

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0018/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	24.02.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 5. Änderung**
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
BauGB
- Beschluss zum Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan

Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB 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 BauGB).

- II.** Auf die Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- III.** Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Auf dem Grundstück an der Falltorstraße / Einmündung Eichelstraße in Bensberg stehen die Gebäude des ehemaligen Belgischen Internats nach dem Abzug der Belgischen Streitkräfte im Sommer 2003 leer. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Treuhänderin für Liegenschaften des Bundes, bemüht sich seitdem um den Verkauf des Grundstücks.

Anfang des Jahres 2007 lag der Stadt Bergisch Gladbach ein städtebauliches Konzept einer Projektierungs- und Vertriebsgesellschaft vor, das vorsah, das Schulgebäude zu einem Seniorenpflegeheim mit Altenwohnungen und einer Kapazität von 150 Betten umzubauen. Kurzzeitpflegeangebote, ein ambulanter Pflegedienst und eine Gastronomie sollten diese Nutzung ergänzen. Das Konzept entsprach jedoch nicht dem damaligen Planungsrecht, denn der damals rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – sah für das Grundstück ein Mischgebiet mit der unselbständigen Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule“ vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der Bebauungsplan geändert und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen“ festgesetzt. Während die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – am 29.03.2008 in Kraft trat, wurde die Planung der Seniorenpflegeeinrichtung in der Folge nicht umgesetzt. Das Grundstück blieb in der Treuhand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und lag weiterhin brach.

Im Dezember des vergangenen Jahres verkaufte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Grundstück an einen Projektentwickler aus Bergisch Gladbach. Die Planung für das Grundstück sieht nunmehr – im Gegensatz zu der im Jahr 2007 verfolgten Idee des Umbaus im Bestand – einen Abriss des Schulgebäudes und eine Neubebauung vor. Leitidee des Entwurfs ist ein zentraler, gemischt genutzter Baukörper, um den sich drei dreigeschossige Wohngebäudezeilen mit insgesamt ca. 60 seniorengerechten Wohnungen gruppieren. Lage und Anordnung der Wohngebäude orientieren sich in weiten Teilen an dem bestehenden Schulgebäude. Der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen sowie auf zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen entlang der Falltorstraße / Eichelstraße untergebracht werden.

Die Errichtung von Wohnungen ist nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung in Einklang zu bringen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist eine 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Gelände der Belgischen Schule eignet sich aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen der Bensberger Innenstadt und der sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – der Busbahnhof Bensberg und die Haltestelle „Hoppenkamp“ der Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) sind in fünf Gehminuten erreichbar – gut für eine Wohnnutzung.

Für die Realisierung von Wohnungen für Senioren spricht, dass der derzeitige und künftige Bedarf an Seniorenwohnungen sowohl mit als auch ohne Betreuung im frei finanzierten Wohnungsbau in Bergisch Gladbach bislang nicht gedeckt ist. Die Stadt geht davon aus, dass der Bedarf an Seniorenwohnungen und anderen altengerechten Wohnformen in Bergisch Gladbach zukünftig steigt. Die Raumordnungsprognose 2020 des Bundesinstitutes für Bau-,

Stadt- und Raumforschung rechnet für den Zeitraum 2000 – 2020 mit einem Anstieg von bis zu 20 % der über 60-jährigen im Agglomerationsraum Köln. Allein in den vergangenen 5 Jahren ist in Bergisch Gladbach die Zahl der über 65-jährigen um 10% gestiegen (Quelle: Statistikdienststelle Bergisch Gladbach). Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Eichelstraße trägt dazu bei, diesen wachsenden Bedarf an Seniorenwohnungen zu decken.

Die Festsetzungen der 5. Änderung sind nutzungsflexibel gehalten. Durch die Aufgabe des Sondergebietes und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll über die konkret vorliegende städtebauliche Planung hinaus Spielraum für andere Wohnnutzungen geschaffen und das Risiko einer dauerhaften innerstädtischen Brachfläche minimiert werden.

Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung auf einer innerstädtischen Brache. Die Verwaltung schlägt vor, die Änderung in einem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchzuführen. In beschleunigten Verfahren soll u.a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind vorliegend erfüllt:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit der Wahl des beschleunigten Verfahrens entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Unabhängig davon werden sämtliche planungsrelevanten Umweltbelange in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung dem geänderten Bebauungsplan angepasst.

Zu II.

Das Baugesetzbuch gibt den Städten und Gemeinden zur Verfahrensbeschleunigung die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren auf eine formelle frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten (§ 13a Abs. 3 S. 2 BauBG). Die Verwaltung schlägt vor, im vorliegenden Bauleitplanverfahren von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Die Öffentlichkeit erhält Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Zu III.

Die Verwaltung schlägt vor, im unmittelbaren Anschluss an die Unterrichtung der Öffentlichkeit die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)