

Vorlage, DS-Nr. 2023/0387

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			

**Betreff:** Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule (Schaffung einer Pflegeeinrichtung im Bestand u. Neubau mit betreutem u. sonstigem Wohnen - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv  negativ  neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja    x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

### **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 im Jahr 2021 von der Specht Gruppe aus Bremen erworben worden, die auf die Entwicklung, den Bau, den Betrieb sowie den Vertrieb von Pflegeimmobilien spezialisiert ist. Vor dem Erwerb der Flächen hat die Specht Gruppe das dort geplante Projekt in Form einer Machbarkeitsstudie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 26.05.2021 vorgestellt (DS-Nr. 2021/0667). Der Ausschuss hat das vorgestellte Nutzungs- und Entwurfskonzept der Specht Gruppe zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Typologie dieser (Ursprungs-)Variante entspricht einer Kammstruktur, welche sich zur nördlichen Bahntrasse als geschlossene Riegelbebauung von bis zu 4 Geschossen und zur südlich gelegenen Lindenstraße in einer offenen Bauweise mit einer Staffelung auf 3 Geschosse darstellt. Die geschlossene Bebauung im Norden wurde in der Nutzung als Parkgarage geplant und bildet den baulichen Lärmschutz für die Emissionen der viel befahrenen Bahntrasse. Die offene Bebauung zur Lindenstraße sollte einer vielfältig durchmischten Wohnnutzung (studentisch / betreut / allgemein) zugeführt werden. Weiterhin rückt die Struktur von der Lindenstraße ab, sodass sich ein lärmgeschützter öffentlicher Außenraum bildet. Die beschriebene Bebauung war hauptsächlich im nordwestlichen Bereich des Grundstückes verortet, in südöstlicher Richtung wurde eine Pflegeeinrichtung mit ca. 90 Betten geplant, welche an das einzige erhaltene Bestandsgebäude, hier als Haus 1 bezeichnet, angrenzt. Das Bestandsgebäude wurde dabei in der Planung in die Nutzung der Pflegeeinrichtung integriert.



**Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf der Machbarkeitsstudie (Stand: Aufstellungsbeschluss)**

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 03.11.2021 (DS-Nr. 2021/1336) den Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 gefasst.

Das anschließend von der Specht Gruppe beauftragte Architekturbüro bewertete diese Variante in mehreren Aspekten kritisch:

- Die natürliche Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen, die nur einseitig nach Süden orientiert sind, führen zu einer Minderung der Wohnqualität.
- Die Ausnutzung des Grundstücks für Wohnfläche wird aufgrund der Hochgarage reduziert
- Die Möglichkeit einer Durchmischung der Wohnungsgrößen ist durch die Planung einer angrenzenden Hochgarage deutlich reduziert.

Als Folge wurde eine neue städtebauliche Variante unter Einbezug der kritischen Aspekte, des baulichen Lärmschutzes und der Nutzungsmischung erstellt und der Erhalt des ehemaligen Bundesbahngebäudes (Haus 1) geprüft.

Die Planung und Verortung der Pflegeeinrichtung, sowie der Erhalt des Hauses 1 wurden kritisch bewertet. Da der Baukörper von Haus 1 nicht nur den Lärmmissionen von der nördlichen Bahntrasse, sondern auch dem Lärm aus dem angrenzenden östlichen Gewerbegebiet ausgesetzt wird, können an diesen Gebäudeseiten keine Aufenthaltsräume angeordnet werden, weiterhin lässt sich das Bestandsgebäude aufgrund der erhöhten Lage des Erdgeschosses (1,4 m über Gelände) nicht barrierefrei in die Nutzung integrieren. Zudem wurden aufwändige bauliche Ertüchtigungen in Hinsicht auf den baulichen Brandschutz und die Umsetzbarkeit von Pflegezimmern identifiziert, gleichzeitig ist es nicht möglich den Erschütterungsimmissionsschutz für das Gebäude herzustellen. Der Erhalt bzw. eine weiterführende Nutzung des Bestandsgebäude Haus 1 ist aufgrund des nicht umsetzbaren Erschütterungsimmissionsschutzes unwirtschaftlich.

Die Pflegeeinrichtung wird nun auf dem westlichen Grundstückteil angesiedelt und die Wohnbebauung rückt in den südöstlichen Bereich des Areals. Der Tausch der

Nutzungen erfolgt auch aus funktionalen Gründen, da der westliche Standort aufgrund seiner Lärmproblematiken für ein größeres Wohnungsangebot nicht optimal ist.

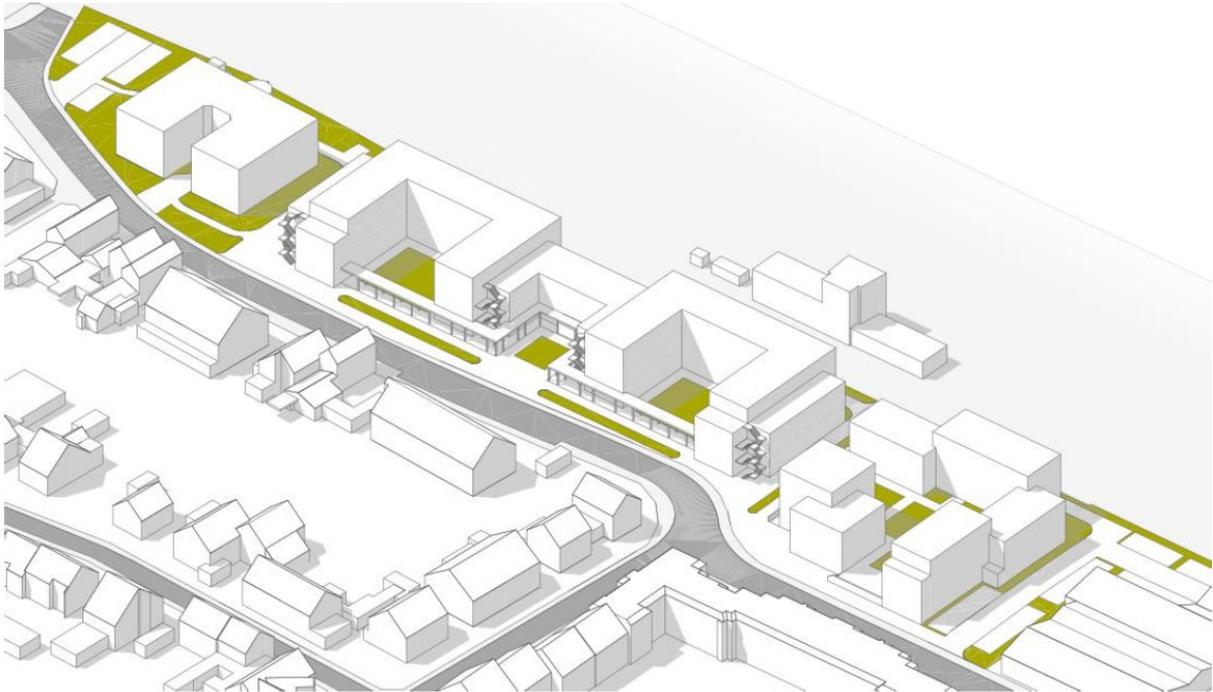
Die Pflegeeinrichtung wird mit 120 Betten geplant. Durch die veränderte Nutzungsverteilung wird ein geringerer Stellplatzbedarf erforderlich, sodass die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung und der Gewerbeeinheiten im südöstlichen Bereich des Grundstücks als ebenerdige Stellplatzanlagen nachgewiesen werden können. Die Stellplätze für die Pflegeeinrichtung, sowie die Pflegeschule können auf dem nordwestlichen Bereich des Areals ebenfalls als ebenerdige Stellplatzanlagen verortet werden.

Die Pflegeeinrichtung ist wie vorher in der Ursprungskonzeption als Kammstruktur gedacht. Diese wird in Teilen abgewandelt, sodass ein geschlossener Riegel zur Bahntrasse als Lärmschutz entsteht und vier davon abgehende Riegelbauteile, welche drei zur Lindenstraße geöffnete Innenhöfe schaffen. Der mittlere Hof dient als Haupteinschließung des Gebäudes, während die flankierenden Höfe als Außenbereich für die Bewohner vorgesehen sind. Diese werden mittels einer Pergolastruktur zur Lindenstraße hin abgetrennt, um geschützte Freiräume für die Pflegeeinrichtung zu generieren. Die Geschossigkeit ist aus Lärmschutzgründen zur Bahntrasse auf 4 Geschosse ausgelegt, zur gegenüberliegenden Straßenseite findet eine Anpassung/ Abstufung auf 3 Geschosse statt.

Für die Planung der Wohnbebauung waren die Überlegungen zum baulichen Lärmschutz maßgebend. An der zur Bahntrasse zugewandten Gebäudeseite wurden die Haupteinschließungsflächen, Sanitär-, Küchen- und Nebenräume angeordnet, während die schutzbedürftigen Schlaf- und Wohnräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zugeordnet wurden.

Durch das Grundrisskonzept wurde die städtebauliche Typologie in eine zur Straße offene Blockrandbebauung abgewandelt, wodurch der entstandene Außenraum einen stärkeren Bezug zur Wohnnutzung und einen geschützten, privateren Charakter erfährt. Die straßenseitige Bebauung erhält maximal 3 Geschosse, während die Bebauung zur Bahntrasse von 3-4 Geschossen variiert. Am Kreuzungspunkt zur Lindenstraße entsteht hingegen ein Solitärbaustein mit 3-4 Geschossen, welcher im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen kleinere 1-Zimmer-Appartments für Studenten oder Auszubildende anbietet. Die Randbebauung verfügt hauptsächlich über kleinere 2-Zimmer-Wohnungen, in kleinen Teilen allerdings auch einige 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen.

Das nordwestlich gelegene Haus 7 wird aufgrund der vorteilhaften Grundrissstruktur in Bezug auf den Lärmschutz erhalten. Hier befindet sich eine Pflegeschule in Ergänzung der Pflegeeinrichtung.



**Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf (frühzeitige Beteiligung)**

Die Fläche der ehemaligen Bundesbahnschule sind bereits stark versiegelt. Durch den Abriss der alten Gebäude und den Neubau kommt es zu keiner stärkeren Bodenversiegelung als bisher. Die hohe Versiegelung wird zukünftig durch extensiv begrünte Dächer kompensiert und trägt somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter