

**Vorlage, DS-Nr. 2024/0082**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.02.2024			

**Betreff:** Bebauungsplan T 164, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehem. DN-Verwaltungsgebäude neben der Stadthalle (neue Nutzungsausrichtung- im beschleunigten Verfahren)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehem. DN-Verwaltungsgebäude neben der Stadthalle, den Bebauungsplan T 164, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 164, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehem. DN-Verwaltungsgebäude neben der Stadthalle. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: entfällt

## **Sachdarstellung:**

### Historie und aktuelles Planungsrecht:

Der Bereich von Bebauungsplan T164 liegt in Troisdorf Mitte direkt gegenüber dem Rathaus und wird im Südwesten durch die Mülheimer Str. bzw. Kölner Straße begrenzt, im Südosten befindet sich der Ravensberger Weg, im Nordosten und -westen die Kronenstraße.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.06.1999 für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses bis zur Trafostation des RWE erfolgte am 30.10.2008.

Das Areal befand sich früher im Eigentum der Dynamit Nobel(DN)/Hüls Troisdorf (HT). Im Zuge von deren Auflösung und Zersplitterung wurde damals ein langjähriger und tiefgehender Umnutzungsprozess eingeleitet. Die gesamten Grundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes T164 wurden von der TroPark GmbH, einer Tochter der städtische Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, erworben und baureif hergerichtet.

Am 26.06.2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes T 164. Das Ziel der damaligen Planung war die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der ehem. DN-Hauptverwaltung durch Änderung der Art der Nutzung (Mischgebiet anstatt Gewerbe). Bei der besagten DN-Hauptverwaltung handelte es sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit 2-geschossigem Anbau aus den 50er Jahren mit einer zeittypischen Gestaltung, das für viele Troisdorfer\*innen ein Symbol für die wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung der Stadt war.



Abb. 1 u. 2: Ehemalige. DN-Hauptverwaltung (2009)

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes T164, 2. Änderung (22.11.2014) wurde eine Wiedernutzbarmachung des Gebäudes durch umfassende Sanierung und Umnutzung angestrebt. Altlastengutachten, Begutachtung des Zustands und Zuschnitt des Gebäudes ließen allerdings eine wirtschaftliche Sanierung nicht zu.

Daher wurde die DN-Hauptverwaltung im Sommer 2018 rückgebaut.

2018 erfolgte ein Grundstücksverkauf an Investoren, die einen Hotelneubau an besagter Stelle angestrebt haben. Eine Umsetzung des Projektes konnte bisher nicht realisiert werden. Ende 2023 wurde das zentral gelegene Grundstück zwangsversteigert.

Der übrige Bereich gegenüber dem Rathaus hat zwischenzeitlich eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Mit dem Neubau der Stadthalle, der Erstellung des Festplatzes und der Errichtung des Parkhauses ist eine städtebaulich hochwertige neue Mitte entstanden. Die Plätze um Stadthalle und Rathaus wurden neu gestaltet. Letzte Baulücken sind in der Vermarktung bzw. werden bald geschlossen. Auch ein Pflegeheim, Gastronomie, Kindergarten und Wohnen sind dort etabliert.

Zwischenzeitlich ist neben der Baugrube des ehemaligen 7-geschossigen Teils der DN-Hauptverwaltung, d.h. im Bereich des ehemaligen 2-geschossigen Gebäudeteils, ein modernes Bürogebäude entstanden mit Stadtverwaltung, VHS und TROWISTA. Der Bereich zum Anschluss eines Anbaus an der südwestlichen Fassade ist vorbereitet.

Der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan T164, 2. Änderung und sein Vorgängerplan wurden mit Blick auf den konservierenden Erhalt der ehem. DN-Hauptverwaltung erstellt. Da das Gebäude nicht mehr steht und auch der bereits neu errichtete Bürokomplex von den historisierenden Geschossvorgaben abweicht, soll das Planungsrecht nun mit einem zukunftsweisenden Blick geändert werden, um den Standort insgesamt zu stärken und eine zügige flexiblere Bebauung der Brache zu ermöglichen.

#### Anlass der 3. Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan T164, 2. Änderung legt für besagten Bereich ein Mischgebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Zielsetzungen:

- a) Stärkung eines Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsorientierten Standortes, auch mit Blick auf den neuen Masterplan Innenstadt Troisdorf
- b) Ausschluss von Wohnen, um Immissionskonflikte zu reduzieren (z.B. mit Open-Air-Veranstaltungen auf dem Festplatz der Stadthalle und mit Gewerbenutzungen) und den Fokus Wohnen auf andere Bereiche zu legen
- c) Schärfere Nutzungstrennung aufgrund der Immissionen durch den Festplatz (nicht störendes Gewerbe anstatt Mischgebiet)
- d) Anpassung der Gebäudehöhe und ggf. Reduzierung der Geschossigkeit, um auf moderne Ansprüche an Geschosshöhen (bis zu 4,50 m) und die vorhandene Umgebungsbebauung reagieren zu können
- e) Flexiblere Baugrenzen anstatt historisierende Baulinien

#### a) Stärkung des Standortes

Der Fokus der 3. Änderung soll nun mehr auf einem Büro/Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort liegen und das Wohnen sowie Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für diesen Bereich komplett ausschließen. Diese Neuausrichtung soll den Mehrbedarf an Büro- und Verwaltungsgebäuden decken. – hierunter fallen auch Hotels und gastronomische

Betriebe. Das Wohnen soll sich eher in Richtung obere Kölner Straße und Innenstadt hin ausrichten gemäß neuem Masterplan Innenstadt Troisdorf (Ende 2023 durch den Rat beschlossen) als räumliche Gesamtstrategie.

Der Masterplan Innenstadt sieht für den Bereich im Rahmen seiner räumlichen Strategie die funktionale und städtebauliche Profilierung „Produktive Stadt und Experimentierfeld“ vor und für die 24h-Nutzung tagsüber „Arbeiten, Dienstleistung, Gesundheit“ und abends „Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastronomie, Veranstaltungen“.

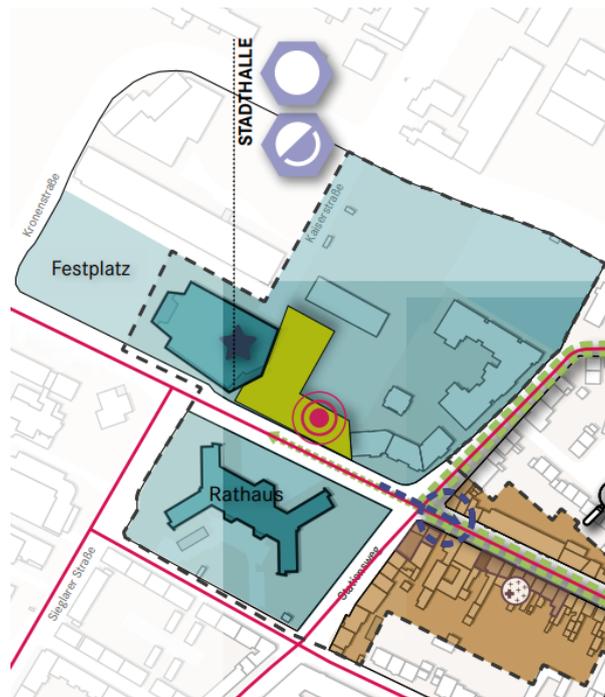


Abb. 3: Auszug „Masterplan Innenstadt Troisdorf – Räumliche Strategie“ (2023)

#### b) Ausschluss von Wohnen

Aktuell sind durch die Mischgebietsausweisung in dem Geltungsbereich Wohnungen ab dem 3. Vollgeschoss zur lärmabgewandten Seite (Ravensberger Weg) zulässig. Diese Festsetzungen sind aufgrund des Festplatzes gewählt worden um Immissionskonflikte aufgrund von Open-Air-Veranstaltungen zu vermeiden. Der Standort der ehemaligen DN-Hauptverwaltung liegt exponiert an einem zentralen Platz, welcher mittlerweile von öffentlichen Nutzungen mit einem hohen Publikumsverkehr umgeben ist (Rathaus, Stadthalle, Festplatz und neuer zweiter Verwaltungsstandort der Stadt zusammen mit VHS und TROWISTA). Das Gebäude wäre von allen Seiten einsehbar ohne Rückzugsorte in Form von Garten oder privatem Hinterhof. Zudem besteht durch die Mischgebietsausweisung die Vorgabe, dass das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe ca. 50:50 sein muss. Im näheren Umfeld (Ravensberger Weg) überwiegt derzeit das Wohnen, so dass weiteres Wohnen bereits den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes T164 widersprechen würde.

Diese Rahmenbedingungen, die planerische Neuausrichtung für das Gebiet und die Zielsetzungen für die Innenstadt gemäß Masterplan haben eine Umverteilung der

Nutzungen bzw. den Ausschluss des Wohnens als logische Folge.

c) Schärfere Nutzungstrennung

Der Fokus des Wohnens soll gemäß dem aktuellen Masterplan in der Fußgängerzone und Oberen Kölner Straße liegen. Das Mischgebiet am Ravensberger Weg lässt das Wohnen weiterhin zu und befindet sich in ausreichendem Abstand zum Festplatz. Der Geltungsbereich der 3. Änderung soll wieder als (nicht störendes) Gewerbegebiet mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht stören – hierunter fallen auch Hotels und gastronomische Betriebe,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

d) Anpassung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit

Die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 87,0 m ü. NHN und die zwingende Geschossigkeit von VII-Vollgeschossen resultierten aus der Kubatur der ehemaligen DN-Hauptverwaltung. Zum einen sollte dieses erhalten werden oder ein Neubau gleicher Art entstehen. Zum anderen sollte das Gebäude aber auch die Immissionen des Festplatzes von der Wohnbebauung abschirmen. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung soll geprüft werden, ob Geschossigkeiten und Gebäudehöhe im Sinne moderner Bürogeschosshöhen (z.T. 4,50 m) und für ein besseres Andocken an den bestehenden Neubau angepasst werden können. Der Neubau ist im Bereich des Verbindungsstücks 6-geschossig. Ein Andocken mit 6 statt bisher 7 Geschossen könnte hier städtebaulich sinnvoll sein. Dies muss aber vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes geprüft werden.

e) Flexiblere Baugrenzen anstatt Baulinien

Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet anhand von Baulinien den ehemaligen Gebäudebestand der DN-Hauptverwaltung ab. Der Solitärbau wurde als städtebaulich besonders bedeutsam angesehen und durch die Baulinien bestandsbezogen in seiner Kubatur festgesetzt. Durch den Abriss wird dies obsolet. Um zukünftige Projekte voranzutreiben, soll durch Baugrenzen statt Baulinien mehr Flexibilität geschaffen werden.

3. Änderung im beschleunigten Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes T 164 wird als selbstständige Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung umfasst räumlich nur das neue Verwaltungsgebäude „Kaiserstraße 1a“ und die Flurstücke Gemarkung: Troisdorf, Flur: 10, Flurstücke: 2662 und 2664. Der Geltungsbereich hat

eine Größe von rund 5.200 m<sup>2</sup>. Geändert werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Fläche. Dies geschieht zur optimierten Innenentwicklung und Wiedernutzmachung der aktuell brachliegenden Fläche.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter