

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0667**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			

**Betreff:** Städtebauliches Nachnutzungskonzept für die ehem. Bundesbahnschule in Troisdorf-Oberlar, Lindenstr. 26-28  
Hier: Vorstellung des Entwurfskonzeptes der SpechtGruppe für eine stationäre Pflegeeinrichtung sowie seniorengerechtes und sonstiges Wohnen

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt das vorgestellte Nutzungs- und Entwurfskonzept der Specht Gruppe zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Auf Antrag der DB Services Immobilien GmbH hat das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) das 1,3 ha große Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule mit Bescheid vom 25.05.2011 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Gelände ist nach Aufgabe der Nutzung als Bundesbahnschule im Portfolio der Aurelis Reals Estate GmbH verwaltet und zwischengenutzt worden. 2018 wurden von der Aurelis konkrete Entwicklungsüberlegungen an die Stadt herangetragen. Grundlage war eine Standortanalyse und Entwicklungsstudie von ASTOC Architekten Köln, die von der Aurelis beauftragt worden war. Es wurden die Nutzungsszenarien Wohnen, KITA, Seniorenheim, Forschung, Bildung und Büro als besonders geeignet Nutzungen bewertet, produzierendes Gewerbe, Handwerk und Sondernutzung als weniger geeignet. Für die bevorzugten Nutzungen wurden städtebauliche Entwurfsstudien einzelnen und in Kombination erarbeitet in Form von hofartigen Gruppierungen, linearen Formen und Kammstrukturen. Insbesondere die in der ASTOC-Studie verworfene produzierende gewerbliche Nutzung konnte seitens der Verwaltung nicht mitgetragen werden, ohne das Interesse benachbarter Gewerbebetriebe (Sonoco) belastbar geprüft zu haben. Das Stadtplanungsamt hat in einer ergänzenden eigenen Studie 2019 die Nutzungsalternativen Gewerbe und Kleingewerbe sowie

Sondergebiet Azubi- und Studierendenwohnheim untersucht. Im Ergebnis kristallisierte sich in Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung (Trowista GmbH) heraus, dass eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auch von Sonoco nicht beabsichtigt wird.

Die Aurelis hat das Grundstück im Frühjahr dieses Jahres exklusiv der Specht Gruppe zum Verkauf angeboten. Die Specht Gruppe aus Bremen ist auf die Entwicklung, den Bau, den Betrieb sowie den Vertrieb von Pflegeimmobilien spezialisiert. Darüber hinaus errichtet und betreibt sie Wohnanlagen für Senioren und Tagespflegeeinrichtungen. In einem Verwaltungsgespräch mit der Aurelis wurden am 14.04.2021 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen Verkauf erörtert. Die derzeitige bestandsbezogene Darstellung als Fläche für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan und Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bundesbahnschule“ im Bebauungsplan O 93 vom 07.07.1978 macht zwingend eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich, um das Grundstück entwickeln zu können. Es liegt somit ein aktuelles Planungserfordernis vor. Vor diesem Hintergrund hat die Specht Gruppe ihre Planungsvorstellungen für das Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule am 22.04.2021 der Verwaltung vorgestellt. Da die Konzeption aus Sicht der Verwaltung sowohl von der Nutzung- als auch der Gestaltungsidee grundsätzlich positiv bewertet wird, wurden von der Specht Gruppe der Geschäftsführer, Herr Dr. Sander, und der Architekt, Herr Greiling, in die Sitzung eingeladen, um das Projekt dem Ausschuss vorzustellen und stadtentwicklungspolitisch beraten zu lassen. Im Falle einer zustimmenden Bewertung der vorgestellten Machbarkeitsstudie soll das Konzept die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Das Konzept sieht eine drei- bis viergeschossige Bebauung (4 + Staffelgeschoss bis ca. 16 m Höhe) auf dem Grundstück vor mit folgenden Nutzungen:

- Pflegeeinrichtung
- Betreutes Wohnen
- Sonstiges Wohnen
- Studentisches Wohnen

Aus Sicht der Verwaltung entspricht diese Mischung sowohl den aktuellen städtebaulichen Zielen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – bevorzugt als Innenentwicklung auf minder- oder ungenutzten Brachflächen - als auch dem Prüfauftrag des Ausschusses aus der Sitzung vom 25.03.2021, die Ausweisung von zusätzlichen Standorten für Alten- und Pflegeheime in laufenden Planverfahren zu prüfen. Hintergrund des Prüfauftrages war ein steigender Bedarf an diesen Einrichtungen nach der Pflegeplanung des Rhein-Sieg-Kreises. Der Standort der ehemaligen Bundesbahnschule wird für die vorgesehenen Nutzungen als geeignet angesehen; allerdings unter der Voraussetzung, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen getroffen werden, die von der an dem Grundstück vorbeiführenden Eisenbahnstrecke ausgehen. Aufgrund vorliegender Gutachten hat die Specht Gruppe den Aufwand der erforderlichen Maßnahmen eingeschätzt und in das Gesamtprojekt einkalkuliert. Die Bewältigung der Immissionskonflikte durch technische Maßnahmen darf unterstellt werden und entspricht dem Stand der Technik. Das Landesprogramm „Bauland an der Schiene“ entwickelt regelmäßig Standorte in diesen Lagen für Wohnnutzungen.

Auf dem Gelände soll der erhaltenswerte Altbau der ehemaligen Bundesbahnschule einen Teil der Pflegeeinrichtung aufnehmen, sodass dem Standort ein Stück Identität historischer Stadtentwicklung erhalten bleibt. Die übrigen baulichen Anlagen auf dem Gelände entsprechen nicht den aktuellen bautechnischen Anforderungen und sind für eine Umnutzung auch größtenteils ungeeignet. Daher soll der weitere bauliche Bestand auf dem Gelände Neubauten weichen.

Um die neuen Nutzungen standortgerecht entwickeln zu können, ist zur Bahnseite als aktive Schallschutzvorkehrung eine Lärmschutzwand als Teil eines Parkhauses vorgesehen. Zur Lindenstraße und der gegenüberliegenden Wohnnutzung im Bestand ist eine Kammstruktur mit begrünten Halbhöfen konzipiert. Auf dem Grundstück soll eine Brutto-Geschossfläche von 18.500 qm als Neubau realisiert werden, 1.700 qm bleiben im Altbau erhalten. Die Geschossflächenanteile sollen wie folgt aufgegliedert werden:

- Pflegeeinrichtung 4.800 qm (90 Betten), + Tagespflege (20 Plätze), 10 altersgerechte Wohnungen in der Einrichtung, angegliederter ambulanter Pflegedienst
- Betreutes Wohnen 2.000 qm, 15 Wohnungen
- Sonstiges Wohnen 7.800 qm, 71 Wohnungen
- Studentisches Wohnen, 2.000 qm, 50 Wohnungen zzgl. Gemeinschaftsbereiche

Das Parkhaus soll für rd. 220 Stellplätze ausgelegt werden.

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Studie zu entnehmen. Das vorgesehene Grün-, Energie- und Mobilitätskonzept wird in der Sitzung ergänzend erläutert.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter