

Bebauungsplanentwurf "Südlich Arnsberger Straße"

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.07.2011 fragte RM Zimmermann in Bezug auf die Zimmervermietung nach

1. ob die Einzelzimmer im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben seien und
2. ob die Vermietung mit dem Erbpachtvertrag und den Schulbaurichtlinien vereinbar sei.

Diese Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Zu 1.

Bei den Übernachtungsräumen für Gäste handelt es sich um zehn Räume mit jeweils einem Einzelbett. Wie in der Anlage zur Baugenehmigung festgehalten ist, handelt es sich um Übernachtungsräume für Gäste (kein Internatsbetrieb).

Im städtebaulichen Vertrag ist als Nutzung im 3. OG des Gebäudes unter anderem festgehalten: "Übernachtungsräume für Gäste (kein Internatsbetrieb)".

Die Anzahl der Betten ist im Bauantrag durch einen Auszug aus dem Brandschutzkonzept dokumentiert.

Zu 2.

Der Bauantrag wurde von der Verwaltung auch unter dem Gesichtspunkt der Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen Schulbaurichtlinie -SchulBauR- geprüft.

Aus den Erläuterungen der Anlage 1 SchulBauR-Landesrecht Nordrhein-Westfalen ergibt sich, dass die SchulBauR keine speziellen sicherheitstechnischen und ergonomischen Aussagen zu Bauteilen, Einrichtungen und Arbeitsplätzen von Schulen trifft. Insofern sind auch keine Aussagen zu Übernachtungsmöglichkeiten enthalten.

Die Bezirksregierung Köln wurde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und hat bestätigt, dass alle Bestandteile der Richtlinie im Bauantrag enthalten sind.

Somit widerspricht die Baugenehmigung mit den zehn Gastbetten nicht der SchulBauR.

Der Erbbaurechtsvertrag regelt in § 3 die Nutzung für den Schulbetrieb.

§ 3

Errichtung, Verwendung, Instandsetzung und Veränderung von Bauwerken

(1) Das Erbbaurecht wird bestellt zur ausschließlichen Errichtung und Nutzung für einen Schulbetrieb in Form einer Ersatzschule gemäß Schulgesetz NRW.

Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Schule mit detaillierten Betriebsbeschreibungen ist unter Anwendung der Schulbaurichtlinien, der Berücksichtigung der für den Schulbetrieb relevanten eingegangenen Stellungnahmen (unter anderem Bezirksregierung) und unter Heranziehung aller bauordnungsrechtlichen Vorgaben erteilt worden.

Die Vorgaben aus dem Erbaurechtsvertrag für einen Schulbetrieb in Form einer Ersatzschule werden vollständig erfüllt.