

Stadt Wesseling



Zusammenfassende Erklärung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/ 115 „Helmeshof“

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Aussagen beschränken sich auf die wichtigsten Belange, die zur Abwägungsentscheidung beigetragen haben.

Für weiterführende Informationen wird auf die Verwaltungsvorlage zum Satzungsbeschluss und auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/115 „Helmeshof“ verwiesen.

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der im Ortskern von Berzdorf liegende historische Hof „Helmeshof“ wurde bis zum Sommer 2009 als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Seit der Aufgabe der Nutzung steht der Hof leer. Durch den Bebauungsplan sollen auf Antrag der Vorhabenträgerin Helmeshof GbR die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der brachgefallenen Gebäude zu Wohnen geschaffen werden. Geplant sind 24 Wohneinheiten, vornehmlich als Maisonette-Wohnungen im Reihenhausharakter bzw. als Etagenwohnungen. Nördlich des Helmeshofes wird ein 17m breiter Grundstücksstreifen durch die Vorhabenträgerin dazuerworben, um den Gebäuden eine ausreichende Belichtung und die Möglichkeit von Gartenflächen zu gewährleisten. Die für das Vorhaben benötigten Stellplätze sind nordwestlich der Hofanlage entlang der bestehenden Kirchenmauer sowie auf privatem Grundstück entlang der Hauptstraße vorgesehen. Zusätzlich wird auch die östlich des Palmersdorfer Baches angrenzende Parzelle mit in das Vorhaben einbezogen. Dort soll ebenfalls ein Teil der erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“ wird somit südlich von der Hauptstraße, südöstlich von vorhandener Wohnbebauung, nordwestlich von dem Grundstück der katholischen Kirche „Schmerzhafter Mutter“, östlich von der Hagenstraße sowie nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Durch das Plangebiet fließt der Palmersdorfer Bach.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als Grünfläche, Verkehrsfläche und Landschaftsschutzgebiet dargestellt und liegt überwiegend im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans 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 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3/ 8 und ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zudem liegen Teile des Planbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Hagenhof“, welches im Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises festgesetzt ist.

Das an der Hauptstraße liegend Wohnhaus des Helmeshofes mit seitlichem Tor ist seit 1989 als Denkmal eingetragen. Seit April 2010 wurden auch die restlichen Gebäude des Hofes (mit Ausnahmen des östlichen Wohnflügels aus Backstein und des Scheunenanbaus) als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Da das Plangebiet nicht mehr als Friedhofserweiterungsfläche und als Verkehrsfläche benötigt wird und auch der Abriss des Baudenkmals „Helmeshof“ nicht infrage kommt, besteht das Erfordernis, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung in Wohnen zu schaffen.

Mit der Sanierung und der Revitalisierung des Hofgutes wird ein wichtiger Beitrag zur Ortsbildpflege des Berzdorfer Ortszentrums geleistet und die vormals vorrangig landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft gestärkt und gefestigt.

2 Verfahren und Stellungnahmen

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 17.5.2010 bis zum 18.6.2010 statt. In einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) am 8.6.2010 in Berzdorf sowie beim Infomobil am 1.6.2010 vor Ort am Helmeshof hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung kennenzulernen und Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass sich unmittelbar angrenzend die Kirche „Schmerzhafter Mutter“ befindet, deren Glockengeläut Geräuscheinwirkungen im Plangebiet verursacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Der Rhein-Erft-Kreis als Untere Landschaftsbehörde hat mit Stellungnahme vom 16.6.2010 dem als Stellplatzfläche vorgesehenen Teil der 53. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprochen. Für die dem Landschaftsplan widersprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“ hat die Stadt Wesseling mit Schreiben vom 29.7.2010 einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz gestellt. Der Kreistag wird darüber voraussichtlich am 7.10.2010 befinden.
- Der Gehölzstreifen südlich des Palmersdorfer Baches wird auf 12m verbreitert. Es wird auch ein Gehölzstreifen nördlich des Palmersdorfer Baches festgesetzt.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Versiegelung soweit wie möglich auf ein Minimum beschränkt werden soll.

Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 7.7.2010 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 14.7.2010 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.7.2010 bis zum 27.8.2010. Parallel zur Offenlage fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt, die mit Schreiben vom 15.7.2010 eingeleitet wurde.

Es erfolgten keine Stellungnahmen, die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erforderten.

Zwischen der Stadt Wesseling und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der Regelungen zur Erschließung, Finanzierung und Durchführung des Vorhabens zum Gegenstand hat.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 und lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Durch die geplanten Festsetzungen wird der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes durch Nebenanlagen von ca. 45 % auf rund 63 % erhöht. Die Planung hat,

insbesondere infolge der Beanspruchung von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes, Auswirkungen auf folgende Schutzgüter: Pflanzen (Flora), Tiere (Fauna), Boden, Grundwasser (Niederschlagswasser, Versickerung) sowie Denkmalpflege.

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu 98 % ausgeglichen werden.

Da das unbelastete Niederschlagswasser überwiegend vor Ort versickert bzw. in einen ortsnahen Vorfluter (Palmersdorfer Bach) eingeleitet wird, entstehen trotz höherer Versiegelungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Erfassung der planungsrelevanten Tierarten wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen ein Fachgutachten von Dr. Andreas Skibbe vorgelegt; der landschaftspflegerische Begleitplan wurde vom Landschaftsarchitekten Calles / De Brabant erstellt.

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist die Stadt Wesseling zuständig.

4 Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt in seiner Sitzung am2010 den Bebauungsplan als Satzung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/ 8 werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“ mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben.

Ebenso werden die Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage (östlich des Palmersdorfer Baches) sowie nördlich der Scheune mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“ aus dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „Hagenhof“ herausgenommen.

Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Wesseling tritt der Bebauungsplan Nr. 3/ 115 „Helmeshof“ als Satzung in Kraft.

Wesseling, den 3. September 2010