

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung und Erweiterung Haus Fühlingen in Köln- Fühlingen, Bezirk 6, LSG L5 "Freiraum und Grünverbindungen am Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch"

hier: Erteilung einer Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beschlussorgan

Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde

Gremium	Datum
Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde	29.08.2016

Beschluss:

Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde ist mit der Sanierung und Erweiterung von Haus Fühlingen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes L5 „Freiraum und Grünverbindungen am Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch“ einverstanden.

Er stimmt der beabsichtigten Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG i. V. mit § 69 LG NW von den Verbotsbestimmungen des Landschaftsplanes zu.

Alternative:

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

Begründung:
Beschreibung des Vorhabens

Haus Fühlingen wurde ein weiteres Mal veräußert, nachdem die Ende 2006 erteilte Baugenehmigung von dem damaligen Eigentümer nicht umgesetzt wurde.

Der nun vom Eigentümer / Vorhabenträger eingereichte Bauantrag basiert zum größten Teil auf der alten Planung. Der Bauantrag sieht eine umfassende Sanierung in Form eines Um- und Anbaus des denkmalgeschützten Gebäudes vor. Das zweiflügelige bestehende Gebäude soll entsprechend des Grundrisses aus der Baugenehmigung von 2006 symmetrisch durch zwei Neubauten zu einer U-förmigen Gesamtanlage unter Aufnahme der Umrisse der 1967 abgerissenen Reithalle ergänzt werden (Anlage 1).

Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten mit zwischen 40 und 165 qm Wohnfläche und einer Gesamtwohnfläche von ca. 2640 qm erstellt werden. Die Planung sieht eine 3-geschossige Bauweise (EG, 1. und 2.OG) mit Tonnendach vor.

Zum Erhalt von Freiflächen ist eine Tiefgarage für 45 Autos und 65 Fahrräder zwischen den beiden rückwärtigen Flügelbauten geplant (Anlage 2, Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage und Fledermausbunker).

Darüber hinaus sind 6 Einstellplätze im Freien zwischen Tiefgarageneinfahrt und südlichem Versickerungsbecken für Besucher vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass das Oberflächenwasser getrennt vom Abwasser in zwei ca. 150 qm und 170 qm großen, auf der Freifläche zwischen Neusser Landstr. und Gebäude geplanten Versickerungsmulden entwässert wird. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Kanal in der Neusser Landstraße.

Auf der zwischen Neusser Landstr. und Gebäude befindlichen Freifläche ist darüber hinaus eine Feuerwehrezufahrt geplant. Sie wird durch einen entsprechenden Schotteraufbau in die Rasen- und Pflasterflächen integriert. Für die rückwärtigen Gebäudeteile sind nach jetzigem Kenntnisstand keine separaten Feuerwehrezufahrten erforderlich.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt über eine neu zu erstellende Linksabbiegerspur auf der Neusser Landstr.

Das beantragte Vorhaben soll im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln realisiert werden. Für den betreffenden Bereich ist das Landschaftsschutzgebiet L 5 „Freiraum und Grünverbindungen am Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch“ (Anlage 3: Ausschnitt Landschaftsplan) festgesetzt.

Eingriff / Kompensation

Die Freiflächen auf dem Grundstück um Haus Fühlingen sind bzw. waren unterschiedlich ausgebildet. Der Bereich zwischen Neusser Landstr. und vorhandenem, denkmalgeschützten Gebäude wurde im Rahmen der Bauvorbereitung der 2006 erteilten Baugenehmigung (Beteiligung des Beirates bei der unteren Landschaftsbehörde erfolgte in der Sitzung am 30.05.2005) bis auf wenige Solitärgehölze und der zwei als Naturdenkmale festgesetzten Esskastanien (ND 602.01) von Bewuchs freigestellt. Auf den Flächen hat sich zwischenzeitlich wieder krautiger Aufwuchs mit z.T. Brombeerbewuchs entwickelt.

Der rückwärtige Freiflächenbereich ist durch dichten, monotonen, erst nach Abbruch der Reithalle entwickelten Ahornaufwuchs geprägt. Direkt am Gebäude befindet sich ein Streifen auf dem sich niedrigwüchsige Ruderalflur und Trampelpfade entwickelt haben.

Da der Grundriss der Hochbauplanung identisch mit der Planung aus 2005/2006 ist und die zur Entwässerung von Oberflächenwasser benötigten Versickerungsmulden so angeordnet werden, dass sie außerhalb von Bäumen errichtet werden können, muss zwischen Neusser Landstr. und bestehendem Gebäude kein weiterer Gehölzbewuchs entfernt werden.

Der im hinteren Bereich entstandene Ahornbewuchs soll – wie auch in der Planung aus 2005/2006 – zu Gunsten einer Tiefgarage entfernt werden, damit das Landschaftsbild hinsichtlich parkender Autos geschont wird.

Die Wiederherstellung der Freiflächen beschränkt sich im Innenraum der U- Fläche (auf der Tiefgarage) auf die Einsaat mit Rasen und Eingrünung / Abgrenzung der den Wohneinheiten zugeordneten Terrassen mit geschnittenen Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Die zur Neusser Landstr. hin gelegenen Freiflächen werden durch die Anlage der Versickerungsbecken, der Hauszuwegung, den notwendigen Feuerwehruzufahrten und den vorhandenen zu erhaltenen Bäumen überplant (s. Anlage 1). Die verbleibenden Restflächen sollen ebenfalls mit Rasen eingesät werden.

Im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag eingereicht, in dem die real vorhandene Vegetation / Biotoptypen bilanziert und bewertet wurden.

Bei der real vorhandenen Vegetation – zumindest auf der Fläche zwischen Neusser Landstr. und Bauwerk – handelt es sich gegenwärtig um junge Ruderalfluren. Die ursprünglich vorhandene Vegetation mit altem Baumbestand wurde bereits im Rahmen der Baufeldeinrichtung auf Grund der erteilten Baugenehmigung in 2006 entfernt. Vom damaligen Vorhabenträger wurde keine naturschutzrechtliche Kompensation geleistet. Auch die daraufhin eingeleitete ordnungsrechtliche Verfolgung musste eingestellt werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem neuen Vorhabenträger vereinbart, dass nicht die eingereichte Eingriffsbewertung für die Kompensation zu Grunde gelegt wird, sondern die damalige Kompensationsbewertung zuzüglich eines Ersatzes für die über die Genehmigung hinaus gefälltten Gehölze.

Somit ergibt sich eine Kompensation von 5100 m² Aufforstung auf einer Ackerfläche nördlich von Haus Fühlingen und ein Ersatzgeld von 16.926 €.

Artenschutz:

Da im Gebäude Fledermauskot nachgewiesen wurde, werden im Areal des Plangebietes Fledermäuse erwartet, so dass ein Artenschutzgutachten erstellt wurde.

Dieses sieht Bauzeitenbeschränkungen, eine ökologische Baubegleitung sowie die Erstellung eines separaten Fledermausbunkers in einem zur Straße hin gelegenen, eigens dafür hergerichteten Keller- raumes sowie den Einbau neuer Spaltenquartiere an den Aufgängen der Tiefgarage vor.

Befreiungsvoraussetzungen für die naturschutzrechtliche Befreiung

Die Sanierung und Erweiterung von Haus Fühlingen soll auf einer Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln realisiert werden, die als Landschaftsschutzgebiet mit einhergehenden Ge- und Verbotsbestimmungen festgesetzt ist. Somit bedarf das beantragte Vorhaben einer Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes gem. § 67 BNatSchG.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde werden die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 i. V. mit § 69 LG NW als gegeben angesehen, da auf der einen Seite das öffentliche Interesse am Erhalt des Baudenkmals als sehr schwerwiegend angesehen wird; auf der anderen Seite die Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses dagegen nur am Erhalt kleinflächiger, zu ersetzender Vegetationsstrukturen in einer von Wald umgebenden Örtlichkeit festgestellt wird.

Somit ist für das beantragte Vorhaben das öffentliche Interesse an dessen Realisierung als höherrangig anzusehen als die zu beachtenden Naturschutzgelange.

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde einer Befreiung gem. §67 (1) Nr. 1 BNatSchG zugestimmt werden.