

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Reaktivierung Scheuerhof; Bezirk 9; Köln- Flittard; LB 9.36 "Scheuerhof und Umgebung" und L 29 „Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein,,

hier: Erteilung einer Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes gem. Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW

Beschlussorgan

Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde

Gremium	Datum
Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde	23.04.2012

Beschluss:

Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde ist vorbehaltlich des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Prüfung mit dem Umbau und der Erweiterung des Scheuerhofes in Köln- Flittard auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom 29.03.2012 im Grundsatz einverstanden und stellt eine Zustimmung der beabsichtigten Befreiung gem. §67 (1) Nr. 1 BNatSchG von den Verbotsbestimmungen innerhalb des Geschützten Landschaftsbestandteiles LB 9.36 und des Landschaftsschutzgebietes L29 des Landschaftsplanes Köln in Aussicht.

Aus landschaftsrechtlicher Sicht wird das Vorhaben als befreiungsfähig angesehen. Das Vorhaben wird dem Beirat im Sinne einer grundsätzlichen Zustimmung vorgelegt, um Planungssicherheit für den Investor zu erzielen. Dies geschieht unter Vorbehalt der im Baugenehmigungsverfahren abzuhandelnden artenschutzrechtlichen Belange.

Alternative:

Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde lehnt die beabsichtigte Befreiung gem. §67 (1) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. §69 LG NW von den Verbotsbestimmungen des Landschaftsplanes ab.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde liegen unter dem Aspekt des Erhalts eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. §67 (1) Nr. 1 BNatSchG aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses vor.

Eingriff/Kompensation

Umbau und Erweiterung der Gebäude

Im Zuge der Sanierung sind zum einen die Wiederherstellung und Modernisierung der vier großen Wohneinheiten und deren Ergänzung um sechs kleine Apartments, als auch die Wiederherstellung und Erweiterung der ehemaligen Reitanlage geplant.

Die vier bestehenden Wohneinheiten befinden sich im Südostteil des Gebäudes, die Apartments entstehen im Ostteil des Gebäudes.

Zur Wiederaufnahme der Nutzung als Reitanlage wird der vorhandene Westteil mit zwölf neuen Boxen ausgestattet. Zusätzlich wird die bestehende Abschleppung der Halle um drei Meter erweitert, um zehn neuen Boxen Raum zu bieten. In Verlängerung der Achse des Nordstalls ist die Ergänzung weiterer zehn Boxen vorgesehen. Entsprechend der Richtlinien des Bundesministeriums für Landwirtschaft entsteht somit ein Angebot von 44 Pferdeboxen insgesamt.

Im Nordwesten des Geländes ist die Errichtung einer Führenanlage geplant. Der ehemals vorhandene Springplatz (Sandplatz) südöstlich des Hofes wird wieder hergestellt.

Verkehrskonzept

Als Parkplatz für die Besucher/innen im Reitbetrieb wird die schon vor 1992 hierfür genutzte aufgeschüttete Schotterfläche westlich der Hofzufahrt wieder hergestellt. Die Stellplätze der Wohneinheiten können im Südteil der ehemaligen Scheune untergebracht werden.

Das zunächst diskutierte Öffnen der Verbindung in Richtung Osten unter der A3 nach Dünnwald wurde wegen Durchfahrt durch das NSG am Grünen Kuhweg von der Unteren Landschaftsbehörde abgelehnt. Im Verkehrskonzept wurde diese Möglichkeit daraufhin aufgegeben.

Die Erschließung der Hofanlage erfolgt daher ausschließlich von Südwesten über den Grünen Kuhweg zur Düsseldorfer Straße (B8). Die der Verkehrsplanung zu Grunde gelegte Anzahl von 21 Stellplätzen setzt sich wie folgt zusammen:

1 Stellplatz je Wohneinheit	10 Stellplätze (gem. Bauordnung NRW)
1 Stellplatz je 4 Pferdeboxen	11 Stellplätze (gem. Verwaltungsverordnung zur Bauordnung NRW)

Entlang der Zufahrt können vorhandene Ausweichbuchten genutzt werden. Durch die angenommenen An- und Abfahrten vor allem zu Stoßzeiten ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von zwei Ausweichbuchten, die in Form von Rasenschotterflächen (2x10m) im östlichen Bereich der Zufahrt zu ergänzen sind und in die Gesamtbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eingehen.

Seitens der Bauaufsicht liegt noch keine verbindliche Beurteilung des Verkehrskonzeptes vor. Die Befreiung kann daher nur für das derzeitige, oben beschriebene Konzept ausgesprochen werden. Änderungen bedürfen gegebenenfalls einer erneuten Befreiung.

Außengelände

Die den Scheuerhof umgebenden Grünländer werden zukünftig einer intensivierten Weidenutzung zugeführt. Trotz der Maßgabe, die Tiere nicht dauerhaft auf den Weideflächen zu halten sind Veränderungen in der Artzusammensetzung zu erwarten. Diesem Umstand wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan Rechnung getragen.

Zur Entsorgung der Abwässer ist eine Bio-Kläranlage geplant.

Die Anbindung des Scheuerhofes an das örtliche Reitwegenetz ist im Reitwegeplan der Stadt Köln dargelegt.

Kompensation

Es wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Landschaftspflegerischer Be-

gleitplan erstellt. Auf Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde, Pflanzenbestände bereits im Rahmen der Planung zu schonen, wurde eingegangen. Die Baustelleneinrichtungsflächen liegen auf den versiegelten Flächen des Innenhofes sowie der Zufahrten.

Als Ausgleich für den Ausbau, die Erstellung der notwendigen Ausweichbuchten, die Wiederherstellung der Verkehrsflächen und die Abwertung der umliegenden Grünländer sind der Abriss von zwei Gebäuden, die Wiederherstellung und Ergänzung eines Obstgartens, Gehölzpflanzungen und die Bekämpfung invasiver Arten geplant. Die Pflanzenkläranlage kann ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Zusätzliche Maßnahmen den Artenschutz betreffend sind das Aufhängen eines Schleiereulen- Brutkastens und die Anlage von Schwalbenpfützen.

Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I in Form einer Potentialabschätzung erstellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine umfassendere, mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Artenschutzprüfung zu erstellen. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden dem Beirat in einer der folgenden Sitzungen vorgestellt.

Zusammenfassung

Der geplante Umbau ist so geplant, dass es zu einer langfristigen Sicherung des beinahe zerfallenen, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes kommt. Der Erhalt des historischen Vierkanthofes trägt zur Belebung, Gliederung und Pflege des Landschafts- und Ortsrandbildes von Resten der bäuerlichen Kulturlandschaft bei, wie es im Schutzzweck des Geschützten Landschaftsbestandteils dargelegt ist. Sofern die artenschutzrechtliche Prüfung zu einem grundsätzlich positiven Ergebnis führt, liegen die Befreiungsvoraussetzungen gem. §67 (1) Nr. 1 BNatSchG aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses vor.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Übersichtsplan 1:5.000, Ausschnitt aus dem Landschaftsplan |
| Anlage 2 | Bestand LBP (Format A3 farbig zur Sitzung) |
| Anlage 3 | Planung LBP (Format A3 farbig zur Sitzung) |
| Anlage 4 | Übersicht Einbindung des Scheuerhofes in das Reitwegenetz (Format A3 farbig zur Sitzung) |