

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0328/2015**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.09.2015	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp - Teilaufhebung**  
**- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, das Bauleitplanverfahren

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

einzuweisen.

**II.** Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für das Bauleitplanverfahren

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

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, den Bebauungsplan mangels fortbestehender städtebaulicher Erforderlichkeit für den Bereich der früheren Grund- und Volksschule Heidkamp aufzuheben.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I. Einleitung des Verfahrens**

Der Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) beabsichtigt, das Grundstück Bensberger Straße 133, Standort der früheren Grund- und Volksschule Heidkamp („Rote Schule Heidkamp“), zu verkaufen. Der Käufer möchte das zukünftig nicht mehr für Schulzwecke benötigte alte Gebäude in seinem Bestand erhalten und angelehnt an dessen ursprüngliches Erscheinungsbild zu Beginn des 20. Jahrhunderts sanieren. Der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes soll im sozialen Bereich liegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – aus dem Jahr 1994 sieht für das Schulgrundstück eine schulische Zweckbindung vor. Für die vom Käufer beabsichtigte Nutzung bedarf es der Änderung des Planungsrechts.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – soll eingestellt werden (s. TOP 14 dieser Sitzung). Die Verwaltung schlägt vor, stattdessen das städtebauliche Ziel für das Grundstück Bensberger Straße 133 – die Entlassung der früheren Volks- und Grundschule Heidkamp aus der schulischen Zweckbindung – durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 umzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 2331 ist im Bereich des Grundstücks der alten Schule für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden Vorhaben auf dem Schulgrundstück planungsrechtlich nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Die genauen Grenzen der Teilaufhebung können der Anlage 1 (Übersichtsplan) entnommen werden.

### **Zu II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### *Inhaltliche Änderungen seit dem Einleitungsbeschluss vom 10.12.2014*

Seit dem 10.12.2014 haben sich wesentliche inhaltliche Änderungen in den Bereichen des Denkmalschutzes, des Baumschutzes und der Unterbringung von Flüchtlingen ergeben, die im Folgenden dargestellt werden.

#### *Denkmalschutz*

Die frühere Grund- und Volksschule Heidkamp ist gemäß Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 23.07.2015 denkmalwert. Die Stadt Bergisch Gladbach stellte das Gebäude am 03.08.2015 unter vorläufigen Denkmalschutz. Es ist beabsichtigt, das Gebäude in die städtische Denkmalliste einzutragen und damit endgültig unter Schutz zu stellen. Der mutmaßliche Käufer des Grundstücks hatte bereits im Vorfeld signalisiert, dass er unabhängig von der Entscheidung der Denkmalbehörde das Gebäude erhalten wolle und bereit sei, es in Übereinstimmung mit den denkmalrechtlichen Bestimmungen zu sanieren.

#### *Baumschutz*

Auf dem früheren Schulhof und heutigen Besucher- und Beschäftigtenparkplatz der in der früheren Schule untergebrachten Einrichtungen stehen entlang der Bensberger Straße mehr als

60 Jahre alte Krimlinden. Die schützenswerten Bäume besitzen eine wichtige stadträumliche Funktion und sind bislang durch den Bebauungsplan Nr. 2331 planungsrechtlich gesichert. Nach dem Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens prüfte die Verwaltung den Gesundheitszustand der Bäume und stellte an zwei Linden im Bereich der Einfahrt zum Grundstück einen Befall mit holzzersetzenden Pilzen (Brandkrustenpilz, Weissfäuleerreger) fest. Ein Baumsachverständiger entdeckte bei einer weiteren Linde einen massiven Stamm-schaden (Höhlung / Fäule). Alle drei Bäume waren bereits so stark geschädigt, dass die Stand- und Bruchsicherheit akut gefährdet war und sie aufgrund möglicher Gefährdung der Berufsschüler und weiterer Passanten im Januar diesen Jahres gefällt werden mussten. Die Bäume wurden durch Neupflanzungen der gleichen Art ersetzt. Die stadträumlichen Qualitäten der gefällten Bäume werden zwangsläufig erst in einigen Jahren erreicht werden, wenn die neu gepflanzten Linden im Stammumfang und Krone zugelegt haben.

### *Flüchtlingsunterkunft*

Angesichts des nicht nachlassenden Zustroms an Flüchtlingen nutzt die Stadt auch das Gebäude der früheren Schule Heidkamp mit einzelnen Räumen für die Beherbergung von Flüchtlingen. Die Dauer der Unterbringung ist zur Zeit noch nicht absehbar. Die bestehenden Einrichtungen im Gebäude sind davon nicht betroffen. Die Flüchtlingsunterbringung ist vom Aufhebungsverfahren nicht unmittelbar berührt, da sie auch auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden kann.

### **Ergebnisse des Umweltberichts**

Die Aufhebung von Bebauungsplänen unterliegt grundsätzlich den gleichen gesetzlichen Anforderungen wie die Aufstellung oder die Änderung von Bebauungsplänen. So ist auch für Aufhebungsverfahren die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB obligatorisch. Im Folgenden werden die Ergebnisse des durch die Verwaltung erarbeiteten Umweltberichts vorgestellt.

### *Artenschutz*

Die Verwaltung hat für das Plangebiet auf der Grundlage von Ortsbegehungen und der Auswertung von Messtischblättern des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Anhand der im Plangebiet vorkommenden Lebensraum- und Biotoptypen (Gebäude und Kleingehölze / Bäume) könnten im Plangebiet eine Fledermausart und 14 Vogelarten ihren Lebensraum haben. Es gibt jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen dieser geschützten bzw. planungsrelevanten Arten, da die spezielle Lebensraumausstattung (Wälder, Altbäume mit Höhlen, offene Gewässer) fehlt und die geringe Größe des Plangebietes den Habitatansprüchen nicht genügt. Auch Brutvorkommen können für die meisten der potenziell dort lebenden Tierarten ausgeschlossen werden. Die Bereiche, in denen höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten vorkommen könnten (Linden, Nischen am Gebäude), bleiben aufgrund des Denkmalschutzes des alten Schulgebäudes und Regelungen des Grundstückskaufvertrages erhalten.

### *Boden /Altlasten*

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – wurde der Boden im gesamten Geltungsbereich untersucht. Lt. Bodengutachten (1991) fand sich im Bereich des ehemaligen Schulhofes eine auffällige Bodenluftkonzentration, die jedoch durch

eine weitere kleinräumige Untersuchung im Jahr 1992 nicht bestätigt werden konnte. Das Schulgrundstück ist trotz der Belastung nicht als Altlastenfläche registriert.

Die zu vermutenden Bodenbelastungen sprechen nicht gegen eine Aufhebung des Bebauungsplans. Die gemessenen Schwermetallkonzentrationen finden sich im gesamten Heidkamper Raum und stellen somit keine Besonderheit dar. Bei der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen der Nutzungen hin zu sensiblen Nutzungen zu erwarten. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und die abfallrechtlichen Bestimmungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren und sind in jedem Fall einzuhalten.

### *Immissionsschutz*

Die frühere Grund- und Volksschule Heidkamp liegt an der stark befahrenen Bensberger Straße und ist dementsprechend erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Bei der Ermittlung der Lärmemissionsbelastung des Plangebietes konnte auf im Jahr 2012 erhobene Daten des Planungsbüros VIA eG (Köln) zurückgegriffen werden, demzufolge die Bensberger Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 18.000 Fahrzeugen mit einem LKW-Anteil (tags) von etwa 6% aufweist. Die höchste Lärmemissionsbelastung im Plangebiet ist im vorderen Teil des Grundstücks entlang der Bensberger Straße mit mehr als 70 dB(A) (tags) bzw. mehr als 60 dB(A) (nachts) zu verzeichnen. Das von der Bensberger Straße abgerückte ehemalige Schulgebäude ist mit der Vorderseite einem Straßenverkehrslärm von mehr als 65 dB(A) tags bzw. mehr als 55 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Lärmemissionen überschreiten damit die Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“), es handelt sich allerdings hier um eine seit langem bestehende Lärmvorbelastung. Schallschutzmaßnahmen sind als passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, soweit mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar) denkbar. Die Planung löst keine Verstärkung des Lärmemissionskonfliktes aus, da die durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehr im Verhältnis zur bestehenden Verkehrsbelastung von 18.000 DTV vernachlässigbar ist und aufgrund der Unterschutzstellung des Schulgebäudes als Denkmal nur Nutzungsänderungen im Bestand möglich sind, voraussichtlich aber keine größeren Neubauten an der Bensberger Straße. Der Lärmemissionskonflikt kann mit den Mitteln der Baugenehmigung durch Auflagen gelöst werden.

### **Verfahren**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB per Aushang durchzuführen.

### **Anlage**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp