

# **Stadt Wesseling**



## **BEGRÜNDUNG (Teil A)**

### **zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helmeshof“**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

September 2010

# **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

## **1.1 Anlass der Planung**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin Helmeshof GbR, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Peter H. Lützeler, Riehler Straße 53, 50668 Köln, soll das seit Sommer 2009 brach liegende Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Hofgut „Helmeshof“ einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Grundstück bzw. die von dem v.g. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als Grünfläche, Verkehrsfläche und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Da die Darstellungen des FNP dem Vorhaben des Erhalts und der Umnutzung des Helmeshofes in Wohnen entgegen stehen, ist eine Änderung des FNP in Wohnbaufläche (W) erforderlich.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des historischen Hofgutes „Helmeshof“ in eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen durch die Änderung des FNP in Wohnbaufläche (W) im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Erhalt des Helmeshofes als historisches Hofgut ist aus denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen wünschenswert und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Wesseling.

## **1.3 Verfahren**

Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche mit aufgegebenener Vornutzung geschaffen werden. Es soll ein Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 18.3.2010 die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helmeshof“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 „Helmeshof“ gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 5.5.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen lagen dazu vom 17.5.2010 bis zum 18.6.2010 im Rathaus der Stadt Wesseling zu jedermanns Einsicht aus. Am 8.6.2010 fand im Haus der Dorfgemeinschaft in Berzdorf eine Informationsveranstaltung statt (Bürgerversammlung), bei der die Öffentlichkeit Gelegenheit hatte, die Planung kennenzulernen und Anregungen in das Verfahren einzubringen. Am 1.6.2010 hatten die Bürger im Infomobil vor Ort am Helmeshof zusätzlich die Gelegenheit, sich über die beabsichtigte Planung zu informieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls vom 17.5.2010 bis zum 18.6.2010 statt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 5.5.2010 die Offenlage der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helmeshof“ parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115

„Helmeshof“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 14.7.2010.

Die Offenlage wurde vom 26.7.2010 bis zum 27.8.2010 durchgeführt. Die Planunterlagen lagen dazu im Rathaus der Stadt Wesseling zu jedermanns Einsicht aus.

Parallel zur Offenlage fand vom 26.7.2010 bis 27.8.2010 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt, die mit Schreiben vom 15.7.2010 eingeleitet wurde.

## **2. Änderungsbereich**

### **2.1 Abgrenzung der FNP-Änderung**

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Berzdorf und wird südlich von der Hauptstraße, südöstlich von vorhandener Wohnbebauung, nordwestlich von dem Grundstück der katholischen Kirche „Schmerzhaftes Mutter“, östlich von der Hagenstraße sowie nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Es umfasst überwiegend das Grundstück des vormals landwirtschaftlich genutzten Hofgutes „Helmeshof“, Hauptstraße 78-82, in der Ortsmitte von Berzdorf. Der Änderungsbereich in der Gemarkung Berzdorf, Flur 7, Flurstücke 1, 3, und 139 (teilw.) sowie Flurstück 50 (teilw.) der Flur 3, umfasst eine Fläche von ca. 6.400 qm.

### **2.2 Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet der FNP-Änderung ist mit der sanierungsbedürftigen, überwiegend II-geschossigen Hofanlage „Helmeshof“ bebaut. Die Freiflächen liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet und bestehen aus dem im Planbereich verlaufenden Teilabschnitt des Palmersdorfer Baches, dem ehem. Paddock (Pferdeauslauf) und einer angrenzenden brachgefallenen Weide mit Baumbestand.

Die Nachbarbebauung wird durch eine innerörtliche kleinteilig strukturierte II-geschossige Wohnbebauung, teilweise mit Nebengebäuden, geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich die katholische Kirche „Schmerzhaftes Mutter“ von 1856 mit Friedhof. Südlich der Straße „Am Helmeshof“ befindet sich eine Grünfläche (Park) mit altem Baumbestand. Nordöstlich grenzt eine Obstplantage an den ehemaligen Reitplatz des Helmeshofes an.

### **2.3 Planungsrechtliche Situation**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens überwiegend als Grünfläche, teilweise als Verkehrsfläche (übergeordnete Verkehrsstraße) und Landschaftsschutzgebiet dargestellt, wobei die Umgehungsstraße nicht mehr realisiert werden soll. Das Grundstück des Helmeshofes liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/8 „Friedhof Berzdorf“, der hier Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ festsetzt. Die Grundstücksfläche östlich des Palmersdorfer Baches liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen (LEP NRW) weist den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Wesseling als Ballungsrandzone mit der Funktion Mittelzentrum aus. Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan – GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln vom 21.5.2001 legt den Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest.

Die Bezirksregierung Köln (Regionalplanungsbehörde) hat mit Schreiben vom 5.7.2010 bestätigt, dass die 53. FNP-Änderung „Helmeshof“ den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

## 2.5 Sonstige Vorgaben

### Landschaftsplan

Die Parzelle 139 des Palmersdorfer Baches und die Außenbereichsparzelle 3 an der Hagenstraße sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) (Ziffer 2.2-23) „Palmersdorfer Bach“, welches im Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises festgesetzt ist.

Teile der 53. FNP-Änderung (Flur 7, Flurstücke 3 und 139 sowie Flur 3, Flurstück 50) liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Hagenhof“. Der Rhein-Erft-Kreis als Untere Landschaftsbehörde hat mit Stellungnahme vom 16.6.2010 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dem als Stellplatzfläche vorgesehenen Teil der 53. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprochen. Die Stadt Wesseling hat jedoch mit Schreiben vom 29.7.2010 einen Antrag auf Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „Hagenhof“ gestellt, über den voraussichtlich am 7.10.2010 im Kreistag abgestimmt wird. Die Untere Landschaftsbehörde wird dem Kreistag vorschlagen, einer Entlassung aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen.

### Denkmalschutz

Das an der Hauptstraße liegende Wohnhaus des Helmeshofes mit seitlichem Tor und Grundriss der umbauten Hoffläche ist seit 1989 als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen. Die restlichen Gebäude des Hofes (mit Ausnahme des östlichen Wohnflügels aus Backstein) wurden als denkmalwert erachtet. Im Kultur- und Partnerschaftsausschuss der Stadt Wesseling wurde am 9.3.2010 beschlossen, die Hofanlage „Helmeshof“ in die Denkmalliste der Stadt Wesseling einzutragen. Am 29.4.2010 erfolgte die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Wesseling.

## 3. Begründung der Planinhalte

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Planung einer Friedhofserweiterungsfläche in der Ortsmitte von Berzdorf, die den Abbruch des historischen „Helmeshofes“ zur Folge gehabt hätte, aufgegeben werden. Die v.g. Friedhofserweiterungsfläche, die im bestehenden FNP als Grünfläche dargestellt ist, kann entfallen, weil aufgrund der Friedhofsstatistik die zur Verfügung stehenden Friedhofsflächen in Berzdorf für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausreichend sind. Weiterhin stehen an anderer Stelle Erweiterungsflächen zur Verfügung; d.h. die Inanspruchnahme des Helmeshofgrundstücks ist nicht erforderlich. Für die im FNP dargestellte Verkehrsfläche (Verkehrstrasse) bestehen ebenfalls keine Realisierungsabsichten, weil der Bedarf entfallen ist und die Trasse auch mit den heutigen verkehrspolitischen Zielen nicht in Einklang steht.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bestehenden Darstellungen „Grünfläche“ „Verkehrsfläche“ und „Landschaftsschutzgebiet“ in eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden.

Im Rahmen der FNP-Änderung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

#### **4. Städtebauliche Auswirkungen**

Die historische Hofanlage „Helmeshof“ soll in eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten umgebaut werden. Der Innenhof und die hofnahen Freiflächen sollen als den Wohnungen zugeordnete Gärten bzw. Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden. Die für das Projekt erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze (36) sind straßenseitig der Hauptstraße (5 Stpl.), an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (7 Stpl.) und westlich der Hagenstraße (24 Stpl.) angeordnet. In diesem Bereich sind auch eine Fahrradabstellplatzanlage und ein Müllsammelplatz vorgesehen. Zwischen dem Palmersdorfer Bach und der Stellplatzanlage liegt ein 12 m breiter Geländestreifen.

Mit der Erhaltung und dem Umbau der Hofanlage „Helmeshof“ wird ein wesentlicher Bestandteil des gewachsenen Ortskernes von Berzdorf für die Zukunft gesichert. Der Nachweis von für die Wohnnutzung erforderlichen Kfz-Stellplätzen, einer Fahrradabstellanlage sowie eines Müllplatzes ist mit Eingriffen in landschaftsgeschützte Flächen verbunden, weil hierfür keine anderen in der Nähe gelegenen Flächen zur Verfügung stehen.