

Erläuterungsbericht/Begründung

zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 2/96 „Kulturforum Schwingeler Hof“

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/96 „Kulturforum Schwingeler Hof“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl IS. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl S. 1950), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung sowie das Denkmalschutzgesetz NRW in seiner letzten Fassung vom 20.06.1989 (GV NW S. 377).

2. Allgemeine Vorbemerkung/Anlass der Planung

Der Schwingeler Hof ist eine denkmalgeschützte Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert. Das Herrenhaus und die Wirtschaftsgebäude umschließen einen Innenhofbereich (rheinische Vierkanthofanlage).

Seit 1982 ist die denkmalgeschützte Hofanlage im Eigentum der Stadt Wesseling, die die Hofanlage nach Übernahme grundlegend renoviert hat und beabsichtigt, diese im Rahmen der Erhaltung der denkmalgeschützten Anlage einer kulturellen Nutzung – Kulturforum – zuzuführen.

Eine solche - der denkmalgeschützten Anlage angemessene - Nutzung sieht die gegenwärtig für diesen Bereich geltende Bauleitplanung der Stadt Wesseling bisher nicht vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für diese Nutzung unter Berücksichtigung berechtigter Schutzansprüche für die den Hof umgebende Wohnbebauung schaffen.

Ziel ist es daher, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Regelungen bezüglich einer planungsrechtlichen Sicherung der Hofanlage als Kulturforum „Schwingeler Hof“ zu treffen.

Die Aufstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr.2/96 erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Übergeordnete Vorgaben/geltendes Planungsrecht

Denkmalschutz

Alle zur Hofanlage gehörenden Gebäude und Gebäudeteile sowie die Pflasterfläche des Innenhofes sind seit 18.7.1983 eingetragenes Baudenkmal und unterliegen dem Denkmalschutz entsprechend § 5 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Diese Darstellung entspricht weder dem geltenden Bebauungsplan Nr.9 noch dem Bestand. Auch ist durch die denkmalrechtliche Unterschutzstellung die Darstellung teilweise funktionslos geworden. Aufgrund der Erhaltungsverpflichtung für die denkmalgeschützte Hofanlage und der angestrebten Beibehaltung der vorhandenen kulturellen Nutzungen in der Hofanlage ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne

Die Hofanlage „Schwingeler Hof“ liegt in dem seit 27.9.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.9 der Stadt Wesseling. In diesem Plan wird die Hofanlage in einer Tiefe von 20 Meter, gemessen 5 Meter parallel zur Straße Schwingeler Weg, als „reines Wohngebiet“ festgesetzt. Der erheblich größere Teil des Hofbereiches ist als „Grünfläche“ festgesetzt. Durch die denkmalrechtliche Unterschutzstellung sind diese Festsetzungen teilweise funktionslos geworden.

Auch für die umgebenden Nachbarschaften bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne mit der Festsetzung als „reines Wohngebiet“.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Hofanlage einschließlich des sie umgebenden Grünbereiches. Die Zugänglichkeit und Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Schwingelerweg“.

5. Beschreibung der Hofanlage mit der zurzeit bestehenden Nutzung sowie der Umgebung des Plangebietes

Die Hofanlage besteht aus Herrenhaus, Remisen, Scheune, Westflügel (ehemalige Stallungen).

Das Herrenhaus wird seit 2002, nachdem die Gaststättennutzung am 31.10.1999 aufgegeben wurde, mit maximal vier Ausstellungen pro Jahr als städtische Galerie genutzt.

Die Remisen werden seit 1990 als Magazin- und Geräteräume genutzt.

In der Scheune finden zeitweise Kunstausstellungen statt.

In den ehemaligen Stallungen und dem Heuboden (Westflügel) besteht seit 1990 eine Seniorenwerkstatt mit Büro und Räumen für Ausstellungen und Verkauf und zudem befindet sich hier der Probenraum des Männer-Gesang-Vereins.

Die Gebietsstruktur in der Umgebung des Schwingeler Hofes ist gekennzeichnet durch:

- vorhandene reine Wohnbebauung (1- bis 2-geschossige Eigenheime) westlich des Schwingelerweges, Am Zehntweg und am Stemmlerweg.
- vorhandener Geschosswohnungsbau mit 4- bis 8-geschossigen Wohnhäusern der 50er, 60er und 70er-Jahre südlich des Schwingelerweges, westlich der Hofanlage zur Eichholzer Straße und nordwestlich am Stemmlerweg.
Planungsrechtlich sind diese Wohnbebauungen als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

6. Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes und des Nutzungskonzeptes

Die Stadt Wesseling hat 1982 den Schwingeler Hof wegen seiner noch überwiegend intakten und erkennbaren Strukturen einer rheinischen Vierkanthofanlage erworben. Die aus dem 18. Jahrhundert stammende Anlage wurde 1983 unter Denkmalschutz gestellt und von der Stadt unter Mitwirkung des Landeskonservators und des Rheinischen Amtes für Denkmalschutz grundlegend renoviert.

Um für die Zukunft eine denkmalgerechte Erhaltung und Nutzung des Hofes zu gewährleisten, ist eine Nutzung als Begegnungsstätte und Kulturforum für die Keldenicher – und darüber hinaus Wesselingener Bürgerschaft – vorgesehen.

Damit kann durch Öffnung eines sehr schönen von Grün umgebenen Areals einer breiten Bürgerschaft die wirtschaftliche wie auch kulturelle Bedeutung solcher Anlagen im 18. Jahrhundert näher gebracht werden.

Im Rahmen einer Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtung sowie der damit verbundenen Nutzung als Begegnungsstätte sind Kunstausstellungen, musikalische Darbietungen in Form von Kammerkonzerten und Vortragsveranstaltungen vorgesehen.

Die bereits heute bestehenden Nutzungen von Räumlichkeiten als Seniorenwerkstätten für kunstgewerbliche Arbeiten wie Seidenmalerei, Web- und lithografische Arbeiten, sowie Vereins- und Proberäume des Männer-Gesang-Vereins sollen mit ins Konzept der Gemeinbedarfseinrichtung eingebracht werden. Entsprechend der bisherigen Bürgerbeteiligung ist von einer weitgehenden Akzeptanz der bestehenden Nutzungsformen im Schwingeler Hof durch die Wohnnachbarschaft auszugehen.

Eine bisher lärmintensive, seit 31.10.1999 eingestellte Nutzung des Herrenhauses als Speisegaststätte wird wegen der Unvereinbarkeit der Gastronomienutzung mit der Wohnnachbarschaft nicht mehr weiter verfolgt.

Da das Problem der Lärmentwicklung aus den Nutzungen des Schwingeler Hofes unter Berücksichtigung

des Schutzanspruches der Wohnnachbarschaft als festgesetzte reine Wohngebiete einer sorgfältigen Betrachtung bedarf, wurde ein Schallgutachten zur prognostischen Beurteilung der Lärmsituation erarbeitet

Seitens des Büros wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der bestehenden Lärmsituation vorgenommen, die zu der Erkenntnis führt, dass eine gewisse Vorbelastung durch die bisher legal ausgeübten Nutzungen des Schwingeler Hofes für die unmittelbar angrenzenden „reinen Wohngebiete“ besteht. Das Nebeneinander solcher unterschiedlicher Nutzungen wird als „Gemengelage“ bezeichnet. Bei einem solchen Zusammentreffen von Nutzungen unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit besteht nach der Rechtsprechung eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die z.B. dazu führt, dass den angrenzenden „reinen Wohngebieten“ ein höherer Immissionsrichtwert zugemutet werden kann. Hinzu kommen bei der teilweisen Baustruktur von 4- bzw. 8- geschossigen Bauten und der großen Anzahl von Wohnungen ein hoher Anliegerverkehr sowie der Verkehr der Kreisstraße (Eichholzer Straße) mit einem starken LKW-Anteil (eine Verkehrszählung im Jahre 2000 ergab ein DTV von ca.7500 Kraftfahrzeugen) die dazu führen, dass die Wohnumgebung auch durch Verkehrslärmimmissionen vorgeprägt ist.

Den heute bestehenden Nutzungen für die Gemeinbedarfseinrichtung „Kulturforum Schwingeler Hof“ gingen andere, gleichfalls die Wohnruhe beeinträchtigende Nutzungen voraus. Angesichts der Bestandskraft der hierfür erteilten Baugenehmigungen führt diese Vorbelastung ebenfalls dazu, dass der Nachbarschaft als Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne „gegenseitiger Rücksichtnahme“ ein höherer Immissionsrichtwert, als der für WA - Gebiete zugemutet werden kann.

Auf diese Rahmenbedingungen aufbauend werden für das vom Kultur – und Partnerschaftsausschuss der Stadt Wesseling gebilligte Nutzungskonzept „Kulturforum Schwingeler Hof“ seitens des Gutachters individuell angepasste Beschränkungen der Nutzungszeiten empfohlen:

Herrenhaus

Bei einer Nutzung als Galerie, als städtischer Tagungs- und Empfangsraum sowie als Heimatmuseum sind aus schalltechnischer Sicht diese Nutzungen unkritisch, solange die Nutzungszeit der Eröffnungsveranstaltung und der Ausstellungstage auf den Zeitraum bis 21.30 Uhr beschränkt bleibt, damit die Besucher einschließlich deren Fahrzeugverkehr bis 22.00 Uhr den Einwirkungsbereich verlassen haben.

Remise

Eine Nutzung als Magazin- und Geräteraum ist aus schalltechnischer Sicht unkritisch, solange die Ein- oder Auslagerungsvorgänge auf Werktagen und Zeiten außerhalb der Ruhezeiten beschränkt (werktags von 8.00 bis 20.00 Uhr sowie sonn – und feiertags von 9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr) bleiben.

Scheune

Bei einer Nutzung für Kunstausstellungen ist auch hier die angestrebte Nutzung als unkritisch anzusehen, solange die Nutzungszeit der Eröffnungsveranstaltung und der Ausstellungstage auf den Zeitraum bis 21.30 Uhr beschränkt werden.

Bei einer Nutzung für musikalische Darbietungen mit zwei bis drei Konzerten mit klassischer Musik (Kammermusik) pro Jahr können diese Veranstaltungen als „seltenes Ereignis“ nach dem RdErl. Freizeitlärm (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11.10.1997 „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“) ⁽¹⁾ oder nach der TA Lärm, (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503 – 515) ⁽²⁾ eingestuft werden.

Ggf. kann auch von einer Einhaltung der „Normal“-Richtwerte ausgegangen werden, da das Konzert im Gebäude stattfindet.

Eine Zeitbeschränkung bis 21.30 Uhr ist festzulegen, damit die Besucher mit ihren Fahrzeugen den Bereich bis 22.00 Uhr verlassen haben.

Westflügel

Nördliches Erdgeschoss (bestehende Nutzung durch den Männer-Gesangverein Wesseling).

Eine Beendigung der Gesangsproben, das Verlassen der Räumlichkeiten und die Abfahrt der PKW sind bis 22.00 Uhr abzuschließen.

Die Südwestfenster der Proberäume müssen während der geräuschrelevanten Zeiten geschlossen bleiben.

Ggf. muss zur besseren Frischluftzufuhr in den Räumen eine schalltechnisch ausgelegte Lüftungsanlage installiert werden.

Die max. vier Vereinsfeste pro Jahr halten bei geschlossenen Südwestfenstern die Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ nach dem RdErl. Freizeitlärm ⁽¹⁾ oder nach TA-Lärm ⁽²⁾ ein. Voraussetzung ist, dass alle mit den Festen in Verbindung stehenden Aktivitäten im Gebäude stattfinden.
Eine Zeiteinschränkung ist dann nicht erforderlich.

Erdgeschoss Mitte (bestehende Nutzung als Seniorenwerkstatt)

Die nur werktags außerhalb der Ruhezeiten stattfindenden Werkarbeiten sind bis auf die nur kurzzeitigen geräuschintensiven Maschineneinsätze unkritisch, solange während dieser geräuschintensiven Phasen alle nach außen führenden Fenster und Türen geschlossen bleiben.
Bisher sind hierzu keine Beschwerden aus der Nachbarschaft bekannt geworden.

Erdgeschoss Mitte (Büroraum der Seniorenwerkstatt)

Für Geräuschimmissionen nicht relevant.

Südliches Erdgeschoss – Abstell - und Lagerraum und Obergeschoss - Ausstellung und Verkauf von Artikeln der Seniorenwerkstatt. -

Für Geräuschimmissionen ist dieser Bereich nicht relevant.

Die Räumlichkeiten werden seit längerem in ihrer beschriebenen Nutzungsart genutzt.
Beschwerden von der Nachbarschaft sind keine bekannt.

Parkplätze

Eine Nutzung der im Planbereich befindlichen Besucherparkplätze wird auf die Zeit bis 22.00 Uhr beschränkt.

Über etwaige weitergehende Nutzungen ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu entscheiden.

Innenhof

Der Innenhof soll seinem historischen Zweck entsprechend als Hof- und Verkehrsfläche genutzt werden.
Über etwaige weitergehende Nutzungen ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu entscheiden.

7. Inhalt der Bauleitplanung/planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung „Kulturforum“

Die in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 BauGB festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird gebildet durch die Aussenkanten der denkmalgeschützten „Vierkant Hofanlage“ sowie im Bereich zur Straße durch Vorgarten und Parkfläche und im Osten durch einen Garagenbau mit der zugehörigen Zufahrt.

Die zu nutzenden Flächen und Räumlichkeiten innerhalb der Hofanlage dienen der Zweckbestimmung „Kulturforum“. Gegenwärtig sind die Nutzungen vorgesehen, die in dem vom Kultur- und Partnerschaftsausschuss am 30.01.2003 beschlossenen Nutzungskonzept dargestellt sind; das Nutzungskonzept ist der Planbegründung als Anlage beigefügt. Der Bebauungsplan lässt im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung Modifikationen des Nutzungskonzepts grundsätzlich zu. Dies ermöglicht es, Veränderungen in den kulturellen Bedürfnissen Rechnung zu tragen..

Die Geschossigkeit, die Bauweise und die Grundflächenzahl werden durch den Gebäudebestand der denkmalgeschützten Hofanlage bestimmt, so dass hierzu keine Festsetzungen erfolgen.

Die bebauten, überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand orientieren.

7.2 Grünflächen

Die den Hof umgebenden Grünflächen mit ihrem Baumbestand werden als private Grünflächen festgesetzt.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Entsprechend den Vorschriften des § 9 Abs. 6 BauGB ist im Plan das eingetragene Baudenkmal „Hofanlage Schwingeler Hof“ übernommen.

7.4 Immissionsschutz

Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind in dem Plan nicht festgesetzt.

Wie die schalltechnische Untersuchung gezeigt hat, ist die angestrebte Nutzung der Anlage als Kulturforum

unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung, die durch eine gewisse Vorbelastung geprägt ist, grundsätzlich realisierbar. Um die Beschränkungen der Nutzungszeiten durchzusetzen, die der Gutachter für die Verwirklichung des vom Kultur- und Partnerschaftsausschuss beschlossenen Nutzungskonzeptes empfohlen hat, sind planungsrechtliche Festsetzungen weder möglich noch erforderlich. Auch im übrigen - etwa bei etwaigen Änderungen des Nutzungskonzeptes - kann den schutzwürdigen Belangen der Eigentümer und Mieter der benachbarten Wohngrundstücke durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen, die ggf. in ordnungsbehördliche oder bauaufsichtliche Genehmigungen aufzunehmen sind, angemessen Rechnung getragen werden. Dabei ist § 15 BauNVO zu beachten.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem In-Kraft-Treten des „Gesetzes zur Durchführung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ am 3.8.2001 (BGBl 2001 Nr. 40 vom 2.8.2001) ist die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung neu geregelt worden.

Für den des Bebauungsplanes Nr. 2/96 „Kulturforum Schwingeler Hof“ war die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) nicht erforderlich, da es sich lediglich um die Sicherung des Bestandes einer nach § 5 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes geschützten Gebäudeanlage mit dem Ziel der Sicherung einer angemessenen Nutzung für die Räumlichkeiten dieser Anlage handelt.