

TOP 3.a Bauantrag Instandsetzung und Erweiterung der Gaststätte „Am Ausleger 1“

Das 1966 unmittelbar an der Fähre nach Zons entstandene Ausflugslokal ist als Schankwirtschaft im Erdgeschoss mit Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss genehmigt worden. Im Rahmen der im Genehmigungsverfahren abgestimmten Außenanlagenplanung wurde ein Teil der vorhandenen Terrassen und Stellplätze genehmigt. Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet war seinerzeit auferlegt worden, bei Hochwasser die Seitenwände abzunehmen, damit kein Retentionsraumverlust entsteht.

Der neue Eigentümer beabsichtigt, die derzeit eingestellte Nutzung des Gebäudes als Ausflugslokal wiederaufzunehmen, das 134 qm große Gebäude instand zu setzen und im Erdgeschoss um einen Anbau von 30 qm zu erweitern. Der Anbau dient dazu, die technischen Einrichtungen wie Fettabscheider, Elektrogeräte, Kühlräume, Küche zusammenzufassen und hochwassergeschützt unterzubringen. Der größere Raumbedarf ergibt sich aus den seit 1966 gestiegenen fachlichen und technischen Anforderungen. Das Dach des Anbaus soll im Winter und im Hochwasserfall als Lager für Möbel dienen.

Der Eigentümer hat um das Hauptgebäude herum bereits alle Nebengebäude und sonstigen versiegelten Flächen zurückgebaut (inkl. der ungenehmigten). Im Zuge dessen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch der größte Teil der Gehölze außerhalb der Brutzeit gerodet. Es handelte sich fast ausschließlich um nicht heimische Ziergehölzarten.

Der Eigentümer hat einen Außenanlagenplan vorgelegt, in dem die Zuwege, Terrassen, Stellplätze und Grünflächen neu geordnet werden.

Die Versiegelungsbilanz für den genehmigten Bestand und die Planung ergibt:

- Die mit Gebäuden überbauten Flächen mehren sich um 30 qm (von 134 qm auf 164 qm).
- Die übrigen vollversiegelten Flächen verringern sich um 214 qm (von 255 qm auf 41 qm).
- Die teilversiegelten Flächen mehren sich um 451 qm (von 96 qm auf 547 qm).

Die Vergrößerung der befestigten Flächen wird teilweise durch die Verringerung des Versiegelungsgrades aufgefangen. Das Mehr an Versiegelungsfläche ist zu kompensieren.

Die derzeitige (unabgestimmt gelb gestrichene) Klinkerfassade soll teils weißgrau gestrichen, teils grau geputzt und teils mit hellgrauen Fassadenplatten versehen werden. Die rheinseitige Fensterfront soll mit zur Seite verschiebbaren Fensterelementen versehen werden, um bei Hochwasser den Innenraum fluten zu können.

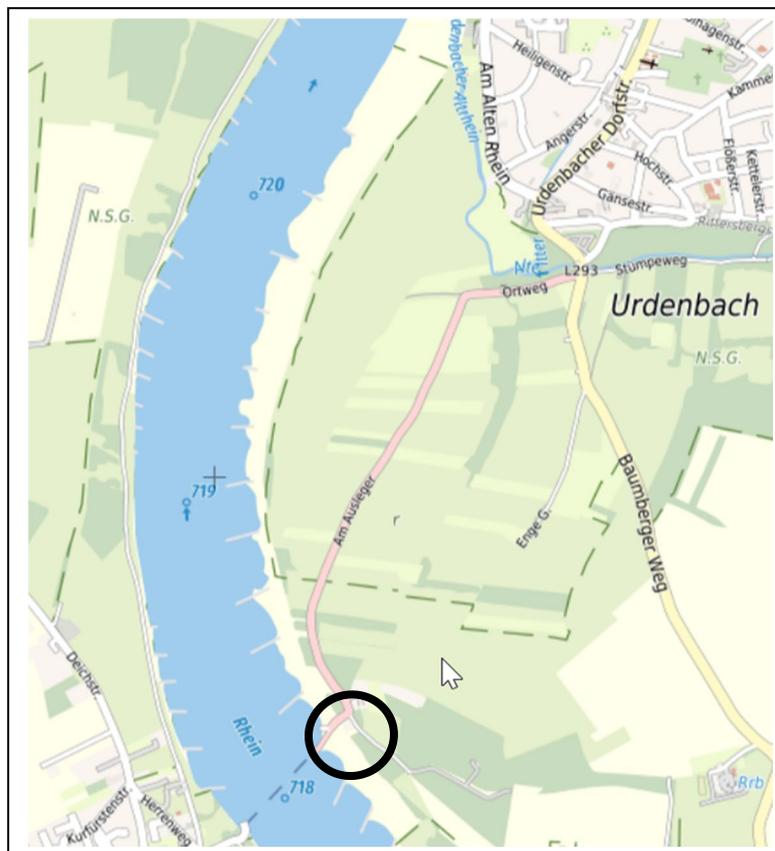
Für die Außenbeleuchtung wird ein artenschutzgerechtes Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (u.a. LED-Leuchtmittel, Ausrichtung, Nachtausschaltung).

Das Vorhaben wird seitens der Bauaufsicht als „begünstigtes Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 Ziffer 6 BauGB eingestuft (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes; die Erweiterung muss in einem angemessenen Verhältnis zum genehmigten Bestand stehen).

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter der Maßgabe der folgenden Nebenbestimmungen dem Bauantrag zuzustimmen und eine naturschutzrechtliche Befreiung zu erteilen:

- Die Stellplätze und Terrassen sind maximal teilzuversiegeln, d.h. mit wassergebundener Decke zu versehen.
- Als Ausgleich für den Erweiterungsbau (30 qm) ist an anderer Stelle im baulichen Außenbereich ein gleichgroßes Gebäude zu entsiegeln oder ein entsprechendes Ersatzgeld zu leisten.
- Für die Gestaltung der im Außenanlagenplan vorgesehenen Grünflächen ist ein Ausführungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für vorgesehene Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.
- Für die auf dem Grundstück stehenden Bäume sind geeignete Baumschutzmaßnahmen zu treffen.
- Die Außenfassade ist antragsgemäß mit gedeckten Farben zu gestalten.
- Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept abzustimmen.

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



Flächen versiegelt	Bestand genehmigt	Planung 2022
Gebäude Gaststätte/ Brüstungsmauer nicht berechnet	133,87	133,87
Erweiterung Gaststätte		30,84
Terrasse 1 plattiert Bestand aber plattiert (bis Zaun)	137,09	
Zugang von Fähre plattiert/betoniert	96,40	41,15
Eingang Küche und Wohnung Treppe /Beton	21,09	— —
Summe	388,45 m²	205,86 m²

Flächen wassergebunden	Bestand genehmigt	Planung 2022
Stellplätze mit Zufahrt (mind. 3,50 auf eigenem Grundstück)	96,07 (56,23)	292,02
Fahrradstellplätzen neu		92,04
Eingang Küche und Wohnung		13,55
Treppe Fahrradabstellfläche		397,81
Terrasse und Wege wassergebunden		150,13
Summe	96,07 m² (56,23 m ²)	547,74 m²

Flächenbilanz gesamt	484,50 m² (56,23 m²)	753,60 m²
-----------------------------	---	-----------------------------

TOP 3.b **Bauantrag Nutzungserweiterung Reitanlage „Bergische Landstraße 509“**

Der Eigentümer beantragt die nachträgliche Genehmigung einer Nutzungserweiterung der Reitanlage. Genehmigt sind die Reithalle (1.000 qm), der Außen-Abreitplatz (1.625 qm), der Pferdestall mit 28 Pferdeeinstellplätzen und Pächterwohnung (737 qm). Der bestehende Betrieb umfasste von 1997 bis heute als Betriebsgrundlage kontinuierlich 28 Pferdeeinstellplätze als „Boxen-Stallhaltung“.

Gegenstand des Bauantrages ist:

Der erweiterte Betrieb umfasst auch weiterhin 28 Pferdeeinstellplätze, jedoch als „Offenstallhaltung mit Weide- und Paddocktrail-Flächen“.

Die Notwendigkeit zur Änderung von Boxenhaltung zu Offenstallhaltung resultiert aus der Änderung der Anforderungen an die artgerechte Pferdehaltung und bleibt auf das erforderliche Maß beschränkt.

Für die beantragte Nutzungserweiterung wurde der vorhandene Pferdestall neu geordnet. Hengste und Stuten werden grundsätzlich in 2 separaten Gruppen untergebracht. Um den Tieren mehr Platz, Sozialkontakt, Bewegungsmöglichkeiten und Flexibilität zu bieten, wurden 18 Boxen von insgesamt 216 qm in 2 Gruppenstallbereiche mit 83 und 133 qm umgebaut. Diese können die Tiere bei Bedarf selbstständig aufsuchen, wenn sie von den Trails kommen.

Südlich angrenzend an das Hauptgebäude wurden verteilt angeordnet 9 einzelne oder doppelt bis dreifach angeordnete Stallboxen errichtet (197 qm), teilweise mit direkt angrenzenden Paddocks (128 qm). Die Erweiterung umfasst demnach die Unterbringung der Pferde in Offenstallbereichen, Außenboxen oder Paddockboxen.

Die sogenannten „Trails“, auf denen sich die Pferde ganzjährig frei bewegen können, verbinden drei mit Verbundplatten umgebene Heuraufen (54 qm), große Gemeinschaftstränken, Ruheplätze (395 qm) und die Offenstallbereiche.

Die Trails wurden auf rd. 6.520 qm (tw. unter Ausnutzung vorhandener Wege) innerhalb der an die Stallbereiche angrenzenden Wiese angelegt und zu den Wieseninseln hin abgezäunt (Zaun aus Holzpfählen und Stromgewebeschnüren).

Die Wieseninseln werden zeitweise mit den Pferden beweidet. Um den Pferden bei Starkregen einen sicheren Tritt zu ermöglichen, wurden der Nahbereich der Raufen und die Trails auf einem Teil ihrer Breite auf 3.020 qm mit Verbundplatten ausgelegt.

Nahe der Zufahrt wurden Container (107 qm) als Heu- und Gerätelager errichtet. Nachträglich genehmigt soll zudem ein bereits angelegter Longierzirkel (270 qm).

Das Vorhaben bewirkt folgende Neuversiegelungen:

- Die Gebäudeflächen mehren sich um 358 qm (1.737 qm auf 2.095 qm).
 - o 197 qm Boxen
 - o 107 qm Heu- und Geräte-Container
 - o 54 qm Heuraufen

- Die teilversiegelten Flächen mehren sich um 4.057 qm (von 2.962 qm auf 7.019 qm).
 - o 270 qm Longierzirkel
 - o 3.020 qm INB-Verbundplatten
 - o 767 qm Schotterflächen

Mit dem Vorhaben geht ein Verlust von 8.437 qm gesetzlich geschütztem Dauergrünland einher, der am Holterweg durch Einsaat einer 8.310 qm großen Ackerfläche in Dauergrünland kompensiert werden soll.

Die Einsaat soll mit kräuterreichem Regiosaatgut erfolgen, um zugleich die mit den Versiegelungen einhergehenden Abwertungen zu kompensieren.

Für die Außenbeleuchtung wird ein artenschutzgerechtes Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (u.a. LED-Leuchtmittel, Ausrichtung, Nachtausschaltung).

Innerhalb der Bestandsgebäude befinden sich ein Solarium und ein Waschplatz für Pferde.

Die südlichen Betriebsflächen (zirka 54 %) der Reitanlage Gut Nothenhof liegen im Naturschutzgebiet „Rotthäuser Bachtal“ und zugleich im FFH-Gebiet DE-4707-301 „Rotthäuser und Morper Bachtal“, die nördlichen Betriebsflächen (zirka 46 %) innerhalb der sogenannten „300 Meter-Pufferzone“, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Hauptterrasse" (B.2.2.14).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine FFH – Verträglichkeitsuntersuchung / Stufe I - FFH-Vorprüfung erarbeitet (NORMANN, November 2022), in der die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes "Rotthäuser und Morper Bachtal" gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft wurde.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch die bisher genehmigten Betriebsflächen als auch durch die geplante Nutzungserweiterung der Reitanlage Gut Nothenhof die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile, die für das FFH-Gebiet „Rotthäuser und Morper Bachtal“ (DE-4707-301) bzgl. der Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie formuliert wurden, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

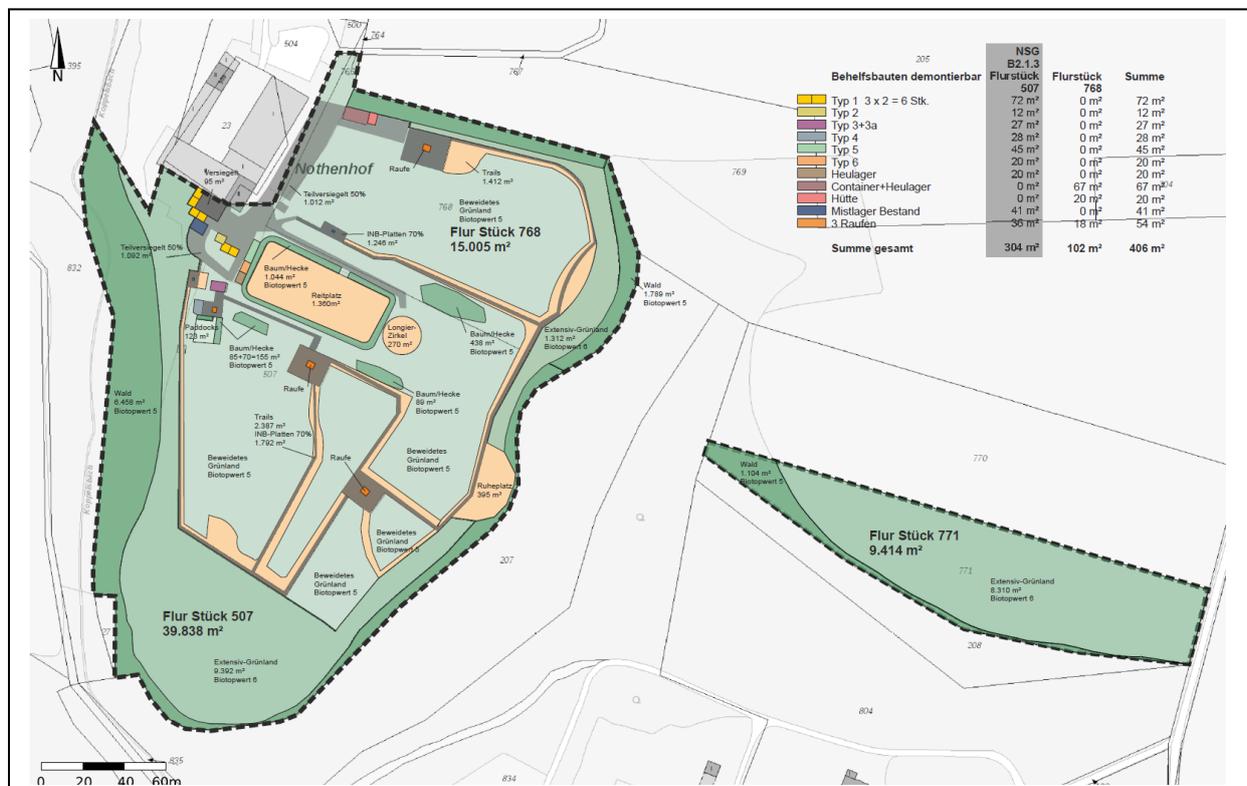
Es sind keine FFH-spezifischen Maßnahmen erforderlich, die über die bereits als Bestandteil des Projektes geplanten projektimmanenten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen hinausgehen. Hierzu gehört auch die bereits genannte Entwicklung der 8.310 qm großen Ackerfläche in strukturreiches Dauergrünland (Regiosaatgut, kräuterreich).

Seitens der Bauaufsicht wird die Reitanlage wegen der Größe der als Futtergrundlage zur Verfügung stehenden Flächen nicht als landwirtschaftlicher Betrieb, sondern als Gewerbebetrieb eingestuft. Die beantragte Erweiterung wird nach § 35 Abs. 4 Ziffer 6 BauGB beurteilt (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes; die Erweiterung muss in einem angemessenen Verhältnis zum genehmigten Bestand stehen). Eine Angemessenheit wird unter dem Vorbehalt gesehen, dass der Umfang des Plattenbelags auf den Trails reduziert wird.

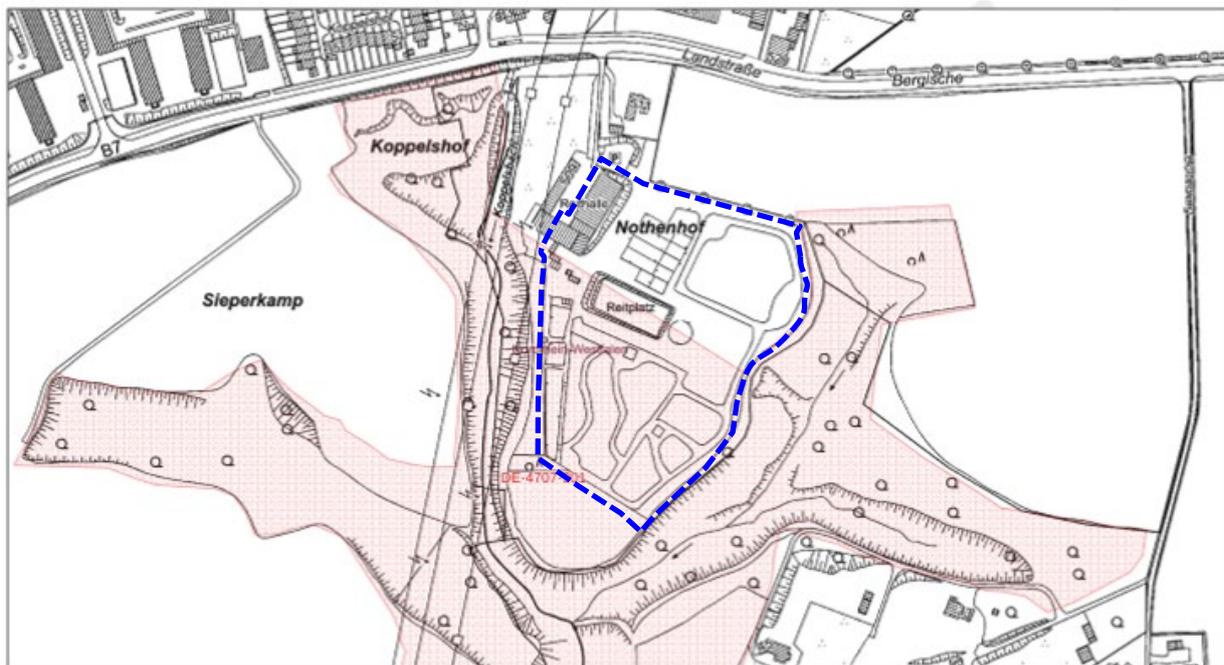
Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter der Maßgabe der folgenden Nebenbestimmungen dem Bauantrag zuzustimmen und eine naturschutzrechtliche Befreiung zu erteilen:

- Der Umfang des Plattenbelags auf den Trails ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu reduzieren.
- Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept abzustimmen.
- Zur Kompensation des Grünlandverlustes ist am Holterweg (Flurstück 771), auf 8.310 m² die Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland einzusäen.
- Das Ersatzgrünland ist mit einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung einzusäen und als 2-schürige Mähwiese zu nutzen. Die Mischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Mahd der südlichen Hangwiese (Bestandsfläche) und des Ersatzgrünlandes am Holterweg sind auf jährlich wechselnden Teilflächen gut besonnte Altgrasstreifen zu belassen (5 %).
- Im Falle der künftigen Einstellung des Betriebs der Reitanlage sind sämtliche beantragten baulichen Anlagen (vom Hauptgebäude mit Reithalle, Stall, Pächterwohnung abgesehen) zurückzubauen und die in Anspruch genommenen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wiederherzustellen.
- Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

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



(Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Friederike Proff / Architektur Team, Düsseldorf)



(Quelle: <http://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>, Stand:18.07.2022, ergänzt durch NORMANN / Betriebsflächen Reitanlage Gut Nothenhof)

TOP 3.c Errichtung einer Hundeauslauffläche im Landschaftsschutzgebiet „Garath, Hellerhof“

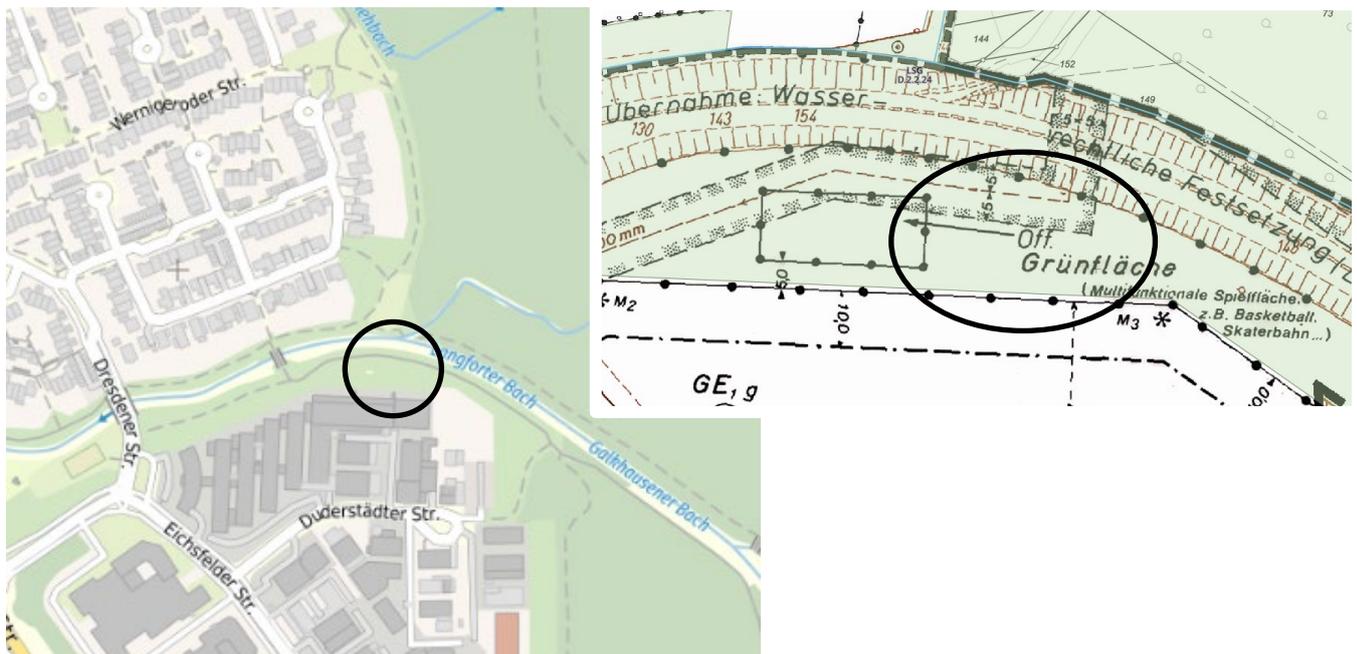
Die Bezirksvertretung 10 hat einen Antrag für die Errichtung einer Hundeauslauffläche auf der Sitzung vom Beschlossen. Dem Antrag vorausgegangen war eine intensive Standortsuche, die im Ergebnis die nun zur Beratung stehende Fläche festlegt.

Der Hundeauslauf soll im Grünzug nördlich der Dudenstädter Str. 10 errichtet werden. Die Fläche liegt im Bebauungsplan Nr. 6367/013 „Hellerhof – Ostseite“ und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig liegt die Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist hier als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Grundlage für die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes bildet § 7 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes NRW. Demnach kann sich der Landschaftsplan unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf Flächen erstrecken, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuches als öffentlichen oder privaten Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

Der Hundeauslauf wird mit einem 1 m hohen Stabgitterzaun eingezäunt. Die beanspruchte Fläche beträgt ca. 100 qm. Als Kompensation werden die umliegenden Wiesen künftig extensiv gepflegt und damit einer ökologischen Aufwertung zugeführt.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter der Maßgabe der oben beschriebenen Kompensation eine naturschutzrechtliche Befreiung zu erteilen:

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



TOP 3.d **Anlage einer Calisthenics-Anlage „Großer Torfbruch“**

Die Bezirksvertretung 8 hat gemeinsam mit dem Zweckverband Unterbacher See eine Idee entwickelt das sportliche Angebot am Unterbacher See um eine Calisthenics-Anlage zu erweitern. Als Standort wurde die Freifläche gegenüber dem Eingang zum Strandbad Nord gewählt. Hier befinden sich aktuell Fahrradständer und einige Spielgeräte.

Die Anlage wird eine Fläche von ca. 100 qm in Anspruch nehmen. Die Kompensation wird in unmittelbarer Nähe der Anlage in Form einer Extensivierung der vorhandenen Wiese und von Anpflanzungen erfolgen. Eine detaillierte Planung kann erst erfolgen, wenn die Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Hersteller der Anlage erarbeitet wurde.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter der Maßgabe der oben beschriebenen Kompensation eine naturschutzrechtliche Befreiung zu erteilen.

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



TOP 3.e Erneuerung des Regenklärbeckens an der „Blanckertzstraße“

Das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet der Blanckertzstraße im Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg wird derzeit über öffentliche Kanäle in eine Rohrleitung eingeleitet und fließt nach etwa 250 m dem Hochwasserrückhaltebecken Blanckertzstraße zu. Von dort aus erfolgt die Ableitung in den Pillebach. Für die Einleitung in das Gewässer liegt eine behördliche Genehmigung vor, die jedoch ausläuft. Für die neue Genehmigung ist die Errichtung eines vorgeschalteten Regenklärbeckens an der Blanckertzstraße erforderlich. Vor dem Hintergrund des relativ großen klärpflichtigen Regenwasserabflussvolumens ist die Umnutzung des vorhandenen Regenrückhaltekanals als eine Kombination aus Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die Maßnahme ist mit einer Entnahme von Gehölzen verbunden. Weiterhin wird während der Bauphase ein Teil der Wiesenfläche in Anspruch genommen. Die Zuwegung erfolgt über die Blanckertzstraße bzw. die Luckemeyerstraße. Die Eingriffsfläche beträgt 1.340 qm. Vom Eingriff betroffen sind auch 473 qm Wald. Der Waldausgleich erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort auf der dort befindlichen Wiesenfläche.

Die Bauzeit umfasst voraussichtlich 4-6 Monate (Kernbauzeit). Als Baubeginn ist der Herbst bzw. das Frühjahr eines Jahres zu wählen (außerhalb der Brutperiode). Rodungen finden außerhalb der Brutperiode und der Vegetationszeit statt.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter der Maßgabe der folgenden Nebenbestimmungen eine naturschutzrechtliche Befreiung zu erteilen:

- Die Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind umzusetzen.
- Der Waldausgleich ist am Eingriffsort zu realisieren.
- Die Flächen sind nach Beendigung wiederherzustellen.
- Das Becken ist einzugrünen.

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



Entscheidung des Vorsitzenden des Naturschutzbeirates

Laufende Nummer:
TOP 5.a)

Vorstellung in der Sitzung des Beirates am:
12.12.2022

Zustimmung am:
16.11.2022

Vorhaben:

Errichtung von E-Ladestationen „Bergische Landstraße 605“

Baurechtliche Einschätzung:

Baulicher Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet B.2.2.14 „Hauptterrasse“

Lageplan:



Entscheidungsabwägung:

Eine Reduzierung der Gehölzfläche ist vertretbar, da die Gehölzkulisse als Ganzes erhalten bleibt und damit die Tankstelle weiterhin abgeschirmt ist. Der Reduzierung der Gehölzfläche (38 qm) steht der Nutzen der umweltrelevanten E-Ladestationen gegenüber.

Auflagen:

Erhalt der Gehölzkulisse.