



## **Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

### **zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“**

am Dienstag, den 8.6.2010 im Haus der Dorfgemeinschaft Berzdorf, Hauptstraße 49

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:00

Anwesend:	9 interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Herr Pulver, Ortsbürgermeister Berzdorf
Vorsitzender:	Herr Recht, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Verwaltung:	Frau Schneider, Fachbereichsleiterin Stadtplanung Frau Rheinschmidt, Fachbereich Stadtplanung, Schriftführerin
Vertreter der Vorhabenträgerin:	Herr Dr. Wasser, Gassen & Wasser Architekten GmbH Frau Gassen und Frau Baaske, Gassen & Wasser Architekten GmbH (im Publikum anwesend)

**Herr Recht** eröffnet die Veranstaltung um 18:30 Uhr, begrüßt die Anwesenden, stellt die Gesprächsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf und die Ziele der Bürgerversammlung. Danach führt er in den Verfahrensablauf von Bauleitplanverfahren ein und weist auf die verschiedenen gegenwärtigen und zukünftigen Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung innerhalb dieser Verfahren hin.

**Herr Dr. Wasser** erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Anlass der Planung und gibt einen Überblick über die Vorentwürfe der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/ 115 „Helmeshof“. Anschließend stellt er die Planungen zum Umbau des Hofgutes Helmeshof detailliert vor. Anhand von Beispielfotos anderer von ihm sanierter und umgebauter Hofanlagen bspw. in Bornheim-Rösberg oder Köln-Rondorf (Johannishof) veranschaulicht er den Anwesenden, wie der Umbau des Helmeshofes in eine Wohnanlage erfolgen solle. Er betont, dass es eine intensive Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden gebe, da ein Großteil des Helmeshofes mittlerweile unter Denkmalschutz stehe.

**Herr Recht** dankt für die Ausführungen und eröffnet den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Fragen zu stellen sowie Stellungnahmen und Anregungen zur vorgestellten Planung abzugeben.

**Frau Rösser**, Berzdorf, kritisiert die geplanten Stellplätze an der Hagenstraße, da die Hagenstraße eine ruhige Straße sei und durch 24 Stellplätze zuviel Lärm entstehe. Weiterhin gibt sie zu bedenken, dass die geplanten Stellplätze an der Hauptstraße den öffentlichen Gehweg teilweise blockieren werden.

**Herr Dr. Wasser** erklärt, dass die Stellplätze an der Hauptstraße ausschließlich auf privatem Grundstück angelegt werden und der öffentliche Gehweg nicht beeinträchtigt oder verkleinert werde. Weiterhin erläutert er das Stellplatzkonzept. Um zu verhindern, dass die umliegenden Straßen zugeparkt werden, sollen ausreichend Stellplätze für das Wohnvorhaben angelegt werden (1,5 Stellplätze / 1 WE). Da eine Befahrbarkeit des Innenhofes nicht möglich sei,

zum einen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, zum anderen wegen der notwendigen Feuerwehrzufahrt und des Kinderspielplatzes in der ehemaligen „Dungmulde“, müssen die Stellplätze anderweitig untergebracht werden. Sieben Stellplätze werden entlang der Kirchenmauer angelegt, fünf weitere an der Hauptstraße. Mehr Stellplätze seien dort nicht möglich. 24 weitere Stellplätze werden deshalb in einer Stellplatzanlage an der Hagenstraße untergebracht. Die Stellplatzanlage solle intensiv eingegrünt werden. Die Anlage einer Tiefgarage sei aus grundwassertechnischer Sicht nicht möglich. Entlang der Hagenstraße werde die Vorhabenträgerin einen 1,60 m breiten Gehweg herstellen, damit seien keine Konflikte zwischen Fußgängern und Kfz zu erwarten.

**Frau Rösser** betont, dass sie diese Antwort nicht zufrieden stelle.


**Frau Merfert**, Hauptstraße, fragt nach, wie lange die Bauzeit für den Umbau des Helmeshofes dauern solle, da sie direkte Anwohnerin des Helmeshofes sei.

**Herr Dr. Wasser** erläutert, dass mit Bauarbeiten zwischen 12 und 14 Monaten zu rechnen sei. Die Bauzeit sei länger als bei einem Neubau, da z.B. eine Trockenlegung der vorhandenen Wände notwendig sei. Vor Ort gebe es während der Bauarbeiten aber einen Ansprechpartner für die Anwohner.

Weiterhin möchte **Frau Merfert** wissen, wie mit den bestehenden Fensteröffnungen des Helmeshofes direkt auf der Grundstücksgrenze in Richtung ihres Hauses, Hauptstraße 74, umgegangen werde.

**Herr Dr. Wasser** erklärt, dass die Öffnungen bzw. Fenster, die direkt an der Grenze liegen, von einem Brandschutzexperten im Rahmen der Objektplanung untersucht würden und geeignete Maßnahmen auch im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden würden.

**Herr Recht** schließt, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, um 19:00 Uhr die Sitzung und wünscht einen guten Heimweg.



Josef Recht

Vorsitzender des Ausschusses  
für Stadtentwicklung und Umweltschutz



Silke Rheinschmidt

Schriftführerin