

**53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helmeshof“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115 „Helmeshof“ in Wesseling – Berzdorf**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

**Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.**

**LISTE 1: SCHRIFTLICH EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN**

	<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Zusammenfassung der Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge</b>
1.	Kath. Kirchengemeinde „Schmerzhafte Mutter“ Hauptstraße 79 50389 Wesseling	<i>Telefonat vom 29.07.2010</i> Die benachbarte Kirchengemeinde sieht keine Beeinträchtigung der Kirche durch die vorgelegte Planung und hat keine Bedenken gegen den Umbau und die Umnutzung des Helmeshofs. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Mauer angrenzend an den Helmeshof auf städtischem Grundstück steht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Zusammenfassung der Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge</b>
2.	<p>Landschaftsverband Rheinland LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endericher Str. 133 53115 Bonn</p>	<p><i>Schreiben vom 03.08.2010</i> Das LVR-Amt weist darauf hin, dass die Ursprünge des Helmeshofes (vermutlich) bis in das Mittelalter zurückgehen. Innerhalb der Flächen sei neben fränkischen Siedlungsresten und Gräbern mit Fundamenten älterer Vorgängerbauten und damit verbunden mit weiteren Zeugnissen zur Geschichte der Anlage wie Brunnen, Latrinen, Werkstätten, Scheunen etc. zu rechnen. Da es sich um eine Umnutzung der Hofanlage handele, werden von Seiten der Bodendenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Obwohl durch die geplante Umplanung des Hofgutes keine größeren Bodenbewegungen stattfinden werden, könnte es nach Meinung des LVR dennoch im Bereich der geplanten Parkplätze und Zufahrten zu Erdeingriffen und zu Beeinträchtigungen von archäologischen Bodendenkmälern kommen. Gefordert wird daher eine „archäologische Sachverhaltsermittlung“ durch eine Fachfirma sowie die Erstellung eines Untersuchungskonzepts zur Abwägung der Belange des Bodendenkmalschutzes.</p>	<p>Der Umbau des Helmeshofes erstreckt sich ausnahmslos im vorhandenen Gebäudebestand; lediglich der westliche Anbau an die Scheune wird abgerissen und – ohne Unterkellerung – an gleicher Stelle neu errichtet. Bodenbewegungen erfolgen lediglich im Rahmen von Gräben für die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der Terrassen bzw. der PKW-Stellplätze und der Zufahrten Weitergehende Bodenabtragungen sind nicht vorgesehen, so dass eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für nicht notwendig erachtet wird. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei archäologischen Bodenfunden während der Bauarbeiten sofort das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist und die Fundstelle bis zu den Weisungen des LVR unverändert zu belassen ist. Mit diesem Hinweis werden die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.  Weiterhin ist von Seiten des Vorhabenträgers vorgesehen, im Rahmen der Objektplanung vor Beginn der Bauarbeiten einen externen Bodendenkmalsachverständigen für eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu beauftragen.</p>

	<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Zusammenfassung der Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge</b>
3.	<p>Rhein-Erft-Kreis Der Landrat Amt für Kreisplanung u. Naturschutz Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim</p>	<p><i>Schreiben vom 24.08.2010</i></p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Der Kreis regt an, die zur Kompensation vorgesehenen Anpflanzungen/ Grünflächen durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festzusetzen. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass die Kompensationsfläche am Bach vor Überfahren und „wildem Parken“ geschützt werde. Daher sind entsprechende Hindernisse wie bspw. Poller vorzusehen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Es wird angeregt, im Nov./ Dez. 2010 eine zusätzliche Erfassung von Fledermaus-Winterquartieren vorzunehmen und der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen.</p> <p><u>Unvermeidbare baubedingte und betriebsbedingte Tierverluste</u> Störungen von Brut- und Ruhestätten der festgestellten Schwalben und Fledermausarten sind zu vermeiden. Die Baufeldräumung soll außerhalb der Brut- und Ruhezeit erfolgen, um eine baubedingte Tötung der Arten zu vermeiden.</p>	<p>Im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB werden entsprechende Regelungen aufgenommen. Die private Grünfläche ist durch textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Im Winter wird eine erneute Erfassung der Fledermausquartiere stattfinden.</p> <p>Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Rauchschwalben und überwinternde Fledermausarten werden als Bedingungen in die Baugenehmigung einfließen.</p>

	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge
		<p><u>Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Der Kreis merkt an, dass vor einer Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Palmersdorfer Bach und dem Bau der Brücke über den Palmersdorfer Bach eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sei.</p> <p>Da das Gebiet in einem Bereich mit besonders schutzwürdigen Böden liegt, ist die Minimierung der Versiegelung beim Bau von Stellplätzen und Wegen anzustreben und bei nicht vermeidbaren Versiegelungen versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) einzusetzen sowie der Wiedereinbau des Oberbodens anzustreben.</p> <p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung. Es sind keine Altlasten bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vorhanden. Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass private Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	<p>Palmersdorfer Bachverband Der Verbandsvorsteher Rathaus 50319 Brühl</p>	<p><i>Schreiben vom 25.08.2010</i></p> <p>Der Palmersdorfer Bachverband bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5a für den Grünstreifen nördlich des Palmersdorfer Baches nur eine Breite von „bis zu 5 m“ festgesetzt ist. Der Palmersdorfer Bachverband weist</p>	<p>Die Parzellengrenze des Palmersdorfer Baches (Flur 7, Flurstück 139) entspricht nicht der Böschungsoberkante in der Örtlichkeit. Aus diesem Grund ist von einer Einhaltung des Abstandes zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Böschungsoberkante von 3 m auszugehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehende</p>

	<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Zusammenfassung der Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge</b>
		<p>darauf hin, dass gemäß § 97 Abs. 6 Landeswassergesetz ein Mindestabstand von 3 m zur Böschungsoberkante für bauliche Anlagen nicht unterschritten werden sollte, dies jedoch durch Regelungen im Bebauungsplan grundsätzlich möglich sei. Eine Unterschreitung der 3m werde jedoch vom Palmersdorfer Bachverband nicht unterstützt.</p> <p>Der Verband schlägt vor, die Breite des Grünstreifens auf der Nordseite des Baches in den textlichen Festsetzungen mit 3-5 m von der Böschungskante festzulegen.</p>	<p>überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, sondern nur der Gebäudebestand mit Baulinien abgegrenzt wird.</p> <p>Insgesamt ist sogar von einer Verbesserung des Status-Quo auszugehen, da der bestehende Gehölzstreifen südlich und nördlich des Palmersdorfer Baches erhalten bleibt bzw. noch vergrößert und aufgewertet wird.</p> <p>Aus diesem Grund ist eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht notwendig.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung des Architekten sowie des Landschaftsarchitekten wird darauf geachtet, dass der Mindestabstand von 3 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird. Dies wird als Bedingung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>