Stadt Troisdorf Datum: 13.10.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61-Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/1336 öffentlich

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

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)
hier: Antrag des Vorhabenträgers vom 13.10.2021, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 12 (2) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Oberlar einen Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Lindenstraße 28, Gelände der ehem. Bundesbahn-Schule. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

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 und in diesem Jahr 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. Das Konzept sieht eine drei- bis viergeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss (bis ca. 16 m Höhe) auf dem Grundstück vor mit den Nutzungen Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen sowie sonstiges Wohnen mit insbesondere studentischem Wohnen bzw. Wohnen für junge, in Ausbildung befindliche Menschen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten. Der dafür erforderliche Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde mit Datum vom 13.10.2021 von der inzwischen als Eigentümerin im relevanten Grundbuchblatt eingetragenen Gesellschaft der Specht Gruppe (Specht RE2 GmbH, Bremen) gestellt.

Gemäß der zugleich abgeschlossenen Initiierungserklärung übernimmt die Specht RE2 GmbH als Vorhabenträgerin alle Planungsleistungen für die Erarbeitung der mit der Stadt Troisdorf abzustimmenden Planung. Dazu hat die Vorhabenträgerin ein Planungsbüro beauftragt, das in Abstimmung mit der Verwaltung den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet, um nach Billigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die als Anlage beigefügte aktualisierte Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die Umsetzung in einen Planvorentwurf.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter