

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0488/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.12.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp - 1. Änderung - Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung

betreffend das Flurstück 516, Flur 26, Gemarkung Gladbach nördlich der Einmündung der Oberheidkamper Straße in die Bensberger Straße in Bergisch Gladbach Heidkamp mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bestehenden ehemaligen Schulgebäudes in ein gemischt genutztes Gebäude zu schaffen.

Sachdarstellung / Begründung:

Das Gebäude Bensberger Straße 133 ist den Bürgern von Bergisch Gladbach als frühere Volksschule oder „Rote Schule Heidkamp“ bekannt. Nach Auflösung der Volksschulen als Schulform in den 60er Jahren und die Aufspaltung in Grund- und Hauptschulen zog die Hauptschule in den Ahornweg, die Grundschule in einen Neubau an der Bonnschlade um. Die frühere Volksschule wurde in der Folge für Unterrichtsräume der gewerblichen Berufsschule genutzt. In späteren Jahren zog der Arbeitskreis sozialer Minderheiten e.V. ein. Heute sind die Arbeiterwohlfahrt und der Arbeitskreis der Künstler e.V. die Hauptmieter des ehemaligen Schulgebäudes. Grundstücks- und Gebäudeeigentümerin ist die Stadt Bergisch Gladbach. Im Rahmen der dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR übertragenen Aufgaben ist beabsichtigt, die Schule einschließlich des Grundstücks an einen privaten Investor zu verkaufen.

Der Investor möchte das alte Gebäude in seinem Bestand erhalten und, angelehnt an dessen ursprüngliches Erscheinungsbild zu Beginn des 20. Jahrhunderts, sanieren. Das derzeitige Nutzungskonzept sieht vor, den bisherigen Schwerpunkt der sozialen Einrichtungen beizubehalten. Der Investor führt zurzeit Verhandlungen über eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages mit der Arbeiterwohlfahrt sowie über eine Neuvermietung einzelner Räume an den Kinderschutzbund, der den Kleiderladen im Gebäude des Stadtarchivs (Hauptstraße 310) aufgeben und an den Standort der früheren Heidkamper Volksschule verlagern möchte. Darüber hinaus ist u.a. ein Jugend Café angedacht.

Sowohl der städtische Flächennutzungsplan als auch der seit dem Jahr 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – sehen für das Grundstück der alten Volksschule eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule vor. Die beabsichtigte Ausweitung der Vermietung an soziale Einrichtungen widerspricht der Beschränkung des Bebauungsplans auf schulische Einrichtungen. Das geplante Vorhaben bedarf daher der Änderung des Bebauungsplans.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung sind:

- Die Entlassung der früheren Volksschule aus der schulischen Zweckbindung,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Gebäudes prioritär für soziale, darüber hinaus für kulturelle Einrichtungen, Verwaltung, freie Berufe und kleinere gewerbliche Einheiten,
- die Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen der kaufmännischen Berufsschule und der gewerblichen Berufsschule sowie der Bushaltestelle Heidkamp Schule und
- sofern es der Gesundheitszustand erlaubt, die Sicherung der alten stadtbildprägenden Linden.

Die Verwaltung schlägt zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vor, um über das beabsichtigte Nutzungskonzept hinaus einen Gestaltungsspielraum für zukünftige Nutzungsänderungen zu lassen.

Auch eine stärkere Nutzungsmischung innerhalb des alten Schulgebäudes entspricht den stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung der

Bensberger Straße. So sieht der städtische Flächennutzungsplan beiderseits der Berufsschulen entlang der Bensberger Straße Mischbauflächen vor.

Städtebauliche Funktion der ehemaligen Schule

Die ehemalige Volksschule Heidkamp ist städtebaulich in den Gebäudekomplex der kaufmännischen und der gewerblichen Berufsschule an der Oberheidkamper und der Bensberger Straße eingebunden. Aus städtebaulicher Sicht kommt ihr eine wichtige Funktion zu. Der dreigeschossige ehemalige Backsteinbau prägt mit seinem linearen Baukörper, dem früheren Schulhofgelände und zehn alten Linden den städtischen Raum im Zentrum von Heidkamp. Der frühere Schulhof weitet den öffentlichen Raum gegenüber dem in den 90er Jahren angelegten „Dorfplatz Heidkamp“ zu einem Raum mit Platzcharakter auf. Die alten Linden entlang der Bensberger Straße fassen die Bensberger Straße und grenzen den öffentlichen von dem privaten Raum ab. Charakteristisch für die ehemalige Schule ist die rote Fassade, die allerdings nicht mehr den ursprünglichen Zustand aus dem Jahr 1892 als Backsteinfassade aufweist, sondern nachträglich verputzt wurde.

Verkehr

Die ehemalige Volksschule Heidkamp ist verkehrlich sowohl mit dem PKW als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die dem Grundstück gegenüberliegende Bushaltestelle „Heidkamp Schule“ wird im regelmäßigen Takt – mit verkürzten Taktabständen während der Schulzeiten der Berufsschulen – von insgesamt vier Buslinien (227, 420, 421 und 423) angefahren. Die Buslinien dienen insbesondere der Verbindung des Hauptzentrums (Bergisch Gladbach Stadtmitte) mit dem Nebenzentrum Bensberg sowie dem Schülerverkehr der beiden Berufsschulen.

Prüfung der Denkmalwürdigkeit

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) als zuständige Fachbehörde prüft derzeit, ob die alte Volksschule denkmalwürdig ist und unter Schutz gestellt werden sollte. Eine Entscheidung der Denkmalbehörde steht noch aus. Sollte die Denkmalwürdigkeit bejaht und die alte Schule als Denkmal eingetragen werden, würde sie den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW unterliegen und dürfte nicht abgerissen werden. Der Investor hat gegenüber der Stadt signalisiert, dass er unabhängig von der Entscheidung der Denkmalbehörde das Gebäude erhalten und sanieren wolle.

Altlasten

Bei einer Bodenprobe, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – auf dem ehemaligen Schulgelände der Volksschule Heidkamp genommen wurde, wurden erhöhte Gehalte an den Schwermetallen Blei, Kupfer und Arsen festgestellt. Die Analytik beschränkt sich lediglich auf eine einzelne Bodenprobe des anstehenden Bodens. Die Quelle der Belastung ist noch nicht abschließend geklärt, da das Schulgrundstück außerhalb der gegenüber liegenden Altlastenverdachtsfläche Nr. 164 (ehem. Tankstelle) liegt und auch ein Schadstoffeintrag über die Luft aus der Zinkhütte als alleiniger Verursacher ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens ist eine ergänzende Untersuchung des unterhalb der heute versiegelten Schulhoffläche vorzufindenden angeschütteten Materials auf Schwer-

metalle erforderlich. Aus den Untersuchungsergebnissen werden Empfehlungen in Bezug auf den Umgang mit den Bodenbelastungen abgeleitet.

Fällung von zwei Linden

Auf dem früheren Schulhof und heutigen PKW-Parkplatz für Besucher und Beschäftigte des Gebäudes Bensberger Straße 133 stehen zehn Linden, die als Raumabgrenzung eine wichtige stadträumliche Funktion besitzen. Die Bäume sind mehr als 60 Jahre alt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – planungsrechtlich in ihrem Erhalt gesichert.

Die Verwaltung hat die Bäume in Augenschein genommen und auf ihren Gesundheitszustand untersucht. Dabei hat sie festgestellt, dass zwei Linden im Bereich der Einfahrt zum Grundstück an der Bensberger Straße am unteren Ansatz der Bäume (Wurzelbereich) von einem sog. Brandkrustenpilz befallen ist, der die Bäume bereits so stark geschädigt hat, dass die Standsicherheit der Bäume akut gefährdet ist. An dem Befund besteht kein Zweifel. Es sind leider keine Möglichkeiten ersichtlich, die Bäume durch pflegerische Maßnahmen zu erhalten.

Angesichts der Lage an dem durch Berufsschüler stark frequentierten Weg von der Berufsschule zur Bushaltestelle „Heidkamp Schule“ und möglicher Gefährdung der Berufsschüler und sonstiger Passanten ist ein zeitnahe Fällen dringend angeraten. Die Linden sollen in der schulfreien Zeit während der Winterschulferien gefällt und während der Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst 2015 durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die stadträumlichen Qualitäten der gefällten Bäume werden zwangsläufig erst in einigen Jahren erreicht werden, wenn die neu gepflanzten Linden im Stammumfang und Krone wachsen.

Vertragliche Bindungen

Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR beabsichtigt, im Grundstückskaufvertrag verbindliche Regelungen über den Erhalt des Gebäudes und die Vermietung an die Arbeiterwohlfahrt als Hauptmieter der alten Schule aufzunehmen.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, das alte Schulgebäude einschließlich der Zuwegungen, Parkplätze und Zufahrt sowie ein Teilstück aus dem benachbarten Grundstück der Kreishandwerkerschaft zur Sicherung des verkehrlichen Anschlusses an die Bensberger Straße.

Flüchtlingsunterkunft

Aufgrund des nicht nachlassenden Zustroms an Flüchtlingen in Bergisch Gladbach ist die Stadt dringend angehalten, nach weiteren Möglichkeiten für deren Unterbringung im Stadtgebiet zu suchen. Die Verwaltung prüft aktuell, ob sich einzelne Räume der früheren Volksschule Heidkamp mit geringem Investitionsaufwand als Übergangslösung für die Unterbringung von Flüchtlingen eignen. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans sollen davon unabhängig verfolgt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das **Verfahren** zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung **einzuleiten**.

Anlage

- Übersichtsplan