

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung und Umnutzung des Steinneuerhofs in 16 Wohneinheiten in Köln-Rondorf, L18, EZ4,
hier: Erteilung einer Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsplans gem. BNatSchG i.V. mit LG NW**

Beschlussorgan

Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Beirat bei der Unteren Land- schaftsbehörde	25.10.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde ist mit der Umnutzung des Steinneuerhofs in 16 Wohneinheiten in Köln-Rondorf einverstanden.

Er stimmt der beabsichtigten Befreiung gem. §67 Abs. 1 (1) BNatSchG von den Verbotsbestimmungen des Landschaftsplans zu.

Alternative: Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde lehnt die beantragte Befreiung gem. §67 Abs. 1 (1) BNatSchG von den Verbotsbestimmungen des Landschaftsplans ab.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten	a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%		€		€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Ein Investor beabsichtigt den derzeit ungenutzten „Steinneuerhof“ in Köln-Rondorf umzubauen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen einer dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen (**s. Anlage 1**).

Hierzu soll der Vierkanthof in 16 Wohneinheiten umgebaut werden, die jeweils über ein kleines Gartengrundstück verfügen.

Die Hofanlage befindet sich momentan in städtischer Hand, ein Verkauf an den Investor wird städtischerseits befürwortet.

Der Steinneuerhof liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 18 und ist mit dem Entwicklungsziel EZ 4 „Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorgaben“ belegt.

Das Vorhaben wurde dem Beirat bereits in seiner Sitzung am 12.04.2010 vorgestellt. Die damalige Planfassung sah eine Teil-Inanspruchnahme einer Forstfläche an der nördlichen Grenze zwecks Ausweitung der Gartennutzung vor. Aufgrund der Einwände aus dem Beirat und unter Vermeidungs- und Minderungsaspekten wurde hiervon seitens des Investors wieder Abstand genommen, so dass sich die aktuelle Inanspruchnahme durch das Vorhaben nun auf die eigentlichen Hofflächen und die vorgelagerte Grünfläche des Steinneuerhofes beschränkt (**s. Anlage 2**).

Da nun der LBP sowie das artenschutzrechtliche Fachgutachten abschließend vorliegen und parallel zu den Verkaufsverhandlungen bereits der Bauantrag eingegangen ist, bittet der Antragsteller nun um Befreiung von den Verboten des Landschaftsplans gem. §67 (1) Nr. 1 BNatSchG.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 69 LG NW vor, da sich die Planung um eine naturverträgliche Umnutzung des Steinneuerhofes bemüht und in direktem Anschluss an die Hofanlage das gesamte Kompensationserfordernis für das Vorhaben umgesetzt werden kann, so dass unter den genannten Voraussetzungen die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Umnutzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist.

Eingriff / Kompensation:

Die Planung sieht vor, den Steinneuerhof unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange in 16 Wohneinheiten umzubauen (**s. Anlage 4 und 5**). Jeder Wohneinheit wird ein kleines Gartengrundstück zugeteilt. Zur südlichen Grundstücksgrenze hin sollen die Gärten durch eine geschnittene Hecke abgegrenzt werden.

Im Westen und Osten ist die Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke zur räumlichen Trennung der angrenzenden Grundstücksbereiche vorgesehen. Ein Teil des bestehenden Gehölz- und Baumbestandes wird in die Gärten sowie die östlich vorgelagerten Außenanlagen integriert.

Auf der heutigen Rasenfläche östlich der Hoflage und des parkartigen Gehölzbestandes soll eine Carportanlage für 30 PKW-Stellplätze inkl. der Unterbringung für Fahrräder, Müll und Hausmeisterbedarf errichtet werden.

Das Parken im Innenhof ist nicht möglich. Zur Einbindung in die Landschaft wird diese Anlage z.T. in den Boden eingebracht und randlich mit einer geschlossenen Strauchhecke eingegrünt. Entlang der Straße ‚Am Steinneuerhof‘ und als Ergänzung der Hofzufahrt ist die Anpflanzung einer Baumreihe aus Zierobst vorgesehen. Zum weiteren Ausgleich werden die westlich angrenzenden ehemaligen Gartenflächen von den Relikten der anthropogenen Nutzung gesäubert und unter Belassung vorhandener standortheimischer Strukturen der naturnahen Entwicklung zum Feldgehölz überlassen.

Innerhalb der Privatgärten sollen 11 Obstbäume gepflanzt werden.

Der geplante Umbau ist so vorgesehen, dass der gewachsene ländliche Charakter erhalten werden kann und es durch die Umnutzung der Gebäude zu einer Aufwertung und langfristigen Sicherung des Gebäudekomplexes und der angrenzenden Flächen kommt. Die zu betrachtende Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen Nr. 1-4