

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0016/2016**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.02.2016	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	08.03.2016	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp - Teilaufhebung**  
**- Beschluss der Stellungnahmen**  
**- Beschluss als Satzung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

**Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung**

vorgebrachten Anregungen der Einwender

- B 1** wird nicht entsprochen,
- B 2** wird nicht entsprochen,
- B 3** wird nicht entsprochen,
- B 4** wird nicht entsprochen,
- B 5** wird nicht entsprochen,
- B 6** wird nicht entsprochen,
- B 7** wird nicht entsprochen,
- B 8** wird nicht entsprochen,
- B 9** wird nicht entsprochen,
- B 10** wird nicht entsprochen,
- B 11** wird nicht entsprochen,
- T 1** Rheinisch-Bergischer Kreis wird entsprochen.

**II.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

**Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung**

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I. Beschluss der Stellungnahmen**

Der Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung hat gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 24.11.2015 (Drucks.-Nr. 0457/2015) in der Zeit vom 09.12.2015 bis zum 13.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Zeitraum der Offenlage ging lediglich ein Schreiben der „Bürgerinitiative Denkmal Alte Schule Heidkamp“ ein. Um sämtliche planungsrelevanten Belange in die Abwägung einzubeziehen, werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen, in der Beschlussvorlage 0457/2015 thematisch aufbereiteten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit den jeweiligen Einwendern zugeordnet dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen als CD zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-61 sowie ergänzend dazu im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

### **Einwender B 1 mit Schreiben vom 18.10.2015**

#### *Kurzfassung*

Der Einwender B 1 bemängelt das aus seiner Sicht undurchsichtige Verfahren des Verkaufs der Alten Schule in Heidkamp. Gefragt wird nach dem Kaufpreis des Grundstücks, der Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung und möglichen Auflagen im Kaufvertrag einschließlich zeitlicher Bindungen.

#### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Die von dem Einwender angefragten Details über den Kaufpreis des ehemaligen Schulgrundstücks und über die Auflagen des Kaufvertrags unterliegen dem Datenschutz und können daher nicht öffentlich mitgeteilt werden. Es ist jedoch vorgesehen, die bislang vom Investor lediglich mündlich geäußerten Planungsabsichten in dem Grundstückskaufvertrag rechtlich zu fixieren. Zu den geplanten Bindungen des Kaufvertrages gehören Auflagen für die teilweise Vermietung des Schulgebäudes an Sozialträger und die Erhaltung der Linden. In den Bebauungsplan können keine derartigen Verpflichtungen aufgenommen werden, da das Bauleitplanverfahren mit einer Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 im Bereich der früheren Volksschule Heidkamp abschließt.

### **Einwender B 2 mit Schreiben vom 19.10.2015**

#### *Kurzfassung*

Der Einwender B 2

- a) plädiert dafür, dass das fast 100 Jahre alte Schulgebäude für die Heidkamper Bürger unbedingt erhalten bleiben und für die Bürger zu einem Treffpunkt umgebaut werden sollte,

damit eine lebendige Dorfgemeinschaft entstehen kann. Der Einwender schlägt vor, im früheren Schulgebäude ein Café oder Bistro sowie eine öffentliche Einrichtung – wie z.B. ein Bürgerzentrum mit einer Kindertagesstätte oder einer Senioreneinrichtung – unterzubringen. Dies würde dazu beitragen, den Standort Heidkamp sowohl für jüngere als auch für ältere Menschen attraktiver zu machen.

- b) Der frühere Schulhof sollte zu einem gemütlichen Platz mit Parkbänken und Grünflächen ausgebaut werden. Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere Märkte durchzuführen.

### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Zu a) Das ehemalige Schulgebäude wird zur Zeit im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an die Arbeiterwohlfahrt und den Arbeitskreis der Künstler als Hauptmieter vermietet. Es ist beabsichtigt, den Investor per Kaufvertrag dazu zu verpflichten, Teile des Gebäudes weiterhin an die Arbeiterwohlfahrt zu vermieten und als neuen Mieter den Kinderschutzbund zu gewinnen. Für die alte Schule, die einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, konnte ein Investor gefunden werden, der dazu bereit und finanziell unter Einbezug von Eigenleistungen in der Lage ist, die Schule unter den Auflagen des Denkmalschutzes zu sanieren und die soziale Nutzung des Gebäudes aufrecht zu erhalten. Im Gegenzug räumt die Stadt dem Investor, was die Art der Nutzung des alten Schulgebäudes betrifft, gewisse Freiheiten ein. Ob über die Vermietung an Sozialträger hinaus Treffpunkte für die Heidkamper Bürger, örtliche Vereine und andere Gruppen eingerichtet werden können, ist u.a. eine Frage der finanziellen Tragfähigkeit und bleibt den Vorstellungen des Investors vorbehalten. Dies gilt auch für die Unterbringung weiterer sozialer Nutzungen wie ein von dem Einwender erwähntes Bürgerzentrum, eine Kindertagesstätte oder eine Senioreneinrichtung.

Zu b) Das Außengelände der früheren Volks- und Grundschule Heidkamp wird seit mehr als 20 Jahren überwiegend als PKW-Parkplatz genutzt. Für die zukünftig im alten Schulgebäude untergebrachten Nutzungen gibt es einen Bedarf an PKW-Stellplätzen, die entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Eine andere Nutzung – z.B. die vom Einwender vorgeschlagene Markt – ist nur zeitlich eingeschränkt möglich. Darüber hinaus liegt es in der Entscheidung des Investors, ob er – falls bauordnungsrechtlich möglich – die Zahl der Stellplätze verringert und als Grünflächen oder Flächen für Parkbänke anlegt.

### **Einwender B 3, B 4, B 5, B 6 und B 7 mit inhaltsgleichen Schreiben vom 16.10.2015 bzw. vom 15.12.2015**

#### *Kurzfassung*

##### Die Einwender B 3

- a) weisen auf die Unterschriftenaktion von mehr als 700 Bürgern hin mit der Forderung, das alte Schulgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Das Schulgebäude sei durch die Stadt am 03.08.2015 lediglich unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt worden.
- b) fordern, sowohl die alten als auch die neu gepflanzten Linden dadurch zu schützen, dass großräumig der Asphalt entfernt und eine Grünfläche angelegt wird.
- c) fordern, die Nutzung des alten Schulhofes als Dorfplatz für die Heidkamper Bürger zu sichern. Sie plädieren für den Erhalt der Treppe zur Bensberger Straße als Öffnung des Platzes zur Straße. Es wird angeregt, den Parkplatz temporär für Bürgerveranstaltungen mit zeitweiligem Zeltaufbau zu nutzen und eine oder zwei massive Tischtennis-

platten zur freien Nutzung aufzustellen. Zudem könnten Ruhebänke unter den Linden und beim Durchgang zur Handelsschule aufgestellt werden. Die Parkplatzflächen sollten erheblich verkleinert werden.

#### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Zu a) Die frühere Volks- und Grundschule Heidkamp wurde von der Stadt Bergisch Gladbach im Januar 2016 endgültig unter Denkmalschutz gestellt. Für den Eigentümer des Gebäudes gelten damit die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Zu b) Die Stadt beabsichtigt, die Erhaltung der Linden als Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Die Linden sind vom Eigentümer, soweit nicht außerhalb des Einflussbereichs des Eigentümers liegende Gründe dagegensprechen (wie z.B. Baumsturz, Baumfäule etc.), dauerhaft zu sichern.

Zu c) Das aktuelle Nutzungsvorstellungen des Investors sieht die Anlage eines allgemein zugänglichen, mit Möblierung ausgestatteten öffentlichen Platzes nicht vor, da das Außengelände des Grundstücks Bensberger Straße 133 überwiegend für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze benötigt wird.

Ein Dorfplatz für Heidkamp sollte ursprünglich mit der Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 2331 im Jahr 1994 auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Kreuzung Oberheidkamper Straße / Bensberger Straße angelegt werden. Dieser Platz sollte von einer mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnbebauung räumlich gefasst werden. Während die Geschäfts- und Wohnbebauung realisiert wurde, ist auf dem davorliegenden Platz ein Kleinkinderspielplatz angelegt worden. Der Bereich zwischen dem Spielplatz und der Kreuzung ist durch die Anlage von Grünbeeten gärtnerisch gestaltet worden. Ein historisches Zentrum besitzt Heidkamp nicht, auch der Platz vor der Wohn- und Geschäftsbebauung wurde bis in die 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zunächst landwirtschaftlich und später als Parkplatz genutzt. Es ist nicht vorgesehen, die Erhaltung der Treppe in den Kaufvertrag aufzunehmen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Investor die Treppe auch ohne eine rechtliche Verpflichtung erhalten wird.

#### **Einwender B 8 mit Schreiben vom 20.10.2015**

##### *Kurzfassung*

Der Einwender B 4 fordert – auch hinsichtlich der zeitlichen Dauer – verbindliche Regelungen im Bebauungsplan und im Kaufvertrag.

##### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das Grundstück Bensberg Straße 133 aus der bislang im Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – vorgesehenen schulischen Zweckbindung herauszunehmen. Das Verfahren schließt mit einer Teilaufhebung des Bebauungsplans ab. Aus diesem Grund können keine Regelungen aufgenommen werden, die Nutzungsvorstellungen im Bebauungsplan festlegen. Es ist jedoch vorgesehen, die vom Investor bislang mündlich geäußerten Planungsabsichten in dem nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließenden Grundstückskaufvertrag rechtlich zu fixieren. Zu den geplanten Bindungen des Kaufvertrages gehören Auflagen für die teilweise Vermietung des Schulgebäudes an Sozialträger und die Erhaltung der Linden.

## **Einwender B 9 mit Schreiben vom 23.10.2015**

### *Kurzfassung*

Der Einwender B 5 ist der Auffassung, dass die Bausubstanz und die Lage der Alten Schule Heidkamp geradezu nach einer im Artikel des Kölner Stadtanzeiger genannten Nutzung ver-lange. Ergänzend wird angeregt, im Schulgebäude Räumlichkeiten für lokale Vereine und Gruppen einzurichten und den ehemaligen Schulhof als Dorfplatz umzugestalten. Auch könn-te die im Schulgebäude untergebrachte Küche zu einer gastronomischen (Teil-)Nutzung anre-gen.

### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Der Kölner Stadtanzeiger zitiert im Artikel vom 15.01.2015 den Investor mit Nutzungsüber-legungen zur Einrichtung eines Cafés, eines Kinderspielplatzes und der zeitweiligen Nutzung des Parkplatzes für einen Markt. Die Planungen müssen sowohl finanziell realisierbar sein als auch mit den öffentlich-rechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Bestim-mungen in Einklang gebracht werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keinen Aussagen darüber getroffen werden, welche der vom Einwender angesprochenen Nutzungsüberlegun-gen tatsächlich realisiert werden.

## **Einwender B 10 und B 11 mit inhaltsgleichen Schreiben ohne Datum**

### *Kurzfassung*

Die Einwender sprechen sich dafür aus, dass das ehemalige Schulgebäude überwiegend für soziale Zwecke genutzt, ein Bürgertreff in einem Raum eingerichtet wird und der ehemalige Schulhof Heidkamper Bürgern als Dorfplatz zur Verfügung gestellt wird.

### *Stellungnahme des Bürgermeisters*

Der Vorschlag der überwiegenden sozialen Nutzung stimmt mit den Nutzungsabsichten des Investors überein. Es ist beabsichtigt, die Vermietung des Gebäudes an soziale Träger im Kaufvertrag festzuschreiben. Die Einrichtung eines Bürgertreffs im alten Schulgebäude bleibt den Vorstellungen des Investors vorbehalten. Ein Bürgertreff muss sowohl finanziell reali-sierbar sein als auch mit den öffentlich-rechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtli-chen Bestimmungen in Einklang gebracht werden. Eine vertragliche Verpflichtung zur Ein-richtung eines Bürgertreffs im Grundstückskaufvertrag erfolgt nicht.

## **Rheinisch-Bergischer Kreis mit Schreiben vom 21.10.2015**

### *Kurzfassung*

Der Rheinische-Bergische Kreis weist darauf hin, dass durch die Teilaufhebung des Bebau-ungsplans Nr. 2331 die Möglichkeit besteht, die alten Linden zu fällen und das bestehende Gebäude abzureißen, wodurch die Populationen planungsrelevanter oder sonstiger Vogelarten beeinträchtigt werden könnten. Soweit die alten Linden innerhalb des Kaufvertrages zum Er-halt festgesetzt werden, das bestehende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird und das alte Schulgebäude nicht umgebaut oder erweitert wird, bestünden aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauvorhaben der

Artenschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen sei und evtl. eine weitere Artenschutzprüfung zu erfolgen habe.

*Stellungnahme des Bürgermeisters*

Die Bedingungen, die der Rheinisch-Bergische Kreis davon abhängig macht, dass er keine Bedenken erhebt – die Unterschutzstellung des Schulgebäudes als Denkmal und die dadurch eingeschränkten Möglichkeiten zur baulichen Umgestaltung des alten Schulgebäudes sowie der Schutz der Linden im Kaufvertrag – sind bzw. werden zeitnah erfüllt.

**Zu II. Beschluss als Satzung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – als Satzung zu beschließen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB liegen der Vorlage bei.

**Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem BP Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp –
- Anlage 3: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht