

Stadt Wesseling



Zusammenfassende Erklärung

zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helmeshof“

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Vorbemerkung

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

Für weiterführende Informationen wird auf die Verwaltungsvorlage zum Feststellungsbeschluss und auf die Begründung zur 53. FNP-Änderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 „Helmeshof“ verwiesen.

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das seit Sommer 2009 brach liegende Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgutes „Helmeshof“ in Wesseling-Berzdorf soll in eine Wohnnutzung umgenutzt werden. Geplant ist ein Umbau zu 24 Wohneinheiten. Der Innenhof und die hofnahen Freiflächen sollen als den Wohnungen zugeordnete Gärten bzw. Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden. Die für das Projekt erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze sind an der Hauptstraße, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und westlich der Hagenstraße angeordnet.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling sieht für den Bereich des Helmeshofes sowie die zum Vorhaben dazugehörigen Flächen die Darstellungen „Grünfläche“ und „öffentliche Verkehrsstrasse“ vor. Teile der zum Vorhaben gehörenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „Hagenhof“.

Mit den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Umnutzung des Hofes in Wohnen allerdings aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Die derzeitige Flächennutzungsplandarstellung als Grünfläche bezweckte die Umnutzung des Helmeshofes zur Friedhofserweiterungsfläche. Allerdings ist eine Erweiterung des Friedhofes Berzdorf mittel- bis langfristig nicht notwendig, da die zur Verfügung stehenden Friedhofsflächen als ausreichend anzusehen sind.

Ziel der 53. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des historischen Hofgutes „Helmeshof“ in eine Wohnanlage durch die Änderung der vorhandenen FNP-Darstellungen 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. Des Weiteren ist der Helmeshof seit April 2010 nahezu komplett unter Denkmalschutz gestellt.

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. Durch das Plangebiet fließt der Palmersdorfer Bach.

2 Verfahren und Stellungnahmen

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 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.

Es erfolgten keine Stellungnahmen von Bürgern zur 53. FNP-Änderung, die Stellungnahmen bezogen sich allesamt auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/ 115 „Helmeshof“.

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 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dem als Stellplatzfläche vorgesehenen Teil der 53. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprochen.
- Für die dem Landschaftsplan widersprechenden Darstellungen der 53. FNP-Änderung wurde mit Schreiben vom 29.7.2010 durch die Stadt Wesseling ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz gestellt. Der Kreistag wird darüber voraussichtlich am 7.10.2010 befinden. In den Flächennutzungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Mit Schreiben vom 5.7.2010 bestätigte die Bezirksregierung Köln (Regionalplanungsbehörde), dass die 53. FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

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 gingen keine Stellungnahmen ein, die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erforderten.

3 Beurteilung der Umweltbelange

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 und lassen sich wie folgt beschreiben:

Bei der Umnutzung in Wohnbaufläche kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Boden, Grundwasser und Denkmalpflege.

Durch die Nutzungsintensivierung sowie zusätzliche Versiegelungen gehen dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Der Hauptanteil der zusätzlichen Versiegelungen resultiert aus der Errichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im Landschaftsschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna können fast vollständig durch entsprechende Grünfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden (Bebauungsverfahren).

Das Schutzgut Boden (sehr schutzwürdiger Boden) wird durch Flächeninanspruchnahme und insbesondere Versiegelung beeinträchtigt, die vorhandenen Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren.

Aus denselben Gründen wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt. Die Versickerungsrate wird reduziert. Da das unbelastete Niederschlagswasser jedoch überwiegend in den Palmersdorfer Bach eingeleitet bzw. vor Ort versickert wird, können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Die Denkmalpflege ist in positiver Hinsicht betroffen, da mit dem Vorhaben denkmalgeschützte Bausubstanz saniert und erhalten werden kann.

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

4 Feststellungsbeschluss und Wirksamkeit

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 2010 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Genehmigung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 2010 durch die Bezirksregierung Köln.

Am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Wesseling wird die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Wesseling, den 3. September 2010