

## **TOP 4.a      Nutzungsänderung und Umbau in ein Mehr- generationen-Wohnprojekt - Gut Mydling- hoven**

In der Sitzung am 23.02.2015 hat der Naturschutzbeirat der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von betreutem Wohnen in ein Boardinghouse am Gut Mydlinghoven zugestimmt. Auf dieser Sitzung haben Vertreter der Genossenschaft „Wir vom Gut“ teilgenommen und Ihr Projekt eines Mehrgenerationenwohnens vorgestellt. Im Jahr 2016 hat die Genossenschaft „Wir vom Gut“ das Objekt übernommen. In den Folgejahren wurde das Gut Mydlinghoven durch die neuen Eigentümer in Nutzung genommen und die Wohnungen wurden bezogen. Die Genossenschaft war der Ansicht, dass im Jahr 2015 eine Wohnnutzung genehmigt wurde und man in diesem Sinne das Mehrgenerationenprojekt starten könne. Da jedoch wenige Umbauten und vor allem der Brandschutz auf die neue Nutzung angepasst werden musste, wurde im Jahr 2019 der nun vorliegende Bauantrag auf die Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt gestellt.

Mit der Nutzungsänderung gehen nur geringfügige bauliche Veränderungen einher. Diese liegen zumeist im Inneren der vorhandenen Baukörper. Ein über die bisher genehmigten baulichen Eingriffe hinausgehender Eingriff infolge der Nutzungsänderung erfolgt nicht.

Die Naturschutzbehörde ist seit Anfang an in einem engen Austausch mit der Genossenschaft. Ziel dieses Austausches ist es, die Nutzung im Spannungsfeld des Naturschutzes verträglich zu gestalten. Das Gut Mydlinghoven liegt inmitten des Naturschutzgebietes Hubbelrather Bachtal. Die Baukörper sind im Landschaftsschutzgebiet.

In einem ersten Austausch mit den neuen Eigentümern wurde am 21.04.2016 ein Konzept für die Zonierung von Nutzungsintensitäten abgestimmt. Danach gibt es in unmittelbarer Hofnähe eine Zone, die intensiv genutzt werden kann. Daran schließt sich eine Zone an, die der extensiven Pflege unterliegt. Dies sind vor allem die Obstwiesen und Wiesenkomplexe. Die Zone 3 bildet das Naturschutzgebiet und gilt als Tabuzone für jegliche Nutzung.

In einem Gutachten zur „Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber veränderter Nutzungsstrukturen im Hubbelrather Bachtal“ vom 12.07.2017, welches die untere Naturschutzbehörde in Auftrag gegeben hat, wurde diese Zonierung überprüft und bestätigt. Gleichzeitig hat dieses Gutachten eine Empfehlung ausgesprochen, dass Bereiche am Gutshof keine Naturschutzwürdigkeit mehr aufweisen. Dazu wurden aber auch Flächen als Naturschutzwürdig bestätigt. In einem Landschaftsplanänderungsverfahren

sollen daher die Neuabgrenzungen der Schutzgebiete aufgegriffen und formal bestätigt werden.

Mit dem Bauvorhaben werden auch die Ausgleichsverpflichtungen aus Altvorgängen:

- Nutzungsänderung in Altenwohnheim, 1996
- Offenlegung Hubbelrather Bach, 1997
- Nutzungsänderung in Seniorenresidenz, 2004

behandelt. Mit dem Eigentumsübertrag auf die Genossenschaft „Wir vom Gut“ gehen diese Ausgleichsverpflichtungen von den Voreigentümern auf den neuen Eigentümer über. Mit dem neu erstellten Konzept werden die vorhandenen Ausgleichsverpflichtungen weiterentwickelt und auf die Bedürfnisse der neuen Nutzung als Mehrgenerationen-Wohnprojekt angepasst. Die Altverpflichtungen gelten durch dieses neue Konzept als abgeschlossen. Restforderungen aus diesen bestehen nicht mehr. Die Weiterentwicklung beinhaltet vor allem die in Zone 2 gelegenen extensiv genutzten Grünlandflächen und Obstwiesen. Die vorhandene Obstwiese südlich des Gutes wurde ergänzt und belegt nun den gesamten bachbegleitenden Grünzug. Eine weitere Obstwiese wurde am nördlichen Hang angelegt. Die gesamten Wiesenflächen werden durch Schafe beweidet.

Das Konzept beinhaltet auch die sanfte Wiederherstellung eines ehemaligen Landschaftsparks westlich des Gutshofes. Das Konzept soll aber nicht einen Park im Sinne einer intensiv gepflegten Anlage abbilden, sondern vielmehr nach der Abstimmung der Nutzungszone 2 einen extensiven Charakter haben. Vorhandene Solitärbäume sollen freigestellt werden oder der noch vorhandene Rhododendronhain soll in Szene gesetzt werden. Ferner sollen Wege mit Rindenmulch gekennzeichnet werden. Eine Befestigung der Wege ist nicht vorgesehen.

Bestandteil der Nutzungsänderung ist auch das Angebot von externen Veranstaltungen in den vorhandenen Seminar- und Festräumen. Es wurde vereinbart, dass die Nutzung bei solchen Veranstaltungen auf die Zone 1 zu beschränken ist.

Die Untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter folgenden Nebenbestimmungen eine Befreiung zu erteilen.

- Die in der Zonierung abgestimmte Nutzungsintensität ist einzuhalten und wird Bestandteil der naturschutzrechtlichen Befreiung.
- Externe Veranstaltungen oder Konzerte sind auf die Zone 1 zu begrenzen. Grundsätzlich bedürfen alle Veranstaltungen die nicht in den Innenhöfen stattfinden der naturschutzrechtlichen Befreiung.
- Es ist ein Mobilitätskonzept für Veranstaltungen vorzulegen.
- Der Landschaftspark ist naturnah anzulegen. Wege dürfen nicht versiegelt, mit Schotter verdichtet oder auf sonstige Weise befestigt

werden. Im Landschaftspark dürfen nur gebietsheimische Gehölze und Pflanzen gepflanzt werden.

Gemäß § 70 Abs. 2 LNatSchG NRW wird das Vorhaben dem Beirat zur Beratung vorgelegt.

