Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Helmeshof" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115 "Helmeshof" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66		
		13.04.2010				
Namenszeichen						
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 13.04.2010

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Helmeshof"

Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115 "Helmeshof"

Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Helmeshof“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Vorentwürfe der Begründung und des Umweltberichts werden zur Kenntnis genommen.
2. Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 „Helmeshof“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB sowie § 12 BauGB beschlossen. Die Vorentwürfe der Begründung und des Umweltberichts werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 18.03.2010 die Einleitung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 „Helmeshof“ beschlossen. Die Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Das mit der Vorlage 40/2010 vorgestellte Planungskonzept der Grundstückseigentümerin GbR Helmeshof wurde seit dem letzten Ausschuss weiter konkretisiert, so dass nun neben dem städtebaulichen Planungskonzept für das historische Hofgut auch Vorentwürfe zum Rechtsplan („Vorhabenbezogener Bebauungsplan“), zur Flächennutzungsplanänderung sowie für die zugehörigen Begründungen und Umweltberichte vorliegen.

Flächennutzungsplan

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den zur Zeit als Grünfläche, Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Verkehrsstraße dargestellten Bereich gemäß der beabsichtigten Umnutzung des Hofes in eine Wohnbaufläche zu ändern. Da die Darstellung der Wohnbaufläche der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes entgegensteht, ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsplan erforderlich. Der Landschaftsbeirat und der Rhein-Erft-Kreis werden darüber im weiteren Planverfahren entscheiden. Erste Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde haben bereits stattgefunden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wie bereits ausführlich in der Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 18.03.2010 dargelegt wurde, befindet sich der Helmeshof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/8 „Berzdorfer Friedhof“ der das Hofgut seit dem Jahre 1972 als Erweiterungsfläche für den Friedhof festlegt. Die Flächen südöstlich des Palmerdorfer Baches liegen außerhalb des Bebauungsplanes und sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht gemäß der angestrebten Umnutzung des Hofgutes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Zur Gewährleistung einer dem Denkmalschutz gerecht werdenden Nutzung werden einzelne, an sich in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen (z.B. Läden, Gaststätten und Anlagen für sportliche Zwecke). Die Baugenehmigungsbehörde kann dann im Genehmigungsverfahren prüfen und ermessen, ob eine solche Nutzung im Einzelfall aus städtebaulicher Sicht zu befürworten ist. Die nach der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Einrichtungen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit den städtebaulichen und denkmalrechtlichen Zielen für den Helmeshof nicht vereinbar und sollen daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der bestehenden Gebäude werden durch die Festsetzung von Baulinien auf ihren Bestand festgeschrieben. Analog hierzu wird bei der Geschossigkeit verfahren, indem die vorhandenen 1- und 2-geschossigen Gebäude mit einer zwingenden Festsetzung zur Geschossigkeit hinterlegt werden. Auch die festgesetzte geschlossene Bauweise orientiert sich am Gebäudebestand der Hofanlage.

Große Teile des Helmeshofes sind in die Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragen (zuletzt durch Beschluss des Kultur- und Partnerschaftsausschusses vom 09.03.2010) und werden daher nachrichtlich als Baudenkmal „Helmeshof“ in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, die insbesondere durch die Anlage von Stellplätzen südöstlich des Palmerdorfer Baches hervorgerufen werden. Nach Aussage des mit dem Umweltbericht beauftragten Kölner Büros Calles De Brabant, Landschaftsarchitekten, können diese Eingriffe voraussichtlich innerhalb des Plangebietes auf den dafür festgesetzten Flächen ausgeglichen werden. Eine genaue Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen wird bei der weiteren Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfes stattfinden.

2. Lösung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Planungsprozess zu beteiligen.

Durch den Beschluss des Ausschusses über die vorliegenden Bauleitplanvorentwürfe kann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zügig eingeleitet werden.

3. Alternativen

Keine.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 „Helmeshof“ einschließlich der Realisierungskosten für die erforderlichen Baumaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin GbR Helmeshof übernommen (Regelung durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB/ Durchführungsvertrag). Es entstehen keine Kosten für die Stadt Weseling.

Anlagen

- Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung, verkleinert
- Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan, verkleinert
- Vorentwurf Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Vorentwurf Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Vorentwurf Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung
- Vorentwurf Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan