



II - Stadt- und Raumplanung

Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Beschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.11.2009	Vorberatung
Stadtrat	Ö	15.12.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 09.09.2009 unter Punkt 1.4.4 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1 = Auszug aus der Niederschrift) wird beschlossen.

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung

Folgende abwägungsrelevante Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Nachbargemeinden sind innerhalb der Einwendungsfrist eingegangen:

Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 02.11.2009

Teilanregung zur Nutzungsintensivierung der Freizeitnutzung:

Wesentlicher Inhalt:

Das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises kann durch das Vorhaben berührt werden, wenn mit der neuen Nutzung Intensivierungen der Freizeitnutzungen verbunden sind, welche über die stille, landschaftsgebundene Erholung hinausgehen und sich auch auf das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises erstrecken.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung und das ihr zugrunde liegende Projekt bestehen nicht. In den oben genannten Fall wird jedoch um eine Beteiligung und Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gebeten.

Stellungnahme:

Der Investor bevorzugt den Standort in Ommerborn, da das Kloster aufgrund der abgeschiedenen Lage hervorragend für eine ruhige Erholungsnutzung geeignet ist. Im Vergleich zur heutigen Nutzung (das Kloster wird nicht mehr genutzt) ist mit der vorgelegten Planungskonzeption eine Intensivierung verbunden. Die auf FNP-Ebene ermittelbaren voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind in der Begründung dargelegt (z.B. Verkehrsabschätzung). Eine Nutzungsintensivierung in der Art, dass erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises eintreten werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine über die in der Begründung aufgeführten Auswirkungen darstellbar.

Im Sinne des „sanften Tourismus“ kann die Umnutzung des Klosters vielmehr eine Bereicherung des touristischen Angebotes in Wipperfürth und der Region sein.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.**

Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.10.2009

Teilanregung aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Wesentlicher Inhalt:

Es bestehen keine Bedenken. Mit der weiteren Planung sollten jedoch nachfolgende Hinweise beachtet werden:

Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden um das Klostergebäude Schwermetallgehalte an Nickel, Cadmium und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte vor Ort verbleiben.

Östlich des vorhandenen Parkplatzes stehen natürlicherweise Böden mit einer hohen regionalen Bodenfruchtbarkeit an. Es wird empfohlen, bei unvermeidbaren Eingriffen in das Bodenpotenzial entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zu den möglicherweise vorhandenen Schwermetallgehalten im Boden und der empfohlene Umgang im Rahmen von Baumaßnahmen wurden bereits in der Begründung ergänzt und müssen ggf. im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt werden.

Mit der hier behandelten Flächennutzungsplanänderung untermauert die Stadt Wipperfürth ihr Ziel, den historisch bedeutsamen Standort des Klosters zu erhalten und auch eine verträgliche Erweiterung zuzulassen. Vorrangig ist die Umnutzung der Bestandsgebäude und Freiflächen anzustreben, bevor bauliche Erweiterungen erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt können daher noch keine konkreten Aussagen zur Eingriffsintensität gemacht werden. Es wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich Rahmenbedingungen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren festgelegt und ein Korridor des erforderlichen Ausgleichs aufgezeigt. Östlich des vorhandenen Parkplatzes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen geplant. D.h. die vom Kreis benannten Böden mit einer hohen regionalen Bodenfruchtbarkeit werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht von den Planungen betroffen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist diese Anregung daher nicht relevant.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis auf den möglicherweise vorhandenen Schwermetallgehalt wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits durch entsprechende Abhandlung in der Begründung Rechnung getragen.

Die Hinweise zu den Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit werden zur Kenntnis genommen.

Die als Anlage beigefügten Stellungnahmen enthielten mit Ausnahme der zuvor dargestellten Abwägungsvorschläge keine Anregungen zu der Planung, jedoch sonstige Hinweise die einer Abwägung nicht bedürfen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

1. Schreiben des Aggerverbandes vom 08.10.2009
2. Schreiben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 19.10.2009
3. Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.10.2009
4. Schreiben der Stadt Wipperfürth, Fachbereich Bauen, vom 29.10.2009
5. Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreis vom 02.11.2009

Stellungnahmen, die zustimmend oder ohne Bedenken abgefasst wurden sind der Vorlage nicht beigefügt. Es sind dies:

6. Schreiben des Landesbetrieb Wald und Holz vom 06.10.2009
7. Schreiben der BEW vom 06.10.2009
8. Schreiben der IHK Gummersbach vom 15.10.2009
9. Schreiben der Landwirtschaftskammer Kreisstelle Oberberg vom 02.11.2009

3. **Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Kloster Ommerborn“ bestehend aus der Planzeichnung und Begründung wird zugestimmt.**

Finanzielle Auswirkungen:

Personelle Ressourcen sind erforderlich für die Betreuung der Gesamtmaßnahme und für die Verfahrensdurchführung. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Demografische Auswirkungen:

Mit der hier angedachten Umnutzung des Klosters Ommerborn und der planerischen Vorbereitung sind keine demographischen Auswirkungen verbunden. Die Einrichtung eines Seminarhauses / Gästehauses stellt lediglich eine attraktive Ergänzung des Erholungspotentials in Wipperfürth, insbesondere auch für ältere Menschen, dar.

Begründung:

Das Kloster Ommerborn, ein Eucharistiner-Kloster im südlichen Stadtgebiet von Wipperfürth, diente seit der Erbauung als Aufenthaltsort für Novizen und Kranke und befindet sich im Eigentum des Priestervereins Düren-Ommerborn, der diese Räumlichkeiten künftig nicht mehr nutzen wird. Eine Nachnutzung zum Erhalt der geschichtlich bedeutsamen Gebäude ist dringend erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 24.10.2007 hat die niederländische Investorengruppe „de nieuwe klasse“, vertreten durch Herrn Paul Nagels, ihre Planungsabsichten und das Nutzungskonzept für das Kloster Ommerborn vorgestellt. Die Investorengruppe möchte das Kloster langfristig als Gästehaus / Tagungseinrichtung nutzen, ein Schwerpunkt wird in der Unterbringung von Gruppen liegen mit Möglichkeiten zur Meditation, Therapie, Joga, Seminaren und Tagungsveranstaltungen. Hierbei wird Wert gelegt auf eine behutsame Umnutzung und verträgliche Einfügung in den Bestand. Eine Gruppe interessierter Bürger konnte sich in den Niederlanden bereits umgesetzte Einrichtungen der Investorengruppe anschauen.

Die geplante Nutzung ist hierbei in besonderer Weise mit der Ursprungsnutzung vereinbar: Bereits in früheren Jahren war das Kloster Ommerborn Anlaufstelle für Erholungssuchende, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Infrastruktur des Klosters ist hierfür ausgelegt, so dass ohne größere Vorinvestitionen die Voraussetzungen für die geplante Nutzung geschaffen werden können.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Konzeptes ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der in diesem Bereich ein Punktsymbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellt.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan untermauert die Stadt Wipperfürth ihr Ziel, den historisch bedeutsamen Standort des Klosters zu erhalten. Der Erhalt der auch für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Gebäude ist nur mit einer verträglichen rentierlichen Umnutzung zu bewältigen, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und laufenden Kosten zu decken.

Vor dem Hintergrund der laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten ist eine Erweiterungsmöglichkeit langfristig zur erfolgreichen Bestandssicherung erforderlich. Angestrebt werden im Endausbau bis zu ca. 200 Betten, die überwiegend in den bestehenden Räumlichkeiten untergebracht werden. In der Endausbaustufe fehlen aber für das umzusetzende Nutzungskonzept langfristig Räume für die Abhaltung von Seminaren und Gruppengesprächen. Diese sollen nach Ausschöpfung der Bestandsräume in einem angemessenen Anbau an der Nordwestseite des Gebäudes untergebracht werden können. Zur Deckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfes ist darüber hinaus eine Parkplatzanlage notwendig.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 1.04.2009 wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und dem Vorentwurf zugestimmt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange innerhalb der Einwendungsfrist mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen, die zur Ergänzung der Begründung führten. Anregungen aus der Öffentlichkeit zur geplanten Änderung wurden innerhalb der Auslegungsfrist nicht vorgebracht.

Die Offenlage des Entwurfes fand vom 12.10. bis 12.11.2009 statt. Anregungen aus der Öffentlichkeit sind auch innerhalb der Offenlage nicht eingegangen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind neun Stellungnahmen eingegangen, davon enthielten vier keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken. Von fünf Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen vorgetragen.

Anlagen:

- Anlage 1 Niederschrift des ASU vom 09.09.2009 zur Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen
- Anlage 2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 3 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
- Anlage 4 geltende Fassung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kloster Ommerborn
- Anlage 5 Entwurf der 1. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Kloster Ommerborn
- Anlage 6 Legende
- Anlage 7 Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kloster Ommerborn