

Stadt Wesseling

BEGRÜNDUNG (Teil A)

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/115

„Helmeshof“

gemäß § 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 BauGB

- Entwurf -

Stand Juni 2010

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/115, „Helmeshof“, in Wesseling-Berzdorf

Stand: Entwurf, § 3 Abs. 2

1. Anlass, Ziel und Art der Planung

1.1 Anlass der Planung

Auf Antrag der Vorhabenträgerin Helmeshof GbR, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Peter H. Lützeler, Riehler Straße 53, 50668 Köln, soll das seit Sommer 2009 brach liegende Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Hofgut „Helmeshof“ einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Grundstück liegt überwiegend im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/8 „Friedhof Berzdorf“ und ist dort als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ festgesetzt. Somit besteht für die geplante Umnutzung und den Umbau des Helmeshofes in Wohnungen ein Planungserfordernis.

1.2 Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin möchte als Grundstückseigentümerin die Gebäude der ehemaligen Hofanlage zu Wohnungen umbauen und umnutzen. Geplant sind 24 Wohneinheiten überwiegend als Maisonette-Wohnungen im Reihenhauscharakter bzw. als Etagenwohnungen. Weiterhin sollen 36 Kfz-Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage und ein Müllsammelplatz auf dem Grundstück realisiert werden.

Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da

- durch den Umbau und die Wohnnutzung eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche mit einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten, unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage erhalten werden kann
- der Erhalt des Hofgutes und eine wohnbauliche Nutzung in diesem ländlich geprägten Bereich im Ortskern von Berzdorf auch aus ortsbildästhetischen Gründen anzustreben ist
- durch diese Planung ein Teil des aktuellen Wohnungsbedarfes gedeckt werden kann, mit der Folge der geringeren Flächeninanspruchnahme in neu zu erschließenden Ortsrandbereichen
- die Baumaßnahme auch aus ökologischer Sicht vertretbar ist, da überwiegend bereits versiegelte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden und somit der Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes vertretbar ist.

1.3 Verfahren

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche mit aufgegebener Vornutzung geschaffen werden. Es soll ein Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Als Bestandteil des VEP wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt. Zwischen der Stadt Wesseling und der Vorhabenträgerin wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der Regelungen zur Erschließung, Finanzierung und Durchführung des Vorhabens zum Gegenstand hat. Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich aller erforderlichen Gutachten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Der Stadt Wesseling entstehen keine Kosten.

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“ gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 5.5.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen lagen dazu vom 17.5.2010 bis zum 18.6.2010 im Rathaus der Stadt Wesseling zu jedermanns Einsicht aus. Am 8.6.2010 fand im Haus der Dorfgemeinschaft in Berzdorf eine Informationsveranstaltung statt (Bürgerversammlung), bei der die Öffentlichkeit Gelegenheit hatte, die Planung kennenzulernen und Anregungen in das Verfahren einzubringen. Am 1.6.2010 hatten die Bürger im Infomobil vor Ort am Helmeshof zusätzlich die Gelegenheit, sich über die beabsichtigte Planung zu informieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls vom 17.5.2010 bis zum 18.6.2010 statt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst überwiegend das Grundstück des ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofgutes „Helmeshof“, Hauptstraße 78-82, in der Ortsmitte von Berzdorf. Innerhalb des ca. 6.400 qm großen Plangebietes liegen die Flurstücke 1, 3, und 139 (teilw.) der Flur 7 sowie Flurstück 50 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Berzdorf.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet ist mit der sanierungsbedürftigen, überwiegend II-geschossigen Hofanlage „Helmeshof“ bebaut. Die Gebäude der Hofanlage (Haupthaus, Scheune, Ställe, Boxen und Nebengebäude) haben eine Grundfläche von ca. 1.600 qm. Die zum Teil befestigten Hofflächen bzw. Zufahrten (Innenhof, Einfahrt südlich der Kirche) nehmen eine Fläche von 1.800 qm in Anspruch. Die ca. 3.000 qm großen Freiflächen liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und bestehen aus dem im Planbereich verlaufenden Teilabschnitt

des Palmersdorfer Baches, dem ehem. Paddock (Pferdeauslauf) und einer angrenzenden brachgefallenen Weide mit geringem Baumbestand.

Die Nachbarbebauung wird durch eine innerörtliche kleinteilig strukturierte II-geschossige Wohnbebauung, teilweise mit Nebengebäuden, geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich die Kath. Kirche „Schmerzhafte Mutter“ von 1856 mit Friedhof. Südlich der Straße „Am Helmeshof“ befindet sich eine Grünfläche (Park) mit altem Baumbestand. Nordöstlich grenzt eine Obstplantage an den ehemaligen Reitplatz des Helmeshofes an.

2.3 Erschließung

Die Vorhaltung ausreichender Ver- und Entsorgungsanlagen in dieser innerörtlich bebauten und von weiterer Bebauung umgebenen Fläche ist durch problemlose und weitgehend unaufwändige Anbindungsmöglichkeiten an alle vorhandenen Anlagen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Hauptstraße und Hagenstraße gesichert.

Die Versorgung der Wohnanlage mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der Versorgungsträger. Die Gebäudeentwässerung wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Stadt Wesseling, Ortsteil Berzdorf, angeschlossen.

2.4 Alternativstandorte

Da es sich um die städtebaulich gebotene Wiedernutzbarmachung einer Brache handelt, ist die Untersuchung von Alternativstandorten entbehrlich.

2.5 Planungsrechtliche Situation/ geltendes Planungsrecht

Das Grundstück des Helmeshofes liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens überwiegend als Grünfläche, teilweise als Verkehrsstrasse und Landschaftsschutzgebiet darstellt. Von der Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsstrasse ist mittlerweile Abstand genommen worden.

3. Sonstige Planungsvorgaben

Der Palmersdorfer Bach (Parzelle 139) und die Außenbereichsparzelle 3 an der Hagenstraße sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) (Ziffer 2.2-23) „Palmersdorfer Bach“, welches im Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises festgesetzt ist.

Das an der Hauptstraße liegende Wohnhaus des Helmeshofes mit seitlichem Tor und Grundriss der umbauten Hoffläche ist seit 1989 als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen (Ratsbeschluss vom 12.12.1989, Denkmalliste Nr. 79). Für die restlichen Gebäude des Helmeshofes (mit Ausnahme des östlichen Wohnflügels aus Backstein) hat der Kultur- und Partnerschaftsausschuss der Stadt Wesseling am 09.03.2010 die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Wesseling beschlossen. Am 29.04.2010 erfolgte die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Wesseling (Ergänzung zu Nr.79 in der Denkmalliste).

Das Fließgewässer Palmersdorfer Bach unterliegt dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW.

4. Städtebauliche Planung

Die historische Hofanlage „Helmeshof“ soll in eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten umgebaut werden. Der Innenhof und die hofnahen Freiflächen sollen als den Wohnungen zugeordnete Gärten bzw. Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden. Die für das Projekt vorgesehenen privaten Kfz-Stellplätze (36) sind östlich der Hauptstraße (5 Stpl.), an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (7 Stpl.) und westlich der Hagenstraße (24 Stpl.) angeordnet. In diesem Bereich sind auch eine Fahrradstellplatzanlage und ein Müllsammelplatz vorgesehen. Parkplatz, Fahrradabstellanlage und Müllsammelplatz werden über eine Brücke über den Palmersdorfer Bach fußläufig an die Hofanlage angebunden. Zwischen dem Palmersdorfer Bach und der Stellplatzanlage soll ein 12 m breiter Geländestreifen als Private Grünfläche festgesetzt werden, auf der Flächen- oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die hier geplanten Maßnahmen sowie die Bepflanzung der Stellplatzanlage werden im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert beschrieben.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung - analog zur geplanten Nutzung und zu den umgebenden Strukturen - gemäß der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt werden. Es soll von der Regelungsmöglichkeit der BauNVO Gebrauch gemacht und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden sollen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Bei den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestehen teilweise Bedenken, ob diese Nutzungen mit der städtebaulichen Gestalt und Wahrnehmung des Gebäudes sowie seiner Historie in Übereinstimmung gebracht werden können. Daher ist bei diesen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen, ob sie ausnahmsweise zugelassen werden können. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind allgemein zulässig, da sich der Helmeshof gemäß dem „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling im Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“ befindet.

Um die Wohnruhe gewährleisten zu können, sollen die ausnahmsweise zulässigen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundfläche/Geschossfläche**

Zur angestrebten optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Wiedernutzbarmachungsfläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächengesamtverbrauches wird die zulässige Grundfläche durch den mittels Baulinien gesicherten Baubestand der Hofanlage definiert.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf I bzw. II Vollgeschosse entsprechend dem vorhandenen Baubestand festgesetzt.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Bauweise der vorhandenen Hofanlage wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem heutigen Baubestand durch Baulinien festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen und Fläche für Stellplätze

Da der Innenhof wegen der notwendigen Feuerwehrezufahrt, der Zuwegung zu den Wohneinheiten und wegen des Kinderspielplatzes in der ehemaligen „Dunglege“ für Stellplätze nicht geeignet ist, kommen hierfür nur Flächen außerhalb des eigentlichen Hofgutes infrage. Weiterhin haben sich die zuständigen Denkmalbehörden gegen eine Befahrung des Innenhofes mit Kfz ausgesprochen.

Von den geplanten 36 Stellplätzen sollen 24 auf der Parzelle an der Hagenstraße, weitere 7 entlang der Kirchenmauer und 5 an der Hauptstraße angelegt werden.

Durch die Stellplatz – Deckung von 1,5 Stellplätzen zu 1 Wohneinheit soll sichergestellt werden, dass die umliegenden Straßen nicht von PKW der geplanten Wohnanlage zugesperrt werden.

Die privaten Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen.

Eine Fahrradabstellanlage und ein Müllsammelplatz werden auf der Parzelle östlich des Palmersdorfer Baches angelegt und im Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Eine Errichtung von Stellplätzen oder Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist nicht zulässig, um einer weiteren Versiegelung der Flächen entgegenzuwirken.

In den Hausgärten der Scheune und des Nordwesttraktes sind kleinere Gartenhäuser aus Holz geplant, die einheitlich gestaltet werden und von der Vorhabenträgerin im Zuge des Umbaus miterstellt werden. Da keine Unterkellerung der Hofanlage möglich ist, wird den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben, Gartengeräte, Rasenmäher u.ä.m. in den kleinen Gartenhäuschen abzustellen. Die Flächen, auf denen diese Nebenanlagen errichtet werden dürfen, sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig, um zu verhindern, dass die privaten Hausgärten mit weiteren Nebenanlagen zugebaut werden. Dies ist im Hinblick auf den Denkmalschutz sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet vertretbar.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnanlage und teilweise der Kfz-Stellplätze ist über die Hauptstraße gesichert. Die 24 Stellplätze, die Fahrradabstellanlage sowie der zentrale Sammelplatz für die Müllsammelbehälter werden über die Hagenstraße erschlossen. Im Bereich der Stellplatzanlage an der Hagenstraße wird ein öffentlicher Gehweg mit 1,60 m Breite festgesetzt, um in diesem Bereich die vorhandene Verkehrsfläche fußgängergerecht zu erweitern.

5.6 Private Grünflächen

Südöstlich entlang des Palmersdorfer Baches ist ein ca. 12m breiter Grünstreifen als "Private Grünfläche" festgesetzt, dergleichen nordöstlich des Palmersdorfer Baches (ab Scheunenecke) ein 2-5m breiter Grünstreifen.

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und werden entsprechend landschaftsgestalterischen und ökologischen Aspekten angelegt.

Die private Grünfläche steht darüber hinaus in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die im Umweltbericht bzw. im landschaftspflegerischen Begleitplan näher erläutert werden.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nordwestlich der Scheune wird ein ca. 17m Grundstücksstreifen, der derzeit noch als Paddock / Pferdeauslauf genutzt wird, ebenso wie die Parzelle zwischen Hagenstraße und Palmersdorfer Bach der Hofanlage zugeschlagen.

Beide Grundstücksstreifen liegen zur Zeit noch im Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2 – 23 "**Palmersdorfer Bach**" als Teil des **Landschaftsplans 8 des Rhein – Erft – Kreises** und werden wegen der erforderlichen Nutzungsänderung aus diesem herausgenommen.

Die damit verbundenen **Ausgleichsmaßnahmen** die durch die Planung weiterhin verursachten Eingriffe an Natur und Landschaft werden **auf dem Planungsgrundstück selbst vorgenommen**.

So bleibt entlang des **Palmersdorfer Bachs auf der Südseite** ein ca. 12m breiter Grünstreifen und auf der Nordseite ein 2-5m breiter Grünstreifen als **durchgehende Bachaue** erhalten, auf dem Renaturierungsmaßnahmen stattfinden.

Die dafür im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern bzw. auszugleichen und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren. In den textlichen Festsetzungen werden dazu die entsprechenden Festsetzungen formuliert.

Als Bestandteil der städtebaulichen Planung wird eine **Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im **Umweltbericht** gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

6. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW)

In Abstimmung mit den Denkmalbehörden sollen die nachfolgenden Festsetzungen zur Sicherung und zum Erhalt der denkmalgeschützten Hofanlage beitragen.

Für das Haupthaus werden Holzfenster, weiß lackiert und Schlagläden in grün lasiertem Holz festgesetzt. Die Fenster in sonstigen Gebäuden sind als Holzfenster zu gestalten. Die bestehenden Feldbrandziegel sind zu erhalten und neu auszufügen, neue Bauteile sind zu verputzen. Dacheindeckungen sind nur in Form von dunklen Hohlfalzdachziegeln zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW Baudenkmal „Helmeshof“, Hauptstraße 78-82, Wesseling-Berzdorf wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Das Fließgewässer „Palmersdorfer Bach“ wird nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um den Belangen des WHG und LWG Rechnung zu tragen.

Das nach §21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Palmersdorfer Baches bzw. östlich des Fließgewässers wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um den Landschaftsschutzbelangen Rechnung zu tragen.

8. Hinweis

Immissionsvorbelastung

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Kirche „Schmerzhafte Mutter“ befindet, deren Glockengeläut Geräuscheinwirkungen im Plangebiet verursacht.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde "Schmerzhafte Mutter". Aufgrund dieser direkten Nachbarschaft unterliegt das Plangebiet einer Lärmvorbelastung, die jedoch bei einem liturgischen Glockengeläut im herkömmlichen Sinn als zumutbar und sozialadäquat anzusehen ist und in Wohngebieten typischerweise auftritt. Durch eine sich im Rahmen des herkömmlichen haltende kirchliche Lebensäußerung wie liturgisches Glockenläuten (z.B. Angelusläuten) werden die Grenzen des Zumutbaren nicht überschritten. Zudem ist die Kirche entsprechend § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BImSchG gehalten, das Glockengeläut so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden.

Mögliche Schallimmissionen aus dem Glockengeläut werden im Zuge einer Schallschutzprüfung durch einen Schallschutzverständigen geprüft (im Rahmen der Objektplanung).

9. Umsetzung der Planung / Durchführungsvertrag

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/115 „Helmeshof“ in Wesseling – Berzdorf sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Hofgutes in eine Wohnanlage geschaffen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Wesseling und der Vorhabenträgerin, der GbR Helmeshof, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter H. Lützeler, Riehler Str. 53, 50668 Köln, ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden, in dem die Details des VEP, die Kostenübernahme, die Geltungsdauer und ähnliches mehr bestimmt werden.