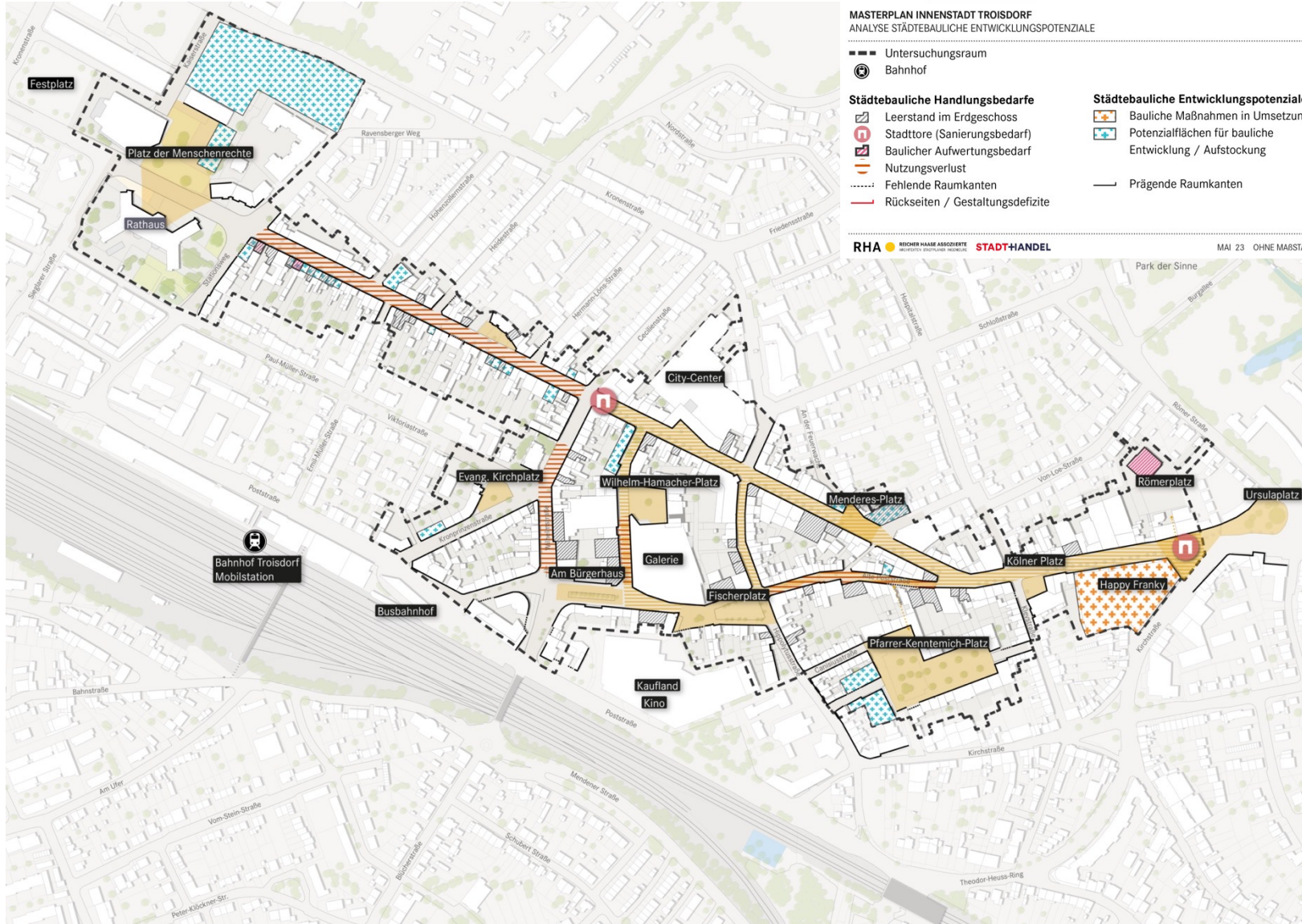
# RÄUMLICHE ANALYSE Analyse Bebauungsdichte



- Dargestellt sind die blockweise ermittelten Bebauungsdichten als aggregierte GRZ- und GFZ-Werte im Verhältnis mit den Dichtefestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.
- Die Baublöcke im Bereich der Fußgängerzone sind zu einem großen Teil als Kerngebiete festgesetzt, während die Außenbereiche i.d.R. als Mischgebiete festgesetzt sind. Diese bieten hinsichtlich der Ausgestaltung einer Nutzungsmischung weniger Flexibilität als beispielsweise die Festsetzung von Urbanen Gebieten
- Die Gegenüberstellung der ermittelten vorhandenen Bebauungsdichte mit den vorhandenen Festsetzungen zeigt, dass in vielen Bereichen der planungsrechtliche Spielraum für Nachverdichtungen gering ist (grün und gelb).
- Insbesondere südlich der Straße am Bürgerhaus und teils an der Kölner Straße ist das bestehende Planungsrecht allerdings nicht ausgeschöpft (rot).
- In Teilen der Innenstadt (nördlich der oberen Kölner Str.) einfache Bebauungspläne ohne explizite Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor (grau). Hier ist im Einzelfall eine genauere Betrachtung notwendig, aber oftmals - gemessen an den Richtwerten der BauNVO für die jeweilige Gebietskategorie - durchaus Spielraum vorhanden.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf





- Aufgrund der durchgeführten Dichteanalyse sowie Ortsbesichtigungen lassen sich einige Potenziale potentieller Aufstockungen oder Nachverdichtungen im Innenstadtbereich identifizieren. Dabei handelt es sich um einen erste Analyseschritt. Eine gezielte Prüfung der planungsrechtlichen Machbarkeit sowie gebäudebezogene statische Analysen müssen in weiteren Schritten zur Überprüfung der Durchführbarkeit folgen.
- Aufstockungspotentiale im Innenstadtbereich liegen beispielsweise im Südwesten des Pfarrer-Kentemich-Platzes, Kölner Str. / Ecke Von-Loe-Str., an der nördlichen Wilhelm-Hamacher-Str., entlang der oberen Kölner Straße und nördlich-östlich des Verwaltungsneubaus Kaiserstraße.
- Handlungsbedarfe bestehen insbesondere in der Nachnutzung leerstehender Ladenlokale. Insbesondere entlang der Wilhelmstraße, Wilhelm-Hamacher-Str., Alten Poststraße und oberen Kölner Str. drohen flächendeckende Nutzungsverluste.
- Darüber hinaus finden sich einige Gebäude mit individuellem offensichtlichen Sanierungsbedarf, beispielsweise entlang der oberen Kölner Straße.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf

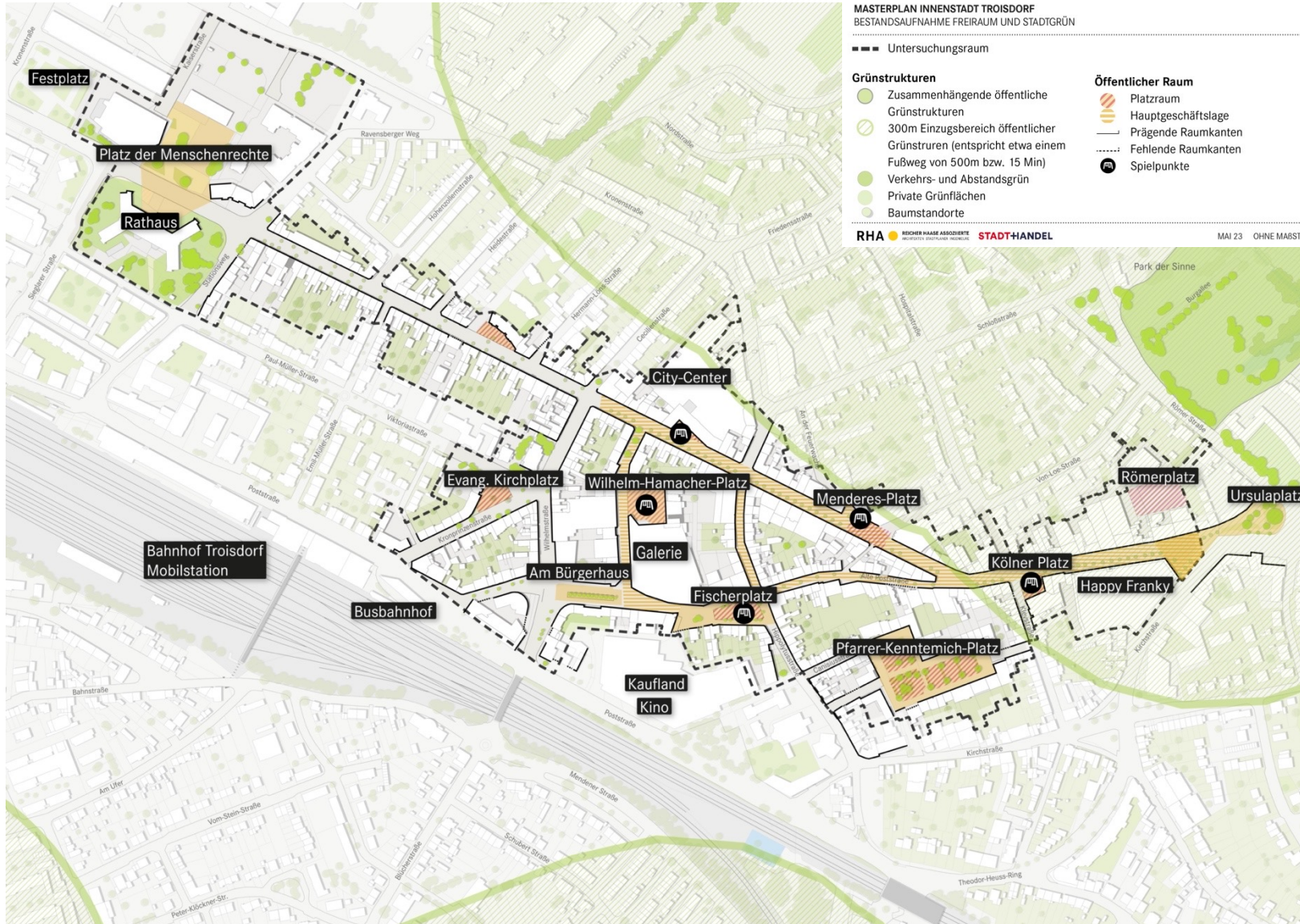
## **Städtebauliche Struktur und Dichte**

- deutliche Prägung der städtebaulichen Struktur der Troisdorfer Innenstadt durch Fußgängerzonen und eine klare Trennung zwischen gewerblicher Nutzungen im EG und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Vorhandensein von vernachlässigten, sanierungsbedürftigen bis verwaorlosten Gebäudebeständen
- Ausbaufähiges Grünflächenangebot im Innenstadtbereich und ein allgemein hoher Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich
- Identitätsstiftende Gebäude mit Erhaltungs- oder Denkmalwert, die maßgeblich die Atmosphäre prägen
- Durch große Centren und Galerien erhält die Innenstadt eine allgemeine Frequenzsteigerung
- Teilweise vorhandener Spielraum im Bezug auf die Bebauungsdichte innerhalb des bestehenden Planungsrechtes

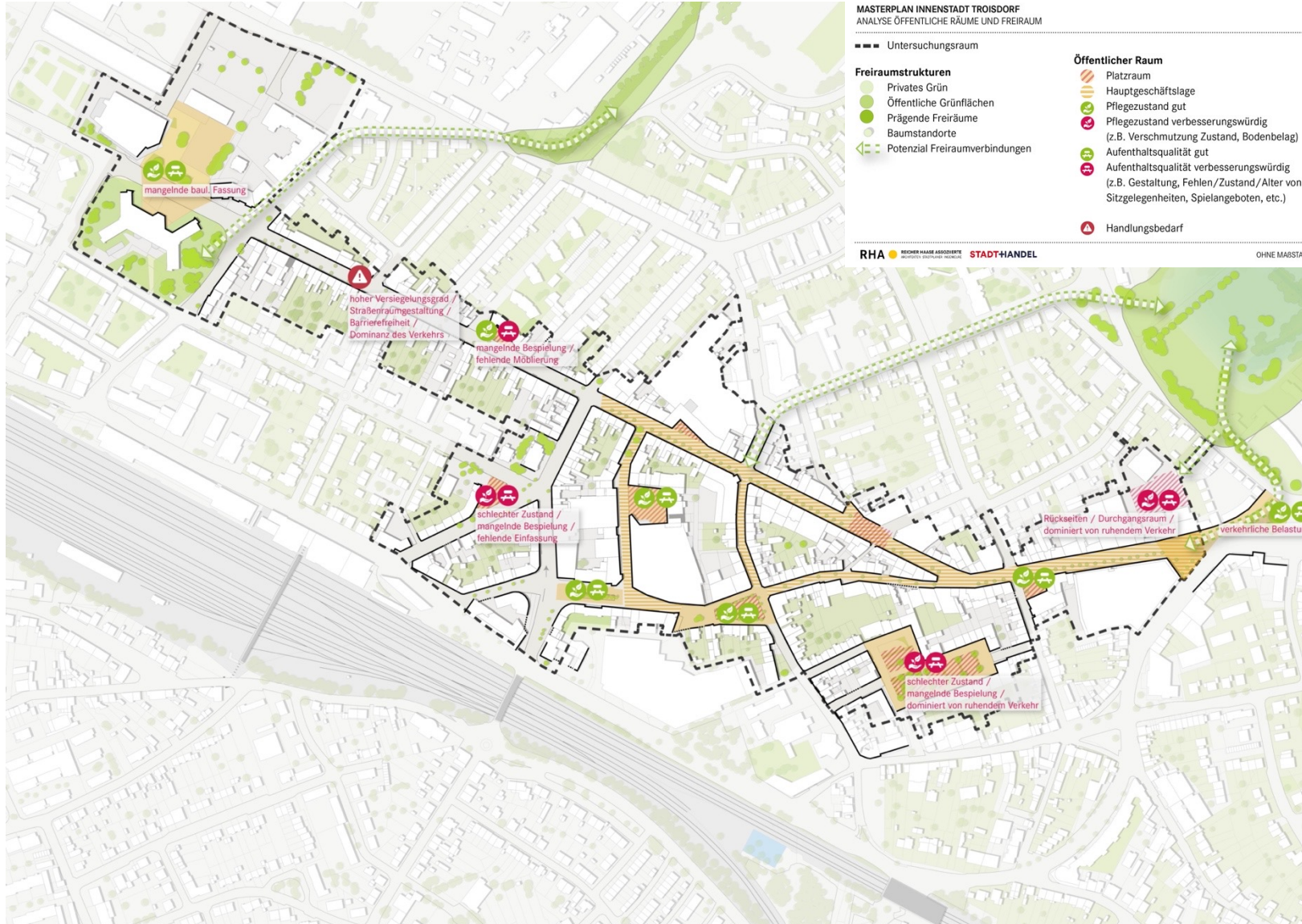
## **Städtebauliche Entwicklungspotenziale und -bedarfe**

- Im gesamten Innenstadtbereich bestehen punktuelle Aufstockungs- sowie Nachverdichtungspotentiale, die die Troisdorfer Innenstadt zusätzlich beleben könnten
- Für Veränderungen der Nutzungsstruktur sind planungsrechtliche Anpassungen zu prüfen
- Drohende Nutzungsverluste entlang von Wilhelmstraße, Wilhelm-Hamacher-Str., Alte Poststraße und obere Kölner Straße
- Hoher Anteil an leerstehenden Ladenlokalen
- Neuer Nutzungsanker durch das Projekt Happy Franky

# RÄUMLICHE ANALYSE Bestandsaufnahme Freiraum und Stadtgrün



- Im Untersuchungsbereich befinden sich keine größeren öffentlichen Grünflächen.
- Nord-östlich befindet sich eine große zusammenhängende Grünstruktur, u.a. mit dem Vogelpark, der Burg Wissem, dem Hirschpark sowie dem Park der Sinne und daran anschließende Waldflächen.
- Ein Einzugsbereich von 300m (entspricht etwa 500m Fußweg oder 15 Min.) der oben genannten Grünstrukturen ragt im Osten in das Untersuchungsgebiet hinein. Die übrige Innenstadt ist damit tendenziell unterversorgt.
- Durch die Kölner Straße verläuft eine im südlichen Teil als Allee ausgebildete und im östlichen Bereich als Einzelbaumreihe gestaltete Baumpflanzung mit mittelhohen, wenig ausladenden Stadtbäumen.
- Die Innenstadtplätze verfügen meist über einzelne integrierte Grünbereiche mit vereinzelt Baumpflanzungen und kleineren Beet- bzw. niedrigen Heckenbereichen. Darüber hinaus finden sich Verkehrs- und Abstandsgrünstrukturen, z.B. um das Rathaus.
- Grünbereiche, im rückwertigen Bereich der Gebäude, sind meist nur privat durch die Eigentümer\*innen oder Mieter\*innen nutzbar.



- Die Fußgängerzone sowie eine Vielzahl der verkehrsberuhigten oder verkehrsbefreiten Plätze wurden im Zuge der Städtebauförderung erneuert und befinden sich in einem guten gestalterischen Zustand.
- Die Plätze rund um die Galerie, wie der Fischerplatz, der Wilhelm-Hamacher-Platz oder Am Bürgerhaus weisen eine atmosphärische Gestaltung mit Sitzgelegenheiten und einzelnen Stadtbäumen sowie Pflanzbeeten auf.
- Auch die Platzbereiche sowie Wiesenflächen rund um das Rathaus und der Stadthalle weisen Grünbereiche und Sitzbänke mit Aufenthaltsqualität auf, als nördlicher Auftakt der Innenstadt.
- Der südliche Auftakt der Innenstadt wird durch den Ursulaplatz markiert, der im Zuge der Städtebauförderung kürzlich erneuert wurde, allerdings unter einer hohen Belastung durch Verkehrslärm leidet. Er weist ein hohes Potenzial als Trittstein einer zukünftigen Grünverbindung zur Burg Wissem auf.
- Die Bereiche rund um die ev. Kirche und den Pfarrer-Kentemich-Platz weisen aktuell weniger Aufenthaltsatmosphäre auf.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf.



1 Kölner Str. - Fußgängerzone



2 Hippolytusstraße - Fußgängerzone



3 Parkplatz am Römerplatz



4 Pfarrer-Kenntemich-Platz - Grünbereiche

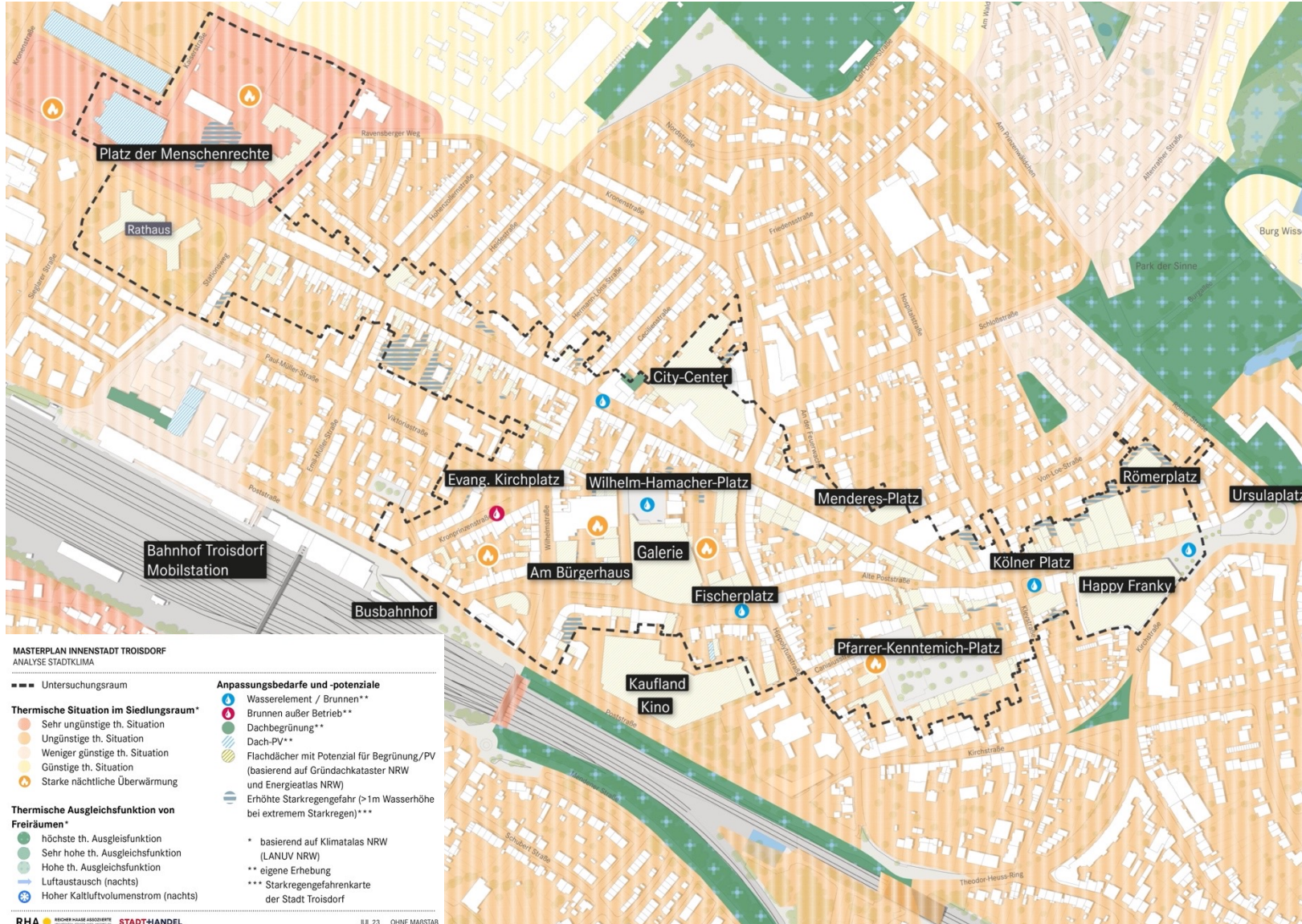


5 Platz vor der ev. Kirche - Viktoriastraße



6 Kölner Str. - Platz vor dem City Center

- Die Fußgängerzone verfügt in Teilbereichen nur über wenige, vereinzelte, kleine Bäume. Eine Alleeausbildung ist nicht durchgängig ablesbar. (Abb. 1./2.)
- Der rückwärtig gelegene Römerplatz ist durch ruhenden Verkehr und vereinzelte ungepflegte Pflanzungen geprägt. Aufenthaltsqualität ist nicht vorhanden. Er stellt jedoch einen wichtigen Durchgangsraum zwischen Kölner Straße und den angrenzenden Bildungseinrichtungen dar (Abb. 3).
- Die Aufenthaltsqualität des Pfarrer-Kenntemich-Platzes ist gering. Die bauliche Platzgestaltung weist einen sanierungsbedürftigen Charakter auf und die Rasen bzw. buschartige Bepflanzung, spiegelt keine Gestaltung wieder. Neben dem dominierenden ruhenden Verkehr ist eine Nutzung als Aufenthaltsbereich stark eingeschränkt (Abb.4)
- Vereinzelt Grünbereiche wie z.B. vor der ev. Kirchengemeinde an der Viktoriastraße wurden zu informellen Treffpunkte für Suchterkrankte, wodurch Einschränkungen der Aufenthaltsqualität entstehen. Als Reaktion wurden in der Vergangenheit Sitzmöglichkeiten zurückgebaut (Abb 5.).
- Auch der neugestaltete Aufenthaltsbereich vor dem City-Center stellt einen dieser informellen Treffpunkte dar, wodurch das Bankrechteck und die Grünbereiche aktuell stark verschmutzt sind (Abb. 6).



- Gemäß der Klimanalyse des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) besteht in weiten Teilen der Innenstadt eine ungünstige thermische Situation. Ein Hitzeschwerpunkt mit sehr ungünstiger klimatischer Situation ist im Bereich der Stadthalle dargestellt.
- Als wichtige Ausgleichsräume fungieren die Grünräume in Siedlungsnähe. Insbesondere um die Burg Wissem und die Sportflächen bis zum Vogelpark
- Nur wenige Dächer sind heute begrünt. Potenzial besteht gemäß Analyse des LANUV insbesondere auf flachen und wenig geneigten Dächern. Es finden sich einige Dächer mit bereits installierten PV-Anlagen im Innenstadtbereich, allerdings allerdings besteht auch hier gemäß LANUV-Analyse weiteres Potenzial. Die Karte zeigt eine aggregierte Darstellung mit Fokus auf Flachdächer für PV und Begrünung
- Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Troisdorf stellt einige Flächen als von Starkregen gefährdet dar. Dargestellt sind hier Flächen, die im Fall ein eines seltenen Ereignisses (Szenario 1) am stärksten betroffen sind.
- Wasserelemente oder natürliche Gewässer, bis auf vereinzelte Zierbrunnen, die auf der Karte markiert sind, sind nicht vorhanden.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf

## Freiraum und Stadtgrün

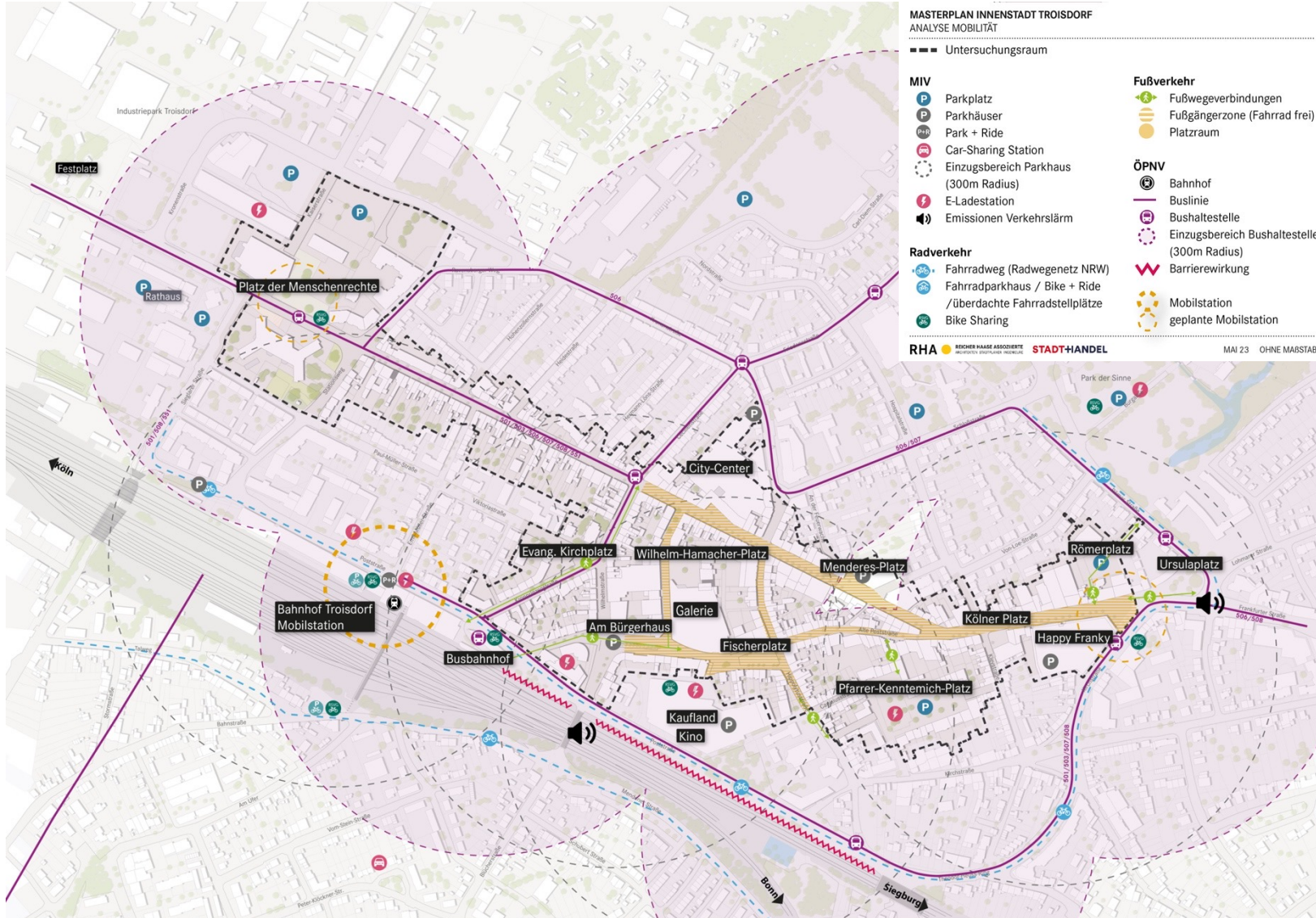
- In der Innenstadt selber besteht ein Mangel an Grünflächen. Lediglich der östliche Bereich liegt im direkten Einzugsbereich größerer Freiräume.
- Ein Großteil des Grüns ist als Privatgrün für die Öffentlichkeit nicht nutzbar. Bestehende Grünstrukturen haben einen Charakter von Abstands- oder Verkehrsgrün.
- Es bestehen Ansätze einer Begrünung von öffentlichen Räumen und Platzflächen, viele Räume schöpfen ihre Potenziale allerdings nicht aus, wie zum Beispiel auf dem Pfarrer-Kenntemich-Platz oder die Hippolytusstraße.

## Öffentliche Räume

- Die Fußgängerzone und viele Plätze sind bereits erneuert hochwertig gestaltet.
- Der Pfarrer-Kenntemich-Platz und der Römerplatz weisen als Parkplätze und durch sanierungsbedürftigen Zustand wenig Aufenthaltsqualität auf.
- Die obere Kölner Straße fällt hinsichtlich der Gestaltungsqualität und der Nutzungsfrequenz hinter der Fußgängerzone zurück. Die Dominanz des Verkehrs mindert zusätzlich die Aufenthaltsqualität.
- Abnahme der Freiflächenqualitäten von bestehenden Grün- und Freiflächen durch teilweise Nutzung als Orte für Alkohol- und Drogenmissbrauch, wie z.B. der Platz vor der ev. Kirche oder dem Platz vor dem City Center

## Stadtklima

- Der allgemein hohe Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich führt zur Hitzebildung im Sommer. Besonders betroffen ist der Raum um die Stadthalle und um die Galerie Troisdorf. Es erfolgt wenig natürliche Verschattung durch beispielsweise große Stadtbäume der öffentlicher Räume oder durch Angebote wie Trinkwasserbrunnen etc.
- Die im Innenstadtbereich bestehenden Dachflächen weisen ein großes Potenzial für Begrünung und PV-Anlagen auf
- Besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum kommt dem Freiraumverbund um Burg Wissem zu.



- Die Innenstadt verfügt über ein umlaufendes Busnetz, das sich als Ring um den Innenstadtbereich legt. Im Bereich der oberen Kölner Straße über die Wilhelmstraße und Cecilienstraße wird auch das Innere des Ringes angedient. Der untere Bereich der Kölner Straße ist als Fußgängerzone ausgebildet, wie auch die Bereiche rund um die Galerie. In der langgestreckten Fußgängerzone sind keine ÖPNV-Haltestellen vorhanden.
- Die Darstellung eines Einzugsradius von 300m um Bushaltestellen zeigt eine beinahe vollständige Abdeckung des Untersuchungsraums.
- Im Bereich des Bahnhofes liegen vielfältige Mobilitätsangebote vor. Neben Bike Sharing Station, E-Ladesäulen, Parkhäusern und dem Busbahnhof besteht dort auch der Anschluss an den regionalen Bahnverkehr mit einer sehr guten Anbindung nach Köln sowie Anschluss nach Bonn und die Siegstrecke.
- Der Bahnhof ist mit den genannten Angeboten als Mobilstation ausgebaut und kenntlich gemacht. Die Einrichtung weiterer Mobilstationen ist für 2023 am Platz der Menschenrechte und am Ursulaplatz geplant. Eingebettet ist diese Maßnahme in das z.Zt. in Bearbeitung befindliche neue Mobilitätskonzept der Stadt Troisdorf.

Quelle: Darstellung RHA; Kartengrundlage: Stadt Troisdorf





1 Zugang zur Fußgängerzone – Unterführung Sieglarer Straße



2 Mobilstation Bahnhof – Theodor-Heuss-Ring



3 Fahrradparkplätze – Bahnstraße?



4 Wahllos Abgestellte E-Scooter – Theodor-Heuss-Ring



5 Kölner Straße – Bushaltestelle Troisdorf Rathaus



6 Parkplatz – Pfarrer-Kenntemich-Platz

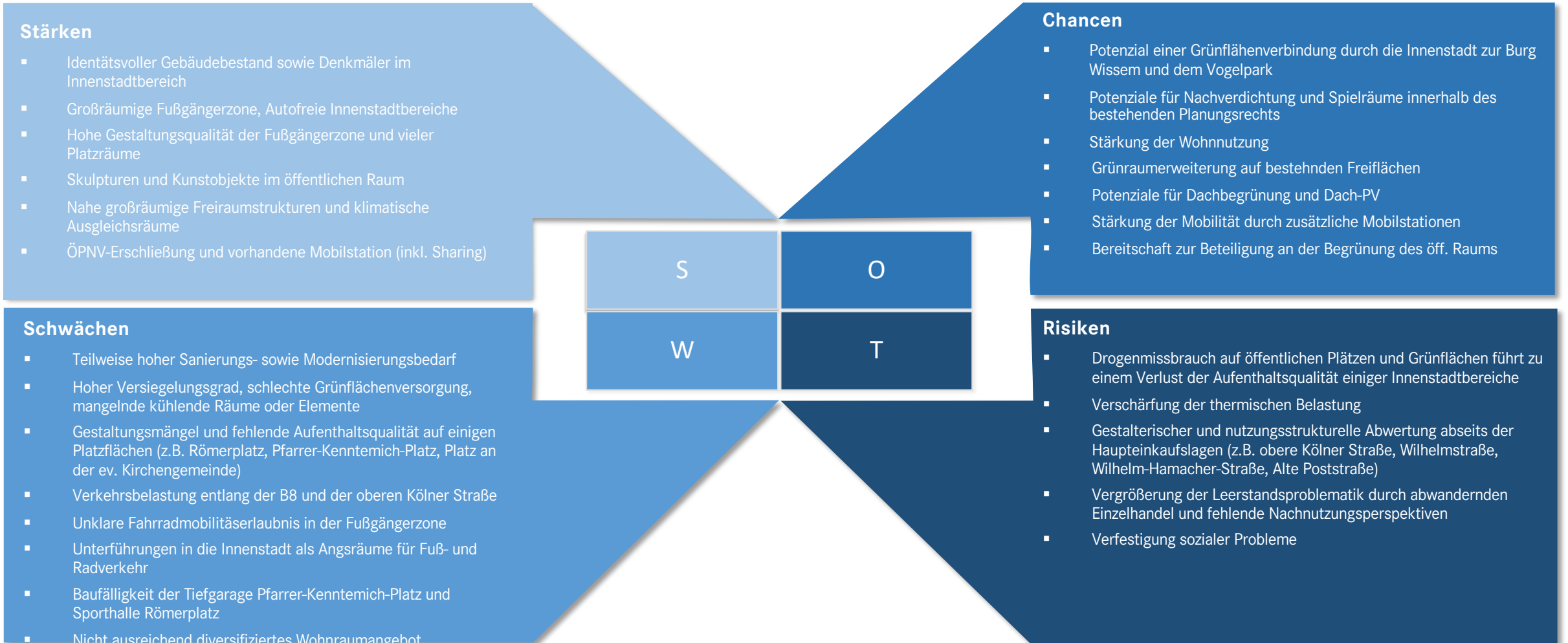
- Die Zugänge in die Innenstadt aus den südlich gelegenen Stadtteilen Troisdorfs erfolgen durch Bahnunterführungen. Durch schlechte Ausleuchtung, geringe Sicherheitsabstände zwischen MIV und anderen Straßenverkehrsteilnehmer\*innen, werden diese als Angsträume wahrgenommen (Abb.1).
- Die am Bahnhof gelegene Bike & Ride Stationen wie auch Fahrradständer (Abb. 2/3) werden gut genutzt. Fahrradständer direkt in der Innenstadt sind wenig vorhanden. Auch das in der Fußgängerzone und Teile der Innenstadt herrschende stundenweise Fahrradfahrverbot beeinträchtigen die Fahrrad-freundlichkeit der direkten Troisdorfer Innenstadt.
- E-Scooter werden teils wahllos im Stadtbild abgestellt und versperren teilweise den Bürgersteig.
- Die ÖPNV-Haltestellen weisen moderne Haltestellenhäuschen auf, sind allerdings durch ihre dunkle Gestaltung teilweise visuell schwer wahrnehmbar (Abb.5).
- Im Innenstadtbereich sind eine Vielzahl von Parkhäusern und Parkplätzen vorhanden. Die Frequentierung – durch Anwohnende und Besuchende – erscheint hoch.

## Öffentlicher Verkehr

- Die Anbindung an den Regionalverkehr ist sehr gut. Insbesondere Köln ist in dichter Taktung angeschlossen.
- Die am Bahnhof angesiedelte Mobilstation stellt einen wichtigen Knotenpunkt dar und wird mit hoher Frequenz genutzt. Weitere Mobilstationen sind für 2023 geplant.
- Das Netz an Bushaltestellen bedient fast die gesamte Innenstadt. Am Bahnhof besteht ein wichtiger Knotenpunkt des Busnetzes im Rhein-Sieg-Kreis.

## Individualverkehr

- Im Innenstadtbereich liegt eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für den MIV vor.
- Es besteht ein Netz an E-Ladesäulen sowie ein Car- und Bike-Sharing System. Perspektivisch ist ein weiterer Ausbau zu prüfen.
- In den Randbereichen der Innenstadt besteht Lärmbelastung durch den MIV (insbesondere entlang der B8). Auch die obere Kölner Straße ist von Verkehr belastet. Rund um die Fußgängerzone sind die Räume dagegen verkehrsberuhigt oder -befreit.
- Die Unterführungen, die in die Innenstadt führen, werden aufgrund der schlechten Ausleuchtung und dem beengten Abstand zum MIV als Angsträume wahrgenommen, gerade von Fahrradfahrer\*innen und Fußgänger\*innen
- Aufgrund unklarer Vorschriften und tageszeitlichen Verboten für den Radverkehr in der Fußgängerzone wird die Mobilitätsqualität für Fahrradfahrer\*innen eingeschränkt
- Im Sinne der Förderung des Radverkehrs sollte die Anzahl der Fahrradabstellanlagen im Bereich der Fußgängerzone erhöht werden
- Wahllos abgestellte E-Scooter versperren teilweise den Gehweg oder Straßenbereiche



Quelle: Darstellung RHA.

# ENTWICKLUNGSKONZEPT

# 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**.



## 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.



## 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.



## 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 Modernisierungstaus.
- **Stadtraum als Visitenkarte** der Innenstadt - denn der erste Eindruck zählt!

# ZIELGRUPPEN



Studierende/Auszubildende



Alleinerziehende/Familien



Senior:innen



Jugendliche






Im Rahmen des Masterplan-Prozesses für die Troisdorfer Innenstadt wurde am 20.06.2023 eine Perspektiven-Werkstatt mit Innenstadtakteur:innen veranstaltet, in der die Teilnehmenden bestimmte Hauptzielgruppen für die zukünftige Entwicklung der Troisdorfer Innenstadt priorisiert haben. In einer Arbeitsphase wurden im Anschluss konkrete Steckbriefe für fiktive Personen aus dieser Zielgruppe entworfen und deren Besuch der Troisdorfer Innenstadt („Visitor Journey“) im Jahr 2035 ausgestaltet. Die Ergebnisse der Perspektiven-Werkstatt dienen als Grundlage für die Entwicklungsempfehlungen des Gesamtentwicklungskonzeptes des Masterplans, damit sich die zukünftige Entwicklung der Innenstadt an den Anforderungen und Bedürfnissen der Hauptzielgruppen orientiert.

Quelle: Foto: gpointstudio (links), Halfpoint (Mitte links), WavebreakMediaMicro (Mitte rechts), Drobot Dean (rechts).





**Studierende/Auszubildende**






	<b>Impuls</b>	Studierende und Auszubildende suchen die Troisdorfer Innenstadt als Treffpunkt mit Freund:innen auf und nutzen die preiswerten Gastronomie- und Kulturangebote. Sie genießen die entspannte Atmosphäre beim Einkaufen und Shopping und nehmen die kompetente Beratung in Fachgeschäften in Anspruch.
	<b>Information</b>	Studierende und Auszubildende informieren sich primär mittels Social Media über die Innenstadt oder tauschen sich mit Freund:innen über Angebote und Empfehlungen aus. Im Internet informieren sie sich gezielt über Einrichtungen, Ladenlokale, Preise und Öffnungszeiten sowie Paketstationen und Aufenthaltsräume.
	<b>Besuch</b>	Die Zielgruppe der Studierenden und Auszubildenden sucht die Troisdorfer Innenstadt insbesondere mit dem Fahrrad oder Sharing-Angeboten wie E-Rollern auf und stellt diese an der Mobilstation am Bahnhof ab. Intuitive Wegeverbindungen leiten sie vom Bahnhof über die Kronprinzen- oder Poststraße in die zentralen Lagen der Innenstadt.
	<b>Erlebnis</b>	Studierende und Auszubildende erfreuen sich an individuellen Einzelhandelsangeboten in der Troisdorfer Innenstadt, wie z. B. Second-Hand-Shops oder Concept-Stores. Das Happy Franky und weitere Kultur- und Freizeitangebote (z. B. Kreativ-Werkstätten, individuelle Bars und Kneipen, temporäre Attraktiven und Events) sind weitere Anziehungspunkte für die jungen Erwachsenen.
	<b>Bindung</b>	Die Zielgruppe schätzt die entspannte Atmosphäre der Innenstadt gegenüber den Großstädten in der Region. Die wechselnden Veranstaltungen und Aktionen sowie das angenehme Preis-Leistungsverhältnis der vorhandenen Angebote binden sie an die Troisdorfer Innenstadt.

Quelle: Foto: gpointstudio; Darstellung: Stadt + Handel.








**Alleinerziehende/Familien**

Quelle: Foto: Halfpoint; Darstellung: Stadt + Handel.

	<b>Impuls</b>	Alleinerziehende und Familien bringen ihre Kinder in der Troisdorfer Innenstadt in die KiTa und tätigen in der Zwischenzeit Einkäufe und weitere Erledigungen oder treffen sich mit Freund:innen.
	<b>Information</b>	Empfehlungen zu Einkaufsangeboten oder ärztlicher Versorgung erfahren die Zielgruppe vor allem über Freund:innen und andere Eltern aus dem Bekanntenkreis. Im Internet informieren sie sich über die Anlaufstellen und deren Öffnungszeiten auf der städtischen Webseite und über den Online-Auftritt der einzelnen Angebote.
	<b>Besuch</b>	Alleinerziehende und Familien nehmen gerne die kostenlosen Parkmöglichkeiten am Bahnhof in Anspruch und laufen von dort mit den Kindern zur KiTa in der Innenstadt. Am Vormittag tätigen sie Erledigungen in der mittleren bis unteren Kölner Straße. Nach der KiTa verweilen sie mit den Kindern auf den gestalteten Plätzen in der Innenstadt, welche mit Cafés für die Erwachsenen und Spielelementen für die Kinder locken.
	<b>Erlebnis</b>	Die Zielgruppe erfährt in der Troisdorfer Innenstadt eine familienfreundliche Atmosphäre. Sie genießen einen vielfältigen Innenstadtbesuch durch abwechslungsreiche Events und Angebote, wie z. B. ein Open-Air-Kino oder Lesungen für Kinder.
	<b>Bindung</b>	Die Troisdorfer Innenstadt bieten Alleinerziehenden und Familien einen Wohlfühlort, an dem sie ihren Erledigungen nachkommen können, aber auch ihre Freizeit genießen. Die Zielgruppe fühlt sich mit ihren Kindern stets willkommen und kommt regelmäßig wieder, um die vielfältigen Angebote zu nutzen.








**Senior:innen**

	<b>Impuls</b>	Senior:innen suchen die Troisdorfer Innenstadt gezielt für die Einkaufsmöglichkeiten und die vorhandene Gastronomie auf. Anregung dazu erhalten sie durch den Austausch mit Freund:innen oder durch Printmedien.
	<b>Information</b>	Senior:innen informieren sich über die Angebote der Innenstadt primär über Printmedien wie Zeitung oder Infoblätter. Im Vorfeld des Besuches erhalten sie so Informationen darüber, welche Veranstaltungen und Erlebnisse die Innenstadt bietet.
	<b>Besuch</b>	Die Zielgruppe wohnt in direkter Umgebung der Innenstadt und besucht diese zu Fuß oder mit dem Bus. Zudem sucht sie gezielt größere Aufenthaltsräume wie die Burg Wissem auf oder besucht die zentralen Plätze mit ihren Cafés, wie z. B. den Fischerplatz.
	<b>Erlebnis</b>	Die Senior:innen erleben die zahlreichen Außengastronomien und Freizeitangebote der Troisdorfer Innenstadt. Sie schätzen abwechslungsreiche Events und Veranstaltungen, wie z. B. den Feierabendmarkt.
	<b>Bindung</b>	Senior:innen genießen die Angebotsvielfalt und Veranstaltungen in der Troisdorfer Innenstadt und kommen hierfür gerne regelmäßig wieder. Sie können sich hier unbeschwert durch die Innenstadt bewegen und kommen verschiedensten Bedürfnissen nach.

Quelle: Foto: WavebreadMedia/Micro; Darstellung: Stadt + Handel.



**Jugendliche**

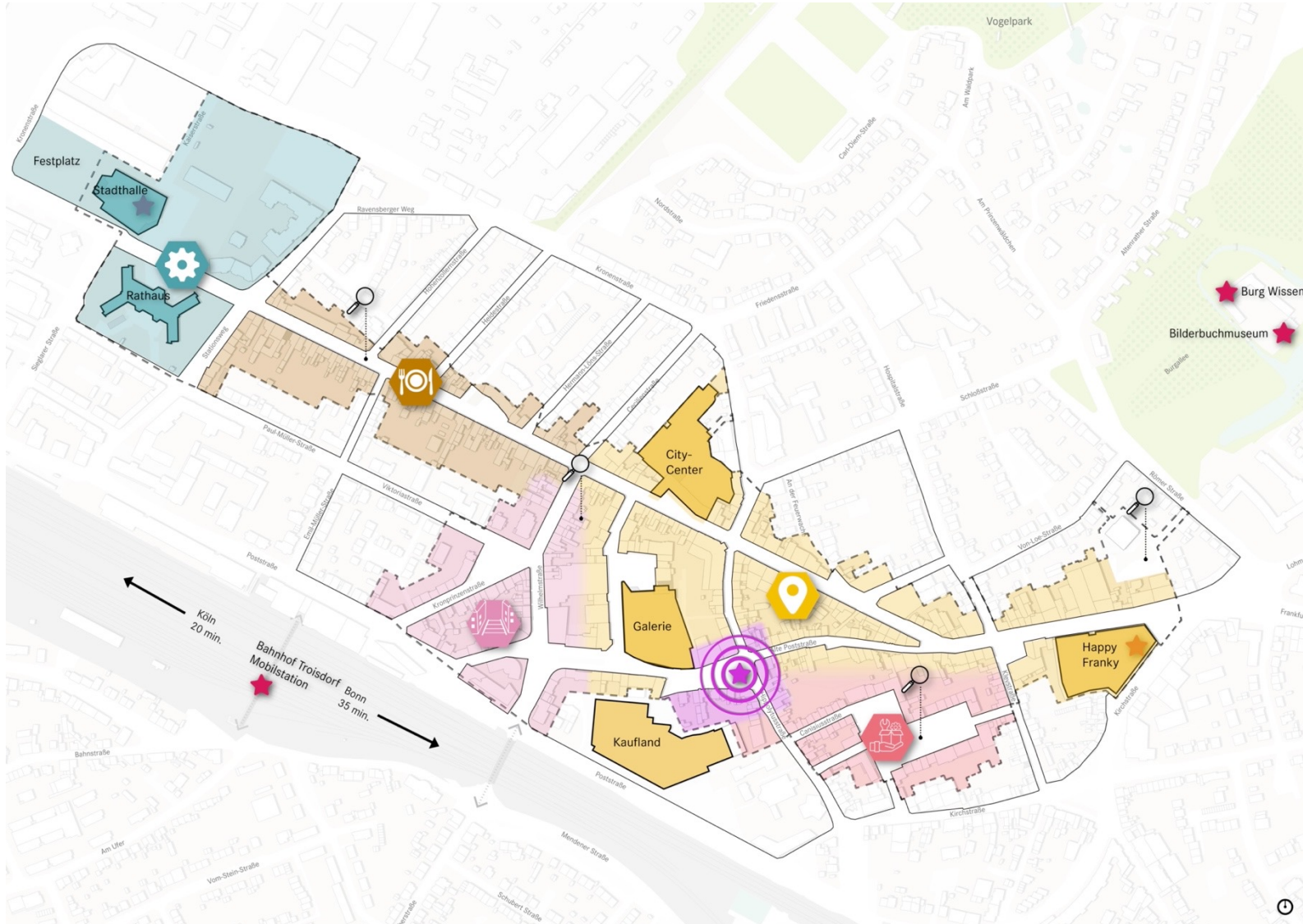
	<b>Impuls</b>	Die Jugendliche besuchen die Troisdorfer Innenstadt nach der Schule gerne aufgrund der vielfältigen Freizeitangebote. Sie möchten sich hier mit Freund:innen treffen und gemeinsam Zeit verbringen. Über diese erfahren sie auch von den zahlreichen Angeboten für Jugendlichen und beliebten Imbissen für ein gemeinsames Essen.
	<b>Information</b>	Die Zielgruppe der Jugendlichen recherchiert im Vorfeld des Innenstadtbesuches primär online auf Social Media die Öffnungszeiten und Preise von bestimmten Angeboten sowie deren Erreichbarkeit innerhalb der Innenstadt.
	<b>Besuch</b>	Ankunftsort für Jugendliche ist insbesondere der Bahnhof oder der Ursulaplatz. Sie treffen sich mit Freund:innen vor Ort und holen sich Getränke und Speisen am Supermarkt, am Kiosk oder Imbiss. Zum Verzehr suchen sie verschiedene konsumfreie Aufenthaltsorte um das Happy Franky, am Wilhelm-Hamacher-Platz oder besuchen den innerstädtischen Skatepark am Römerplatz.
	<b>Erlebnis</b>	Die Jugendlichen genießen ihre Freizeit in der Troisdorfer Innenstadt an der frischen Luft und im Grünen trotz zentraler Lage. Sie verbringen eine spaßige und abwechslungsreiche Zeit im Happy Franky mit ihren Freund:innen.
	<b>Bindung</b>	Die Troisdorfer Innenstadt ist für Jugendliche ein Heimatort und sie schätzen die Toleranz und Weltoffenheit in der Stadt. Es gibt immer neue Angebote und Veranstaltungen für ihre Altersgruppe zu entdecken und in der Innenstadt ist immer etwas los.

Quelle: Foto: Drobot Deany; Darstellung: Stadt + Handel.



# ENTWICKLUNGS- EMPFEHLUNGEN




# ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN – 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-Kentemich-Quartier: Neue Stadtoase
-  Produktive Stadt und Experimentierfeld
-  Frequenzbringer

### Lupenräume

-  Lupenräume

Quelle: Darstellung RHA & Stadt + Handel.



## Herausbilden von Alleinstellungsmerkmalen.

- Profilierung der **östlichen Innenstadt um das geplante Happy Franky** als zentral gelegenes und multifunktionales Quartier sowie übergreifender Anlaufpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene mit einem Mix aus Freizeit-, Kultur-, Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten.
- Hervorhebung der **Burg Wissem** und **der Stadthalle** als Kultur- und Freizeitort als weiteres **Alleinstellungsmerkmal** Troisdorfs. Erzielung einer **Verknüpfung** mit der Innenstadt durch ergänzende Angebote über die Kölner Straße z. B. durch Ansiedlung weiterer Kultur- und Freizeitangebote (Open-Air-Kino, Lesungen oder Ateliers) sowie qualitativvoller Gastronomie.
- Herausstellung der **Charakterplätze** als neue belebte Aufenthaltsorte mit einem multifunktionalen und diversen Angebot in der Troisdorfer Innenstadt mit dem **Fischerplatz als Kristallisationspunkt**.
- **Gute ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit** der Troisdorfer Innenstadt

## Funktional-städtebauliche Weiterentwicklung der Lupenräume.

- **Obere Kölner Straße** (vgl. S. 99)
  - Langfristige Verlagerung der Handelsnutzung in den Erdgeschosslagen in der oberen Kölner Straße und Ansiedlung alternativer Nutzungen, insbesondere planungsrechtliches Zulassen von Wohnen in Erdgeschosszonen (vgl. M15).
  - Erhöhung der Bewegungsqualität für Fußgänger und Radfahrer sowie der Verweilqualität des Straßenzugs durch verkehrliche Umgestaltung (vgl. M11).

- **Baublock Wilhelm-Hamacher-Straße** (vgl. S. 102)
  - Nachverdichtung und Ergänzung des Wohnraumangebotes (vgl. M16).
  - Etablierung spezialisierter inhaber:innengeführter Fachgeschäfte und hybrider Konzepte (z. B. Café mit Kinderbetreuung) oder experimentelle Formate (z. B. Pop-Up-Angebote) als Alleinstellungsmerkmal.
  - Ergänzung durch Dienstleistungsangebote (z. B. soziale Beratungsstellen oder Weiterbildungs- und Sportangebote) und Wohnen für Senior:innen und Alleinerziehende.
- **Pfarrer-Kenntemich-Platz** (vgl. S. 105)
  - Stärkung des Wohnstandortes in den Erd- und Obergeschossen für Senior:innen und Familien mit Kindern (vgl. M15).
  - Langfristige Reduzierung des Besucheraufkommens und Verlagerung der Parkplätze zur Beruhigung und Umgestaltung der Platzfläche.
  - Partizipative Umgestaltung der Platzfläche mit Prüfung und öffentlicher Diskussion einer Teilbebauung, verbunden mit stärkerer Begrünung.
- **Römerplatz** (vgl. S. 110)
  - Entwicklung zu einem multifunktionalen Stadtplatz unter Erhalt eines Teils der Parkplätze.
  - sichtbare Verknüpfung mit Grünanlage um die Burg Wissem.
  - Städtebauliche Entwicklung der Turnhallenfläche (vgl. M17).



## Identifizierung und funktionale wie städtebauliche Profilierung von funktionalen Lagebereichen in der Innenstadt.

### Fischerplatz als „Herz der Innenstadt“

- Als **beliebten und belebten Aufenthaltsort** und Innenstadtkern weiterentwickeln, anhand von konsumfreien Aufenthaltsorten, weiteren Außengastronomieflächen und temporären Veranstaltungen und Formaten, wie z.B. Abendmarktkonzepten oder einem City-Dinner mit Programmpunkten für Familien/Alleinerziehende sowie junge Erwachsene (Studierende/Auszubildende)

### Kernstadt als Erlebnisstandort

- Ausrichtung der **mittleren und unteren Kölner Straße sowie der Achse zwischen City-Center, Galerie Troisdorf und Kaufland auf den Einzelhandel** fokussiert auf den Ziel- und Erlebniseinkauf, zur Versorgung von Familien und Freizeitgestaltung von jungen Erwachsenen (z.B. durch individuelle und hybride Einzelhandelsangebote wie Concept Stores oder Second-Hand-Anbieter) sowie durch die Ergänzung von weiteren Funktionen in den vorhandenen Leerständen, Obergeschossen oder Nebenstraßen (z.B. Förderung von innenstädtischem Wohnen, Ansiedlung von Weiterbildungs- und Sportangeboten, Nachbarschaftstreffpunkte, Beratungsstellen für Jugendliche, Familien oder Suchtkranke, kunst- und kultureinrichtungen)
- Stärkung der **Nutzungsmischung** in der **Alten Poststraße** mit Ausrichtung der Angebote auf Jugendliche und junge Erwachsene als Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Happy Franky, z. B. durch die Ansiedlung von inhaber:innengeführten Fachgeschäften oder Gastronomiebetrieben in Form von Imbissen oder Kneipen.

- Gestaltung des Ursulaplatzes als **multifunktionaler und z. T. konsumfreier Aufenthaltsraum** am Happy Franky, als östliches Eingangstor zur Innenstadt und Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene.

### Klare Profilierung der innerstädtischen Randlagen, zur Bekämpfung des aktuellen Funktionsverlusts als Urbane Stadt mit lebendiger Mischung:

- **Obere Kölner Straße als lebendige Stadtallee:** Verlagerung des Einzelhandels auf den Kernbereich (Fußgängerzone), Gestaltung des Öffentlichen Raums zum Aufenthalt und für Gastronomieangebote mit Fokus auf individuelle niedrig- bis mittelpreisige Gastronomie zum Verweilen im Sinne der Zielgruppen der Studierenden /Auszubildenden sowie Familien/Alleinerziehenden
- Entwicklung eines gemischt genutzten **Bahnhofsquartiers als Auftakt in die Innenstadt** mit den grünen Verknüpfungachsen Kronprinzenstraße und Poststraße und dem neuen Quartiersplatz Viktoriastraße / Kronprinzenstraße
- Profilierung des Pfarrer-Kentemich-Platzes als **Stadtplatz und grüne Oase** sowie attraktiver zentraler Wohnstandort

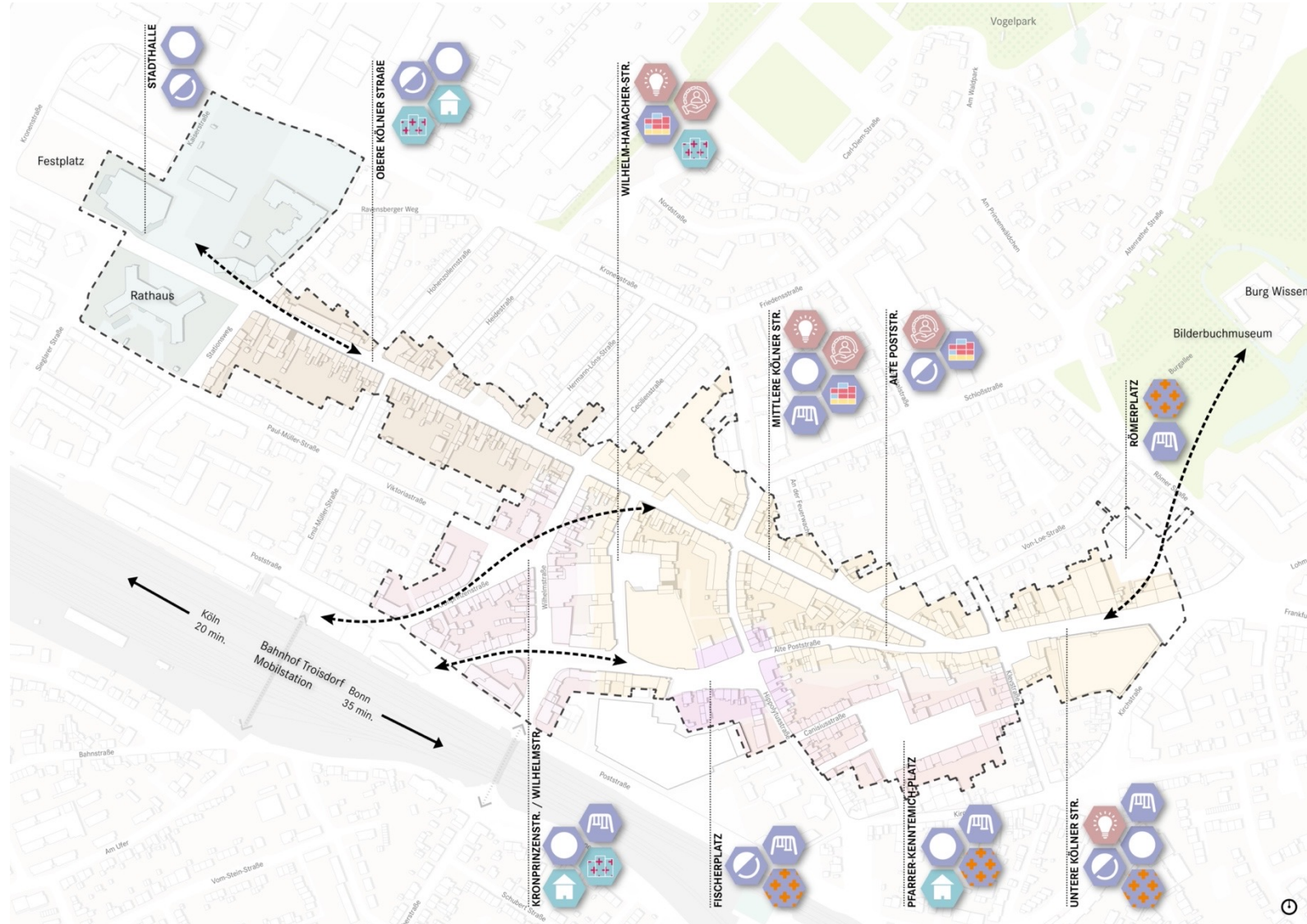
### Profilierung des Rathaus- und Stadthallenbereichs als Produktive Stadt und Experimentierfeld:

- Zulassen von kulturellen (Zwischen-)Nutzungen im Stadthallenumfeld sowie auf Brachflächen und Zwischenräumen.








# ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN – 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



## Ansiedlung und Realisierung von modernen, innovativen und hybriden Konzepten in der Innenstadt.

- **Ansiedlung ergänzender Strukturen**, um die **Erlebnisqualität der Innenstadt** zu steigern und den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu stützen (z. B. durch Kontakt und Dialog zu Ansprechpartner:innen von Pop-Up-Formaten, Veranstaltung eines Gründerwettbewerbs für hybride Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte, Dialog mit dem Expansionsmanagement von Franchise-Gastronomiekonzepten, Motivation und Antragsvereinfachung von Inhaber:innen zur Ausweitung von Außengastronomieflächen) (vgl. M6).
- **Dialog mit Immobilieneigentümer:innen** und Aktualisierung des **Vergnügungsstättenkonzeptes**, um die Ansiedlung von Mindernutzungen zu verhindern. In diesem Rahmen kann erneut definiert werden, welche Nutzungen für den Geltungsbereich gewünscht sind (vgl. M5).
- Ansiedlung von **spezialisierten Fachgeschäften** fördern, um die Beratungskompetenz und Kund:innenbindung des innerstädtischen Einzelhandels zu erhöhen und das filialisierte Angebot zu ergänzen (vgl. M2).
- Förderung von **Unternehmensgründungen mit individuellen Konzepten**, z. B. durch die Veranstaltung eines Gründer:innenwettbewerbs (vgl. M6).

## 24h-Nutzung der Innenstadt.

- **Anpassung und Vereinheitlichung von Öffnungszeiten** im Dialog mit ansässigen Gewerbetreibenden, um umfangreiches Angebot zu unterschiedlichen Tageszeiten zu sichern.

- Förderung der **ganztäglichen Nutzung** der Innenstadt:
  - In den **Tagestunden** durch die Verknüpfung von **innenstadtnahem Arbeiten, Kinderbetreuung, Erledigungen, Arzt- sowie Gastronomiebesuche** mit Fokus auf die mittlere bis untere Kölner Straße und die Achse zwischen City-Center und Kaufland.
  - In den **Abendstunden** durch **Nutzung von Kultur- und Freizeitangeboten** am Innenstadtrand und Verknüpfung dieser mit den Angeboten in den Innenstadtlagen (z. B. durch **passende Gastronomieangebote**).
- **Stärkere Nutzungsmischung** in der **Fußgängerzone**: Angebotserweiterung für **Dienstleistungen** und **soziale Einrichtungen**, in den Erd- und Obergeschossen, mit **Ergänzendem Wohnen** sowie weiteren Frequenzbringern, z. B. Paketstationen.
- **Stärkere Bepflanzung des öffentlichen Raums**:
  - Schaffung **zusätzlicher Außengastronomieflächen** z.B. am **Fischerplatz**, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sommer sowie durch einladende und individuelle Beleuchtung in den Wintermonaten.
  - Bereitstellung attraktiver **Spielangebote** für Kinder mit hoher Aufenthaltsqualität für Eltern sowie Prüfung von neuen Betreuungskonzepten (z.B. nachmittags und an Samstagen).
  - Schaffung zusätzlicher **Veranstaltungen** für **priorisierte Zielgruppen** (vgl. M1): z.B. tagsüber Veranstaltungen und Treffpunkte für Senior:innen (z. B. auf dem Pfarrer-Kenntemich-Platz), Wochenendveranstaltungen für Familien / Alleinerziehende mit Kindern auf dem Römer- oder Fischerplatz, Abendveranstaltungen für Jugendliche auf dem Ursulaplatz i.V.m. Happy Franky.

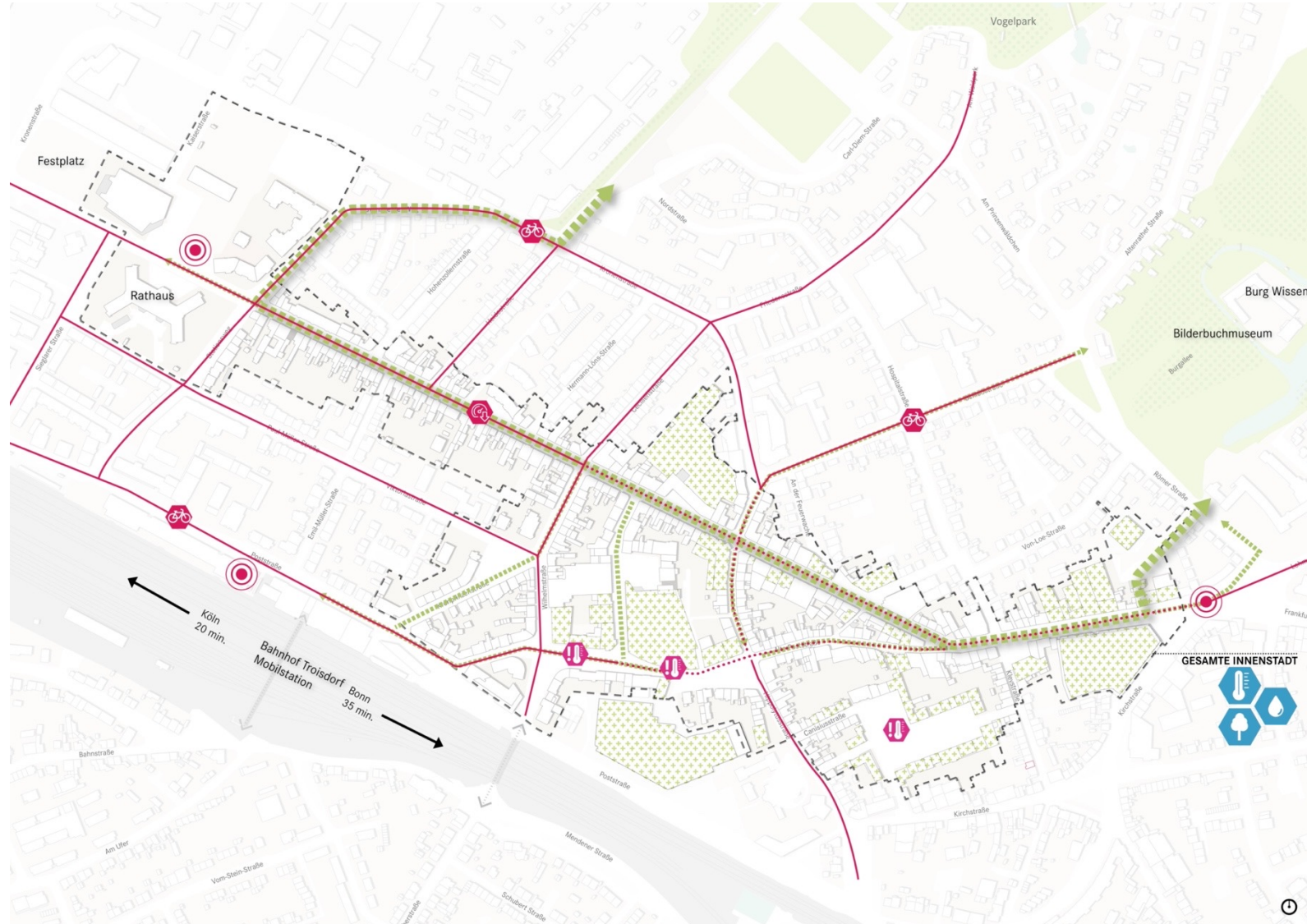


## Konzepte für Nach- und Zwischennutzungen sowie Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen.



- Fortführung des **Anmietungsfonds** über das **Sofortprogramm**, um interessierten Gewerbetreibenden **attraktive Mietmodelle** zu bieten und neue Impulse für die Innenstadt zu setzen (vgl. M2). Dies ist vorgesehen über das Bundesprogramm ZIZ.
- **Umnutzung** von **leerstehenden Ladenlokalen** in den Erdgeschossen in den Randlagen der Innenstadt für **gesundheitsorientierte Dienstleistungen** (z. B. in der Nähe von Senior:innenheimen).
- **Umwandlung** von **ehemaligen Einzelhandelslagen** in **barrierefreies und altersgerechte Wohnungsangebote** für Senior:innen, z. B. in der Wilhelmstraße, oberen Kölner Straße oder am Pfarrer-Kenntemich-Platz (vgl. M15).
- Schaffung **zusätzlicher Betreuungsangebote für Kinder**, als Angebot für Alleinerziehende und Familien.
- **Sanierung oder Renovierung städtischer Immobilien** (z. B. in der Wilhelm-Hamacher-Straße), um attraktive Ladenlokale und Räumlichkeiten für potenzielle Mieter:innen zu schaffen.
- Einrichtung eines **Mobilitätsangebotes** in der Innenstadt, z. B. durch den Verleih von Fahrrädern, Lastenrädern oder E-Scootern, so dass die Erreichbarkeit vorhandener Angebote für **verschiedene Zielgruppen** gewährleistet werden kann.

## Sichtbare Verknüpfung der vorhandenen Angebote über die gesamte Innenstadt und darüber hinaus.




- **Verknüpfung** der **Ankunftsorte** und **sichtbare Gestaltung von Wegeachsen** in der Innenstadt durch indirekte Wegeleitsysteme, z. B. durch dekorative Elemente oder Begrünung im Stadtraum (vgl. M4).
- **Sichtbarkeit von Ankerpunkten und Quartieren** in der Innenstadt stärken, z. B. durch Beleuchtung oder Beschilderungen sowie durch eine **stärkere Einbindung von Grün- und Erholungsräumen**, bspw. der Burg Wissem.
- Stärkung der **Sichtbarkeit von Nutzungen in den Obergeschossen**, z. B. durch Beschilderungen oder Fenstergestaltung. Gestalterisch vertretbare Lösungen sind beispielsweise in einer Gestaltungssatzung zu definieren (vgl. M14).
- Stärkung der **Sichtbarkeit vorhandener Nutzungen in den Erdgeschosslagen** im analogen und digitalen Raum und Einbettung von Sozial- und Bildungsangeboten, z. B. durch Rabattaktionen, Gutscheine oder die Einrichtung digitaler Serviceleistungen.
- Nutzung und Ausbau von **Informationskanälen für die Troisdorfer Innenstadt**, z. B. durch Bewerbung der vorhandenen Angebote über die Soziale Medien, Stärkung der Ansprache junger Zielgruppen (Jugendliche, Studierende/Auszubildende).
- **Organisation saisonaler Aktionen** unter Einbeziehung lokaler Geschäfte zur Belebung der Innenstadt, z. B. gemeinsamer Adventskalender, Schaufenstersuche oder Support-Your-Local-Stempelkarte.







## 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

Quelle: Darstellung RHA & Stadt + Handel.



## Begrünungsoffensive durch Ausbau der Grünverbindungen durch die Innenstadt sowie der Dach- und Freiflächenbegrünung.

- Grundsätzliche Zielsetzung einer Durchgrünung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Leitungsverläufen, Förderbindungen im Bereich der Fußgängerzone und Umsetzungsbereitschaft von Privaten (Gebäudebegrünung). Eine weitere Konkretisierung und Ausgestaltung der Ideen kann in Form eines Stadtgrünkonzeptes erfolgen (vgl. M9).
- Entwicklung einer „**grünen Spange**“, die die Innenstadt mit **den angrenzenden hochwertigen Grünräumen verbindet**:
  - soweit möglich **zweireihige Baumalleen**
  - Pflanzbeete mit **Blühstreifen** zur Steigerung der Biodiversität
  - Elemente der **Dach- und Fassadenbegrünung**
- Gestaltung von **Grünen Adern** als **strukturgebende Qualitätsrouten**, ausgehend von der grünen Spange:
  - **einreihige Baumalleen**
  - Pflanzbeete mit **Blühstreifen** zur Steigerung der Biodiversität
- **Förderung der Gebäudebegrünung** durch Beratung und Setzung von finanziellen Anreizen mit Fokus auf großflächige Flachdächer entlang der Grünen Spange (Weiterführung und ggf. Optimierung des städtischen Förderprogramms).

## Entschärfung der thermischen Belastung in der Innenstadt (M10).

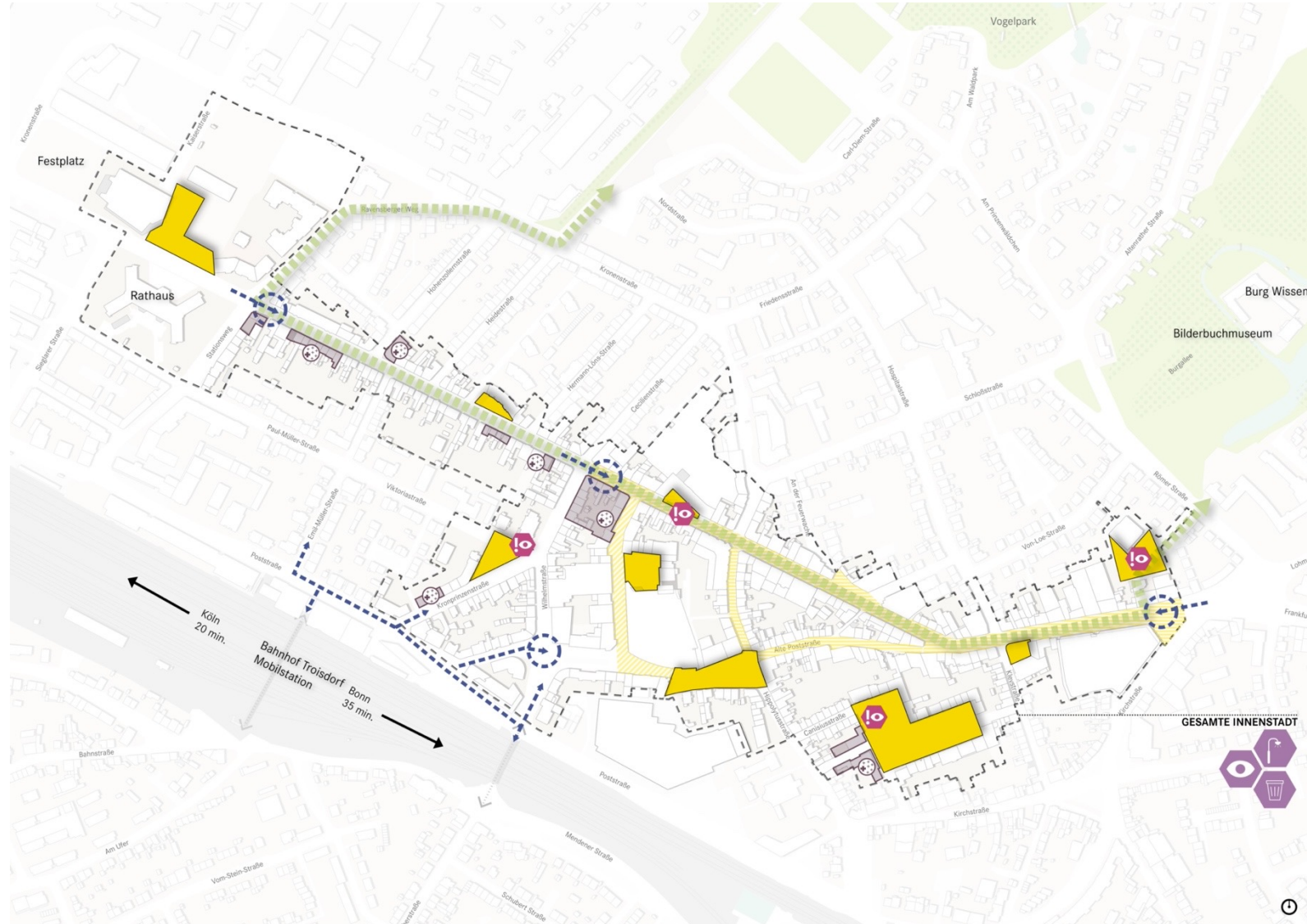
- Öffentliche Trinkwasserbereitstellung in den Sommermonaten an zentralen **Aufenthaltsorten** und Plätzen im Innenstadtgebiet (z. B. am Fischerplatz, Kölner Platz oder Bahnhof).
- Nutzung von **angepassten Materialien** wie Oberflächen mit hohen **Albedowerten** bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen.
- **Maximierung der Verschattungswirkung** von Baumpflanzungen durch entsprechende Artenauswahl und Berücksichtigung des Sonnenstandes
- Gestaltung von **verschatteten Aufenthaltsbereichen** für alle Generationen auf zentralen Plätzen und entlang der Fußgängerzone.
- Soweit möglich **Entsiegelung von befestigten Flächen**.

## Optimierung der Erreichbarkeit für ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, gleichzeitige Beruhigung des MIVs sowie Förderung von Sharing-Angeboten.



- Ergänzung der **Mobilstationen** Ursulaplatz und Platz der Menschenrechte.
- Ausweisung einer **attraktiven Fahrradwegführung und Reduzierung des Konfliktpotenzials** im Bereich der Fußgängerzone durch Verlangsamung des Radverkehrs.
- **Verkehrliche Umgestaltung der oberen Kölner Straße** als Einbahnstraße (vgl. M11).






# ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN – Gestaltungsoffensive








## MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF Räumliche Strategie Gestaltungsoffensive

-  Masterplangebiet
-  Bahnhof


### Gestaltung des öffentlichen Raums als Visitenkarte der Innenstadt

-  Gestaltung von Hauptsicht- und -wegeachsen
-  Gestaltung des Stadtauftrittes 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



## Gestaltung des öffentlichen Raums als Visitenkarte der Innenstadt.

- **Erhöhung der Nutzungsqualität** und Aufwertung der Eingangssituationen und Gestaltung von Fußgängerzone und Geschäften in der Innenstadt durch Erarbeitung einer **Gestaltungssatzung** und Beteiligung der Gewerbetreibenden (vgl. M14).
- **Beratungsangebote** für Gewerbetreibende hinsichtlich einer **attraktiven Werbe- und Schaufenstergestaltung, Warenauslage, Beleuchtung oder allgemeine** (analoge und digitale) **Sichtbarkeit** (vgl. M12).
- Gestaltung von **Sicht- und Wegeachsen** anhand von **dekorativen Elementen** oder **Beleuchtung**, z. B. durch Fassadenbeleuchtung, Wimpel zwischen Häuserzeilen oder Pflastergestaltung z.B. entlang des Stadtauftraktes zwischen Bahnhof und Fußgängerzone (vgl. M4).
- **Temporäre Verschönerungsmaßnahmen von Leerständen** durch Schaufensterfolierung oder Kooperationen zur temporären Gestaltung durch lokale Kunstschaffende, Vereine, Schulen oder KiTas.
- Durchführung von **Nudging-Maßnahmen** für mehr Sauberkeit und Ordnung, z. B. Zigaretten-Abstimmungsboxen oder Mülleimer-Gestaltung.
- **Erhöhung der Verweilqualität** durch Verbesserung des Angebots an **öffentlich nutzbaren Toilettenanlagen**, z.B. durch Ausweitung und Bewerbung des Programms „Nette Toilette“
- **Sicherheitssensible Gestaltung des öffentlichen Raums** durch ausreichende Beleuchtung, Übersichtlichkeit, verträgliche bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit und von angrenzenden Nutzungen ausgehende soziale Kontrolle

- Verstärkung der **Zusammenarbeit mit Beratungsstellen** bezüglich Wohnungslosigkeit, Drogenkonsum und Kriminalität als regelmäßiger Austausch zur Erarbeitung einheitlicher Lösungen zu aktuellen Herausforderungen und Interessenskonflikten zwischen wichtigen Akteur:innen (z. B. Polizei, Stadtverwaltung, soziale Einrichtungen, Beratungsstellen und Gewerbetreibende) (vgl. M13).
- Zielsetzung der Bereitstellung eines **attraktiven Ausweichortes** für Wohnungslose und Drogenabhängige zur Reduzierung des Konfliktpotenzials in der Innenstadt. Anforderungen: eine gewisse Attraktivität, Kiosk/Supermarkt in der Nähe, ein gewisses Maß an Sichtschutz, Anbindung an ÖPNV, öffentliche Toilette. Das laufende Projekt Kuttgasse stellt ein Potenzial für eine dauerhafte Lösung dar.

## Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zur Lösung des innerstädtischen Sanierungs- und Modernisierungsstaus.

- **Planungsrechtliche Anpassungen** zur **Ermöglichung einer kleinteiligeren Nutzungsmischung**, z. B. durch **Ausweisung von urbanen Gebieten** anstelle von bestehenden Kern- oder Mischgebietsfestsetzungen.
- **Aktive Bodenpolitik** zur **Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen** (vgl. M16).
- **Proaktive Ansprache und Dialog mit Eigentümer:innen** von **Problemimmobilien** bzgl. einer Renovierung von Gebäudefassaden mit Handlungsbedarf.

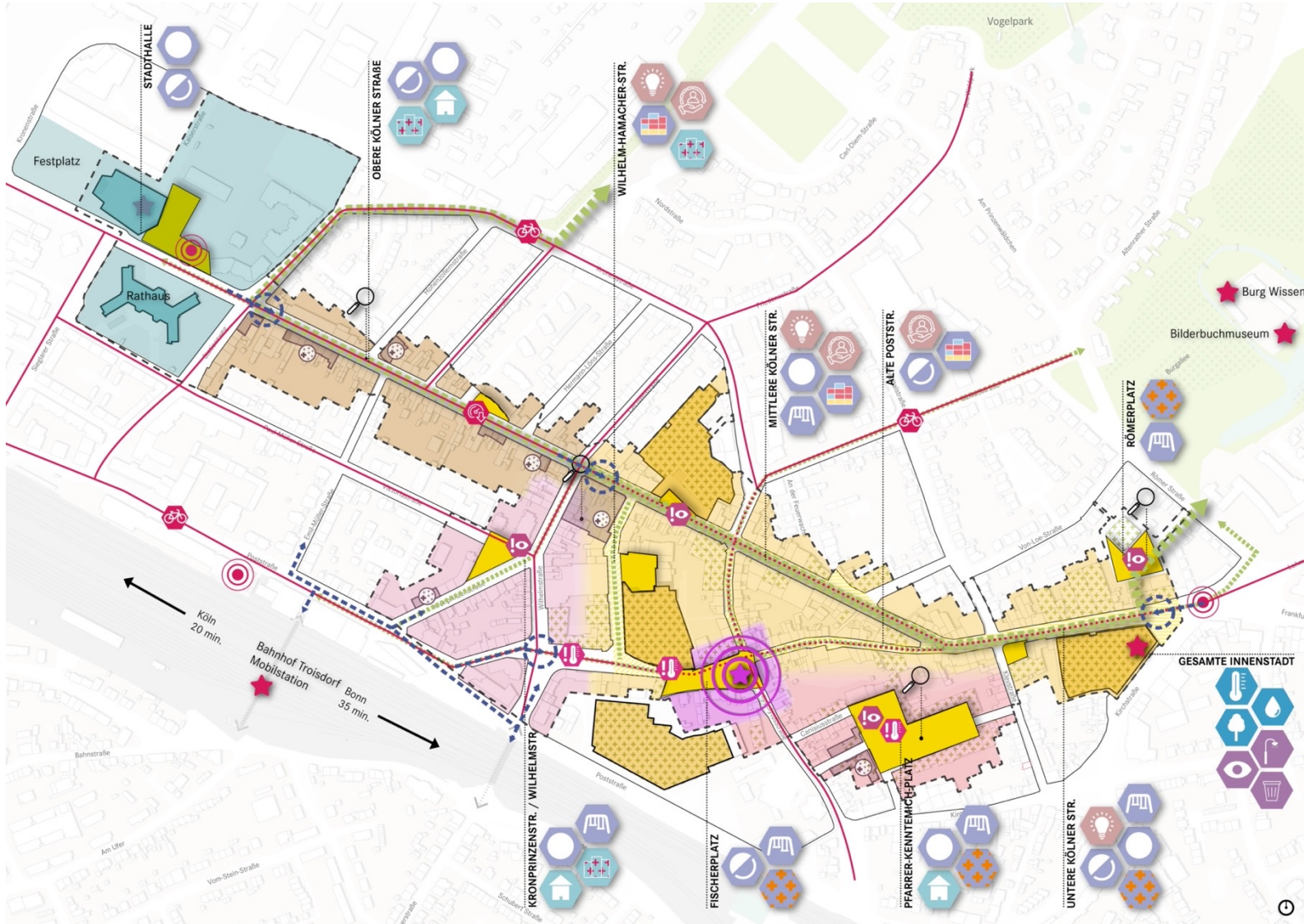


# ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN – Gesamtdarstellung

RHA



STADTHANDEL



## MASTERPLAN INNENSTADT TROISDORF Räumliche Strategie

- Profilbildung.**

- 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-Kentemich-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
- Fahrradrouten mit Fußgängervorrang
- 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 Freizeinnutzungen, 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 -wegachsen
- Gestaltung des Stadtauftraktes und der Eingangssituationen in die Innenstadt
- Charakterplätze als Aufenthaltsräume und Anlaufpunkte
- Sicherheitssensible Gestaltung:**
  - Einsehbarkeit
  - Beleuchtung
  - Sauberkeit
  - Besonderer Fokus Sicherheitsempfinden

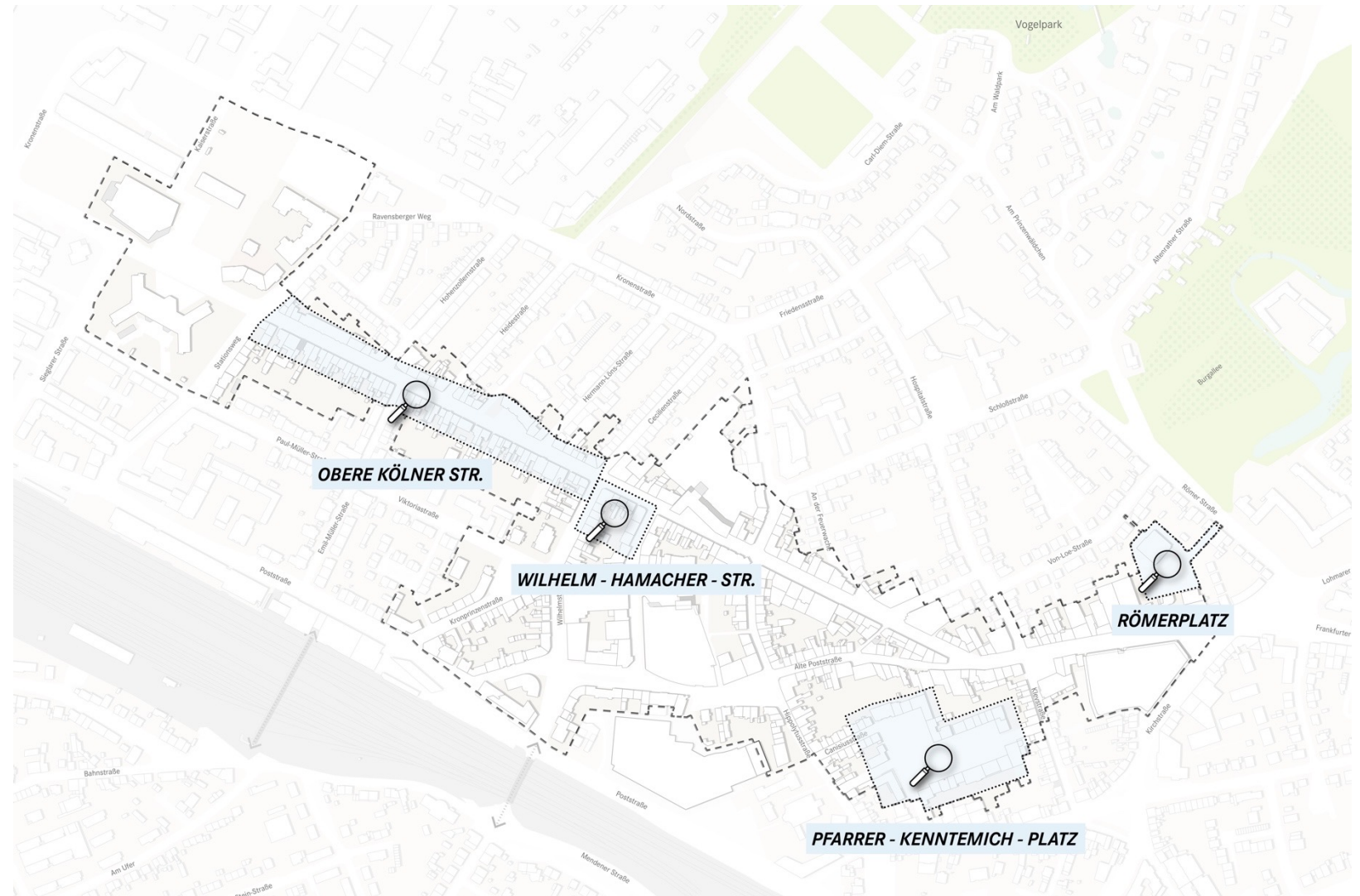
### Nachverdichtung und Aufwertung des

- Gebäudebestandes**
- Fokusbereich Nachverdichtung / Aufwertung



# LUPENRÄUME

- Vertiefende städtebauliche und maßnahmenbezogene Betrachtung von Räumen mit besonderen Handlungsbedarfen als beispielhafte Entwicklungs- und Nutzungsperspektive
- Beispielhafte Anwendung der Entwicklungsstrategien und Definition Maßnahmen und Lösungsansätze in den Räumen
- Anstoßen von Folgeprozessen mit weiteren planerischen Konkretisierungsbedarfen in den Lupenräumen
- Übertragbarkeit auf andere Räume und Herausforderungen



# LUPENRÄUME Obere Kölner Straße

Die obere Kölner Straße stellt als Anschluss an die Fußgängerzone und Verbindung zum Rathaus und zur Stadthalle eine wichtige Achse in der Innenstadt dar. Es finden sich einige Gastronomien und Einzelhandelsnutzungen neben der dominierenden Wohnnutzung. Die Schwierigkeiten des Einzelhandels sind hier deutlich ablesbar. Die Obere Kölner Straße steht damit beispielhaft für Innenstadtrandbereiche, in denen die Nachfrage für Einzelhandelsnutzungen zurückgeht und die durch eine funktionale Stärkung und Angebotserweiterung des Wohnens sowie die Attraktivierung des öffentlichen Raums zu attraktiven Stadtquartieren entwickelt werden sollen.

## Handlungsbedarfe und Zielsetzungen

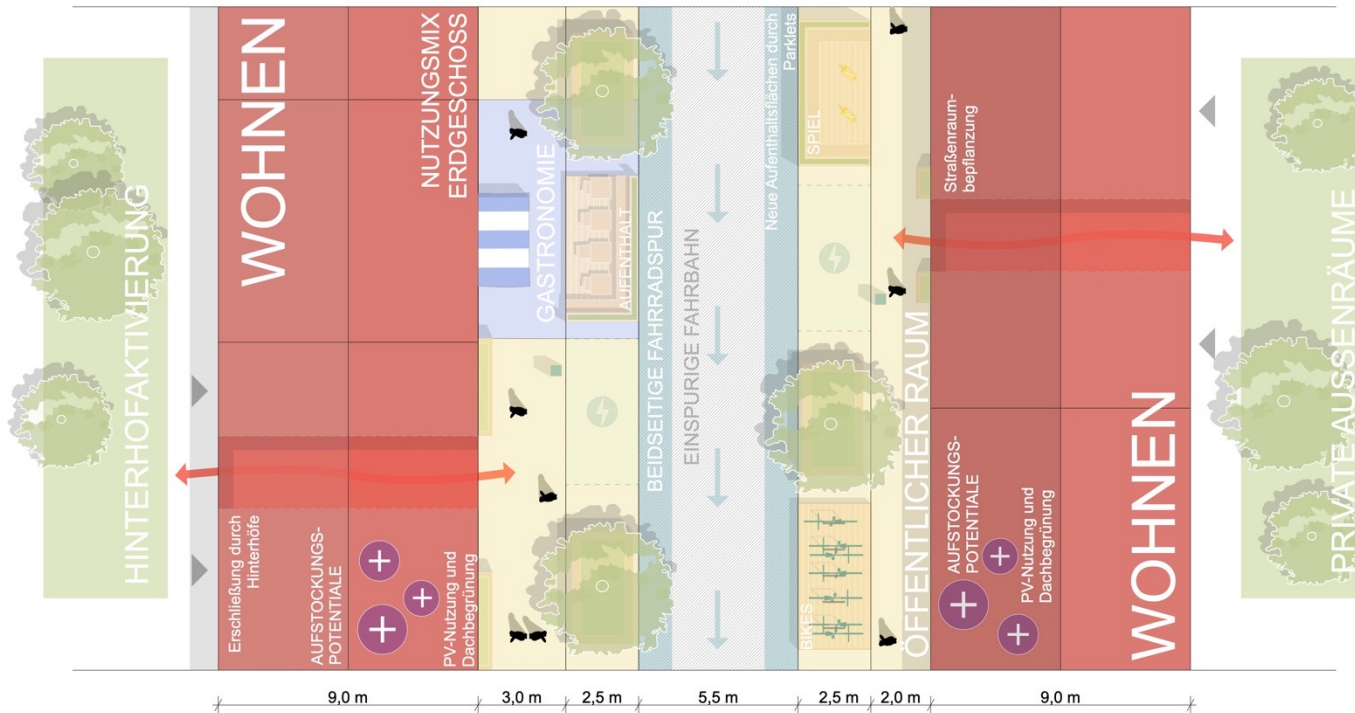
- Belegung der Achse durch Wohnraum, auch in Erdgeschosszonen! Dabei sind besonders junge Familien, Fachkräfte und Senior:innen als Zielgruppen zu priorisieren.
- Obere Kölner Straße als Achse zwischen Rathaus / Stadthalle und Innenstadt entwickeln: Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Attraktivierung der Gastronomie, ggf. Ergänzung neuer oder temporärer Angebote (z.B. Mittagstisch, Foodtrucks oder ähnliches)
- Verkehrs- und Parkplatzreduzierung für den MIV und Attraktivierung/Verbreiterung des Raums für Fußgänger\*innen und Radfahrende
- Straßenrandbereiche mit attraktiver Außenraumqualität und stärkerer Begrünung schaffen und Aufwertung verfallener und untergenutzter Immobilien



Bestandsfotos der Oberen Kölner Straße

# LUPENRÄUME Obere Kölner Straße

## Entwicklungsvorschläge



Beispielhafter Querschnitt der Oberen Kölner Straße

- Mobilitätskonzept:** Durch die Implementierung einer Einbahnstraßenregelung, in Verbindung mit Zonen zur Geschwindigkeitsbegrenzung und eine klare Fahrradwegregelungen in beide Richtungen kann der Umweltverbund gegenüber dem MIV gestärkt werden und der Flächenbedarf reduziert werden (vgl. Maßnahme M11). Fahrradständer sowie, wo möglich, eine Verbreiterung der Gehwege sollen vorgesehen werden. (Verlegung Buslinien? – entfällt oder)
- Belebung von Parkplatzflächen:** Über die verkehrliche Umgestaltung hinaus sollen die Gehwege attraktiviert werden, um neue Erdgeschossvorzonen zu schaffen. Durch die Nutzung einzelner Parkplätze als neue Aufenthaltsräume, beispielsweise durch Parklets, können neue temporär oder dauerhaft nutzbare Flächen entstehen, die etwa für Außengastronomie zur Verfügung stehen. (vgl. Maßnahme M 7)
- Erdgeschossnutzungen anpassen:** Außerdem sollen neue Erdgeschossnutzungen, wie beispielsweise Wohnungen, Büros und Arztpraxen mit qualitätsvollen Vorbereichen geschaffen werden, um Leerstände zu beleben oder Leerständen vorzubeugen. Dazu ist das Planungsrecht zu prüfen. (vgl. Maßnahme M15)

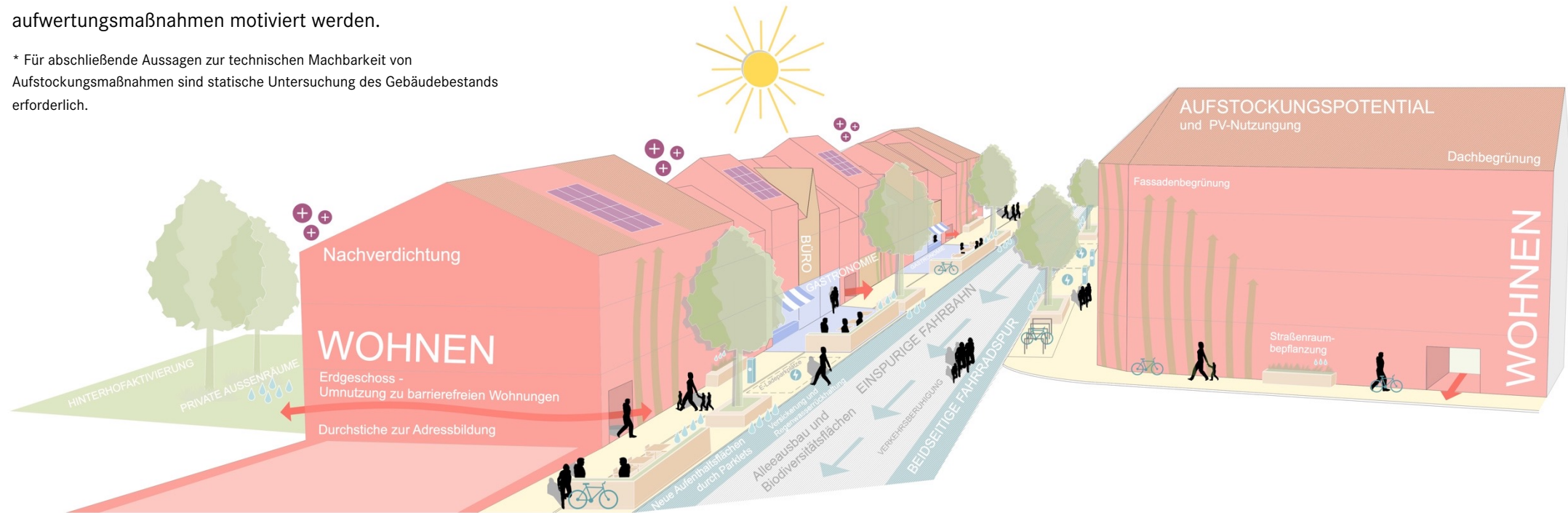
# LUPENRÄUME Obere Kölner Straße

## Entwicklungsvorschläge

- **Neue Adressbildung:** Durch die Integration von Durchstichen im Erdgeschoss zu den Hinterhöfen sollen neue Adressen gebildet und eine allgemeine Hinterhofaufwertung erfolgen.
- **Städtebauliche Ergänzung und Qualifizierung:** Als weitere bauliche Qualifizierung sollen Aufstockungspotenziale\* genutzt werden. Ziel ist eine durchgehende drei- bis Viergeschossigkeit. Durch eine direkte Ansprache und Angeboten wie ein Fassadenprogramm sollen Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Immobilien zu aufwertungsmaßnahmen motiviert werden.

\* Für abschließende Aussagen zur technischen Machbarkeit von Aufstockungsmaßnahmen sind statische Untersuchungen des Gebäudebestands erforderlich.

- **Begrünung und klimatische Qualifizierung:** Eine klimatische Aufwertung soll, soweit vor dem Hintergrund von unterirdisch verlaufenden Leitungen möglich, gemäß dem geplanten Stadtgrünkonzept durch Verschattungsmaßnahmen, wie größere Straßenbäume, einen Alleeausbau sowie Fassadenbegrünung erfolgen. Blühbereiche und eine bienenfreundliche Bepflanzung soll in den Straßenraum integriert werden.



Beispielhafte Straßenraumgestaltung der Oberen Kölner Straße

Der Baublock Wilhelm-Hamacher-Straße / Kölner Straße / Wilhelmstraße liegt in hoch frequentierter Lage zwischen der Hauptachse Kölner Straße und der Galerie südöstlich der Fläche. Er ist damit prädestiniert für eine beispielhafte Weiterentwicklung zentraler Innenstadtimmobilien. Die städtebaulich verträgliche und planungsrechtlich mögliche Dichte wird nicht ausgeschöpft. In den Erdgeschosszonen finden sich trotz der zentralen Lage teilweise Leerstände. Die Stadt Troisdorf hat einige Immobilien des Baublocks im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben. Dadurch besteht hier die Möglichkeit, beispielhaft die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Weiterentwicklung der Innenstadt zu erproben.

## Handlungsbedarfe und Zielsetzungen

- Frequentierte Lage an der Achse zwischen Galerie und Kölner Straße durch attraktive und hochwertige Nutzungen beleben, zeitgemäße Ladengrundrisse entwickeln und damit den Leerstand im Erdgeschoss reduzieren.
- Durch eine Nachverdichtung (als Aufstockung oder Neubau) neue Wohnraumangebote in der Innenstadt etablieren und den Wohnstandort Innenstadt stärken
- Effiziente Grundstücksausnutzung und Nachverdichtung
- Grüne und gemeinschaftlich nutzbare Innenhofbereiche schaffen
- Zusätzliche Begrünung der angrenzenden Straßenräume prüfen



Bestandsfotos des Baublocks Wilhelm-Hamacher-Straße / Kölner Straße / Wilhelmstraße

# LUPENRÄUME Wilhelm-Hamacher-Straße

## Entwicklungsvorschläge



Beispielhafte bauliche Entwicklung des Baublocks

- **Zugriff auf städtische Immobilien:** Die Entwicklung des Baublocks an der Wilhelm-Hamacher-Straße erfolgt als bestandsorientierte Entwicklung. Zunächst soll der Fokus auf Immobilien mit städtischem Zugriff liegen.
- **Nachverdichtung und Aufwertung:** Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Verdichtung des Blocks mit einer Geschossigkeit von vier (ggf. plus Sattelgeschoss). Dies kann sowohl durch Aufstockungsmaßnahmen\* als auch durch (Teil-) Abriss und Neubau erfolgen.
- **Neue Aufenthaltsqualitäten:** Ein gemeinschaftlicher, grüner Innenhof soll für die Bewohner\*innenschaft geschaffen werden. Dieser sollte soweit möglich über die Grundstücksgrenzen hinaus als eine zusammenhängende Fläche entwickelt werden und der Bewohnerschaft als privater Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen.
- **Begrünung und klimatische Anpassung:** Darüber hinaus soll eine Erhöhung des Grünanteils an der Wilhelmstraße, Kölner Straße sowie am Wilhelm-Hamacher-Platz geprüft werden, beispielsweise durch eine Ergänzung der Baumallee entlang der Kölner Straße, mindestens einem Erhalt der Bäume auf der Wilhelm-Hamacher-Straße. Ziel ist die klimatische Aufwertung der angrenzenden Räume und Steigerung der Aufenthaltsqualitäten.

# LUPENRÄUME Wilhelm-Hamacher-Straße

## Entwicklungsvorschläge



Beispielhafte Bauliche Entwicklungs- und Nutzungsoptionen

- **Unterschiedliche Wohn- und Nutzungsformen:** Die Gebäude sollen unterschiedliche Wohnungsgrundrisse anbieten für eine diverse Bewohner\*innenschaft. Als besonders geeignete Zielgruppen werden Familien und Alleinerziehende sowie Senior\*innen gesehen. Daneben sind auch weitere Nutzungen wie Dienstleistungsangebote oder kleine, nicht störende Gewerbeeinheiten denkbar.
- **Wohnnutzung stärken:** Erdgeschosswohnen an der Wilhelmstraße: Im Sinne einer Fokussierung der Einzelhandels- und Gastronomienutzung, soll entlang der Wilhelmstraße durch Umnutzung von Ladenlokalen neuer Wohnraum entstehen.
- **Aktive Erdgeschosse:** Die Ladenlokale im Erdgeschoss an der Kölner Str. und der Wilhelm-Hamacher-Straße sollen funktional erhalten werden und bevorzugt individualisierte oder hochwertige Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie oder auch soziale Angebote wie z.B. eine Kinderbetreuungsmöglichkeit beinhalten. Dazu ist im Zuge einer Bestandsentwicklung bzw. von Neubauvorhaben der Zuschnitt von Ladenlokalen zu prüfen und ggf. gegenüber den heute vorhandenen Lokalen zu vergrößern.



# LUPENRÄUME

## Pfarrer-Kenntemich-Platz

Während viele innerstädtischen Plätze im Zuge der Neugestaltung der Fußgängerzone umgebaut und attraktiviert wurden, ist der Pfarrer-Kenntemich-Platz als etwas abseits der Kernzone der Innenstadt liegende Fläche heute in einem nicht zeitgemäßen Gestaltungszustand. Eine besondere Herausforderung ist der große Flächenanspruch des Ruhenden Verkehrs. In der Vergangenheit wurde bereits intensiv über eine Umgestaltung und Teilbebauung der Platzfläche diskutiert. Nachdem frühere Vorhaben scheiterten soll mit der Lupenraumdarstellung der Faden wieder aufgenommen werden und gezeigt werden, wie eine langfristige Perspektive für die Platzfläche aussehen kann. Dazu ist ein partizipativer Folgeprozess aufzusetzen, in dem die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven kooperativ mit der Bevölkerung zu einem Konzept weiterentwickelt werden, das die Gestaltungs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Pfarrer-Kenntemich-Platz für alle Bevölkerungsgruppen verbessert.

### Handlungsbedarfe und Zielsetzungen

- Langfristige Reduzierung des Publikumsverkehrs und Weiterentwicklung als Wohnstandort durch neues Wohnen in Erdgeschosszonen oder Büroflächen sowie durch gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen.
- Reduzierung der oberirdischen Parkplatzflächen und Sanierung / Neubau der baufälligen Tiefgarage i. V. m. Erhöhung der Kapazität.
- Hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche durch Umgestaltung und stärkere Begrünung erzeugen.
- Bespielung des Platzes durch einzelne gastronomische Nutzungen.

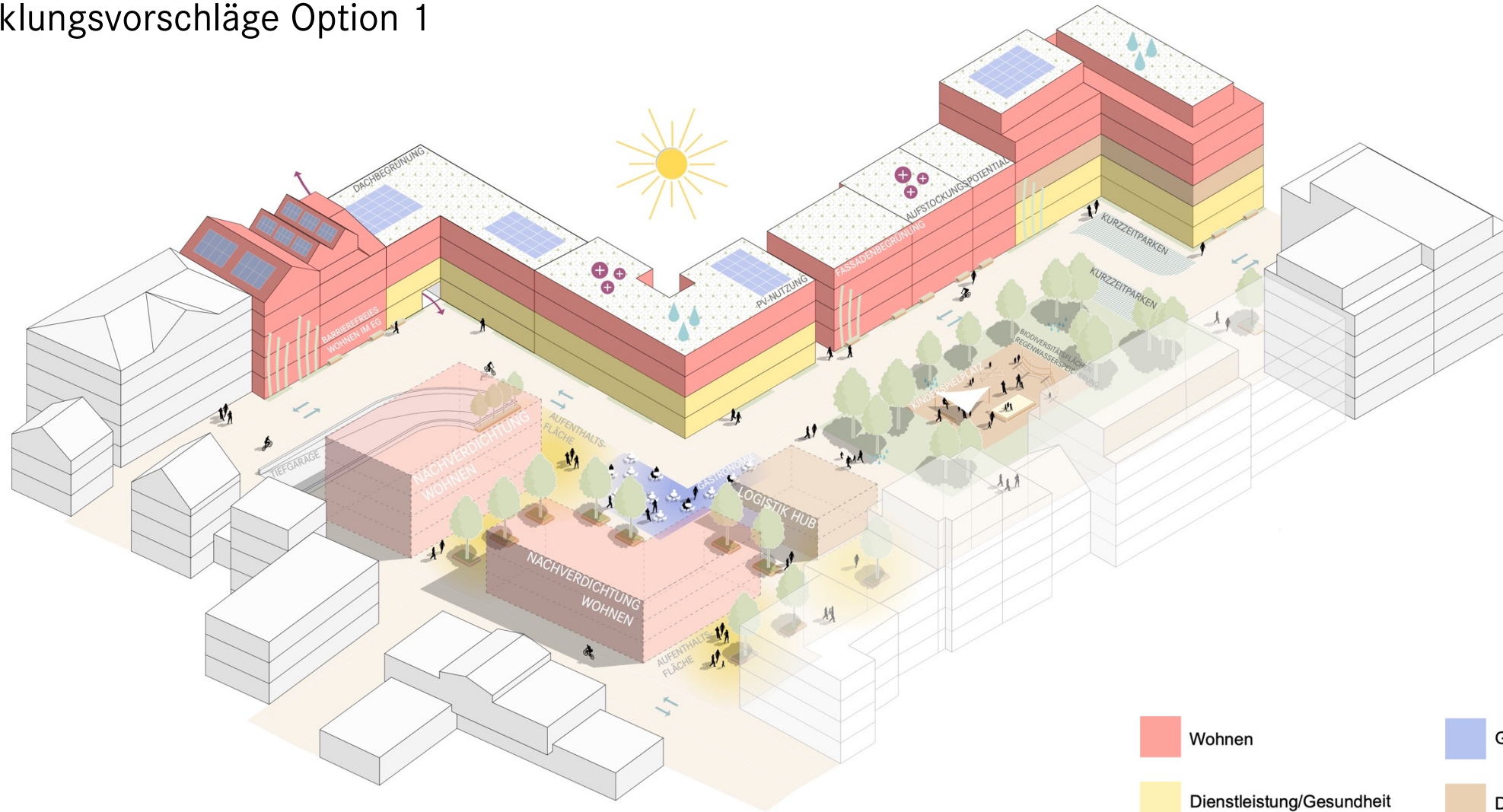


Bestandsfotos des Pfarrer-Kenntemich-Platzes

# LUPENRÄUME

Pfarrer-Kenntemich-Platz

Entwicklungsvorschläge Option 1



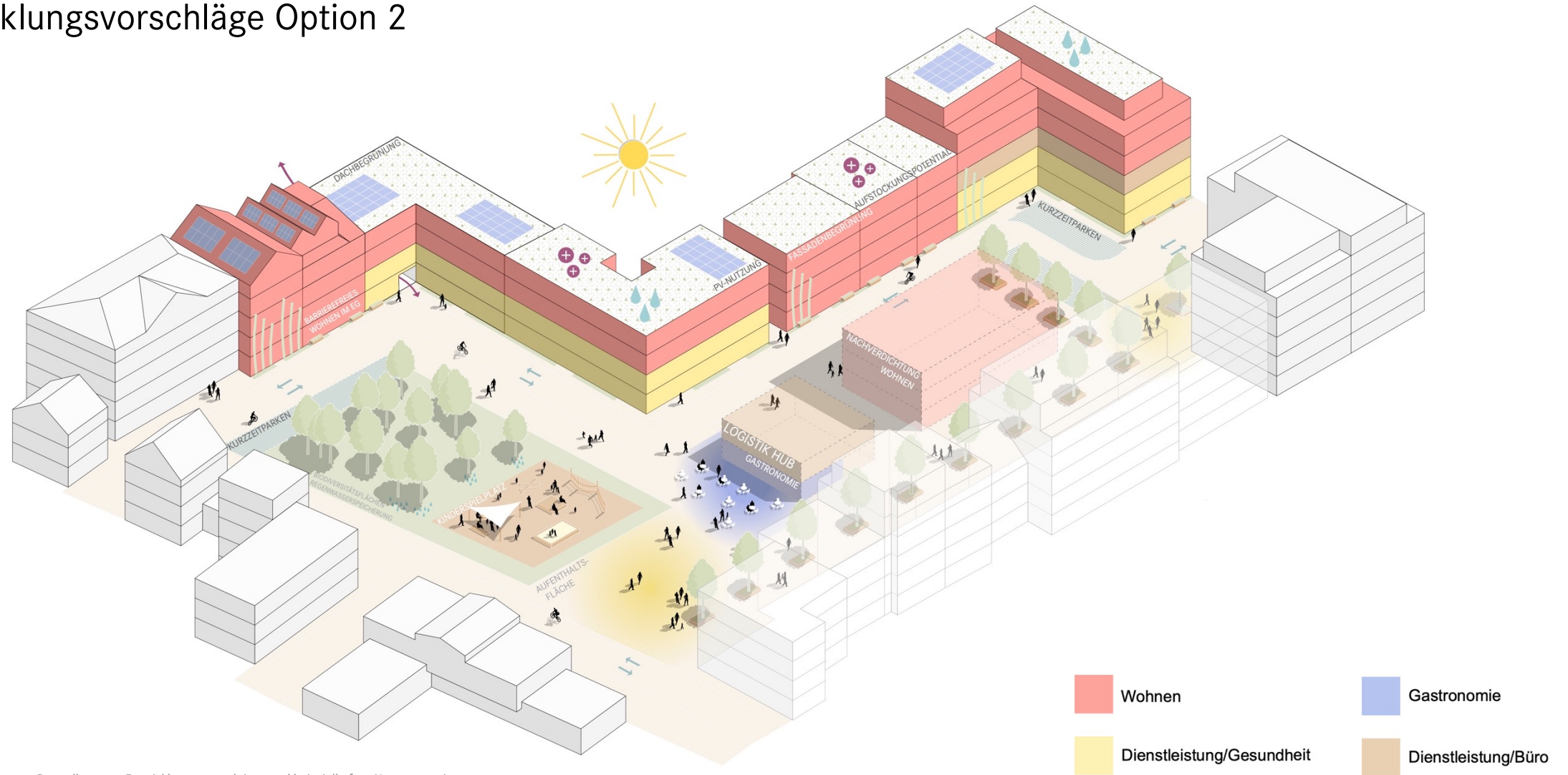
Darstellung von Entwicklungsperspektiven und beispielhaften Nutzungsoptionen

Quelle: Darstellung RHA.

# LUPENRÄUME

Pfarrer-Kenntemich-Platz

Entwicklungsvorschläge Option 2



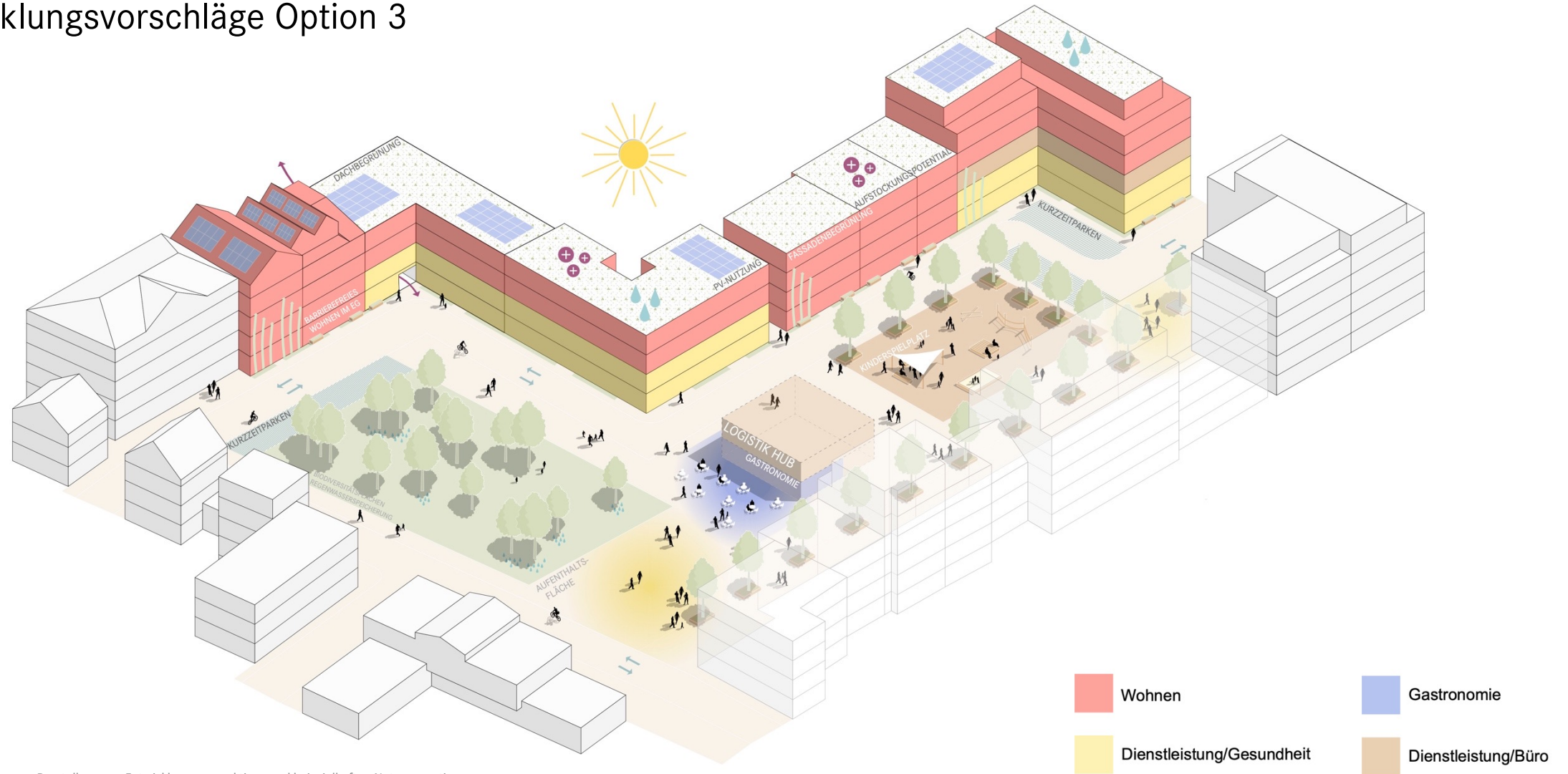
Darstellung von Entwicklungsperspektiven und beispielhaften Nutzungsoptionen

Quelle: Darstellung RHA.

# LUPENRÄUME

Pfarrer-Kenntemich-Platz

Entwicklungsvorschläge Option 3



# LUPENRÄUME Pfarrer-Kenntemich-Platz

## Entwicklungsvorschläge



Darstellung von Entwicklungsperspektiven und beispielhaften Nutzungsoptionen

- **Partizipative Entwicklung:** Die vorliegenden Ideen dienen als Anregungen für ein von intensiver Bürgerbeteiligung begleitetes Werkstattverfahren zur Neugestaltung des Platzes
- **Nachverdichtungspotenziale prüfen:** Eine sich einfügende Teilbebauung des Platzes kann eine Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohnraumangebote in zentraler Lage und die Ansiedlung neuer Nutzungsoptionen auf dem Platz sein. Die dargestellten Gebäudekörper sind als Option zu verstehen. Im Zuge eines Umbaus des gesamten Platzes inkl. Tiefgarage kann stattdessen ebenfalls die Bebauung der Ostseite des Platzes in Erwägung gezogen werden oder keine Bebauung erfolgen. Im Einzelnen sind Aufstockungspotenziale zu prüfen\*.
- **Parkraum verlagern:** Eine unterirdische Verlegung des Parkraums in eine vergrößerte und öffentlich nutzbare Tiefgarage sowie eine Reduzierung des Publikumsverkehrs kann eine Reduzierung der oberirdischen Parkplätze ermöglichen. Eine gewisse Anzahl an Kurzzeitparkplätzen sind jedoch in jedem Fall zur Erschließung von ansässigen Dienstleistern vorzusehen.
- **Wohnen in den Bestand integrieren:** In weniger frequentierten Randbereichen soll Wohnen im Erdgeschoss z.B. als barrierefreier Wohnraum integriert werden.
- **Entwicklung einer grünen Oase in der Stadt:** Durch Begrünung und neue Zonierung von Aufenthaltsbereichen sowie durch eine attraktive Bespielung und Möblierung soll eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dabei sind Grundanforderungen der Sauberkeit, Sicherheit, Ordnung (vgl. M13) zu berücksichtigen.
- **Bespielung der Platzfläche:** Die Ansiedlung eines Cafés z.B. Auf der Platzfläche oder in einem Erdgeschoss soll möglich werden und kann zu einer Belebung des Platzes beitragen.
- **Klimaschutz und -anpassung im Bestand:** Der große Anteil Flachdächer bietet eine gute Grundlage für die Installation von Photovoltaik oder Dachbegrünung. Die Dachflächen sollen so im Sinne des Klimaschutzes und zu Gunsten des lokalen Klimas nutzbar gemacht werden. Das städtische Förderprogramm bietet dazu bereits heute finanzielle Anreize.
- **Neue Anlaufpunkte etablieren:** Ein Logistik Hub, der zum Beispiel als Paketstation, Anlaufstation für Lieferdienste, Fahrradparkhaus und Leihstation, aber auch als Café fungiert, kann ein neuer Anlaufpunkt in zentraler Lage sein.
- **Überprüfung des Planungsrechts:** Zur Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen bedarfs es einer Neuaufstellung bestehender Bebauungspläne, in dem Zuge ist eine Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) zielführend.

Der Römerplatz ist heute ein wenig beachteter Randbereich der Innenstadt, der lediglich als Parkraum oder Durchgangsraum sowie als Standort einer Turnhalle bekannt ist. Das Erscheinungsbild gleicht einer Hinterhofsituation und weist keinerlei Qualitäten auf. Gleichzeitig stellt er jedoch eine direkte Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone Kölner Straße mit dem neuen Happy Franky und dem angrenzenden Schulkomplex sowie der Burg Wissem dar. Er ist damit Verbindungsraum zwischen zwei wichtigen Alleinstellungsmerkmalen der Troisdorfer Innenstadt. Im Zuge der Diskussion um die Zukunft der baufälligen Turnhalle bietet sich daher die Möglichkeit diesen vergessenen, aber zentral gelegenen Raum zu einem neuen Scharnier der Troisdorfer Innenstadt zu machen. Bei den Überlegungen zum Lupenraum wird von einer Aufgabe der Turnhallennutzung vor Ort und einer Verlegung in einen Neubau in Schulnähe ausgegangen.



## Handlungsbedarfe und Zielsetzungen

- Barrierefreie Durchwegung und Stärkung als Verbindung zw. Burg Wissem/Schulen und Kölner Straße/Happy Franky
- Neubau auf der Fläche der Turnhalle als Möglichkeit zur Schaffung neuem zentral gelegenen Wohnraum
- Erhalt eines Teils der Parkplätze in Tagesstunden mit Umnutzungsmöglichkeit als multifunktionale Platzfläche und Erhalt bestehender Lieferanbindungen
- Entsiegelung und Begrünung zur Steigerung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und als Wegweiser

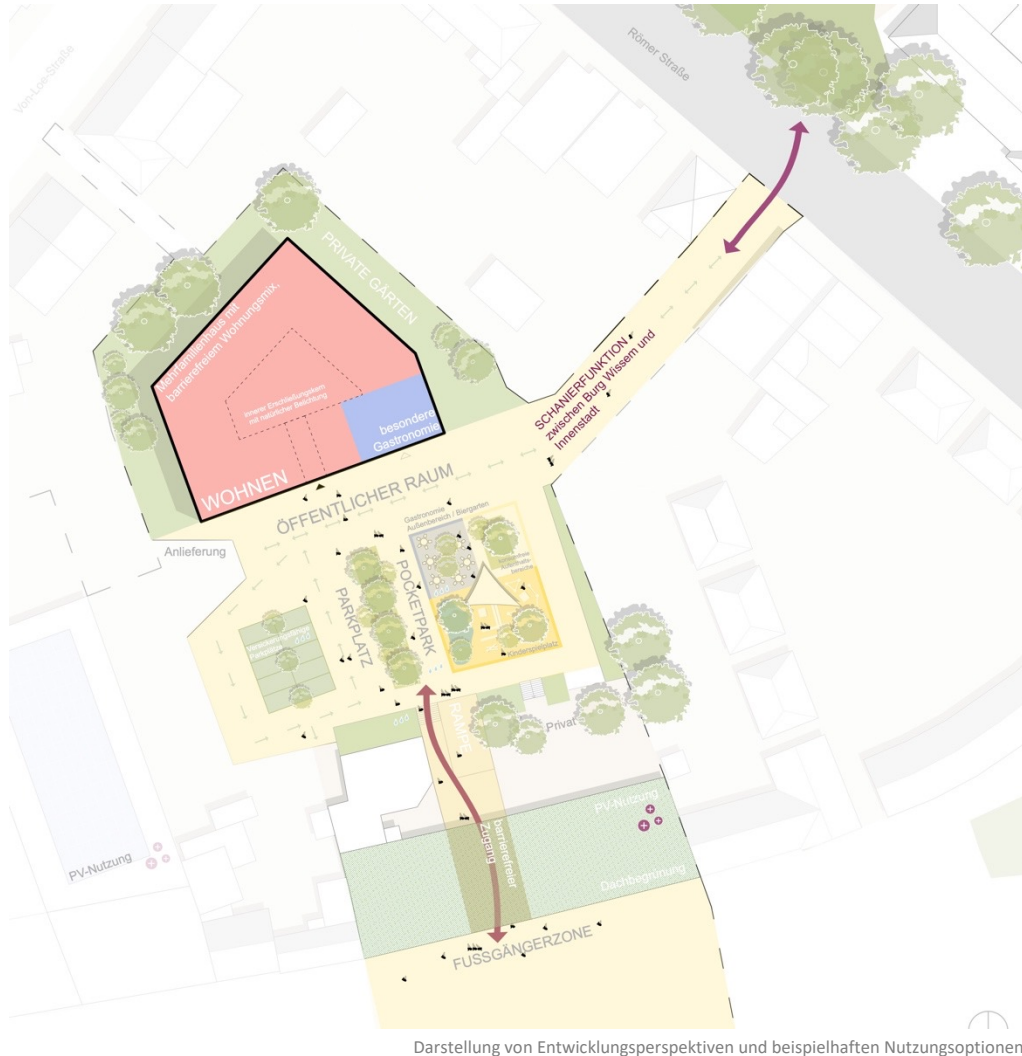


Bestandsfotos des Römerplatzes



# LUPENRÄUME Römerplatz

## Entwicklungsvorschläge



Quelle: Darstellung RHA.

- **Scharnierfunktion etablieren:** Der Römerplatz soll zukünftig eine attraktive Verbindung zwischen Burg Wissem, Park und der Innenstadt ausbilden. Als multifunktionaler Stadtplatz soll er eine Hybridfunktion zwischen Parken, Aufenthalt und Erholungsbereich erzeugen.
- **Barrierefreiheit herstellen:** Durch eine Rampe soll der barrierefreie Platzzugang von der Innenstadt aus realisiert werden.
- **Neue Freiraumqualitäten:** Durch die Gestaltung eines Pocket-Parks kann ein grüner Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der schattenspendende Bäume und einzelne Wasser(retentions)flächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Bespielungsoptionen wie z.B. durch einen Kinderspielbereich oder auch Angebote wie einen temporären Biergarten vorhält. Dabei sind Grundanforderungen der Sauberkeit, Sicherheit, Ordnung (vgl. M13) zu berücksichtigen. Für die angrenzenden Flachdächer bietet sich im Sinne der Klimaanpassung eine Begrünung an.
- **Reduzierung des Parkraums:** Der Parkplatz soll durch Rasengittersteine und einzelne Blühfelder entsiegelt sowie in seiner Stellplatzanzahl reduziert werden.
- **Neue Nutzungsperspektiven:** Durch die Verlegung der Turnhallennutzung auf das Schulgelände kann über neue Nutzungen auf dem freiwerdenden Grundstück nachgedacht werden. Ein Neubau als gemischt genutzten Immobilie könnte beispielsweise das Wohnraumangebot für Senior\*innen oder Familien ergänzen. Als Frequenzbringer und Bespieler des Platzes könnte im Erdgeschoss eine besondere Gastronomienutzung realisiert werden, wie beispielsweise ein Mehrgenerationscafé. Zur baulichen Gestaltung wird eine Solitärtypologie vorgeschlagen.
- **Gestaltung von Rückseiten:** Die an den Platz angrenzenden Gebäuderückseiten können durch eine künstlerische Gestaltung in ihrer Raumqualität verbessert werden und beispielsweise charakteristische Orte Troisdorfs im Sinne der Etablierung von Alleinstellungsmerkmalen aufnehmen.

# MAßNAHMENKATALOG





## Profilbildung.

- 1. Stärkung des Veranstaltungsstandortes Innenstadt Troisdorf**
- 2. Vielfalt statt Leerstand!**  
Proaktives Leerstandsmanagement durch das Zentrenmanagement: gezielte Ansiedlung von innovativen und hybriden Konzepten
- 3. Ermöglichung von Experimentierfeldern und Zwischennutzungen**
- 4. Gestaltung der Innenstadtaufakte**  
Gestalterische Aufwertung von Bahnhofsquartier und Eingangsbereichen der Innenstadt



## Angebotsvielfalt.

- 5. Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzepts**
- 6. Innovation für Troisdorf**  
Gründer:innenwettbewerb/Ideenwettbewerb/Open-Call zur Leerstandsbespielung
- 7. Belebung von Parkplatzflächen**  
Umwandlung und Umnutzung für Aufenthalt / Außengastronomie
- 8. Bespielung von öffentlichen Plätzen**  
am Beispiel Vorplatz City-Center



## Resiliente Innenstadt.

- 9. Erarbeitung eines Stadtgrünkonzeptes**  
Vertiefung und vertiefende Planung der Ideen wie Grüne Spange, Biodiversitätsflächen, Mobiles Stadtgrün, Gebäudebegrünung etc.
- 10. Umsetzung von Hitzeschutzmaßnahmen**  
u.a. Aufstellung von Trinkwasserbrunnen, Verschattungsmaßnahmen, Entsiegelung
- 11. Verkehrliche Umgestaltung der oberen Kölner Straße**



## Gestaltungsoffensive.

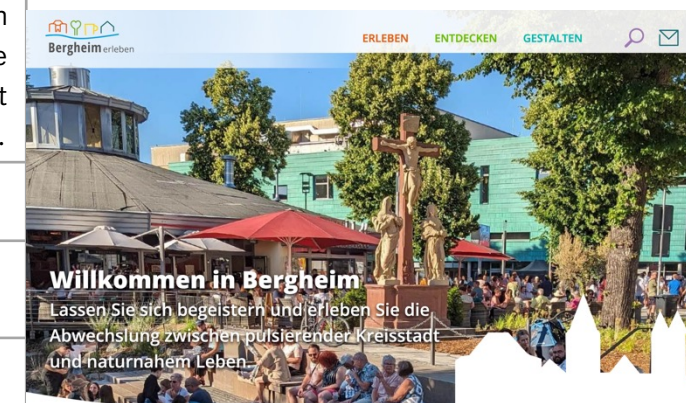
- 12. Troisdorf putzt sich raus!**  
Beratungsangebote für Gewerbetreibende zu Nutzungsqualität, Schaufenster-/Werbegestaltung
- 13. Stärkung der Netzwerkarbeit „Sauberkeit – Sicherheit – Ordnung“**
- 14. Aufstellung einer Gestaltungssatzung auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs**  
u.a. Gestaltung von Fassaden, Ladenlokale, Werbeanlagen
- 15. Wohnen statt Leerstand**  
Umnutzung von Ladenlokalen und Erdgeschossflächen in Wohnraum
- 16. Nachverdichtung Wilhelm-Hamacher-Straße**
- 17. Bauliche Entwicklung Römerplatz**

# MAßNAHMEN- STECKBRIEFE

	Profilbildung
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Ein Potenzial, den Erlebniswert der Innenstadt zu stärken und welches nur ein physischer Ort bieten kann, sind attraktive und besucherstarke Veranstaltungen. So kann Aufmerksamkeit für Zielgruppen wie junge Erwachsene und Jugendliche generiert werden und die Besucher*innenfrequenz zu Veranstaltungszeiten erhöht werden. Troisdorf verfügt über verschiedene gut geeignete Veranstaltungsflächen. Der Fischerplatz wird in den Sommermonaten einmal monatlich durch den sehr erfolgreichen Abendmarkt bespielt. Mit der Stadthalle Troisdorf steht zudem eine moderne Veranstaltungshalle zur Verfügung. Der angrenzende Festplatz kann bei besonderen Anlässen zudem als Außenraum bespielt werden. In der Öffentlichkeit werden die vorhandenen Angebote und Veranstaltungsorte geschätzt und ein Ausbau der Veranstaltungslandschaft und -angebote als mögliches Potenzial für ein Alleinstellungsmerkmal gesehen. Gegenstand der Maßnahme ist ein Veranstaltungskonzept, das diese Grundlagen aufgreift und Vorschläge erarbeitet, wie die Veranstaltungslandschaft der Stadt sinnvoll ergänzt, erweitert und effektiver beworben werden kann. Dies umfasst eine Bestandsaufnahme der Veranstaltungsorte sowie Veranstalter*innen in Troisdorf sowie des regionalen Angebotes. Es sollen in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren neue Veranstaltungskonzepte und -orte identifiziert werden, die in der Region Alleinstellungsmerkmale darstellen können. Das mediale Angebot soll auf Grundlage der Plattform troisdorf.city und in den sozialen Medien optimiert werden, z.B. durch integrierte Ticketkaufmöglichkeiten. Vergleichbare Projekte, im Rahmen von Kulturentwicklungsplänen (Region Bayreuth) oder Veranstaltungskonzepten für eine Innenstadt (Bergheim) zeigen den Mehrwert eines Ansatzes, der Verwaltung, Kulturschaffende und weitere Akteure zusammenbringt.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Pressestelle
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Kulturamt (für Stadthalle, Festplatz und Veranstaltungen in der Innenstadt), TROWISTA / Zentrenmanagement und Stadtplanungsamt (als Vermittler), Troisdorf.city Projektbüro, Troisdorf Digital (Umsetzung digitaler Angebote)
<b>ZEITRAUM</b>	mittelfristig
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	Eigenmittel der Stadt Troisdorf



Best-Practice: Veranstaltungsportal der Region Bayreuth (Quelle: Region Bayreuth)




Best-Practice: Veranstaltungs- und Marketingkonzept der Innenstadt Bergheim mit neuem Internetauftritt (Quelle: Stadt Bergheim)

	Profilbildung
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Ein proaktives Nachnutzungs- und Leerstandsmanagement ist wesentliches Instrument, um schnellstmöglich leerstehende Ladenlokale mit Mietinteressenten zusammenzubringen. Mit einem Leerstandsmanagement geht die Stadt Troisdorf bereits einen wichtigen Schritt, den es jedoch langfristig zu verstetigen gilt. Ein qualitativer Überblick (inkl. Mietniveau, Bausubstanz, Nutzungsoptionen) über die vorhandenen aber auch zukünftig leerstehenden Ladenlokale sowie über Nach- und Zwischennutzung dient als wesentlicher Schritt. Neben einem Kataster zu Immobilien (z. B. über die Plattform LeAn), sollte ein Such-Kataster implementiert werden. Dabei müssen relevante Anforderungen dokumentiert werden, um das passgenaue Immobilien-Match zu finden – abgestimmt auf die Profile der einzelnen Lagebereiche und Lupenräume. Eine Datenbank mit relevanten Hintergrundinformationen ermöglicht einen schnellen Überblick über in Frage kommende Immobilien. Dabei können auch mögliche Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.</p> <p>Ziel ist es, Immobilieneigentümer*innen und Mietinteressenten schnellstmöglich und unkompliziert zu vernetzen. Neben einem konstanten Management sollte über Aktionen und Kampagnen der Fokus auch weiterhin auf Erfolgsgeschichten und Potenziale gelegt werden (findet zum Teil schon über das Zentrenmanagement statt). Über die Vorstellung von neuen Mieter*innen können Positivgeschichten erzählt werden. Über ansprechende Werbekampagnen, können Mieter*innen für einzelne Immobilien gleichermaßen, wie Immobilien für Mietinteressenten gesucht werden. Eine Plattform, auf der passende Matches gesucht und gefunden werden! Notwendig ist dazu jedoch die Bereitstellung entsprechender Ausschluss- und/oder Nice-to-Have-Kriterien. Diese sollte eine entsprechende Datenbank bereitstellen.</p> <p>Neben dem Ziel der langfristigen Vermietung können über die Plattform auch Räume für temporäre Aktionen vermittelt werden. So können zum Beispiel passende Räume für Kunstausstellungen oder Veranstaltungen gesucht und gefunden werden.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	TROWISTA / Zentrenmanagement (aktuell befristet bis 2025)
<b>AKTEURE</b>	Stadtverwaltung (z. B. Stadtplanung, Bauamt, Digitalisierung), Immobilieneigentümer*innen
<b>ZEITRAUM</b>	Daueraufgabe
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	Personalkosten über Stadtverwaltung und TROWISTA für die langfristige Betreuung und Umsetzung, Anschaffungskosten Datenbank-Tool (z. B. LeAn), ggf. Nutzung von Fördermitteln über den Verfügungsfonds Anmietung (bis Ende 2024)



*Schaufensterfolierung mit Bewerbung des Entwicklungspotenzials*

	Profilbildung
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Am Rand der eigentlichen Innenstadt gelegen, entwickelt sich der Bereich um Rathaus und Stadthalle mit einzelnen stationären und mobilen Gastronomieangeboten als ein neuer Anlaufpunkt, der hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen "unempfindlich" ist. In dieser „Produktiven Stadt“ finden sich verschiedene vorübergehende und langfristige Flächenpotenziale wie unbebaute Grundstücksflächen (in unterschiedlichen planungsrechtlichen Stadien) oder der Festplatz der Stadthalle, der weite Teile des Jahres untergenutzt ist. Solche Flächen eignen sich für temporäre Zwischennutzungen. So können neue Angebote und Konzepte für unterschiedliche Zielgruppen erprobt werden. Temporäre Nutzungen wie etwa Spielangebote, Gastronomien, oder Veranstaltungen wie Street Food Märkte können helfen, den Bereich des Festplatzes temporär zu beleben und eine echte Neuerung in Troisdorf und darüber hinaus zu bringen. Auf Brachflächen und ungenutzten Grundstücken können durch lokale Initiativen getragene Aufwertungen wie grüne Stadtplätze o.ä. ermöglicht werden. Die Maßnahme ist auf die Initiative lokaler Akteure angewiesen. Gegenstand der Maßnahme ist daher insbesondere das aktive Aufsuchen und Vernetzen von Initiativen und Akteuren sowie das genehmigungsrechtliche Ermöglichen und Fördern von Ideen. Im Kontext des Veranstaltungskonzeptes könnte etwa mit der lokalen Kunst- und Kulturszene in Austausch getreten werden. Darüber hinaus bietet sich die Einbindung von Netzwerken und Initiativen wie TRANSURBAN (trans-urban.de) und eine intensive Beteiligung möglicher Nutzer*innengruppen, insbesondere Kinder und Jugendliche, an.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Kulturamt (für Zwischennutzungen auf Flächen der Stadthalle), Stadtplanungsamt (Prüfung von Zugriff auf Flächen)
<b>WEITERE AKTEURE</b>	TROWISTA / Zentrenmanagement (z.B. als Vermittler), Bauamt (für Genehmigungsfragen)
<b>ZEITRAUM</b>	Daueraufgabe
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Personalkosten über Stadtverwaltung und TROWISTA</p> <p>ggf. Nutzung von Fördermitteln über den Verfügungsfonds Anmietung (bis Ende 2024)</p>



*Best-Practice: Bewohner\*innengetragenes Projekt Piazza Zenetti, München (Quelle: Green City e.V.)*



*Zwischennutzung einer Brache als „Irrgarten“, Bernisches Historisches Museum (CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons)*



	Profilbildung
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Ziel der Maßnahme ist es, durch klar identifizierbare Eingangssituationen und gestalterische Elemente Wege in die Innenstadt klar erkennbar zu machen. Dies kann etwa durch kleine Platzflächen und Gestaltungselemente erfolgen. Der Ursulaplatz und die Kölner Straße sind mit den Stadttoren und Platzflächen klar identifizierbare Eingangssituationen. Als dritter Eingangsbereich fungiert der Bahnhof und der angrenzende ZOB. Insbesondere vom ZOB ist der Übergang über die Poststraße zur Galerie bereits städtebaulich gut ablesbar. Dementsprechend liegt der Fokus der Maßnahme auf der Verbindung zwischen HBF und Kölner Str. über Kronprinzen- und Wilhelmstraße. Hier ist die geplante Neugestaltung des Kirchplatzes die Chance, einen neuen attraktiven Anlaufpunkt als Trittstein entlang der Achse Kronprinzenstraße / Wilhelmstraße in die Innenstadt zu schaffen. Für das Quartier entsteht so ein neuer urbaner Freiraum, den es mit einer Aufwertung der gesamten Wegeachse zwischen Bahnhof und Kölner Straße zu flankieren gilt. Ziel ist eine durchgehende Begrünung, gestalterische Aufwertung und Attraktivierung für den Fuß- und Radverkehr. Neben städtebaulichen Eingriffen und der baulichen Attraktivierung der Gebäude kann eine indirekte Besucherleitung auch durch eine Begrünung bzw. klimatisch angepasste (vgl. M10) Gestaltung des Straßenraums bzw. der Platzfläche erfolgen. Handlungsempfehlungen können auch aus Gestaltungshandbuch (M9) und Stadtgrünkonzept (M14) abgeleitet werden.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Stadtplanungsamt für bauliches, Umweltamt für Grünstrukturen, Verkehrsamt für Maßnahmen im Straßenraum
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Zentren-Beirat, Immobilieneigentümer*innen
<b>ZEITRAUM</b>	mittelfristig
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Städtisches und privates Invest</p> <p>Perspektivisch Städtebauförderung und Fassadenprogramm</p>




Kirchplatz und Wilhelmstraße (Quelle: RHA)

	Angebotsvielfalt
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Bereits 2010 wurde ein Vergnügungsstättenkonzept für die Troisdorfer Innenstadt erstellt. Seitdem hat es einige Entwicklungen gegeben und es sind neue Formen an Vergnügungsstätten (z. B. EscapeRooms) dazugekommen. Um demnach eine weitere Ansiedlung „unerwünschter“ Betriebsform wie Spielhallen oder Wettbüros gezielt zu lenken oder deren Ansiedlung zu verhindern oder dem Auslaufen bestimmter Genehmigungen zuvorzukommen, wird eine Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzeptes angegangen. Dadurch können ansetzenden Trading-Down-Tendenzen (z. B. in der oberen oder unteren Kölner Straße) entgegengewirkt werden. Das Konzept kann die (Un-)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten Lagebereichen begründen und die Ansiedlung der Betriebe rechtssicher an verträgliche Standorte lenken. Dadurch kann die Stadt Troisdorf Ansiedlungswünsche so steuern, dass das Konfliktpotenzial zu anderen Innenstadtnutzungen minimiert und bei Einzelfallentscheidungen die Komplexität von Genehmigungsverfahren reduziert werden. Eine Reduzierung von Vergnügungsstätten mit geringer Nutzungsqualität kann die Ladenlokale für qualitativere Ansiedlungen zur Verfügung stellen.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Stadt Troisdorf, externes Gutachterbüro für Vergnügungsstättenkonzeptionen
<b>AKTEURE</b>	-
<b>ZEITRAUM</b>	kurzfristig
<b>PRIORITÄT</b>	niedrig
<b>FINANZIERUNG</b>	städtische Haushaltsmittel



Spielhalle Kölner Straße (Quelle: Stadt + Handel)

	Angebotsvielfalt
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Um innovative Geschäftsmodelle in der Troisdorfer Innenstadt (z. B. im Bereich der Wilhelm-Hamacher-Straße) zu fördern und Leerstandsflächen zu reaktivieren, kann ein Ideen- oder Gründer*innenwettbewerb durchgeführt werden. Hierbei kann der Fokus auf allgemeinen Unternehmensgründungen für Ladenlokale oder auch auf der Bespielung von konkreten (von der Stadt vermittelten oder auch angemieteten) Leerständen liegen. Zudem besteht die Möglichkeit innovative Ansätze zur Umnutzung von ehemaligen Einzelhandelsflächen zu entwickeln. Beispiele hierfür könnten die Implementierung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, Räume für Künstler*innen-initiativen wie auch Veranstaltungsflächen sein. Im Fokus steht dabei immer die Anforderung an innovative und frische Ideen!</p> <p>Im Vorfeld des Wettbewerbs sollten die Teilnahme- und Rahmenbedingungen geklärt werden. Zur Teilnahme können die Bewerber*innen bspw. eine Ideenskizze oder ein ausgearbeitetes Konzept vorlegen, das ihre Idee der Immobilien-/Leerstandsnutzung veranschaulicht. Dabei sollten die Konzepte auf die Entwicklungsstrategien einzahlen und einen innovativen sowie individuellen Charakter haben, um neben dem filialisierten Einzelhandel die Innenstadt zu stützen und eine Angebotsvielfalt zu generieren. Zur Bewertung der Bewerbungen sollten im Vorfeld Kriterien und eine Jury aufgestellt werden. Insgesamt läuft der Wettbewerb in verschiedenen Phasen ab (von der Bewerbung bis hin zur Umsetzung). Als Anreiz ist ein Gewinnerpreis festzusetzen, bspw. in Form einer finanziellen Auszahlung für die Erstausrüstung oder der Übernahme von Mietkosten für einen bestimmten Zeitraum.</p> <p>Ein Ideenwettbewerb kann zudem als eine flankierende Aktion für das stetige Leerstandsmanagement (vgl. Maßnahme Nr. 2) fungieren, um Medien- und Öffentlichkeitswirksam Handlungsmöglichkeiten eines aktiven Leerstandsmanagements aufzuzeigen. Personenspezifische (z.B. unter Einbezug von Vereinen oder dem Happy Franky) oder räumlich verortbare Wettbewerbe (z. B. konkrete Ideen für den Platz vor der Stadthalle) sind dabei gleichermaßen möglich.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Zentrenmanagement, TROWISTA (Wirtschaftsförderung), Stadt Troisdorf
<b>AKTEURE</b>	Gründer*innen aus Troisdorf und Umgebung, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer*innen, Bürger*innen
<b>ZEITRAUM</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	öffentliche Investitionen über die Wirtschaftsförderung, laufende Förderprogramme (z. B. Verfügungsfonds Anmietung), ggf. Sponsoring privater Akteur*innen



Open-Call zur Leerstandsbespielung in Gütersloh  
(Quelle: Stadt + Handel)





Angebotsvielfalt

Der Straßenraum der Innenstadt ist außerhalb der Fußgängerzone weiterhin stark von ruhendem und fließendem Individualverkehr geprägt. Insbesondere an der Oberen Kölner Straße, aber auch in anderen Straßenräumen, sind parkende Autos ein raumgreifendes Element. Dem Fußgänger und auch den Erdgeschossnutzungen, wie Gastronomien, fehlt es an Raum im öffentlichen Straßenraum.

Parklets und ähnliche Elemente bieten eine Möglichkeit zur temporären oder dauerhaften Umnutzung von Parkplatzflächen, ohne dass eine bauliche Umgestaltung des gesamten Straßenraums notwendig ist. Parklets werden als Einbauten auf Parkstreifen entlang der Straßenfläche installiert und erweitern so den Gehweg. Sie können als Aufenthaltsraum, gastronomische Fläche, als Spielpunkt oder auch als Fahrradparkplatz oder Leihrad-Station genutzt werden. Zusätzlich lassen sich neue Begrünungselemente integrieren. Durch die geringen Installationskosten und den überschaubaren baulichen Aufwand können schnell sichtbare Interventionen erfolgen und neue Qualitäten im öffentlichen Raum geschaffen werden. Im Bereich der Oberen Kölner Straße können Parklets im Rahmen der verkehrlichen Beruhigung und Umgestaltung eingesetzt werden (M11).

**BESCHREIBUNG****FEDERFÜHRUNG**

Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr

**WEITERE AKTEURE**

Amt für Umwelt- und Klimaschutz, Stadtplanungsamt, Gastronomiebetriebe

**ZEITRAUM**

Potenzial für Starterprojekt / Daueraufgabe

**PRIORITÄT**

hoch

**FINANZIERUNG**

Privates oder öffentliches Invest durch den städtischen Haushalt  
Förderung über Zukunftsnetz Mobilität NRW (Stadt-Terrassen)



Optionen zur Nutzung von Parklets  
(Quelle: CC BY-SA 4.0 Deed / CC0 1.0 Deed via  
Wikimedia Commons)

	Angebotsvielfalt
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Platzflächen stehen als Aufenthaltsorte allen Innenstadtnutzerinnen zur Verfügung. Konsumfreier Aufenthalt soll auch weiterhin möglich sein. Grundsätzlich wird jedoch eine Form der regelmäßigen Bespielung durch angrenzende Nutzungen oder Veranstaltungen als wünschenswert für die Belebung der Innenstadt erachtet. Diese kann sich beispielsweise an Familien und Kinder richten, indem neue Spiel- und Betreuungsangebote geschaffen werden, neue Aufenthaltsmöglichkeiten erzeugen (mobile Sitzmöbel) oder durch öffentlich nutzbare Toilettenanlagen die Aufenthaltsqualität steigern. Im Zuge einer dauerhaften Lösung der Problematik mit Alkohol- und Drogenkonsum im Bereich City-Center durch eine dauerhafte alternative und attraktive Anlaufstelle für diese Nutzer*innengruppe, könnte etwa dieser Platz neu belebt werden und ein Beispiel für eine Mehrgenerationennutzung der Innenstadt werden. Ebenfalls geeignete Standorte finden sich im Bereich Pfarrer-Kenntemich-Platz, auf dem Römerplatz oder auch im Umfeld des Rathauses (vgl. M3). Ein möglicher Ansatz kann die Installation eines temporären Sandkastens sein. Beispiele aus Münster (Maxi-Sand – verbunden mit einem zentralen Betreuungsangebot) oder Aachen zeigen Umsetzbarkeit und gute Annahme durch die Bevölkerung. Durch das Aufstellen von mobilen Stadtmöbeln können zudem Aufenthaltsbereiche ohne langfristiges Invest geschaffen und ihre Akzeptanz erprobt werden. Kommerzielle Anbieter bieten dazu modulare Bausteine. Bei der Gestaltung und Bespielung von Platzflächen sind die Anforderungen von Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung zu berücksichtigen (vgl. M13).</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Jugendamt
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Amt für Soziales, Wohnen und Integration, Ordnungsamt
<b>ZEITRAUM</b>	Mittelfristig, im Bereich City-Center nach einer Verbesserung der lokalen Sicherheitssituation
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Städtische Haushaltsmittel, ggf. privates Sponsoring</p> <p>Mögliche Förderoption: Kinder- und Jugendförderplan (KJP NRW) ?</p>



*Best-Practice: Maxi-Sand in der Münsteraner Innenstadt (Quelle: Stadt Münster)*

	Resiliente Innenstadt
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Der Klimawandel erfordert die klimaangepasste Umgestaltung insbesondere von hoch verdichteten Innenstädten und gleichzeitig eine Prüfung der vorhandenen Begrünung auf Anpassbarkeit an die sich verändernden Standortbedingungen wie längere Dürre- und Hitzeperioden aber auch Starkregenereignisse. Der Masterplan Innenstadt schlägt für die Innenstadt die Intensivierung der Begrünung der urbanen Straßenräume und Plätze vor. Schwerpunkte sind die Fußgängerzone mit der grünen Spange und grünen Adern zur Vernetzung des Grüns sowie die obere Kölner Straße. In all diesen Räumen finden sich bereits Grünstrukturen, die es gilt, aufzugreifen und zu ergänzen. Ebenso bestehen verschiedene Bindungen, wie bspw. Leitungsverläufe oder Förderbindungen, die Realisierung erschweren. Daher sieht die Maßnahme vor, in einem Stadtgrünkonzept die vorhandenen Grünstrukturen aufzunehmen, hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualität und Vitalität/Klimaangepasstheit zu bewerten und unter Aufgreifen der Ideen des Masterplans ein räumliches Konzept zur ergänzenden Begrünung der Innenstadt mit konkreten Maßnahmen zur Begrünung, Entsiegelung und klimaangepassten Gestaltung von Teilbereichen zu entwickeln. Ebenso soll das Thema Gebäudebegrünung konkretisiert werden und das städtische Förderprogramm geprüft und ggf. optimiert bzw. ausgeweitet werden. Hier geht es u.a. darum, Hürden und Hindernisse bei der Antragstellung und Umsetzung im Rahmen des Förderprogramms zu reduzieren. (Best-Practice-Bsp.: Erfurter Stadtgrünkonzept, Klimaanpassungsstrategie / Stadtgrünkonzept der Stadt Pirna). Das Konzept gilt als wichtige vorbereitende Maßnahme und formuliert Vorgaben/Anregungen für die Maßnahmen M3, M4, M8 und M10.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Amt für Umwelt- und Klimaschutz
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Stadtplanungsamt, Zentrenmanagement, Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr
<b>ZEITRAUM</b>	Konzeption kurzfristig; Umsetzung anschließend als Daueraufgabe und in Abhängigkeit von bestehenden Bindungen
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Städtische Haushaltsmittel</p> <p>Mögliche Förderoption Umsetzung: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Klimawandelvorsorge in Kommunen (RL KliWaVo) / BBSR-Förderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“</p>



Mögliche Potenziale für mehr Begrünung: Kölner Platz und Wilhelmstraße (Quelle: RHA)

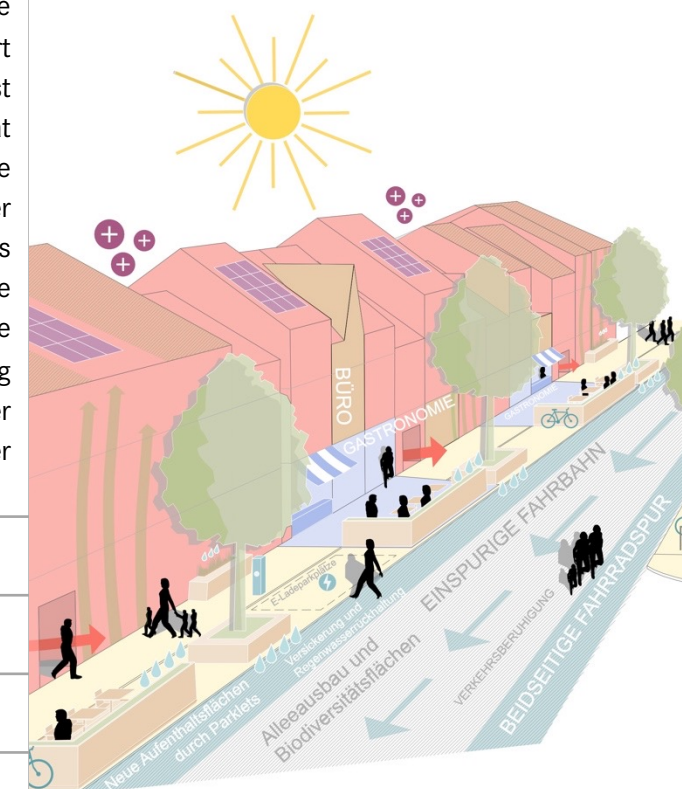


	Resiliente Innenstadt
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Der bereits bemerkbaren steigenden Hitzebelastung ist im Innenstadtbereich mit kleinteiligen und größeren Maßnahmen für eine stärkere Anpassungsfähigkeit der urbanen Räume zu begegnen. Ansatzpunkte für die Reduzierung der Hitzebelastung können etwa die Entsiegelung und Bepflanzung von versiegelten Flächen, Verschattungsmaßnahmen oder die Integration von Wasserelementen sein. Als wirksamste Maßnahme sollte der Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raums sowie von Gebäuden Priorität eingeräumt werden. Dazu gilt es, aufbauend auf dem Stadtgrünkonzept (M9), Maßnahmen umzusetzen. Die Pflanzung von Bäumen kann sowohl durch Verdunstungskälte als auch durch Verschattung zur Reduzierung der Temperatur beitragen, ist jedoch an viele erschwerende Rahmenbedingungen geknüpft (vgl. M9). Mobile/temporäre Begrünungen können als kurzfristig realisierbare Maßnahme genutzt werden. Als weitere niederschwellige Maßnahme können temporäre Verschattungsmaßnahmen, etwa durch Sonnensegel, Schirme oder ähnliche Elemente genutzt werden, um Kühlungseffekte mit einer Gestaltung des öffentlichen Raums zusammenzubringen, etwa als Element zur Besucher*innenlenkung (vgl. M4). Geprüft wird als weiteres Element die Möglichkeit zur Ausgabe von Trinkwasser in der Innenstadt. Erste Maßnahmen könnten im Bereich Römerplatz (Pocketpark, s. Lupenraum), Kronprinzenstraße (Vorplatz des evangelischen Gemeindehauses) oder auch am Fischerplatz und Pfarrer-Kentemich-Platz umgesetzt werden, da hier die Hitzebelastung gemäß Analyse erhöht ist.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Amt für Umwelt- und Klimaschutz
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Stadtplanungsamt, Zentrenmanagement, Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr
<b>ZEITRAUM</b>	Temporäre, niederschwellige Einzelmaßnahmen als Potenzial für Starterprojekt / Daueraufgabe
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Städtische Haushaltsmittel</p> <p>Mögliche Förderoption: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Klimawandelvorsorge in Kommunen (RL KliWaVo) / BBSR-Förderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“</p>




*Beispiel für Sonnensegel als Gestaltungselement und Hitzeschutz (Lizenzfrei)*

∞	Resiliente Innenstadt
<b>BESCHREIBUNG</b>	Das Quartier obere Kölner Straße soll durch die langfristige planungsrechtliche Öffnung für Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen und die Förderung der Wohnnutzung (vgl. M15) als Wohnquartier gestärkt werden. Die noch teilweise vorhandene Handelsnutzung in Erdgeschossen soll langfristig im Bereich der Fußgängerzone verlagert und dort konzentriert werden. Gleichzeitig findet Gastronomie in vielen der Erdgeschossladenlokale statt. Der Straßenraum ist äußerst beengt und lässt für den Radverkehr, aber auch für den Fußverkehr wenig Platz. Zur Verbesserung der Qualität für den Fuß- und Radverkehr wird die Einführung einer Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Fußgängerzone vorgeschlagen. In Gegenrichtung kann ein Schutzstreifen für Radfahrer markiert werden. Die genaue Ausgestaltung der Einbahnstraßenführung ist noch zu definieren. Die Einbahnstraßenregelung würde sich durch eine Verlagerung des Busverkehrs in einer Fahrtrichtung sowie weitere Verkehrsverlagerungen auf die umliegenden Straßen auswirken. Für die obere Kölner Straße besteht so jedoch die Möglichkeit, ohne einen Teil- oder Vollumbau des Straßenraums eine deutliche Verbesserung für den Radverkehr zu erreichen. Begleitet werden soll die Maßnahme durch die punktuelle Umwandlung von Parkplatzflächen in Aufenthaltsbereiche bzw. Flächen für weitere Gastronomie (vgl. M7) und die Prüfung der Möglichkeit einer weiteren Begrünung (vgl. M9). Optional ist denkbar, die Maßnahme temporär, beispielsweise in einer einjährigen Testphase auszuprobieren.
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Straßenverkehrsamt, RSVG, Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt- und Klimaschutz
<b>ZEITRAUM</b>	kurz- bis mittelfristig
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	Städtische Haushaltsmittel für Maßnahmen der Beschilderung und Fahrbahnmarkierung



Vorschläge zur Umgestaltung der oberen Kölner Straße in Lupenraumdarstellung (Quelle RHA)

	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Eine kontinuierliche Unterstützung und Beratung von Gewerbetreibenden kann eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Innenstadt vorantreiben (aktuell unterstützt in Gestaltungsfragen ein Quartiersarchitekt, hier ist über eine Verstetigung nachzudenken). Mittels Beratung und Unterstützung durch die TROWISTA oder auch durch externe Expert*innen, sollen die Potenziale hinsichtlich der Nutzungsqualität und Gestaltung von Ladenlokalen in der Innenstadt abgerufen werden. Beratungsangebote können sowohl eine attraktive und trendorientierte Werbe-, Eingangs- und Schaufenstergestaltung betreffen als auch die Umsetzung thematischer und/oder saisonaler Aktionen von Gewerbetreibenden beinhalten, z. B. Kalender-Aktionen oder die Gestaltung von Sondernutzungszonen. Hierbei sollte auch die Überarbeitung der Sondernutzungssatzung in Anlehnung an Maßnahmen 14 „Aufstellen einer Gestaltungssatzung auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs“ angegangen werden, um bestmöglich auf die Ziele des Innenstadtkonzeptes einzuzahlen. Beratungsangebote können dazu beitragen, das Bewusstsein für das Mitgestaltungspotenzial der Akteur*innen zu wecken. Dabei können Gestaltungsimpulse durch die Vorstellung von Best-Practice-Beispielen oder durch Flyer-Aktionen vermittelt werden. Auch eine stärkere Vernetzung der Gewerbetreibenden und eine wechselseitige Bewerbung sollte dadurch angeregt werden. Darauf aufbauend kann die Organisation von Wettbewerben oder Workshop-Formaten mit den Gewerbetreibenden, wie z. B. Schaufenster-Wettbewerbe, zusätzliche Anreize für eine gestalterische Aufwertung der Ladenlokale schaffen.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	TROWISTA (Wirtschaftsförderung), externe Expert*innen
<b>AKTEURE</b>	Gewerbetreibende in der Troisdorfer Innenstadt
<b>ZEITRAUM</b>	kurzfristig
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	private Investitionen für die Umsetzung, öffentliche Investitionen für die Organisation und Beratung, Verfügungsfond, Nordrhein-Westfalen-Initiative "Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren" (hier: Schaffung von Innenstadtqualitäten)




*Kreative Gestaltung eines Ladeneingangs  
(Quelle: Stadt+Handel)*



	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>In Teilbereichen der Innenstadt wird aus Sicht vieler Besucher*innen die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl durch den öffentlichen Konsum von Alkohol und Drogen durch regelmäßig anwesende Personengruppen eingeschränkt. Als Schwerpunkttraum gilt der Vorplatz des City-Centers an der Kölner Straße. Ziel ist es, für diese Personengruppen attraktive Aufenthaltsorte in der Innenstadt zu bieten, aber gleichzeitig das Konfliktpotenzial zu reduzieren und die gefühlte Sicherheit für alle Anwesenden zu erhöhen. Dementsprechend besteht die Zielsetzung, Alternativorte zu identifizieren, die eine entsprechende Attraktivität durch einen Kiosk/Supermarkt, ein gewisses Maß an Sichtschutz, eine Anbindung an ÖPNV und eine öffentliche Toilette haben. Das Projekt Kuttgasse hat hier Potenzial zu einer Verlagerung der Suchtproblematik im öffentlichen Raum beizutragen. In diesem Zusammenhang bestehen heute bereits verschiedene Ansätze mit dem Schwerpunkt „Drogenhilfe und Suchtraum“: Der Runde Tisch im Café Koko bringt lokale Vertreter*innen aus Kirche, Verwaltung, Politik, Polizei, Anwohnerschaft und des Rhein-Sieg-Kreises als Aufsichtsbehörde zusammen. Es besteht eine Soziale Ordnungspartnerschaft für den Bereich Suchtraum zwischen Staatsanwaltschaft, Polizei, Verwaltung und Rhein-Sieg-Kreis als Aufsichtsbehörde. Daneben findet durch die Diakonie Arbeit vor Ort (z.B. Streetworking) statt.</p> <p>Ziel der Maßnahme ist es, die bestehenden Ansätze und Netzwerke zu stärken und zu intensivieren. So könnte etwa die Soziale Ordnungspartnerschaft politisch und in der Verwaltung höher verankert und z.B. in einer eigenen Organisationseinheit im Sozialamt verortet werden (Federführung noch abzustimmen) (vgl. Best-Practice Beispiele in den Städten Wuppertal und Bochum). Für die Bereitstellung von Alternativorten soll in diesem Zusammenhang eine langfristige Perspektive geprüft und ermöglicht werden, dies kann etwa das Projekt Kuttgasse sein. Darüber hinaus könnte eine thematische Ausweitung der Sozialen Ordnungspartnerschaft erfolgen, um zukünftig auch Gestaltungselemente und Nutzungen im öffentlichen Raum stärker als bisher vor dem Hintergrund „Sauberkeit-Sicherheit-Ordnung“ zu betrachten und zu Optimierungsvorschlägen beizutragen. Dies kann etwa Elemente wie Beleuchtung und Übersichtlichkeit von öffentlichen Räumen, aber auch die Bereitstellung von öffentlichen Toiletten umfassen.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Ordnungsamt, Sozialamt (genaue Federführung noch zu klären)
<b>WEITERE AKTEURE</b>	Polizei, Suchthilfe, Stadtplanung, Anwohnende und Gewerbetreibende und anlassbezogen Weitere
<b>ZEITRAUM</b>	Initiierung als Starterprojekt / Daueraufgabe
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	Verwaltungshandeln

# Aufstellen einer Gestaltungssatzung auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs



	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Für die Gestaltung der Gebäudefassaden und öffentlichen Räume sowie von Ladenlokalen fehlt es bisher an einem übergeordneten Leitfaden bzw. dessen rechtlicher Umsetzung. Im Bereich der Fußgängerzone bestehen Vorgaben zur Warenauslage, Außengastronomie, Begrenzungen etc. durch die Sondernutzungssatzung. Darüber hinaus finden sich in einigen Bebauungsplänen Gestaltungsfestsetzungen, die sich mit der Dachgestaltung, Fassaden- und Fenstergestaltung sowie Werbeanlagen befassen. Durch die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für die Innenstadt und einer darauf basierenden Gestaltungssatzung, können die bestehenden Vorgaben aufgegriffen, aktualisiert und in eine Gesamtkonzeption überführt werden. Die Erarbeitung wird begleitet von intensiver Beteiligung der lokalen Gewerbetreibenden. Das Gestaltungshandbuch umfasst Vorgaben zur Fassadengestaltung (z.B. Materialien, Gliederung, etc.), zur Größe, Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen, zur Gestaltung von Ladenlokalen und den Außenbereichen von Läden und Gastronomie (Zonierung des öffentlichen Raums, freizuhaltende Flächen, etc.). Die Empfehlungen sollen quartiersbezogen erfolgen und die Quartiersbildung des Masterplan Innenstadt aufgreifen. So könnten etwa Gestaltungsempfehlungen zur Gestaltung von Auftaktbereichen der Innenstadt formuliert werden (vgl. M4). Auf Grundlage des Gestaltungsleitfadens wird eine Satzung für einen zu definierenden Teilbereich aufgestellt, die die wesentlichen und rechtssicheren Gestaltungsanforderungen definiert und eine Umsetzung durch Private durchsetzt.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Stadtplanungsamt, Private Immobilieneigentümer*innen, Gewerbetreibende
<b>WEITERE AKTEURE</b>	
<b>ZEITRAUM</b>	Langfristig, z.B. im Rahmen eines perspektivischen Städtebauförderzugangs
<b>PRIORITÄT</b>	mittel
<b>FINANZIERUNG</b>	Konzepterstellung: Städtische Haushaltsmittel (Perspektivische Förderoption: Städtebauförderung) Umsetzung: Privates Invest


## ZIEL-Zustand:

- **Einheitliche Farbgebung, Beleuchtung, Dimensionierung, Anzahl und Aufhanghöhe**
- Flachwerbeanlagen aus **Einzelbuchstaben und Logos, keine flächige, blinkende oder wechselnde Leuchtreklame**
- **Schaufensterbekleibungen nur im Erdgeschoss**, keine vollflächige Beklebung
- **Freihaltung von charakteristischen Fassadenelementen** (z.B. Stuck)
- **Rückbau** von störenden Elementen




*Best-Practice: Zielsetzungen für Werbeanlagen im Rahmen der Gestaltungsleitlinien Innenstadt Wattenscheid (Quelle RHA)*



	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Konzentrierung der Einzelhandelsnutzung und publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen im Kernbereich der Innenstadt stellt sich die Frage nach der Nachnutzung von leerstehenden oder zukünftig leerfallenden Ladenlokalen und Gewerbeeinheiten in Bereichen wie der oberen Kölner Straße, der Wilhelmstraße oder dem Pfarrer-Kenntemich-Platz. Eine Umnutzung zu Wohnen kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, Leerstände zu minimieren und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei eignen sich diese Flächen z.B. für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen. Gegenstand der Maßnahme ist eine aktive Unterstützung solcher Umnutzungen durch die Verwaltung. Da die Umnutzung in der Regel in privaten Immobilien erfolgt, bestehen potenzielle Möglichkeiten für die Verwaltung in der Bereitstellung finanzieller Anreize durch ein kommunales Förderprogramm und die gezielte Ansprache von Eigentümer*innen leerstehender Gewerbeeinheiten. Diese kann z.B. durch das Zentrenmanagement erfolgen. Entscheidend ist zudem die Zulässigkeit der Umnutzung mit bestehendem Planungs- und Bauordnungsrecht. Beispielsweise verhindert die Festsetzung als Kerngebiet Wohnen in Erdgeschosslagen (z.B. in Teilbereichen von Pfarrer-Kenntemich-Platz oder Wilhelmstraße) oder Mischgebiete erfordern einen bestimmten Anteil von gewerblicher Nutzung (wie beispielsweise entlang der Oberen Kölner Straße). Die Festsetzung von Urbanen Gebieten kann die gewünschte Flexibilität ermöglichen.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Stadtplanungsamt, Private Immobilieneigentümer*innen, Zentrenmanagement
<b>WEITERE AKTEURE</b>	
<b>ZEITRAUM</b>	Daueraufgabe
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	Verwaltungshandeln Privates Invest für Umsetzung




*Leerstände als mögliche Potenziale zur Umnutzung von Ladenlokalen an der oberen Kölner Straße oder der Wilhelmstraße (Quelle RHA)*

	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Die Stadt Troisdorf verfügt über einige in der Vergangenheit über Vorkaufsrecht erworbene Immobilien im Baublock Wilhelm-Hamacher-Straße/Kölner Straße/Wilhelmstraße. Diese Immobilien nutzen die planungsrechtlich mögliche und städtebaulich verträgliche Bebauungsdichte am Standort nicht alle aus, sondern sind lediglich als zwei-bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ausgebildet. In den Erdgeschosszonen finden sich Ladenlokale, die an der Wilhelm-Hamacher-Straße teilweise leer standen bzw. stehen. In den Obergeschossen befinden sich vornehmlich Wohnungen. Im Sinne einer Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt und der Schaffung neuen Wohnraums z.B. für Familien und Alleinerziehende soll der Baublock städtebaulich verträglich nachverdichtet werden. Dabei wird entsprechend der Lupenraumdarstellung eine durchgängige Viergeschossigkeit (bzw. drei Geschosse plus Staffelgeschoss) und die Umgestaltung der heute verbauten Innenhofbereiche zu einem gemeinschaftlichen Grünen Innenhof vorgeschlagen. Dies kann sowohl durch Abriss und Neubau als auch durch Aufstockungsmaßnahmen erfolgen. Entlang der Wilhelm-Hamacher-Straße sollen die Ladenlokale attraktiviert werden und vorzugsweise an innovative und individuelle Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (z.B. Tagespflegeangebote) vermietet werden. Dazu sollten im Zuge von Umbau- oder Neubaumaßnahmen die Vergrößerung von Einheiten angestrebt werden. Entlang der Wilhelmstraße soll zukünftig auch in Erdgeschosslagen Wohnen stattfinden.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Planungsrecht: Stadtplanungsamt; Verkauf/Verpachtung, Abstimmung mit Investoren: Liegenschaftsamt; Umsetzung: Investoren (z.B. GWG)
<b>WEITERE AKTEURE</b>	
<b>ZEITRAUM</b>	Langfristig, z.B. im Rahmen eines perspektivischen Städtebauförderzugangs
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	<p>Städtische Haushaltsmittel          Perspektivische Förderoption: Städtebauförderung, Öffentliche Wohnraumförderung</p>



Vorschläge zur Nachverdichtung des Baublocks Wilhelm-Hamacher-Str. in Lupenraumdarstellung (Quelle RHA)

	Gestaltungsoffensive
<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Der Römerplatz soll von seiner heutigen Nutzung als Parkplatz mit Hinterhofcharakter zu einem belebten und attraktiven Scharnier zwischen Kölner Straße und Burg Wissem weiterentwickelt werden. Dazu ist eine Reduzierung des Parkplatzeangebotes und die Nutzung eines Teils der Fläche als grüner Aufenthaltsraum geplant. Entscheidende Maßnahme ist jedoch die bauliche Entwicklung am Standort. Die Maßnahme setzt die Verlegung der heutigen Sporthallennutzung an einen anderen Standort voraus. Bei Freiwerden des Baufeldes nördlich des Römerplatzes, eröffnet sich die Möglichkeit, die Fläche im Sinne neuer Wohnnutzungen zu entwickeln. Entsprechend dem Grundstückszuschnitt wird eine Sondertypologie als Solitärbebauung vorgeschlagen. Diese eignet sich beispielsweise auch für besondere Wohnformen wie altengerechtes oder studentisches Wohnen. Im Erdgeschoss könnte ein besonderes Gastronomieangebot, z.B. als Mehrgenerationen-Café eine Bespielung des öffentlichen Raums ermöglichen.</p>
<b>FEDERFÜHRUNG</b>	Planungsrecht: Stadtplanungsamt; Platzgestaltung: Umweltamt, Verkehrsamt; Verkauf/Verpachtung, Abstimmung mit Investoren: Liegenschaftsamt; Umsetzung: Investoren (z.B. GWG)
<b>WEITERE AKTEURE</b>	
<b>ZEITRAUM</b>	Langfristig, nach Klärung der Zukunft der Turnhallenimmobilie und eines Umzugs der heutigen Nutzung
<b>PRIORITÄT</b>	hoch
<b>FINANZIERUNG</b>	Verwaltungshandeln Private Investition



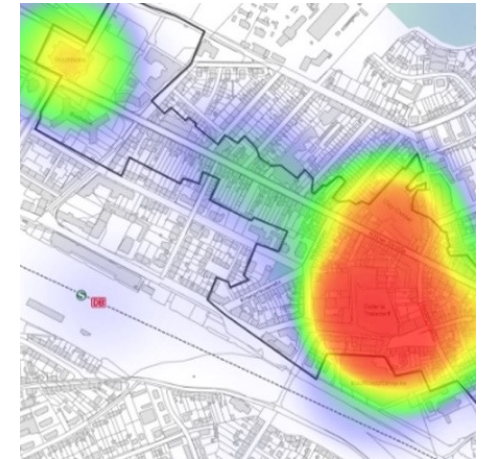
Vorschläge zur Umgestaltung des Römerplatzes in Lupenraumdarstellung (Quelle RHA)

# FAZIT UND AUSBLICK

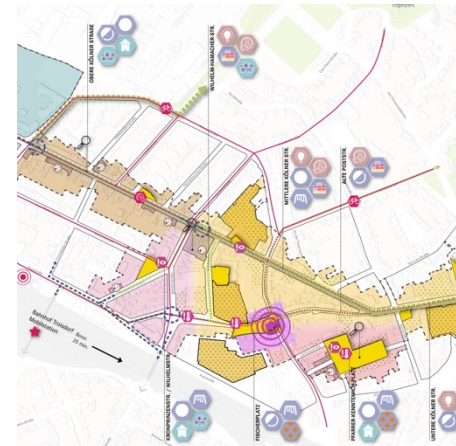
- Die Innenstadtentwicklung Troisdorfs ist in vollem Gang. Viele wichtige Projekte wie die Umgestaltung der Fußgängerzone oder der Bau der Stadthalle sind bereits erfolgt und gut angenommen. Ein Zentrenmanagement wurde etabliert und weitere Netzwerke konnten geknüpft werden. Dennoch werden die Herausforderungen der Zukunft nicht kleiner. Mit dem Masterplan Innenstadt liegt für die Stadt Troisdorf ein Fahrplan für die Entwicklung der Innenstadt in den nächsten 10 bis 15 Jahren vor, der zentrale Leitplanken der weiteren Entwicklung aufzeigt, aber ausreichend Spielraum für weitere Impulse lässt.
- Unter regelmäßiger Beteiligung von Öffentlichkeit, Innenstadtakteuren, Verwaltung und Politik konnte ein stimmiges Gesamtkonzept erstellt werden, das sowohl realistische und kurzfristig umsetzbare Maßnahmen umfasst als auch langfristige Projekte aufzeigt, die einen langen Atem brauchen.
- Die im Masterplan formulierten Entwicklungsempfehlungen bilden den strategischen Rahmen der Innenstadtentwicklung für die nächsten Jahre, in den Lupenräumen wird beispielhaft aufgezeigt, wie eine Umsetzung aussehen kann und der Maßnahmenkatalog zeigt auf, welche Konkreten weiteren Schritte zu gehen sind. Damit sind wichtige Weichenstellungen gesetzt. Jetzt wird es darum gehen, die Visionen weiter in die Konkretisierung zu bringen.
- Zentral ist es, den Schwung der Erarbeitungsphase mitzunehmen und die entscheidenden Folgeprozesse anzustoßen. Fragestellungen können etwa sein: Wie können die vorliegenden Ideen für die Obere Kölner Straße umgesetzt werden? Wie sieht ein umfassender Beteiligungsprozess zur Zukunft des Pfarrer-Kenntemich-Platzes aus? Wie können Innenstadtakteure noch besser in die Lage versetzt werden, neue Impulse zu setzen?



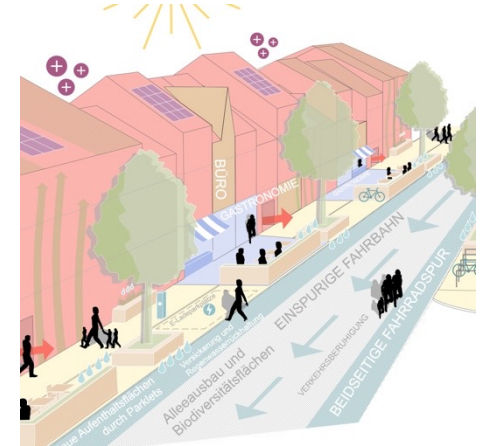
Beteiligungsphase im Rahmen der Auftaktveranstaltung



Auswertung der Online-Beteiligung



Ausschnitt Plandarstellung Entwicklungsempfehlungen



Ausschnitt Lupenraum Obere Kölner Straße

# IMPRESSUM



## STADT TROISDORF

Stadtplanungsamt

Kölner Straße 176

53840 Troisdorf

Bearbeitung:

**RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH**

Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschroer, Matthias Happel,  
Hanna Potulski, Nils Krächter, Marie-Luise Held

Büro Dortmund  
Am Knappenberg 32  
44139 Dortmund

+49.(0)231.862 104.73  
do@rha-planer.eu  
www.rha-planer.eu

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

Jens Nussbaum, Katharina Ruhr, Sophie Dorner

Büro Dortmund  
Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund

+49.(0)231.86 26890  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de