

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Herrenhauses in Tagungs-, Büro- und Seminarräume sowie einer Scheune in eine Veranstaltungshalle mit baulichen Änderungen, Errichtung von 120 PKW- Stellplätzen, Erweiterung und Umbau der Ställe um 6 Pferdeboxen, 9 Paddocks, einer Sattelkammer und einem Strohlager, Verlegung einer Mistplatte und einer Pferdeführanlage sowie Errichtung eines neuen Strohlagers, Schloss- Arff- Str. in Köln Roggendorf, Landschaftsschutzgebiet LSG 1 und geschützter Landschaftsbestandteil LB 6.08, Bezirk 6**

### Beschlussorgan

Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde

Gremium	Datum
Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde	07.05.2018

### Beschluss:

Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist mit der Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Herrenhauses in Tagungs-, Büro- und Seminarräume des Schloss Arffs, der Nutzungsänderung einer Scheune in eine Veranstaltungshalle mit baulichen Änderungen, der Errichtung von 120 PKW- Stellplätzen, einer Erweiterung und dem Umbau der Ställe um 6 Pferdeboxen, 9 Paddocks, einem Strohlager und einer Sattelkammer, der Neuerrichtung eines Strohlagers sowie der Verlegung einer Mistplatte und der vorhandenen Pferdeführanlage an der Schloss- Arff- Str. im Landschaftsschutzgebiet L 1 bzw. im geschützten Landschaftsbestandteil LB 6.08 einverstanden.

Er stimmt einer beabsichtigten Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes zu.

### Alternative:

Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde lehnt die beabsichtigte Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 75 LG NW von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes ab.

Begründung:

**Beschreibung der Maßnahme:**

Das denkmalgeschützte, in den 1750er Jahren erbaute Schloss Arff in Köln Roggendorf soll in ein Eventschloss für Feste und Veranstaltungen für bis zu 300 Personen im Rahmen von geschlossenen Gesellschaften umgebaut werden.

Die baurechtlich für diesen geplanten Nutzungsumfang geforderte Mindestparkplatzfläche für 120 PKW-Stellplätze (ca. 3230 qm) soll südlich der für die Erschließung vorgesehenen Straße errichtet werden.

Für den bestehenden Reitbetrieb ist es geplant, den bestehenden Pferdestall an heutige Bedingungen anzupassen und 6 neue Pferdeboxen zu errichten sowie die Sattelkammer zu verlegen. Neben dieser Erweiterung um ca. 140 qm soll dem Pferdestall eine neue, ca. 260 qm große Paddockfläche vorgelagert werden. Des Weiteren soll ein neuer, ca. 35 qm großer Strohlagerplatz angelegt werden. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen sollen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden.

Zur Vereinbarkeit der zwei Nutzungsarten ist es geplant, die im Hof befindliche Pferdeführanlage sowie eine Mistplatte zu verlegen.

Die Erschließung soll ausschließlich über den Further Weg und den Knotenpunkt Straberger Weg / Further Weg erfolgen. Zur Minimierung der Anbindungsstrecke sowie von Begegnungsverkehren ist es geplant, die Veranstaltungsverkehre über den Further Weg und dann über den Stichweg Richtung Kölner Randkanal direkt zum Parkplatz zu führen. Die Anbindungswege zum Parkplatz weisen derzeit nur begrenzte Möglichkeiten für Gegenverkehre auf. Vor diesem Hintergrund sollen zur Vermeidung einer Verbreiterung des Straßenquerschnitts ca. alle 200 m insgesamt eine asphaltierte und drei geschotterte Ausweichbucht(en) für jeweils zwei PKW's eingerichtet werden.

Da die Breite der Straßenparzelle durch den Straberger Weg derzeit nicht vollständig genutzt ist, stellen die geplanten Parkbuchten auf der Südseite des Straberger Weges keinen Konflikt zur dort eingetragenen Landschaftsplanmaßnahme - Anlage einer 8 m breiten Hecke mit vorgelagertem, ca. 3-5 m breitem Saum – dar.

In der Annahme, dass es sich i.d.R. um private Veranstaltungen handeln wird, wird ein Busverkehr als Einzelereignis betrachtet. Bei dieser Beförderungsart ist es geplant, Gäste nicht bis zum Veranstaltungsgebäude zu fahren, sondern sie einen kurzen Fußweg zurücklegen zu lassen.

Das Abstellen eines Busses wurde bereits mit der Stadt Dormagen gesondert geregelt. Somit kann ein Busverkehr am geschützten Landschaftsbestandteil ausgeschlossen und der Ausbau entsprechender Zuwegungen vermieden werden.

Für die Planung des Gesamtvorhabens wurden mehrere Varianten insbesondere für die Parkplatzanlage betrachtet.

Als erstes war eine Parkplatzfläche auf einer Weidefläche direkt nördlich der Hofanlage, z.T. noch im LB vorgesehen. Auf Grund schwieriger Bodenverhältnisse und insbesondere zum Schutz des LB's wurde diese Variante verworfen.

Die zweite Planung sah die Anlage des Parkplatzes ebenfalls auf einer Weidefläche direkt südlich des LB's vor. Auch diese Variante wurde abgelehnt, da sie eine starke landschaftsbildästhetische Beeinträchtigung an sich als auch in Verbindung mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble dargestellt hätte.

Durch das Angebot des Antragstellers, die bestehende Pferderennbahn auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Nordseite zu verkürzen, entwickelte sich eine Parkplatzplanung, die eine Lösung mit dem geringsten Eingriff darstellt. Da der neu geplante Parkplatz auf Flächen der aufgegebenen Rennbahn, einer teilbefestigten landwirtschaftlichen Lager- und Abstellfläche sowie auf von der Rennbahn eingegrenzten Weideflächen zwischen verkürzter Rennbahn und dem, der Erschließung dienenden Stichweg realisiert werden soll, stellt diese Planung zudem die beste landschaftsbildästhetische Lösung dar.

Hinsichtlich zusätzlicher Beleuchtungsmaßnahmen außerhalb der Hofanlage wurde vom Antragsteller

im Rahmen des Nachtrages zum Landschaftspflegerischen Begleitplan aus März / April 2018 zugesichert, dass weder der Parkplatz noch der Schlosspark illuminiert werden wird.

### **Vermeidung / Verminderung und Eingriff / Kompensation:**

Durch die Vergrößerung des Reitstalls, die Verlagerung der Pferdeführanlage und Mistplatte sowie die Neuanlage von Paddockflächen, der Ausweichbuchten und insbesondere des Parkplatzes werden vornehmlich Biotopstrukturen wie Weideflächen, semiversiegelte Reitbahnflächen und einer schotterbefestigten, mit Ruderalvegetation bestandenen Lagerfläche überformt bzw. versiegelt. Die im Rahmen des Parkplatzausbaus zu entfernenden Gebüschstrukturen sollen zwischen verkürzter Rennbahn und neuem Parkplatz zur Nutzungsabgrenzung wiederhergestellt werden.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen soll zur Vermeidung weiterer Eingriffe überwiegend in bestehenden Wegeflächen erfolgen. In Bereichen, in denen die Verlegung durch Weideflächen geplant ist, soll sie in geschlossener Bauweise erfolgen.

Im Zuge der Bebauung wird es zu einem Verlust von offener bzw. teilversiegelter Fläche kommen; durch Verlagerungen und Umnutzungen ist jedoch geplant, Flächen wieder zu entsiegeln. Für das gesamte Vorhaben wird es insbesondere durch die Anlage des Parkplatzes, der Erweiterung des Stallgebäudes sowie der Neugestaltung des Innenhofes zu einer Mehrversiegelung von insgesamt ca. 2550 qm kommen.

Insbesondere entlang der Verkehrswege befinden sich Baumreihen aus alten Hybridpappeln, die auf Grund des Alters starke Schäden aufweisen und somit z.Z. nicht mehr verkehrssicher sind. Sie sollen sukzessive durch standortheimische, langlebigere Baumarten wie Winterlinden und Stieleichen ersetzt werden.

Es ist geplant, die insgesamt 61 Hybridpappeln in der Summe durch 75 standortheimische Winterlinden, Stieleichen und Schwarzpappeln zu ersetzen, so dass der durch die fehlende Verkehrssicherheit erforderlich werdende Umbau zum Erhalt der Landschaftsstrukturen als auch einer Erhöhung der Artenvielfalt beiträgt.

Des Weiteren sollen im Umfeld des Schloss- Arff weitere 51 Bäume durch Anlage von Baumreihen und –gruppen sowie Streuobstwiesen gepflanzt werden.

Die Pappelfällungen entlang des neu geplanten Parkplatzes sollen als erstes und zwar in drei Abschnitten, im Abstand von jeweils drei Jahren durch Winterlinden ersetzt werden. Damit ein einheitlicher Charakter der Baumreihe gewährleistet wird, soll die Nachpflanzung der Linden jeweils in einer stärkeren Pflanzstärke (StU 1. Abschnitt: 16-18 cm, 2. Abschnitt: 18-20 cm und 3. Abschnitt: 20-25 cm) erfolgen.

Der Beginn der Fällarbeiten für die Hybridpappeln an der Schloss- Arff- Str. zwischen Hackenbroich und Hofanlage soll erst bei der Notwendigkeit von neuen Pflegearbeiten erfolgen, da diese erst kürzlich einer Pflegemaßnahme unterzogen wurden. Diese Pappeln sollen durch Stieleichen ersetzt werden. Auch dieser Umbau soll analog der Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Pappeln entlang des neuen Parkplatzes erfolgen.

Neben den Baumpflanzungen ist es geplant, den Eingriff in das Biotoppotential durch die Anlage von zwei Streuobstwiesen und die Anlage eines Waldmantels zu kompensieren. Die gesamten Maßnahmen dienen darüber hinaus der Anreicherung des Landschaftsbildes.

### **Artenschutz:**

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand 13.01.2017 und Stufe 2 mit Stand vom 20.09.2017), in dem nachfolgende Maßnahmen incl. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (CEF) vorgesehen sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S. des §§ 44 BNatSchG auszuschließen.

- Zeitliche Begrenzung der Gehölzbeseitigung,

- Sukzessiver Umbau der Pappelbestände,
- Anbringen von Fledermauskästen,
- Gebäudekontrolle zwei Wochen vor Beginn der Umbauarbeiten am Stall und ggf. Erhalt der Quartiere (bei Grauem Langohr),
- Kontrolle der Pappeln mindestens zwei Wochen vor Fällung.

Das Maßnahmenpaket ist insgesamt geeignet, den Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden. Das Vorhaben wird daher als zulässig betrachtet.

### **Verbandsbeteiligung nach § 63 (2) BNatSchG i.V. mit § 66 (1) LNatSchG**

Da sich das Vorhaben z.T. auf Flächen im geschützten Landschaftsbestandteil erstreckt, sind gem. § 63 (2) BNatSchG i.V. mit § 66 (1) LNatSchG bei Befreiungen und Ausnahmen von Ge- und Verboten zum Schutz von geschützten Landschaftsbestandteilen die anerkannten Naturschutzvereinigungen durch die Genehmigungsbehörde zu beteiligen.

Zum Vorhaben hat sich der NABU Stadtverband Köln mit Schreiben vom 04.02.2018 fristgerecht geäußert. Die Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### **Befreiungsvoraussetzungen:**

Die geplante Nutzungsänderung des Gutshofes Schloss Arff mit Umbauten und Neuanlagen soll auf einer Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln realisiert werden, die als geschützter Landschaftsbestandteil oder Landschaftsschutzgebiet mit einhergehenden Ge- und Verbotbestimmungen festgesetzt ist. Somit bedarf das beantragte Vorhaben einer Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes gem. § 67 (1) BNatSchG.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG i. V. mit § 75 LNatSchG NW als gegeben angesehen. Auf der einen Seite besteht ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt des denkmalgeschützten Schloss Arff, was als sehr schwerwiegend angesehen wird. Auf der anderen Seite wird dagegen die Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt zu kompensierender Vegetationsstrukturen in einer ansonsten reich strukturierten Landschaft festgemacht.

Vor diesem Hintergrund ist für das beantragte Vorhaben das öffentliche Interesse an der Realisierung des Vorhabens zum Erhalt des Baudenkmals Schloss Arff als höherrangig anzusehen als die zu beachtenden Naturschutzgelange.

Somit kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde einer Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG zugestimmt werden.