B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 10

Stadtteil Troisdorf, Bereich Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, Straße "Am Bürgerhaus", Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße

1 Plangebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes T 89, Blatt 10 umfasst den südwestlichen Teilbereich der Innenstadt von Troisdorf zwischen Theodor-Heuss-Ring und Wilhelm-Hamacher-Platz einschließlich Bürgerhaus, den sog. „Fischerplatz“ und der Hippolytusstraße. Es hat eine Größe von ca. 3,9 ha und liegt im Siedlungsschwerpunkt und zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Die Stadt Troisdorf mit heute ca. 76.800 Einwohnern ist im LEP als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn dargestellt. Es liegt auf der rechtsrheinischen Entwicklungsachse Köln – Rhein-Main.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB dargestellt. Dies ist u.a. die Voraussetzung für die Ausweisung von MK – Kerngebieten: *„ In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW). Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:*

- *Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,*
- *Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,*
- *Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,*
- *gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,*
- *wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.“*

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 02.06.2008 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche – M ausgewiesen, das Grundstück Bürgerhaus als Fläche für Gemeinbedarf. Die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche als Kerngebiet – MK beeinträchtigt eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht,

insbesondere sind auch im Kerngebiet Einrichtungen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplan - Verfahrens im Bezug auf die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs 2 Nr. 2 BauGB).

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet betrifft die nachfolgenden Bebauungspläne, die z.T. einbezogen und überplant werden:

- T 89, Blatt 3, 2. Änderung, Bereich Bürgerhaus, Wilhelm Hamacher Platz, rechtskräftig seit dem 31.07.2001; der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bürgerhauses eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialkulturelles Zentrum, zur Hippolytusstraße MK – Kerngebiet und öffentliche Verkehrsflächen (Fußgängerzone) sowie eine Tiefgarage fest.

- T 89, Blatt 9, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 19.01.1993; der Bebauungsplan umfasst die südliche Bebauung am sog. „Fischerplatz“ (Straße „Am Bürgerhaus“), die als Mischgebiet festgesetzt ist, sowie den östlichen Teilbereich des „Kaufland“, die als Kerngebiet – MK festgesetzt sind.

- T 89, Blatt 9, 5. Änderung (Bereich Kaufland, sog. „Fischerplatz“), rechtskräftig seit dem 12.03.1996; der Bebauungsplan umfasst den westlichen Teilbereich des „Kaufland“ einschließlich der Bebauung bis zur Wilhelmstraße und setzt Kerngebiet – MK bzw. Mischgebiet – MI fest.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die Diskussion um die Entwicklung der Grundstücke der Tropark GmbH gegenüber dem Rathaus (ehem. HT/DN-Grundstück) und die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Gutachten bezüglich einer möglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in diesem Bereich haben neben erheblichen Risiken auch das Entwicklungspotential für die Stadt Troisdorf aufgezeigt. Sowohl das „Zentren- und Nahversorgungskonzept“ der CIMA aus 2006 als auch die Untersuchungen von BulwienGesa und Junker/Kruse aus 2007 legten Potentiale im Bezug auf Flächenausstattung und Warenangebot für Troisdorf dar.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher in der Sitzung am 06.03.2008 beschlossen, auf die Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Grundstückes der Tropark GmbH gegenüber dem Rathaus (ehem. HT/DN-Grundstück) zu verzichten und eine weitere Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zu verfolgen.

Die Prüfung verschiedener Alternativen in der Fußgängerzone ergab Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau und die weitere Entwicklung zentraler Funktionen für die Stadt Troisdorf. Die Flächen sind im Bezug auf Lage, Größe, Verfügbarkeit und Erschließung unterschiedlich zu bewerten. Die Standortuntersuchungen zeigen jedoch, dass in der Fußgängerzone angemessene Flächenpotentiale für eine weitere Optimierung und Vergrößerung von

Einzelhandelsflächen vorhanden sind, die sich trotz der z.T. schwierigeren Ausgangssituation zumindest mittelfristig aktivieren lassen; sie zeigen insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten für eine weitere Entwicklung im westlichen Bereich der Innenstadt zwischen Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, „Am Bürgerhaus“, Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße, sog. „Fischerplatz“ und im Bereich Kölner Straße/Forum auf.

Grundlage der weiteren Planungen soll die Beibehaltung der bisherigen Struktur und der Funktion der Innenstadt sein. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

*„**Belebung der Innenstadt durch***

- *Schaffung eines zeitgemäßes Immobilienangebotes mit ausreichend großen Ladenlokalen, Aktivierung leerstehender Einzelhandelsflächen,*

- *Verbesserung des Angebotes um solche, die derzeit nicht oder nicht ausreichend vertreten sind,*

- *Stärkung der Dreipoligkeit innerhalb der Innenstadt zwischen Forum, „City-Center-Troisdorf“ und „Kaufland“,*

- *Verbesserung der städtebaulich-funktionellen Mängel, die sich aus der Lage des heutigen Bürgerhauses ergeben, durch Schaffung differenzierter Raumkanten, Verdichtung und Schließung der Räume,*

- *Verbesserung der Anbindung der Fußgängerzone an den Bahnhofsbereich.*

Innenstadtverträgliche Entwicklung des Grundstückes der Tropark GmbH gegenüber dem Rathaus (ehem. HT/DN-Grundstück) durch

- *Verzicht auf die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Grundstücks der TroPark GmbH gegenüber dem Rathaus,*

- *städtebauliche Aufwertung des für die Gesamtstadt wichtigen Bereichs durch eine möglichst hochwertige, nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung, d.h.*

- *Entwicklung mit dem Schwerpunkt Dienstleistungen, Büros, Gastronomie und Hotel, ggf. ergänzend Wohnen. Dies ist im Hinblick auf mögliche Konflikte zur angrenzenden industriellen Nutzung zu prüfen,*

- *Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich Größenordnung und Sortimenten, Einzelhandel allenfalls in kleinteiliger, gemischter Struktur gegenüber dem Rathaus.“*

(Stadtentwicklungsausschuss, Sitzung vom 06.03.3008, TOP 5)

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage dieser Zielsetzungen soll der Bebauungsplan T 89, Blatt 10 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, „Am Bürgerhaus“, Wilhelm-Hamacher-Platz,

Hippolytusstraße, sog. „Fischerplatz“ schaffen. Maßgeblich sind hierfür folgende Gesichtspunkte:

Zum einen entspricht das heutige Bürgerhaus aufgrund seiner Gebäudekonzeption als sozialkulturelles Zentrum, seiner Größe und Anzahl der Räume, seines Zuschnitts und seiner technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Aufgrund seines Zustandes und seines Alters sind erhebliche Aufwendungen notwendig, um es zukunftsfähig zu machen. Schon im Jahre 2002 schlug die „Untersuchung der baulichen Anpassungsfähigkeit des Bürgerhaus Troisdorf“ durch die Architekturbüros Jankowski/ Prof. Fritschi zur Behebung der Mängel einen kompletten Umbau vor.

Die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf ist wenig flexibel. So war es in der Vergangenheit nur im Wege von Befreiungen möglich, private Nutzungen für freiwerdende Räume, z.B. der ehem. Bibliothek, baurechtlich zuzulassen. Eine Änderung der Nutzungsart bietet hierfür mehr Flexibilität.

Zum anderen wurden auch immer wieder städtebauliche Mängel wie die Lage, zu geringe städtebauliche Wirkung, zu große Straßenräume und Freiflächen und fehlende Impulse für den innerstädtischen Einzelhandel beklagt.

Die vorliegenden Gutachten und unverbindliche Erkundungsgespräche zur Machbarkeit und Akzeptanz einer weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Troisdorfer Innenstadt führen zu der vorläufigen Einschätzung, dass der oben beschriebene Bereich im Grundsatz trotz der Lage außerhalb der Kölner Straße als entwicklungsfähig erachtet wird. Er bietet auch die Chance, durch eine weitere städtebauliche Entwicklung und Verdichtung die Anbindung an den Bahnhofsbereich zu verbessern.

Als Alternative für das Bürgerhaus kommt ein Neubau an anderer Stelle in Betracht, wobei als potentielle Standorte für ein neues Bürgerhaus/Stadthalle alternativ der Bereich Bahnhof/Poststraße oder der Rathausbereich zur Verfügung stehen. Aufgrund der Bedeutung des Bürgerhauses für Veranstaltungen der Kultur- und Veranstaltungs-GmbH KUVE und der Vereine soll ein konkreter Alternativstandort vor einer Aufgabe der Nutzung am Wilhelm-Hamacher-Platz zur Verfügung stehen, eine Übergangszeit mit einer provisorischen Lösung wird, soweit sie sich nicht vermeiden lässt, für einen absehbaren Zeitraum hingenommen.

Ziel der Planung ist die weitere Attraktivierung der Innenstadt, die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der westlichen Innenstadt und des Wilhelm-Hamacher-Platzes und damit u.a. auch eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Bürgerhauses, die städtebauliche Entwicklung und Verdichtung und eine bessere Anbindung der Innenstadt an den Bahnhofsbereich geschaffen werden. Die derzeitige Gemeinbedarfsfläche für das Bürgerhaus sowie die Mischgebiete – MI im Plangebiet sollen als Kerngebiet - MK ausgewiesen werden.

Die Planung baut auf dem bisherigen Leitbild der Innenstadt mit den Ankern „Forum“, „City-Center-Troisdorf“ und „Kaufland“ auf, das im Rahmen der Innenstadtsanierung entwickelt und umgesetzt wurde, und führt dieses fort. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die sich an den o.a. Zielsetzungen und den für den Planbereich aus Sicht der Stadt Troisdorf erforderlichen städtebaulichen Anforderungen orientiert.

3.3 Ausgangssituation

3.3.1 Stadtentwicklung und Perspektiven

Die Stadt Troisdorf besteht aus 12 Stadtteilen mit insgesamt ca. 76.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2007). Die Innenstadt von Troisdorf ist das Hauptzentrum für die gesamte Stadt. Nebenzentren bestehen in Troisdorf-Spich und in Troisdorf-Sieglar.

Die Stadt Troisdorf als Teil der Region Bonn/Rhein-Sieg-/Ahrweiler hat in den letzten 10 Jahren von der allgemein positiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung der Region profitiert, auch wenn die Entwicklung für Troisdorf selbst leicht unterdurchschnittlich war. Die Einwohnerzahl hat im Zeitraum von 2000 bis 2007 um ca. 2.700 Einwohner zugenommen. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre betrug 0,44 %, der letzten 5 Jahre 0,37 %. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei hauptsächlich auf die Zuwanderung aus anderen Regionen begründet.

Die Prognosen des Landes, aber auch der Stadt Troisdorf prognostizieren auch für die nächsten 15 – 20 Jahre eine weitere positive Entwicklung für die Region. Die Bertelsmannstiftung schätzt die Stadt Troisdorf im Rahmen ihrer Untersuchungen zum demographischen Wandel als „stabile Mittelstadt“ ein. Die Stadt Troisdorf geht davon aus, dass zwar nach wie vor gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis eine unterdurchschnittliche Entwicklung stattfindet, aber die Bevölkerungszahl durch entsprechende Maßnahmen zumindest stabil gehalten werden kann. Hierfür werden bestehende Innenpotentiale entwickelt und Bauflächen bereitgestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl auch mittel- und langfristig bei 75.000 – 76.000 Einwohnern gehalten werden kann und auch zukünftig ein entsprechender Bedarf an Versorgungs- und Dienstleitungen – u.a. auch im Einzelhandel vorhanden ist.

3.3.2 Innenstadtentwicklung bis heute

Die Stadt Troisdorf hat nach der kommunalen Neuordnung eine Innenstadtentwicklung verfolgt, die wesentliche und zentrale Funktionen der gesamten Stadt (Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung) zwischen den drei Polen „Forum Ursulaplatz“, „City-Center-Troisdorf“ im Bereich der Kölner Str./Wilhelmstraße und Bürgerhaus/“Kaufland“ konzentrierte.

Die Troisdorfer Innenstadt wurde im Zuge einer umfassenden Sanierungsmaßnahme in den Jahren 1975 bis 1984 als Zentrum der Gesamtstadt Troisdorf ausgebaut. Sie zeichnet sich durch eine kompakte Nutzungsmischung und breites Angebot aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, zentralen Dienstleistungen, Büros und Wohnungen aus. Am Rand der Innenstadt - im Wesentlichen durch die Fußgängerzone (Kölner Straße zwischen Ursulaplatz und Wilhelmstraße, Alte Poststraße, Hippolytusstraße, Wilhelm-Hamacher-Straße, Wilhelm-Hamacher-Platz, Am Bürgerhaus) geprägt - liegen das Krankenhaus Troisdorf, das Rathaus und die Verwaltung der Stadtwerke, im angrenzenden Bahnhofsbereich die Post und die Polizeiwache. In diesem Bereich sind weitere Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung der Situation geplant und zum Teil schon in Realisierung. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt im Mittel ca. 350 m.

Maßnahmen der Innenstadtsanierung waren die Einrichtung der Fußgängerzone im Bereich der Kölner Straße (ca. 700m lang) und der Seitenstraßen (Hippolytusstraße, Wilhelm-Hamacherstraße, Alte Poststraße, Am Bürgerhaus und Wilhelm-Hamacher-Platz), Grund-

stücksarrondierungen, Abrissmaßnahmen etc. für eine neuzeitliche Geschäfts- und Wohnbebauung, Bürgerhaus und Tiefgarage Wilhelm-Hamacherplatz.

Große Bereiche der Fußgängerzone sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Zusammenhang mit der Stadtsanierung aufgestellt wurden, als Kerngebiet - MK ausgewiesen.

Innerhalb der heutigen Fußgängerzone besteht ein Einzelhandelsbesatz von ca. 26.800 qm Verkaufsfläche, darunter großflächige Verkaufsformen, wie Forum Troisdorf, CCT und Kaufland, darüber hinaus auch öffentliche Einrichtungen wie das Bürgerhaus, Stadtbücherei, VHS und private Dienstleistungsbetriebe, Banken etc. (z.T. mit ihren Troisdorfer Hauptgeschäftsstellen), ein Kinocenter sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen. Außerdem weist die Fußgängerzone bis heute einen nicht unbedeutenden Wohnanteil auf.

Der Bereich der Oberen Kölner Straße stellt mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche eine Ergänzung der Fußgängerzone dar. Sie ist bis heute befahrbar, wurde jedoch ebenfalls umgestaltet und weist einen nicht unerheblichen Anteil an Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie etc., die jedoch deutlich kleinteiliger und inhomogener als in der Fußgängerzone sind, u.a. da hier keine Grundstücksarrondierungen und größeren Neubauten erfolgten.

Auch in jüngster Zeit gab es erhebliche Bemühungen der Stadt, z.B. die Aktivierung des Forums durch Anmietung von Flächen (Stadtbücherei, VHS, Betrieb Parkhaus), Umbau Wilhelm-Hamacher-Platz, Arrondierung und Neubau im Bereich Kölner Straße Hippolytusstraße.

Neben baulichen Maßnahmen hat die Troisdorfer Wirtschaftsförderungs- und Standortmarketing-Gesellschaft Trowista gemeinsam mit Troisdorf Aktiv (Werbegemeinschaft für die Innenstadt) auf der Grundlage einer Passantenbefragung (durchgeführt von der Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg) die Stadtmarketingmaßnahmen neu strukturiert zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, Erhöhung der Kaufkraftbindung (Aktion wie TroCard, Adventskalender etc.), Vermittlung von leeren Ladenlokalen und Ansiedlung neuer Geschäfte, Verbesserung des Warensortiments und eine größere Angebotsvielfalt, Förderung des städtischen Einzelhandels, Stärkung des Erlebniseinkaufs und professionellere und effektivere Gestaltung der Werbung.

3.3.3 Situation des Troisdorfer Einzelhandels

Die Stadt Troisdorf hat sich im Sinne des Leitbildes einer lebendigen, vielfältig genutzten und attraktiven Innenstadt bemüht, den Einzelhandel, insbesondere den aperiodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung etc.) vorrangig in der Fußgängerzone sowie z.T. den Siedlungsschwerpunkten Spich und Sieglar zu konzentrieren und durch entsprechende Planungsmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet so zu steuern, dass diese Zentrenstruktur nicht gefährdet oder unterlaufen wird.

So erfolgte 1998 eine Überprüfung des bestehenden Planungsrechtes zur Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten mit negativen Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen und Änderung von Bebauungsplänen in Gewerbegebieten, Begrenzung der vorhandenen Ansätze an nicht integrierten Lagen etc.

2003 wurde unter Beteiligung der Stadt Troisdorf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als Baustein einer nachhaltigen Regionalentwicklung erarbeitet und der Abschluss einer regionalen Vereinbarung zwischen den Gebietskörper-

schaften des :rak vorgenommen, die den Schutz und die Entwicklung der bestehenden Zentren zum Ziel hat.

3.3.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2006

Im Jahr 2006 wurde durch die CIMA ein „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf“[1] erarbeitet, das der Stadtentwicklungsausschuss am 26.10.2006 zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Die Verwaltung wurde beauftragt, *„die Empfehlungen bei konkreten Anfragen und Planungen zu berücksichtigen“* (TOP 15, DS.Nr. 484). Im Rahmen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes erfolgte auch eine Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Troisdorfer Liste).

Die Ergebnisse und Ziele der Untersuchung wurden am 27.04.2006 mit dem örtlichen Einzelhandel diskutiert und erörtert, am 26.06.2006 erfolgte entsprechend den Vereinbarungen des regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung, Verkehr eine Information und Abstimmung mit den Nachbarstädten, der Bezirksregierung Köln und den Verbänden.

Die Situation des Troisdorfer Einzelhandels stellt sich nach dem durch die Stadt Troisdorf im Jahre 2006 erstellten Einzelhandelskonzeptes insgesamt wie folgt dar:

- Gem. Kaufkraft- und Umsatzanalysen 2005/2006 der CIMA GmbH beträgt der Umsatz insgesamt 322,8 Mio. €, dem steht ein Nachfragevolumen von ca. 396,4 Mio. € gegenüber.

- Das Einzugsgebiet der Innenstadt von Troisdorf umfasst das Stadtgebiet von Troisdorf. es *„bindet Kaufkraft in erster Linie in einem engeren Einzugsbereich, der die Stadtteile Troisdorf, Troisdorf-West, Spich, Sieglar, Oberlar, Rotter See und Friedrich-Wilhelms-Hütte umfasst. Hier leben rd. 61.000 Einwohner. Zum weiteren Einzugsbereich zählen die übrigen Stadtteile von Altenrath im Norden und Kriegsdorf, Eschmar, Bergheim und Müllekoven im Südwesten. Hier leben rd. 15.000 Einwohner.“*

- *„Der Troisdorfer Einzelhandel realisiert in begrenztem Umfang Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Kölner Stadtteilen (insbesondere Stadtbezirk Porz) sowie aus Richtung St. Augustin und Niederkassel … Die Kaufkraftzuflüsse liegen jedoch unter den Kaufkraftabflüssen, die in erster Linie in Richtung Köln, Siegburg, St. Augustin und Bonn orientiert sind. Vom Stadtteil Altenrath besteht ein deutlicher Kaufkraftabfluss nach Lohmar“* – (Cima, 2006, Seite 13)

- Die Kaufkraftbindung ist gegenüber den starken Nachbarstädten Siegburg und Sankt Augustin, aber auch den Oberzentren Bonn und Köln unterdurchschnittlich und liegt seit langen Jahren bei ca. 81 %. *„Einem Kaufkraftzufluss von 34,6 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 108,2 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich somit auf rd. 27 % (73,6 Mio. Euro) des im Stadtgebiet vorhandenen Nachfragevolumens“* (Cima, 2006, Seite 37).

- *Bezüglich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt Troisdorf mit einer Kennziffer von 1,08 qm deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Hier dokumentiert sich neben der spezifischen städtischen Siedlungsstruktur auch der außerordentlich hohe Standortwettbewerb mit den Umlandgemeinden. …“* (Cima, 2006, Seite 22).

[1] Siehe auch www.Troisdorf.de/planen und bauen/

Die BulwinGesa AG geht bei der Markt- und Standardanalyse aus dem Jahr 2007 von einem insgesamt niedrigeren Gesamtumsatz von ca. 311,0 Mio. Euro aus, bei einer Nachfrage von rund 396,3 Mio. Euro, d.h. bezogen auf die Einwohner ca. 4049,- Euro je Einwohner.

Die derzeitige Situation zeigt ein Auszug aus den aktuellen Marktdaten 2007 der Region Bonn/Rhein-Sieg der IHK Bonn/Rhein-Sieg.

Tabelle 1: Kaufkraft, Umsatz und Zentralität

	Kaufkraft für den EH in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz je Einwohner[2]	Umsatz Index	Zentralität
Bundesgebiet	451.300,0	425.000,0	5.155,0	100,0	100,0
RSK	3.463,0	2.550,6	4.266,0	82,8	78,2
Sankt Augustin	332,3	325,9	5.808,0	112,7	104,1
Siegburg	218,9	332,6	8.561,0	166,1	161,4
Troisdorf gesamt	**410,1**	**320,2**	**4.283,0**	**83,1**	**83,0**
Troisdorf – PLZ 53840	140,6	176,9	7.211,0	139,9	142,7
Troisdorf – PLZ 53842	131,6	67,4	2.664,0	51,7	50,9
Troisdorf – PLZ 53844	137,9	75,9	3.043,0	59,0	58,5

Quelle: IHK Bonn/Rhein-Sieg 2008

Danach wurde in 2007 in Troisdorf insgesamt ein Umsatz von ca. 320,2 Mio. € erzielt, dem steht eine Kaufkraft für den Einzelhandel in Höhe von ca. 410,1 Mio. € (5.485,- € pro Einwohner) entgegen, d.h. ca. 89,9 Mio. € sind im Jahre 2007 im Saldo in die angrenzenden Mittel- und Oberzentren abgeflossen. Der Umsatzindex liegt bei 83, 1, die Zentralität bei 83,0 gesamtstädtisch.

Hier kommt das starke Umfeld durch die benachbarten Mittelzentren Siegburg und Sankt Augustin zum Ausdruck. Während das Nachfragepotential gegenüber 2006 gestiegen ist, stagniert der Umsatz, sodass von einer weiteren Zunahme des Kaufkraftabschlusses auszugehen ist. Die im Ort vorhandene Kaufkraft kann seit langen Jahren nur zum Teil gebunden werden.

3.3.5 Entwicklung des innenstädtischen Einzelhandels

Der Einzelhandel hat für die Innenstadtentwicklung neben zentralen Dienstleitungen und der Wohnnutzung eine Leitfunktion, sodass die Stadt Troisdorf nach wie vor vor der Aufgabe steht, die vorhandene Kaufkraft durch Verbesserung des Angebotes und der Qualität zu binden, die Möglichkeit für größere und neuzeitliche Einzelhandelsflächen, z.B. für weitere Filialisten zu schaffen. Wünschenswert ist die Ansiedlung eines „Highlights“, mit dem es gelingt, auch Einwohner aus den südlichen Stadtteilen, aber auch aus dem weiteren Einzugsbereich zu binden.

Insgesamt weist die Kölner Straße ca. 16.600 qm Verkaufsfläche auf, die übrigen Straßen der Fußgängerzone ca. 10.900 qm Verkaufsfläche, davon 7.200 qm Kaufland einschl. Elektromarkt, d.h. ca. 27.500 qm. Rechnet man die Obere Kölner Straße, Wilhelmstraße und die Innenstadtbereiche Kirchstraße und Frankfurter Straße bis zur Siebengebirgsallee dazu, er-

[2] Bezugszahl Einwohner gem. LDS, d.h. ca. 74.600

geben sich ca. 31.500 qm Verkaufsfläche insgesamt. Das Umsatz(potential) der Innenstadt beträgt laut CIMA ca. 127,7 Mio. € pro Jahr.

Die CIMA kommt in ihrer Analyse u.a. zu dem Ergebnis, dass zwar

- „*alles in allem die Troisdorfer City einen ‚konsumigen', marktorientierten Branchenmix mit einer guten Mischung von ortsansässigen Facheinzelhandel und leistungsstarken Filialisten kennzeichnet. …" (Seite 26),* aber

- *„die Hauptwarengruppe ‚Medien und Technik' einen Verkaufsflächenanteil von 12,5 % und einen Umsatzanteil von 12,1 % erreicht. Das Sortiment könnte hier insbesondere im Bereich ‚Unterhaltungselektronik' eine größere Rolle spielen. Die Bereiche Spiel, Sport, Hobby sind mit einem Umsatzanteil von 3,3 % ebenfalls unterrepräsentiert, obwohl hier durchaus sehr leistungsstarke, sich profilierende Anbieter vertreten sind."*

Als Fazit gibt die CIMA folgende Handlungsansätze für die Stärkung und Weiterentwicklung der Troisdorfer City u.a. als Empfehlung:

- *Keine Konkurrenzstandorte entwickeln: Auch die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sollte sich auf die A-Lagenabschnitte der Kölner Straße und das sich nach Süden ausbildende Dreieck Hippolytusstraße und Alte Poststraße mit seinen angegliederten Plätzen ‚Am Bürgerhaus' und Wilhelm-Hamacher-Platz konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen außerhalb dieses Bereichs haben keine integrierende Magnetwirkung sondern schaffen Konkurrenz und ‚sprengen' gar das vorhandene Standortgefüge.*

- *Etablierung eines leistungsstarken Fachmarktes für Unterhaltungselektronik: Mittelfristig sollte geprüft werden, ob ein solches Betriebskonzept im Rahmen einer städtebaulichen Umgestaltung im Bereich Bürgerhaus / KAUFLAND etabliert werden kann. Vor dem Hintergrund des Stellplatzangebotes in den dort vorhandenen Tiefgaragen sind optimale Standortbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen gegeben. Ein Entwicklungsansatz in diese Richtung kann sich auch positiv auf Passantenfrequenzen in der Hippolytusstraße und an der Alten Poststraße auswirken.*

3.4 Planungskonzept

3.4.1 Räumliche und funktionale Einordnung in die gemeindliche Siedlungs- und Zentrenstruktur

Der Planbereich ist schon heute wesentlicher Bestandteil der Innenstadt und damit des Hauptzentrums von Troisdorf. Er liegt gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im zentralen Versorgungsbereich von Troisdorf (s.o.). Durch die im Plan vorgesehenen Ausweisungen wird eine Stärkung der Zentrenstruktur sowohl in Troisdorf selbst als auch gegenüber den benachbarten Mittelzentren angestrebt.

3.4.2 Geplante Nutzungen

Durch die vorgesehene Änderung der Fläche für Gemeinbedarf in Kerngebiet – MK sowie die angrenzenden Ausweisungen ergibt sich eine zusätzliche Grundfläche von ca. 9.700 qm und eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 43.000 qm.

Die Planung wird als Angebotsplanung durchgeführt, d.h. konkrete Ansiedlungsprojekte liegen dem Planvorhaben nicht zugrunde. Mit Ausnahme des heutigen Grundstücks des Bürgerhauses verfügt die Stadt über keine Flächen, aufgrund der vorhandenen, zum Teil kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümerstruktur lässt sich die geplante Bruttogeschossfläche (BGF) in Teilen nur langfristig entwickeln. Die Stadt Troisdorf erhofft sich durch Entwicklung im Bereich des Grundstückes Bürgerhaus einen entsprechenden Anstoß.

Zu berücksichtigen sind dabei die Verfügbarkeit der vorhandenen Flächen sowie die technischen und wirtschaftlichen Restriktionen aus den vorhandenen Nutzungen, den oberirdischen und unterirdischen Zufahrten und Bauwerken sowie den vorhandenen bzw. möglichen Stellplätzen. Für den Bereich des Bürgerhauses ist z.B. denkbar, dass ein Neubau unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage oder eine komplette Neubebauung von Grund auf erfolgt.

Ob und inwieweit sich für den Einzelhandel tatsächlich eine zweigeschossige Lösung im Bereich des Wilhelm-Hamacher-Platzes realisieren lässt, hängt ebenfalls vom Baukonzept und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Erfahrungen mit anderen Ansiedlungsvorhaben in der Stadt, z.B. das Forum oder auch die Neubebauung im Bereich Ecke Kölner Straße/Hippolytusstraße zeigen, dass sich eine Einzelhandelsnutzung in der Regel nur im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss jedoch nur deutlich schwieriger realisieren lässt.

Die städtebaulichen Kennzahlen, die auf der o.a. Grundlage ermittelt wurden, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die gesamte Bruttogeschossfläche (Spalte 7) wurde für die Baugebiete MK 1 bis MK 5 auf der Grundlage der bebauten Fläche (Spalte 3) und der tatsächlich zusätzlich überbaubaren Fläche (Spalte 6) ermittelt. Dabei wurden insbesondere die gegenüber der vorhandenen Bebauung erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigt, die eine vollständige Ausschöpfung der festgesetzten überbaubaren Flächen einschränken.

Im Ergebnis lassen sich gegenüber der vorhandenen Bruttogeschoßfläche von ca. 40.000 qm zusätzlich max. ca. 43.000 qm Bruttogeschoßfläche BGF realisieren.

Tabelle 2: Städtebauliche Kennzahlen

	1	2	3	4	5	6	7
Nutzungsart	**Grundstücksfläche in qm**	**Überbaubare Fläche in qm**	**davon bebaut in qm**	**Brutto - GF vorhanden in qm**	**zusätzlich überbaubare Fläche in qm**	**Tatsächlich bebaubar in qm**	**Brutto - GF geplant in qm**
MK 1	6.814	6.312	3.808	7.616	2.504	6.312	18.936
MK 2	17.850	16.843	10.265	20.530	4.800	15.065	45.195
MK 3	2.201	2.201	1.503	4.509	698	2.201	6.603
MK 4	924	915	575	1.725	340	915	2.745
MK 5	4.038	4.038	1.943	5.829	1.380	3.323	9.969
Baugebiete	**31.827**	**30.309**	**18.094**	**40.209**	**9.722**	**27.816**	**83.448**

Die Verkehrsfläche im Plangebiet beträgt ca. **7.476** qm, die Fläche des gesamten Plangebietes umfasst ca. **39.303** qm.

Zur Frage der maximal zusätzlich möglichen Verkaufsfläche, der Sortimente und dem Umsatzpotential im Plangebiet wurde eine Abschätzung vorgenommen. Die Berechungen berücksichtigen, das gem. den textlichen Festsetzungen der Einzelhandel auf den Bereich bis einschl. des 1. Obergeschosses beschränkt werden soll.

- **Bereich MK 1 (Bereich Bürgerhaus/Wilhelm Hamacherplatz):**

Im Besitz der Stadt Troisdorf und städtischer Töchter und damit durch die Stadt zu mobilisieren ist die Fläche des Bürgerhauses und die damit zusammenhängende Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz. Diese Flächen sollen vorrangig für eine Nutzung mit hochwertigen und zentrenrelevanten Sortimenten in den derzeit bestehenden Angebotslücken (z.B. Unterhaltungselektronik, Sportartikel, Bekleidung etc. entwickelt werden

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Fläche beträgt ca. 6.300 qm. Gemäß den textlichen Festsetzungen wird der Einzelhandel auf den Bereich bis zum 1. OG beschränkt, d.h. je nach Konzept können ca. 12.600 qm Bruttogeschossfläche und entsprechend eine Verkaufsfläche von ca. 8.500 qm entstehen.

- **Bereich MK 2 (Kaufland)**

Der Eingangsbereich Kaufland kann um eine Brutto-Grundfläche von ca. 3.700 qm erweitert werden, im rückwärtigen Bereich nochmals um ca. 1.100 qm. Dabei handelt es sich um private Flächen. Voraussetzung für eine Entwicklung ist daher, dass sich die Eigentümer auf eine entsprechende Nutzung und Bebauung verständigen. Die zusätzlich entstehende Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel (s.o.) wird insgesamt auf ca. 7.000 – 8.000 qm geschätzt.

Die Stadt Troisdorf geht davon aus, dass in den Baugebieten MK 1 und MK 2 eine zusätzliche Verkaufsfläche von maximal ca. 15.000 – 16.000 qm entstehen kann. Zusammen mit dem vorhandenen Kaufland (ca. 9.000 qm) ergibt sich eine Verkaufsfläche von ca. 25.000 qm.

- **Bereiche MK 3 - 5**

Die übrigen kleinteiligen Flächen im Plangebiet werden in die Betrachtung nicht mit einbezogen. Es handelt sich überwiegend um Bestandsobjekte, die derzeit überwiegend als Büros, Dienstleistungen Hotel, Gastronomie u.a. genutzt werden. Ob und inwieweit sich im Zuge der Maßnahme – wie angestrebt – die Flächen wieder für den Einzelhandel aktivieren lassen, ist fraglich und allenfalls langfristig möglich.

Zur Zentrenrelevanz der im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsangebote ist festzustellen, dass es das ausdrückliche Ziel der Planung ist, insbesondere eine Verstärkung im Bereich des aperiodischen Bedarfes zu erreichen. Die Untersuchungen und Umfragen zeigen insbesondere das Fehlen eines leistungsfähigen und attraktiven Elektromarktes und von weiteren hochwertigen Filialisten im Bereich Kleidung, Schuhe etc. auf. Untypisch für die Einzelhandelsstruktur ist ebenso der hohe Anteil im Bereich der periodischen Sortimente, sodass im Bereich des Plangebietes insbesondere die innenstadttypischen zentrenrelevanten Leitsortimente verstärkt werden sollen.

3.4.3 Auswirkungen auf andere zentrale Bereiche der Stadt und auf Nachbarstädte

Bei einer angenommenen Auslastung der potentiellen Einzelhandelsflächen von ca. 3.500 bis 3.800,- €/pro qm ist aus der zusätzlichen Verkaufsfläche ein Umsatz von max. ca. 56 Mio. Euro zu erwarten. Berücksichtigt man, dass ein Teil dieses Umsatzes durch Umverteilungen innerhalb der Innenstadt Troisdorf erfolgt, so liegt der potentielle zusätzliche Umsatzanteil bei ca. 42 - 45 Mio. Euro und damit ca. 50 % unter dem derzeitigen Kaufkraftabfluss.

Auswirkungen auf die bestehenden Nebenzentren der Stadt Troisdorf sowie die Nahversorgungsbereiche sind nicht zu befürchten.

Ebenso sind keine Auswirkungen auf die benachbarten Zentren der Städte Siegburg und Sankt Augustin oder die Oberzentren bzw. Nebenzentren der Städte Köln und Bonn zu erwarten.

4 Umweltbelange

4.1 Einleitung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Entwicklung der westlichen Innenstadt und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 30.300 qm. Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage 2 des BauGB ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange hat, wie im Folgenden dargelegt wird.

Ziel der Planung ist die weitere Attraktivierung der Innenstadt, die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der westlichen Innenstadt und des Wilhelm-Hamacher-Platzes und damit u. a. auch eine Stärkung der zentralen Funktionen und des innerstädtischen Einzelhandels.

Der Planbereich gehört zur Troisdorfer Innenstadt und ist schon heute dicht bebaut. Es bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, der gesamte Bereich wird intensiv genutzt und ist durch Verkehrsanlagen, Tiefgaragen und Gebäude weitgehend versiegelt. Unbebaute Flächen außer den Verkehrs- und Platzflächen sind rückwärtige Hof- und Gartenflächen, insbesondere in Teilbereichen der Straße „Am Bürgerhaus“.

Flächenbilanz Bebauungsplan T 89, Blatt 10:

Nutzungsarten	Rechtskräftige Planung	Aufstellung T 89, Blatt 10	Saldo absolut	Saldo in Prozent
Kerngebiet – MK	15.909	31.827	15.918	100,06
Mischgebiet – MI	8.522	-	- 8.522	-100,00
Gemeinbedarfsfläche	5.726	-	- 5.726	-100,00
Bauflächen insgesamt	**30.157**	**31.827**	**1.670**	**5,54**
Verkehrsflächen	9.146	7.476	- 1.670	-18,26
Gesamt	**39.303**	**39.303**		

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Landesbauordnung (BauO NW),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV),
- der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),
- der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),

- der VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),
- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf,
- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,
- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)
- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
- dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW).

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

4.2 Überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs.2 BauGB

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des Bebauungsplanes betragen nicht mehr als 70.000 m² und es ist aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eingeschätzt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind;

- Der Bebauungsplan begründet kein UVP – pflichtiges Vorhaben. Hierzu ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles aufgrund von § 3 c Abs.1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 in bebauten Bereichen durchzuführen, wenn die zulässige Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels die zulässige Geschossfläche den Wert von 1.200 m² übersteigt;

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

Die folgende Vorprüfung soll aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in den Anlagen zum UVPG und BauGB aufgeführten Kriterien darlegen, inwieweit das Planvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, und eine Beurteilungsgrundlage geben, ob für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung bzw. für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aus-

geschlossen werden können und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können.

4.3. Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1, Nr. 2 BauG)

4.3.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs 3 des UVPG setzt.

Der Bebauungsplan setzt durch die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, da er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen trifft, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit und zur Inanspruchnahme von Ressourcen, insbesondere Grund und Boden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 30.300 qm. Dabei wird die bebaubare Fläche um ca. 1.600 qm zulasten von Hausgärten im bisherigen Mischgebiet und bereits versiegelter Verkehrsfläche erhöht.

4.3.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

4.3.2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung zentraler Bereiche der Innenstadt von Troisdorf. Er entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Planbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich - ASB dargestellt und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung von Kerngebieten. Er liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf, seine Planinhalte entsprechen damit den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes bezüglich des großflächigen Einzelhandels.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 02.06.2008 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

4.3.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche – M ausgewiesen, das Grundstück Bürgerhaus als Fläche für Gemeinbedarf. Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt und entspricht den Zielen der Innenstadtentwicklung, die fortgeführt werden (s.o.)

Die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche als Kerngebiet – MK beeinträchtigt eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht, sondern nimmt sie auf, indem sie die allgemeinen Ziele, insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung, die bisher verfolgten Ziele der Innenstadtentwicklung und das städtische Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan soll im Bezug auf die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs 2 Nr. 2 BauGB).

4.3.2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet betrifft die nachfolgenden Bebauungspläne, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 10 z.T. einbezogen und überplant bzw. angepasst werden (s.o.):

- T 89, Blatt 3, 2. Änderung, Bereich Bürgerhaus, Wilhelm Hamacher Platz, rechtskräftig seit dem 31.07.2001; der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bürgerhauses eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialkulturelles Zentrum, zur Hippolytusstraße MK – Kerngebiet und öffentliche Verkehrsflächen (Fußgängerzone) sowie eine Tiefgarage fest.

- T 89, Blatt 9, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 19.01.1993; der Bebauungsplan umfasst die südliche Bebauung am Fischerplatz, die als Mischgebiet festgesetzt ist, sowie den östlichen Teilbereich des „Kaufland“, die als Kerngebiet – MK festgesetzt sind.

- T 89, Blatt 9, 5. Änderung (Bereich Kaufland, Fischerplatz), rechtskräftig seit dem 12.03.1996; der Bebauungsplan umfasst den westlichen Teilbereich des „Kaufland“ einschließlich der Bebauung bis zur Wilhelmstraße und setzt Kerngebiet – MK bzw. Mischgebiet – MI fest.

4.3.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen

Zu klären ist, ob der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, eine besondere Bedeutung hat.

Das Plangebiet weist keine besonders zu berücksichtigenden Merkmale auf, noch sind durch die geplanten Vorhaben besondere umwelt- oder gesundheitsbezogene Belange, z.B. spezielle Emissionen oder Gefahren, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan dient auch nicht in erster Linie umwelt- oder gesundheitsbezogenen Zielen.

Gleichwohl ist die Stärkung des Troisdorfer Stadtkerns mit seinen hervorragenden ÖPNV-Verbindungen ein Beitrag zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und seinen Folgen.

4.3.4 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme

Zu klären ist, ob für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme, besonders relevant sind.

Der Planungsraum unterliegt den allgemeinen Grundbelastungen, die in einem Innenstadtbereich üblicherweise vorhanden sind; das sind hier großflächige Versiegelung, minimierter Lebensraum für Pflanzen- und Tiere, innerstädtische Luft- und Klimaverhältnisse sowie Lärmbelastungen aus dem Straßen- und Eisenbahnverkehr.

Der Bebauungsplan löst keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Auswirkungen oder Probleme aus.

4.3.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Das Plangebiet liegt in keinem gemäß EU-Vorschriften oder nach nationalem Recht geschütztem Gebiet (EU-Vogelschutz, FFH, Schutzgebiete gemäß BNatSchG, s.u.).

4.4. Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

4.4.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit und Grad der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Wasser

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Gewässer: Es ist kein Gewässer im Planungsgebiet vorhanden	Keine Betroffenheit
Grundwasser: Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Die lokale Grundwasser - Neubildungsrate ist dadurch eingeschränkt.	Wasserhaushalt Die Planänderung hat keine zusätzliche Auswirkung auf den Wasserhaushalt.

Boden

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Natürlichen Bodenfunktionen: In der gesamten Innenstadt ist der natürliche Boden weitgehend versiegelt und überbaut, bzw. verändert.	Mit der Planänderung wird eine flächendeckende Versiegelung im Plangebiet vorbereitet. Die zusätzlich zulässige Versiegelung von **rd. 580** qm in dem weitgehend versiegelten und anthropogen vorgeprägten Innenstadtbereich ist als unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten.
Stoffliche Vorbelastungen: Aufgrund der vorhandenen Überbauung und Versiegelung gibt es keine Hinweise auf negativen Auswirkungen. a)Kampfmittel Es gibt Hinweise auf Bombenblindgänger und Kampfmittel für das Umfeld des Plangebietes, jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht gewähren.	Keine Veränderung durch die Planung Der Kampmittelräumdienst empfiehlt, im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung eine Tiefendetektion vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Vorgehensweise ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

b) Altlasten Im Bereich des Bebauungsplanes sind im Altlasten – und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises zwei Flächen registriert (Altstandorte 5108/ 1224 und 5108/1260). Bei der ersten handelte es sich um den Standort einer chemischen Reinigung und Färberei. Die Fläche wird im Kataster lediglich als Hinweisfläche (kein Verdacht / Keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlicher Nutzung) geführt. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um den Standort eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs. Im Rahmen der Neuerrichtung eines SB-Marktes wurde 1996 unter fachgutachterlicher Begleitung eine Bodenverunreinigung ausgekoffert und entsorgt. Beide Standorte sind überbaut, bzw. neuen Nutzungen zugeführt.	Eine weitere Berücksichtigung der Altstandorte im Bauleitplanverfahren, z.B. Kennzeichnung, ist nach Einschätzung des Rhein-Sieg-Kreises (Stellungnahme vom 14.05.08) nicht erforderlich.

Pflanzen und Tiere

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Biotoptypen: Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der annähernd vollständig versiegelt und überbaut ist. Lediglich südlich der Straße Am Bürgerhaus („Fischerplatz“) befinden sich einige unversiegelte Hausgärten mit geringem Gehölzbestand, außerdem eine unversiegelte Fläche im Blockinneren des Gebäudekomplexes zwischen der Hippolytusstraße und dem Bürgerhaus. Schon heute ist durch rechtskräftige Bebauungspläne eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von 309qm zulässig. Die Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die Biotopfunktion.	Der Bebauungsplan bereitet einen zusätzlichen zulässigen Eingriff durch dauerhafte Versiegelung und Überbauung im Umfang von 592qm vor. Dabei sind Hausgärten mit geringem Gehölzbestand betroffen. Der Eingriff ist durch geeignete Festsetzungen (Zuordnung zum Ökokonto) auszugleichen.
Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet einige wenige straßenraumgestaltende Einzelbäume. Hervorzuheben sind die Platane (ca. 30 Jahre alt) zwischen dem Bürgerhaus und dem Kauflandkomplex sowie die Kugelahorn-Bäume auf dem „Fischerplatz“.	Je nach Art der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zum Verlust der Platane kommen. Der Ausgleich ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu leisten.
Tiere Aufgrund der annähernd vollständigen Bebauung des Plangebietes wurden keine tier-	Es ist davon auszugehen, dass das stark versiegelte Bebauungsplangebiet nur eine

ökologischen Erfassungen durchgeführt. Bei der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung ist nicht mit Überwinterungsstätten von Fledermäusen oder Brutplätzen von europarechtlich oder streng geschützten Vogelarten im Plangebiet auszugehen. Außerhalb des Planungsgebietes, im ca. 150 m südöstlich gelegenen Kirchturm von St. Hippolytus, befindet sich nach Aussagen eines Anwohners, bestätigt durch den Küster der Kirche, die Wohnstätte gleich mehrerer geschützter Tierarten: Ein Turmfalkenpaar, Fledermäuse ohne nähere Spezifizierung und eine Schleiereule. Das Turmfalkenpaar hatte auch in diesem Jahr keinen Bruterfolg und hält sich nach Angabe des Küsters auch nicht mehr in dem Turm auf (Stand 12. August 08).	sehr untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für die genannten Tierarten im Kirchturm von St. Hippolytus hat. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Landschaft und Ortsbild

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Ortsbild Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut und überwiegend versiegelt. Die vorhandene Bebauung ist drei- bis viergeschossig. Optisch wirkt der Gebäudekomplex an der Ecke Am Bürgerhaus/ Wilhelmstraße mit der deutlich darüber hinausgehenden Geschossigkeit in das Plangebiet mit hinein.	Die Höhe der geplanten Bebauung fügt sich in die vorhandene und gewachsene Struktur rund um den Wilhelm-Hamacher-Platz ein. Zum Kirchturm Sankt Hippolytus besteht ausreichend Abstand. Das Stadtbild wird auch in seiner Fernwirkung nicht beeinträchtigt.
Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Da die Flächen weitgehend durch die darunterliegende Tiefgarage und deren Zufahrt unterbaut sind, ist die Begrünung nur eingeschränkt in Kübeln und Pflanzbeeten möglich.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht von einer dauerhaften Verschlechterung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze auszugehen.
Außer dem „Fischerplatz“ und dem Hamacherplatz wird den Flächen nur eine mäßige Aufenthaltsqualität zugeordnet. Die genannten Plätze weisen mit ihren Brunnenanlagen und Sitzgelegenheiten eine gute Aufenthaltsqualität auf.	Während der möglicher Bauzeiten ist für einen begrenzten Zeitraum mit Einschränkungen der Aufenthaltsqualität durch Baustellenverkehr und Bautätigkeiten zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsgebiet.	Das Landschaftsbild ist nicht betroffen.

Luft

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Luftqualität Zur Luftqualität liegen keine Daten vor. Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen. Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub- (PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der Reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der wieder aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen.	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen. Während der möglichen Bauzeiten ist mit Stäuben aus Bautätigkeiten zu rechnen. Entsprechende staubmindernde Maßnahmen (Abdeckungen oder Wasserbindung) können die mögliche Staubbelastung mindern.

Klima

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Der Standort ist klimatisch dem humid-maritimen Klima mit warmen Sommern und milden Wintern zuzuordnen. Kleinklimatisch ist der Standort dem Siedlungsklima zuzuordnen, das sich vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen durch reduzierte Luftfeuchtigkeit und erhöhte Temperaturmaxima auszeichnet.	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Klima infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen.

Kultur und Sachgüter

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**

Baudenkmäler Im Planungsgebiet gibt es folgende Baudenkmäle: - Am Bürgerhaus 3 - Am Bürgerhaus 7 - Hippolytusstraße 29 *Es handelt sich im innerstädtische Wohn- und Geschäftshäuser.*	Die Baudenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können auf dieser Ebene keine detaillierten Vorgaben gemacht werden. Die allgemeinen Bestimmungen des Denkmalrechts sind zu beachten, insbesondere der Umgebungsschutz, sodass keine nachteiligen Auswirkungen für das Baudenkmal zu erwarten sind.
Skulpturen Innerhalb es Bebauungsplanes sind im öffentlichen Straßenraum mehrere Skulpturen vorhanden, so am Wilhelm-Hamacher-Platz, am Fischerplatz und in der Straße Am Bürgerhaus.	Im Fall von Bautätigkeiten sind der Schutz, bzw. ggf. das Entfernen oder Versetzen im Detail zwischen Künstler, Bauherrn und der Verwaltung abzustimmen, so dass nachteiligen Auswirkungen vermieden werden.
Gebäude Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben älteren Wohn- und Geschäftshäusern das Bürgerhaus aus den achtziger Jahren und der Kauflandkomplex aus den neunziger Jahren.	Durch die entstehenden Neubauten werden neue Sachgüter geschaffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Sachgüter sind nicht erkennbar.
Versorgungsanlagen und Leitungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke	Für die Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus zu weisen. Dauerhafte nachteilige Auswirkungen sind auszuschließen.

Mensch

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Straßenverkehrslärm Das Plangebiet wird vom Theodor-Heuss-Ring tangiert, einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, sowie von der Wilhelmstraße, die Sammelstraßenfunktion für die Innenstadt und Zufahrt zur Tiefgarage Bürgerhaus/Wilhelm-Hamacher-Platz ist.	Es werden keine neuen Straßen geplant. Der Verkehr im Bereich Theodor-Heuss-Ring und Wilhelmstraße wird im Zuge der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Verdichtung der Nutzungen im Plangebiet zunehmen. Im Plangebiet selbst bestehen derzeit keine Wohnungen, die zum Theodor-Heuss-Ring orientiert sind. Der Bebauungsplan schließt dies auch zukünftig aus (s.u.)
Der rechtskräftige Bebauungsplan, der Grundlage für den Ausbau des Theodor-Heuss-Ringes war, setzt aktive und passive	Es werden erneut Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Schallschutzmaßnehmen fest. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind als Fußgängerzone genutzt und werden nur von wenigen Altanliegern sowie zum Zwecke der Anlieferung des Bürgerhauses und der Fußgängerzone während der dafür zulässigen Zeiten befahren (s.u.)	Die geringe Belastung durch Verkehrslärm wird sich auch zukünftig nicht ändern, da die Nutzung als Fußgängerzone mit den bisherigen Regelungen bestehen bleibt.
Bahnverkehrslärm Südlich des Plangebietes verlaufen die Siegstrecke (Nahverkehr, Regionalverkehr), die Neubaustrecke (Fernverkehr) und die Rheinstrecke (Nahverkehr, Regionalverkehr, Güterverkehr).	Die Siegstrecke und die Neubaustrecke wurden im Zuge des Ausbaus mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen versehen, für die Rheinstrecke ist ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau für die S 13 im Gange, das kurz vor dem Abschluss steht und ebenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Im Plangebiet selbst bestehen derzeit keine Wohnungen, die unmittelbar zur Bahnstrecke hin sind. Der Bebauungsplan schließt dies auch zukünftig aus (s.u.) Es werden erneut Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.
Sonstige Lärmquellen Die vorhandenen Tiefgaragen Bürgerhaus und Kaufland bleiben einschließlich ihrer Zufahrten bestehen. Die Bürgerhausgarage kann im Zuge der Neubebauung erweitert werden. Der Anlieferungsverkehr erfolgt über den Theodor-Heuss-Ring und während dafür zugelassenen Zeiten über die Fußgängerzone. Emittierende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet oder in der Umgebung nicht vorhanden. Es bestehen keine Belastungen durch Fluglärm.	Der Betrieb der vorhandenen und ggf. zu erweiternde Tiefgaragen erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften. Eine Zunahme des Zufahrtsverkehrs im Bereich der Wilhelmstraße wurde bei der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Bezüglich des Anlieferungsverkehrs sind keine Änderungen vorgesehen. Die Planung sieht keine Ansiedlung von emittierende Produktions- und Gewerbebetrieben vor. Die im Kerngebiet – MK typischen betriebe, wie Geschäfte, Büros, Gastronomie o.ä., werden wie in der gesamten Troisdorfer Innenstadt, unter Beachtung der geltenden Grenzwerte betrieben. Schon heute ist der Planbereich bis auf das Bürgerhaus als Misch- und Kerngebiet ausgewiesen und ermöglicht derartige Nutzungen, das Bürgerhaus selbst ist ebenfalls als Kerngebietstypisch einzustufen.

Elektromagnetische Strahlung Keine bekannte Belastung mit elektromagnetischer Strahlung.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht von einer Belastung mit elektromagnetischer Strahlung auszugehen.
Erholung Das Bebauungsplangebiet enthält keine öffentlichen Grünflächen. Der Wilhelm-Hamacher-Platz und der sog. „Fischerplatz“ sind für mit Sitzgelegenheiten und Wasserspielen ausgestattet und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.	Keine Betroffenheit der Erholungseignung Die Platzfunktionen sollen erhalten und durch entsprechende Nutzungen wie z.B. Gastronomie in ihrer Aufenthaltsfunktion gestärkt werden.
Abfall Die gewerblichen Abfälle zur Beseitigung sind aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs (Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises) durch die Gewerbetreibenden zu sammeln und werden regelmäßig durch die Rhein – Sieg - Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und entsorgt. Sofern es sich bei den gewerblichen Abfällen um solche zur Verwertung handelt, können sie auch anderweitig ordnungsgemäß, schadlos und hochwertig verwertet werden.	Es ist keine nachteilige Auswirkung durch ungeordnete Abfallentsorgung zu erwarten.
Unfallrisiko Ein über das normale Lebensrisiko hinausgehende Unfallrisiko ist heute nicht im Bebauungsplangebiet vorhanden.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Produktionsbetriebe zulässig, so dass ein besonderes oder erhöhtes Unfallrisiko auszuschließen ist.

Wechselwirkungen

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Durch die bestehende Überbauung und Versiegelung im Planungsgebiet sind die natürlichen Wechselwirkungen weitgehend nicht mehr vorhanden. Der Mensch mit seinen Ansprüchen an Wohnen, Wirtschaften und Arbeiten stellt heute den Hautwirkfaktor dar.	Die bereits heute stark veränderten natürlichen Verhältnisse werden in ihrem anthropogen geprägten Zustand mit der Durchführung des Bebauungsplanes langfristig unverändert bleiben.

4.4.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter sind auszuschließen. Die Nationalgrenze liegt nicht mehr im Einflussbereich dieser Planung. In die Verkehrsuntersuchung sind diesem Plangebiet benachbarte Vorhaben und Planungen der Stadt Troisdorf mit eingestellt worden, da verkehrliche Wirkungen über das Plangebiet hinaus auch im Kontext mit der Realisierung anderer Planungen zu erwarten sind.

4.4.3 Risiken für die Umwelt

Mit der Verwirklichung der Angebotsplanung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

4.4.4 Umfang und räumliche Ausdehnung

Auswirkungen, die über den Standort hinausreichen, ergeben sich durch die Verdichtung der Bebauung und zusätzliche Verkaufsflächen, was voraussichtlich erhöhtes Verkehrsaufkommen bis zu den Parkplätzen zur Folge hat.

Auswirkungen auf die bestehenden Nebenzentren der Stadt Troisdorf sowie die Nahversorgungsbereiche sind nicht zu befürchten.

Ebenso sind keine Auswirkungen auf die benachbarten Zentren der Städte Siegburg und Sankt Augustin oder die Oberzentren bzw. Nebenzentren der Städte Köln und Bonn zu erwarten.

4.4.5 Bedeutung und Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung

Die Flächen sind seit langem Bestandteil des Innenstadtkerns nahe dem Bahnhof, der Eisenbahnstrecken und des Theodor-Heuss-Ringes als innerstädtischer Hauptverkehrsstraße.

Eine besondere Bedeutung oder Sensibilität aufgrund der natürlichen Merkmale, des kulturellem Erbes weist das Plangebiet selbst nicht auf. Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler sowie den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der Kirche Sankt Hippolytus mit Kaplanei und altem Friedhof verwiesen, die dem allgemeinen Umgebungsschutz gem. Denkmalgesetz unterliegen.

4.4.6 Merkmale des Bebauungsplanes im Hinblick auf geschützte Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU -Vogelschutzgebiete	Nördlich des bebauten Ortsteiles Troisdorf Mitte liegen in rd. 1,3 km Entfernung das Vogelschutzgebiet DE-5108-401 und das FFH-Gebiet DE-5108-301 Wahner Heide. In gleicher Entfernung in südöstlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE-5109-302 Agger. Die Gebiete werden durch die geplanten Nutzungen auf dem Standort nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Nationalparks	Nicht betroffen.

Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale	Nicht betroffen.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 19 Landschaftsgesetz NRW und sonstige geschützte Biotope	Nicht betroffen
Baumschutzsatzung der Stadt	Für den Verlust von Straßenbäumen im Zuge von Bautätigkeiten ist ein Ausgleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu leisten. Voraussichtlich handelt es sich um den Ersatz für eine rd. 30 Jahre alte Platane.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen. Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub- (PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der Reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der wieder aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen. Zur Luftqualität liegen keine Daten vor Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen der Gemeinschaftsvorschriften sind nicht bekannt.
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte	Das Planungsgebiet liegt zentral in der Stadt Troisdorf und hat sich zu einem Gebiet mit hoher Baudichte entwickelt. Die Entwicklung der Besucher- und Kundenzahl wird sich erhöhen. Das Planverfahren entspricht den Zielen der Raumordnung, indem es zur räumlichen Konzentration und zur Leistungsfähigkeit der Innenstadt von Troisdorf beiträgt und durch Verdichtung bebauter Bereiche den Freiraum schont. Das Vorhaben ist auf den ÖPNV ausgerichtet.
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler.	Innerhalb des Gebietes besteht ein Baudenkmal.

4.3.8. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs.1 Nr. 2 Satz 2

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in die bisherigen Planungen und die Vorprüfung des Einzelfalls eingegangen.

4.4 Schlussfolgerungen und Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung

Mit dem Bebauungsplanes T 89, Blatt 10 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Innenentwicklung im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, „Am Bürgerhaus“, Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße, Fischerplatz geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und ermöglicht eine Verdichtung der baulichen Nutzung. Zulässig sind die gem. BauNVO in Kerngebieten zulässigen Nutzungen, d.h. vorrangig zentrale Einrichtungen für Büros, Dienstleitungen und Einzelhandel.

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt ca. 30.300 qm festgesetzt. Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Vor allem die folgenden Gründe ergaben, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind:

- Die Ausweisungen beziehen sich ganz überwiegend auf bereits versiegelte oder überbaute Flächen bzw. auf Flächen, auf denen bereits eine Bebauung vorhanden oder zulässig ist.

- Der Zuwachs gegenüber der bisherigen zulässigen Grundfläche beträgt rd. 1.670 qm zulasten von Verkehrsfläche und in geringem Umfang von Hausgärten.

- Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Es gibt keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder hochwertigen Biotopen im Sinne des § 1 Abs 6 Nr. 7b BauGB.

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Produktionsbetriebe o.ä. ermöglicht.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG auf der Grundlage der Anlage 2 ergibt ebenfalls, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Ein über die Vorprüfung des Einzelfalls hinausgehender Umweltbericht gemäß §2a BauGB ist nicht erforderlich.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialkulturelles Zentrum (Bürgerhaus)“ und als Mischgebiet – MI ausgewiesenen Flächen sowie in geringem Umfang auch Verkehrsflächen werden als Kerngebiete – MK festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Ziel der Planung, d.h. der weiteren Entwicklung zentraler Funktionen der Troisdorfer Innenstadt Rechnung tragen und die Unterbringung der gem. BauNVO vorgesehenen Nutzungen, d.h. „(Einzel-)Handelsbetriebe sowie … zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ ermöglichen.

Für die einzelnen Bereiche werden differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, d.h. bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, z.B. sonstige Wohnungen oder Vergnügungsstätten, sollen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind ab dem 2. Obergeschoss unzulässig, um eine gemischte Nutzung mit Dienstleitungen o.ä. zu fördern; dies entspricht auch den tatsächlichen Verhältnissen in der Troisdorfer Innenstadt. Lediglich im Bereich MK 1 sind Teile von Einzelhandelsbetrieben im 2. Obergeschoss als Ausnahme zulässig, wenn sie räumlich und betrieblich unmittelbar mit darunter liegenden Einzelhandlesbetrieben verbunden sind, z.B über interne Rolltreppen, Aufzüge o.ä.). Dies soll eine flexible Nutzung im zentralen Bereich des Plangebietes am Wilhelm-Hamacher-Platz ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet werden Spielhallen, Sexshops, Sexkinos, Peepshows, Bordelle o.ä. ausgeschlossen, ebenso Tankstellen, um die hochwertige Nutzung des Bereiches dauerhaft zu sichern. Vergnügungsstätten, wie Diskotheken o.ä. sind nur in einem Bereich von 35 m Bautiefe entlang des Theordor-Heuss-Ringes zulässig, wo keine Wohnungen vorhanden sind und ausreichende Abstände zu vorhandenen oder zulässigen Wohnungen bestehen.

Im Plangebiet wohnen derzeit ca. 170 Einwohner. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen wurden auf die Bereiche entlang Wilhelmstraße, der Straße Am Bürgerhaus, Wilhelm Hamacher Straße und Wilhelm-Hamacher-Platz beschränkt. Eine Wohnnutzung entlang des Theodor-Heuss-Ringes wird wegen der Verkehrsemissionen aus der Bahnstrecke und der Hauptverkehrsstraße ausgeschlossen.

Auch bezüglich der Höhe der Bebauung werden differenzierte Ausweisungen mit Rücksicht auf den Bestand und die angrenzende Bebauung, aber auch unter Beachtung der Ziele der Planung getroffen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen - GRZ und die Geschoßflächenzahlen GFZ orientieren sich an den Höchstwerten der BauNVO. Die Geschossfläche kann um die Fläche von notwendigen Stellplätzen in Tiefgaragen erhöht werden, Garagengeschosse sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen, dies bezieht sich insbesondere auf die vorhanden Kauflandgarage, die Richtung Theodor-Heuss-Ring als zweigeschossig anzusehen ist.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan sieht weitgehend geschlossene Bauweise vor, die überbaubaren Flächen wurden großzügig ausgewiesen.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt im Bereich der vorhandenen Bebauung, ansonsten werden Baugrenzen ausgewiesen, z.B. im Bereich des Bürgerhauses. Dies trägt in besonderer Weise der Angebotsplanung Rechnung.

5.3 Verkehr

5.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet erzeugt insbesondere durch das „Kaufland“ und das Bürgerhaus sowie die öffentliche Tiefgarage am Wilhelm-Hamacherplatz entsprechenden Ziel und Quellverkehr.

Im Zuge der Planungen für die Grundstücke der TroPark GmbH gegenüber dem Rathaus (sog. „Stadtquartier“) wurden umfassende Untersuchungen durch die Gutachter IGS und SSP Consult durchgeführt. Grundlage war eine Erhebung der IGS und eine Prognose der Verkehrsentwicklung für das Jahr 2020 im Rahmen eines Verkehrsmodells unter Einbeziehung der geplanten Nutzungen im Bereich Bahnhof und Poststraße sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung.

Tabelle 4: - Verkehrsbelastungen Analyse und Bezugsfall (Prognose 0)

	Querschnitt	Lage	Analyse	Bezugsfall	Veränderung	
			Kfz/24h	Kfz/24h	Kfz/24h	%
1	Mülheimer Straße	westlich Sieglarer Straße	12.500	17.000	4.500	36,0%
2	Kölner Straße	östlich Sieglarer Straße	14.100	5.700	-8.400	-59,6%
3	Kaiserstraße	nördlich Mülheimer Straße	2.600	8.400	5.800	223,1%
4	Sieglarer Straße	südlich Mülheimer Straße	7.400	15.200	7.800	105,4%
5	Sieglarer Straße	südlich Ohmstraße	7.900	9.700	1.800	22,8%
6	Neue Ohmstraße	östlich Sieglarer Straße	0	10.200	10.200	
7	Poststraße	östlich Stationsweg	8.800	10.000	1.200	13,6%
8	Kölner Straße	östlich Stationsweg	4.500	5.800	1.300	28,9%
9	Poststraße	westlich Wilhelmstraße	10.200	11.400	1.200	11,8%
10	Wilhelmstraße	nördlich Theodor-Heuss-Ring	4.700	5.900	1.200	25,5%
11	Blücherstraße	südlich Theodor-Heuss-Ring	4.700	5.300	600	12,8%
12	Theodor-Heuss-Ring	östlich Wilhelmstraße	11.300	13.000	1.700	15,0%
13	Theodor-Heuss-Ring	westlich Unterführung Kuttgasse	12.500	14.200	1.700	13,6%
14	Theodor-Heuss-Ring	östlich Unterführung Kuttgasse	14.100	15.900	1.800	12,8%
15	Unterführung Kuttgasse	südlich Theodor-Heuss-Straße	14.800	16.500	1.700	11,5%
16	Kirchstraße	westlich Römerstraße	13.600	15.200	1.600	11,8%
17	Römerstraße	südwestlich Lohmarer Straße	10.300	10.900	600	5,8%

Bezogen auf die im Bereich MK 1 möglichen Nutzungen ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 3.400 Kfz/24h auszugehen:

Tabelle 5: Verkehrserzeugung MK 1 (Entwicklung Bürgerhaus – BGF ca. 19.000 qm)

Nutzung	Fläche m²		Tagesverkehr Kfz/24h je. Ri.	Quellverkehr Kfz/h je Ri.	Zielverkehr Kfz/h je Ri.
Einzelhandelsnutzung	8.500	m² VKF	1.539	176	136
Büronutzung	3.500	m² BGF	102	25	5
Wohnnutzung	30	WE	68	5	9
Summe			1.709	206	150

Geht man im Bereich des Plangebietes von einer Realisierung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen aus, so ist von einem zusätzlichen Tagesverkehr aus den Vorhaben von ca. 6.800 Kfz/24h zu rechnen.

Tabelle 6: Verkehrserzeugung Plangebiet T 89, Blatt 10 gesamt (BGF ca. 43.000 qm)

Nutzung	Fläche m²		Tagesverkehr Kfz/24h je. Ri.	Quellverkehr Kfz/h je Ri.	Zielverkehr Kfz/h je Ri.
Einzelhandelsnutzung	16.000	m² VKF	2.898	331	257
Büronutzung	10.000	m² BGF	291	72	13
Wohnnutzung	90	WE	205	15	27
Summe			3.393	418	297

Der Bereich ist heute gut über den Theodor-Heuss-Ring und die Wilhelmstraße erschlossen. Der Theodor-Heuss-Ring wurde im Zuge der Innenstadtsanierung als innerstädtische Hauptverkehrsstraße parallel zur Bahnstrecke gebaut, um den Innenstadtkern vom Verkehr zu entlasten und die Einrichtung der Fußgängerzone zu ermöglichen. Im Zuge des Neubaus wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen errichtet, die Straße ist nur einseitig und überwiegend ohne Wohnnutzung angebaut.

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen wie heute aus Richtung Theodor-Heuss-Ring, Frankfurter Straße, Willy-Brandt-Ring (Bereiche Troisdorf, Troisdorf-West, z.T. Oberlar und westliche Stadtteile) und Poststraße (Spich, Oberlar, z.T. westliche Stadtteile). Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den übergeordneten Straßen wird eine Verteilung dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens von ca.

- 57% in/aus Richtung Unterführung Kuttgasse/L 332,

- 35% in/aus Richtung Bahnhof/Rathaus/Sieglarer Straße bzw. Spich

- 8% in/aus Richtung Wilhelmstraße/Kölner Straße angenommen.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die im Plangebiet möglichen Nutzungen erzeugt wird, wird je nach Planungsfall und Straßenabschnitt im Bereich Theodor-Heuss-Ring auf ca. 1,900 bis 3.900 Kfz/24h, im Bereich Poststraße ca. 2.400 bis 2.500 Kfz/24h geschätzt.

Die betroffenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung und dem Plangebiet selbst aufzunehmen. Die Straßen weisen auch aufgrund ihrer großzügigen Breiten Möglichkeiten zur Optimierung und Verbesserung auf, z.B. Verlängerung Abbiegespuren, Vergrößerung von Zufahren und Eckausrundungen etc., der Kreisverkehr Willy-Brandt-Ring/Kuttgasse und seine Zu- und Abfahrten wird dabei noch näher untersucht.

Die Anlieferung des bestehenden Kauflands erfolgt über den Theodor-Heuss-Ring und bleibt unverändert. Die Bereiche des Plangebietes entlang der Straßen „Am Bürgerhaus“ , Wilhelm-Hamacher-Straße und Wilhelm-Hamacher-Platz liegen in der Fußgängerzone der Innenstadt und werden über diese unter Beachtung der bestehenden verkehrsrechtlichen Widmungen erschlossen. Auch die Anlieferung des Bereiches „Am Bürgerhaus“ und Wilhelm-Hamacher-Platz erfolgt über die bestehenden Zu- und Abfahrten zur Fußgängerzone während der zulässigen Anlieferungszeiten, d.h. derzeit Wochentags von 6.30 bis 11.00 Uhr, am Samstag von 6.30 bis 9.00 Uhr.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Bereich weist zwei große Tiefgaragen auf (Bürgerhaus und Kaufland), die ggf. auch verbunden werden können.

Das Kaufland hat ca. 450 Stellplätze, die Anfahrt erfolgt über den Theodor-Heuss-Ring über eine signalisierte Zufahrt.

Die Bürgerhausgarage hat ca. 350 Stellplätze und wird über die Wilhelmstraße angefahren. Sie ist heute mit ca. 260 -270 Parkern täglich (im Durchschnitt) belegt. 220 Stellplätze sind Tages- und Dauerparker vermietet. Diese Möglichkeit entfällt zukünftig. Die Tagesparker, i.d.R. Beschäftige in der Innenstadt, können auf das geplante Parkhaus der ÖPA im Bereich Bahnhof/Poststraße verwiesen werden, je nach Lage auch die Dauerparker.

Der Stellplatzbedarf für eine Neubebauung im Bereich des Bürgerhauses muss über die bestehende Garage abgedeckt werden, z.T. bestehen auch noch Reserven von ca. 80 – 120 Stellplätzen, z.B. im heutigen Bereich Foyer; Keller und Nebenräume, die im Zuge einer Neubebauung aktiviert werden können.

Die vorhandenen Zufahrten zu den Tiefgaragen angrenzender Gebäude müssen erhalten bleiben und werden durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan berücksichtigt. Ggf. erforderliche Baumaßnahmen, Änderungen oder baulichen Anpassungen sollen zur Sicherung der Zufahrten während der Bauzeit in enger Abstimmung mit den Berechtigten durchgeführt werden. Die Zufahrt im Bereich Wilhelmstraße kann nach Größe und Verkehrsentwicklung verbessert werden, z.B. durch Abriss der Treppenanlage, Verlängerung der Linksabbiegespur o.ä.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Die Entfernung zum zentralen Bahnhof und Busbahnhof beträgt ca. 300 m. Weitere Bushaltestellen bestehen an der Wilhelmstraße und der Kuttgasse.

Rad- und Fußwege sind an den Erschließungstrassen vorhanden, das Plangebiet umfasst auch Teile der Fußgängerzone. Wilhelm Hamacher Platz wird verkleinert.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen, die insbesondere die bestehenden Zufahrten in der Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz sowie die Zugänglichkeit des Kauflands sichern sollen. Auch die Zufahrten zum rückwärtigen Bereich der Hippolytusstraße sollen im bisherigen Umfang erhalten und gesichert bleiben.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet weist eine Vielzahl von Versorgungsleitungen auf, die z.T. in den vorhandenen Straßen, z.T. unter der Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz verlegt wurden und der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Es handelt sich im einzelnen um Kanalleitungen des Abwasserbetriebes Troisdorf, Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Troisdorf sowie Leitungen der Deutschen Telekom.

Die vorhandenen Leitungen müssen berücksichtigt werden, da sie der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Soweit Leitungen innerhalb eines Bereichs liegen, der veräußert wird, z.B. in der Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz bzw. in heutigen Verkehrsflächen, sollen sie vor einer Veräußerung rechtlich gesichert werden. Je nach Art und Umfang der Bebauung im Bereich Bürgerhaus und Wilhelm-Hamacher-Platz müssen die Leitungen, soweit erforderlich, durch den jeweiligen Bauherrn ggf. auch angepasst bzw. verlegt werden. Alle Baumaßnahmen, Änderungen oder baulichen Anpassungen sollen zur Sicherung Erschließung während der Bauzeit in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern und dem Abwasserbetrieb Troisdorf durchgeführt werden.

5.6 Schallschutz

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Bahnlärm wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz entsprechend den sich ergebenen Lärmpegelbereichen getroffen.

Verbesserungen ergeben sich aus den im Planfeststellungsverfahren zur S 13 vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Bahnlärm.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können die sich aus den einzelnen Vorhaben ergebenen Lärmfragen, z.B. Lieferzonen, technische Anlagen wie Lüftungen etc. erst im Rahmen des jeweiligen konkreten Genehmigungsverfahrens abschließend geregelt werden. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften und die dort festgelegten Grenzwerte für die Nutzungsart Kerngebiet – MK zu beachten. Im Bereich der heute als Mischgebiet festgesetzten Bereiche ergeben sich keine Nachteile.

5.7 Landschaftspflegerischer Ausgleich

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen zulässigen Versiegelung werden zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 4141 Ökopunkte aus dem interkommunalen Ökokonto (Vereinbarung vom 12.06.2007 mit den beteiligten Kommunen und Kreisen) abgebucht und dem Eingriff zugeordnet.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Gestaltungssatzung erlassen., die Regelungen zur Fassadengestaltung, d.h. zu Materialien und Farben und zum Anteil der Schaufensterflächen in der Erdgeschosszone, sowie zu Dachgauben, Dachaufbauten und Dachdeckung von Satteldächern und zu Werbeanlagen trifft.

Sie orientiert sich im wesentlichen an den bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und soll verhindern, dass es gegenüber der vorhandenen Bebauung zu gestalterischen Brüchen kommt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Für die Realisierung sind keine weiteren öffentlichen Maßnahmen (Bodenordnung, Erschließung o.ä.) erforderlich. Die Stadt Troisdorf wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Alternativen für das Bürgerhaus prüfen. Zu beachten ist, dass im Bürgerhaus derzeit verschiedene Mietverhältnisse mit z.T. unterschiedlichen Kündigungsfristen und Vertragsbedingungen bestehen.

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Troisdorf entstehen außer den Planungskosten keine weiteren Kosten. Sie geht davon aus, dass sich die Kosten für ein neues Bürgerhaus/Stadthalle durch einen Verkauf z.T. refinanzieren lassen

Troisdorf, 06.02.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, 06.02.2009

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister