

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 145/2007					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	22.03.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 4. Änderung

- Beschluss zur Aufstellung

- Beschluss zum Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Belgischen Schule. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Auf die Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die Gebäude auf dem zwischen Falltorstraße und Eichelstraße gelegenen, fast 10.000 m² großen Areal der ehemaligen Belgischen Schule stehen seit Sommer 2003 leer. Mit Abzug der Belgischen Streitkräfte fiel das Grundstück zurück an den Bund. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat Anfang 2007 mit der Projektierungs- und Vertriebsgesellschaft CC Creative Conception Ltd. einen Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen. Diese Gesellschaft beabsichtigt, unter Umbau und Ergänzung der bestehenden Bebauung die Einrichtung eines Seniorenpflegeheimes, ergänzt um ein Kurzzeitpflegeangebot sowie einige Wohnungen (betreutes Wohnen). Insgesamt sind ca. 150 Betten vorgesehen. Betreiber der geplanten „Seniorenresidenz Bensberg – Falltorstraße“ wird die Firma Carpe Diem aus Wermelskirchen, die außerdem einen ambulanten Pflegedienst sowie die Einrichtung einer auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Gastronomie anbieten möchte.

Das beabsichtigte Vorhaben wird seitens der Verwaltung begrüßt, da es zum einen neben einer behutsamen Erweiterung der Bausubstanz den Erhalt der städtebaulich prägenden Bestandsgebäude vorsieht und zum anderen geeignet ist, das für den Stadtteil Bensberg strukturell und städtebaulich wichtige Gebiet einer sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen. Der Standort ist mit seiner räumlichen Nähe zum Zentrum von Bensberg sowie zur Stadtbahnlinie 1 (Verbindung nach Köln) sehr gut geeignet für eine Senioreneinrichtung. Diese Nutzung hat zudem den Vorteil eines – auf die Größe des Grundstücks bezogen – verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens. Die Falltorstraße als einzige direkte Verbindung zur Kölner Straße ist bereits heute einem großen Parkdruck ausgesetzt und sollte nur in begrenztem Maße zusätzlich durch Verkehr belastet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße –, der seit 1985 rechtsverbindlich ist und für den zur Rede stehenden Bereich ein Mischgebiet festsetzt, das mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung „Schule“ überlagert ist. Die Nutzung einer Senioreneinrichtung ist folglich derzeit nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens muss der bestehende Bebauungsplan insofern geändert werden, als die bestehende Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung „Schule“ aufgehoben und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche den Erfordernissen der geplanten Senioreneinrichtung angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, einen brach gefallenen innerstädtischen Standort einer neuen Nutzung zuzuführen. Sie dient damit der Innenentwicklung und ist folglich prädestiniert für das neue „beschleunigte Verfahren“ nach der Novelle des Baugesetzbuches 2006, das in einer Mitteilungsvorlage in gleicher Sitzung vorgestellt wird. Auch die zweite Anwendungsvoraussetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist für das Grundstück der belgischen Schule gegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, im beschleunigten Verfahren auf eine formelle frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten. In diesem Fall ist jedoch gem. § 13a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt oder – wie im vorliegenden Fall – geändert ohne die Durchführung einer Umweltprüfung.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Lageplan – Seniorenresidenz Bensberg - Falltorstraße

<-@