

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0457/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.11.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp - Teilaufhebung
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung

mit seiner Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 24.09.2015 des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss führte die Verwaltung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang vom 28.09. bis zum 23.10.2015 durch. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Von Seiten der Behörden äußerten lediglich der Rheinisch-Bergische Kreis abwägungsrelevante Bedenken. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen sechs Unterschriftenlisten von Bürgern und Geschäftsleuten sowie vier Einzelanregungen von mehrheitlich in Heidkamp wohnhaften Bürgern ein. Die Stellungnahmen werden im Folgenden thematisch gegliedert in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. CDs mit Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-61 sowie im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

Verkauf des Grundstücks Bensberger Straße 133

Kurzfassung

Die Anregungen eines Anwohners betreffen die Modalitäten des Verkaufs des früheren Schulgrundstücks Bensberger Straße 133. Gefragt wird nach dem Namen des Investors, dem Kaufpreis des Grundstücks, der Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung und möglichen Auflagen im Kaufvertrag einschließlich zeitlicher Bindungen. Die in dem Artikel des Kölner Stadtanzeigers vom 16.10.2015 dargestellten Pläne des Investors bedürften einer Verbindlichkeit, die im Bebauungsplan und im Kaufvertrag auch hinsichtlich ihrer Dauer fixiert werden sollte.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die von dem Einwender angefragten Details über den Verkaufspreis des Grundstücks, den Investor und die Auflagen des Grundstückskaufvertrags unterliegen dem Datenschutz und können daher nicht öffentlich mitgeteilt werden. Es ist jedoch vorgesehen, die bislang vom Investor mündlich geäußerten Planungsabsichten in dem nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließenden Grundstückskaufvertrag rechtlich zu fixieren. Zu den geplanten Bindungen des Kaufvertrages gehören Auflagen für die teilweise Vermietung des Schulgebäudes an Sozialträger und die Erhaltung der Linden. In den Bebauungsplan können keine derartigen Verpflichtungen aufgenommen werden, da das Verfahren mit einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 im Teilbereich des Grundstücks der Bensberger Straße 133 abschließt.

Zukünftige Nutzung der früheren Volksschule

Kurzfassung

Ein Anwohner merkt an, dass die Fassade der früheren Schule seit über 20 Jahre verfällt und die 100 Jahre alte Schule unbedingt erhalten bleiben sollte. Es wird vorgeschlagen, einen

Treffpunkt für Heidkamper Bürger, Vereine und Gruppen einzurichten, damit sich eine lebendige Dorfgemeinschaft bilden könne. Ein weiterer Anwohner regt die Einrichtung eines kleinen Cafés oder Bistros an. Ebenso könne in der alten Schule ein Bürgerzentrum, eine Kindertagesstätte oder eine Senioreneinrichtung untergebracht werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die alte Schule Heidkamp weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Finanzierungskonzept des in der örtlichen Presse genannten Investors tragfähig ist, so dass das frühere Schulgebäude in Übereinstimmung mit den denkmalrechtlich-schutzrechtlichen Bestimmungen saniert und mittelfristig in einem guten baulichen Zustand erhalten werden kann. Nach Aussagen des Investors ist geplant, den überwiegenden Teil der Räumlichkeiten des Gebäudes an Sozialträger zu vermieten; ob darüber hinaus Treffpunkte für die Heidkamper Bürger, örtliche Vereine und andere Gruppen eingerichtet werden können, ist u.a. eine Frage der finanziellen Tragfähigkeit und bleibt den Vorstellungen des Investors vorbehalten. Dies gilt auch für die Unterbringung weiterer sozialer Nutzungen wie ein von dem Einwander erwähntes Bürgerzentrum, eine Kindertagesstätte oder eine Senioreneinrichtung.

Zukünftige Nutzung des früheren Schulhofes

Kurzfassung

Unter der Rubrik „Nutzung des früheren Schulhofes“ wird angeregt, einen Dorfplatz einzurichten, wie er in nahezu jedem Ortsteil Bergisch Gladbachs vorhanden sei. Dazu sollten die Parkplätze zurückgebaut bzw. deutlich reduziert, Grünflächen angelegt sowie Tischtennisplatten und Parkbänke aufgestellt werden. Es sollte eine Gelegenheit geben für kleinere Märkte, Maifeste und für Bürgerveranstaltungen mit zeitweiligem Zeltaufbau. Zudem wird angeregt, sowohl die alten als auch die neu angepflanzten Linden zu schützen und die Treppenanlage, die von der Bensberger Straße einen Zugang zum früheren Schulhof herstellt, zu sichern.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Rückbau der Parkplätze vor und neben dem früheren Schulgebäude und die Anlage eines Dorfplatzes Heidkamp mit entsprechender Stadtmöblierung wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Das derzeitige Nutzungskonzept des Investors sieht die Anlage eines allgemein zugänglichen öffentlichen Platzes nicht vor, da das Außengelände des Grundstücks Bensberger Straße überwiegend für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze benötigt wird. Bereits der heute rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2331 sah mit der Rechtskraft im Jahr 1994 die städtebauliche Neuanlage eines Dorfplatzes auf der der früheren Schule gegenüberliegende Straßenseite der Oberheidkamper Straße vor. Die den Platz abschließende und raumbildende mehrgeschossige Geschäfts- und Wohnbebauung ist realisiert worden, jedoch statt einem Dorfplatz in der Funktion eines Markt- und Festplatzes ein Platz mit Grünbeeten und einem Kleinkinderspielplatz angelegt worden. Ein historisches Zentrum besitzt Heidkamp nicht, auch der „Dorfplatz Heidkamp“ im Einmündungsbereich der Oberheidkamper Straße in die Bensberger Straße wurde bis in die 1950er Jahre landwirtschaftlich, später gewerblich und als Kfz-Stellplatz genutzt, bevor in den 90er Jahren die heutige Wohn- und Geschäftsbebauung angelegt wurde.

Die Stadt beabsichtigt, die von einem Anwohner angesprochene Erhaltung der Linden als

Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Die Treppenanlage soll nicht Gegenstand des Kaufvertrages werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch ohne eine rechtliche Verpflichtung die Anlage erhalten werden kann.

Artenschutz

Kurzfassung

Der Rheinische-Bergische Kreis wendet ein, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 die Möglichkeit besteht, die alten Linden zu fällen und das bestehende Gebäude abzureißen, wodurch die Populationen planungsrelevanter oder sonstiger Vogelarten beeinträchtigt werden könnten. Soweit die alten Linden innerhalb des Kaufvertrages zum Erhalt festgesetzt werden, das bestehende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird und das alte Schulgebäude nicht umgebaut oder erweitert wird, bestünden aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauvorhaben der Artenschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen sei und evtl. eine weitere Artenschutzprüfung zu erfolgen habe.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Anregung des Rheinisch-Bergischen Kreises wird zur Kenntnis genommen.

Denkmalschutz

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat dem alten Schulgebäude einen Denkmalwert bescheinigt. Die Stadt Bergisch Gladbach stellte das Gebäude am 03.08.2015 vorläufig unter Denkmalschutz. Es ist beabsichtigt, das Gebäude in die städtische Denkmalliste einzutragen und damit endgültig unter Schutz zu stellen.

Unterbringung von Flüchtlingen

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 nach erfolgter Teilaufhebung auch auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Verhandlungen mit dem Investor

Der Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) beabsichtigt, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens das Schulgrundstück Bensberger Straße 133 an den in der Berichterstattung der örtlichen Presse (Kölner Stadtanzeiger vom 16.10.2015) erwähnten Investor zu verkaufen. Der Investor soll verpflichtet werden, die frühere Schule zu erhalten und zu sanieren, den bestehenden Mietvertrag mit der Arbeiterwohlfahrt zu übernehmen sowie einen Mietvertrag mit einer weiteren sozialen Einrichtung abzuschließen. Die Auflagen enthalten zeitliche Bindungen.

Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – wird im Normalverfahren durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren umfasst die gesetzlich vorgesehene zwei-

stufige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB). Die Teilaufhebung enthält gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung. Der Flächennutzungsplan (FNP) bedarf in seiner Darstellung des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf mit einer schulischen Zweckbindung keiner Änderung, da der FNP für nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke im baulichen Innenbereich keine unmittelbare Steuerungswirkung besitzt.

Umsetzung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann für den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Übersichtsplan Ausschnitt aus dem BP Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp –
- Anlage 3: Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Umweltbericht