

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0327/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp - 1. Änderung - Beschluss zur Aufhebung des Einleitungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, den am 10.12.2014 gefassten Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens

Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung

aufzuheben.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fasste in der Sitzung vom 10.12.2014 den Beschluss, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – einzuleiten. Der Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) beabsichtigt, das Grundstück der früheren Grund- und Volksschule Heidkamp („Rote Schule“), Bensberger Straße 133, zu verkaufen. Mit dem Verfahren sollten im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für soziale Nutzungen geschaffen und die Fußwegeverbindung der Schüler des angrenzenden „Berufskollegs Kaufmännische Schulen“ und die Linden entlang der Bensberger Straße gesichert werden. Die Änderung war notwendig, weil der bestehende Bebauungsplan die zulässige Nutzung des früheren Grund- und Volksschulgebäudes auf die Zweckbestimmung Schule beschränkt.

Prüfung der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Verwaltung hat untersucht, ob die mit dem Änderungsverfahren verbundenen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zweckmäßiger durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – (s. TOP 15 dieser Sitzung) erreicht werden können.

1. Bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen stehen über die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur eine begrenzte Auswahl von Baugebieten zur Verfügung. Die für das alte Schulgebäude vorgesehenen sozialen Nutzungen entsprechen in Ergänzung mit kleineren gewerblichen Einheiten (Freiberufler etc.) und Wohnungen juristisch der Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO). Für nur ein Grundstück mit einem einzigen Gebäude festgesetzt, bildet das Mischgebiet für zukünftige Nutzungen jedoch ein enges Korsett, da die gesetzlich geforderte gleichrangige Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes stattfinden muss und die verschiedenen Nutzungen nicht innerhalb eines größeren Baugebietes verteilt werden können. § 34 BauGB, der nach Aufhebung des Bebauungsplans für das Grundstück der alten Schule für die Beurteilung der zukünftigen planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblich ist, lässt angesichts der heterogenen Umgebung mit sozialen, gewerblichen und Wohnnutzungen einen größeren Spielraum in Bezug auf die zukünftige Vermietung des alten Schulgebäudes zu.

2. Viele Schüler des „Berufskollegs Kaufmännische Schulen“ an der Oberheidkamper Straße 21 nutzen das Grundstück der früheren Volksschule Heidkamp informell, um über den Besucherparkplatz auf direktem Weg von der Schule zur Bushaltestelle „Heidkamp Schule“ zu gelangen. Der offizielle Weg, der zwischen der Rückseite der Volksschule und der Berufsschule über den Bürgersteig der Oberheidkamper Straße / Bensberger Straße zum Fußgängerüberweg über die Bensberger Straße führt, ist auch nach Verkauf des Schulgrundstücks weiterhin nutzbar. Es ist nicht erforderlich, den über den Besucherparkplatz führenden Weg planungsrechtlich zu sichern.

3. Die von Seiten der Initiative „Denk-Mal Alte Schule Heidkamp“ geäußerte Befürchtung, das alte Schulgebäude könne bei Verkauf abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, kann ausgeräumt werden. Die Stadt beabsichtigt, über den Kaufvertrag den Käufer des Schulgrundstücks dazu zu verpflichten, das Gebäude – ein erfolgreicher Abschluss der Gesprächsverhandlungen vorausgesetzt – an die Arbeiterwohlfahrt und als neuen Mieter den Kinderschutzbund zu vermieten und damit den sozialen Charakter des Gebäudes aufrechtzuerhalten.

Mit der Entscheidung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege über die Denkmalswürdigkeit des früheren Grund- und Volksschule ist der Erhalt der früheren Schule dauerhaft gesichert. Die Stadt Bergisch Gladbach hat das alte Schulgebäude am 03.08.2015 vorläufig unter Schutz gestellt. Es ist beabsichtigt, das Gebäude in die städtische Denkmalliste einzutragen und damit endgültig unter Schutz zu stellen.

Die aktuelle Unterbringung von Flüchtlingen in einem Teil des Schulgebäudes ist von dem Teilaufhebungsverfahren nicht betroffen. Die Unterbringung von Flüchtlingen, sollte sie weiterhin notwendig sein, ist auch nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich möglich.

Fazit

Die Verwaltung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die in der Beschlussvorlage vom 10.12.2014 aufgeführten städtebaulichen Ziele nicht unbedingt eines Änderungsverfahrens bedürfen, sondern nach erfolgter **Teilaufhebung** zweckentsprechender auf der Grundlage des § 34 BauGB mit den ergänzenden Regelungen des Kaufvertrages umgesetzt werden können.

Da sich ein Änderungsverfahren damit erübrigt, empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung zwecks Klarstellung **aufzuheben**.

Anlage

- Übersichtsplan