



Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 09.09.2009

1.4.4. Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

2. Zustimmung zum Entwurf

Vorlage: V/2009/509

1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 der Naturschutzverbände NABU, LNU und OBN vom 13.04.2009

Der vorgelegten Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Bei der Entsorgung wird jedoch auf die Alternative Anschluss an eines der drei Kanalsysteme gesetzt. Da hier ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, wird eine ökologische Kompensation für unabdingbar gehalten. Es wird um Zustellung des Umweltberichtes gebeten.

Stellungnahme:

Die Wahl der jeweiligen Entsorgungsvariante ist abhängig von den technischen Möglichkeiten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Da grundsätzlich eine ordnungsgemäße Entwässerung möglich ist, wird die endgültige Form der Entwässerung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Da auch eine dezentrale Lösung verträglich hinsichtlich der Belange Natur und Landschaft gestaltet werden kann, sind die Bedenken der Naturschutzverbände aus Sicht der Stadt unbegründet und werden zurückzuweisen.

Eine ökologische Kompensation wird in jedem Fall erfolgen. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und gesichert. Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und in die Planung eingestellt und wird im Rahmen der Offenlage den Behörden und Verbänden zugeleitet als auch öffentlich ausgelegt.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken hinsichtlich einer alternativen dezentralen Entwässerungsmöglichkeit werden zurückgewiesen.



Schreiben Nr. 2 des Aggerverbandes vom 29.04.2009

Das Plangebiet ist nicht im derzeit gültigen Netzplan der Kläranlage Kürten enthalten. Erst nach Abschluss der Entwässerungsplanung (Bau einer Kleinkläranlage oder Anschluss an Kanal) kann aus Sicht der Abwasserbehandlung eine Stellungnahme erfolgen.

Stellungnahme:

Die endgültige Form der Entwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung in Form einer zentralen oder dezentralen Lösung ist in jedem Fall möglich. Der Aggerverband wird bei der weiteren Entwässerungsplanung beteiligt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Schreiben Nr.3 a + b des Oberbergischen Kreises vom 06.05.2009 und vom 11.05.2009

Teilanregung 1: aus landschaftspflegerischer Sicht

Es bestehen keine Bedenken.

Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier keine besonderen landschaftspflegerischen Daten, Informationen und Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen. Insofern wird lediglich auf die Vorgaben der Anlage 1 zu § 3 Absatz 4 und § 2a des novellierten Baugesetzbuches verwiesen. Sollten ggf. dennoch fachplanerische Unterlagen zur Erarbeitung von Umweltbericht und Umweltprüfung benötigt werden, wird um kurzfristige Ermittlung bzw. Festlegung in gemeinsamer Bestandsaufnahme gebeten. Darüber hinaus wird auf die im Rahmen einer nachfolgenden planerischen Qualifizierung geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu den landschaftspflegerischen und umweltrelevanten Belangen verwiesen.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen Bestimmungen zu den landschaftspflegerischen und umweltrelevanten Belangen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.**

Teilanregung 2: aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

Nach dem Kenntnisstand des Oberbergischen Kreises befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Kloster in südlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Insofern bestehen zurzeit planungs- und immissionsschutzrechtliche Bedenken, da hier durch die Planung zwei miteinander nicht verträgliche Nutzungen (Rinderhaltung/ Hotel – Gästehaus – Tagungseinrichtung) nebeneinander bestehen sollen, ohne einen ausreichenden Schutzabstand zu haben. Deshalb wird angeregt, den so herbeiführenden Konflikt mit planungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.



Stadt Wipperfürth

Stellungnahme:

Die Bedenken hinsichtlich des angrenzenden Landwirtes und den damit verbundenen potentiellen Immissionskonflikten werden begründet zurückgewiesen:

Es handelt sich bei der hier beabsichtigten Planung um die Umnutzung eines historischen Klostergebäudes, das seit mehr als 50 Jahren der Unterbringung von Gläubigen, aber auch Kindern- und Jugendlichen im Rahmen von Ferien- und Schulfreizeiten diente. Somit ist von jeher ein verträgliches Nebeneinander von Erholungsnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung möglich gewesen.

Die früheren und auch jetzt angedachten Erholungsnutzungen bevorzugen eine abgeschiedene Lage im landschaftlich wertvollen Raum, der im Bergischen Land naturgemäß durch Landwirtschaft geprägt ist. Die Gegebenheiten vor Ort sind mit der Eigenart dieser reizvollen Landschaft verknüpft und wirken nicht störend auf die Gäste.

Allein eine rentierliche Umnutzung bietet die Möglichkeit, diesen orts-, bau- und religionsgeschichtlich wertvollen Bereich auch künftig zu erhalten. Eine planerische Lösung durch z.B. vergrößerten Abstand scheidet demnach aus.

Zudem wurden bei mehreren Ortsbesichtigungen keine Geruchsbelästigungen wahrgenommen. Vor Ort ist eine landwirtschaftliche Vollerwerbsnutzung nicht feststellbar. Der Landwirtschaftskammer liegen keine Betriebsdaten vor. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle ist offensichtlich aufgegeben. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich zudem südlich des Klosters und somit außerhalb der Hauptwindrichtung.

Dennoch ist der Stadt Wipperfürth und auch dem Investor bewusst, dass jederzeit eine landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung möglich sein wird. Geruchsbelästigungen können zudem beim Düngen der angrenzenden Wiesen und Felder auftreten. Gemäß den oben aufgeführten Konzeptvoraussetzungen wird aber auch eine neue landwirtschaftliche Nutzung, die den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht und auch die angrenzenden bestehenden Wohngebäude berücksichtigen muss, den Investorenplanungen nicht entgegenstehen.

Da heute keine Konflikte bestehen, auch künftig ein verträgliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Erholung möglich sein wird und die Stadt Wipperfürth der mit der Nutzungsänderung verbundenen Chance des Klostererhalts den Vorrang einräumt, werden die Bedenken insgesamt zurückgewiesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Die Begründung wird um diese Argumentation ergänzt.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken hinsichtlich der potentiellen Immissionskonflikte werden zurückgewiesen, da die Hofstelle offensichtlich aufgegeben ist. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um die oben aufgeführte Argumentation.



Stadt Wipperfürth

Teilanregung 3: aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen für die zukünftige Nutzung ausreichend sind. Hier ist rechtzeitig die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen. Gegebenenfalls sind die Anlagen anzupassen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme:

Wie in der Begründung dargelegt, sind die vorhandenen Entwässerungsanlagen für die angedachte maximale Bettenzahl nicht ausreichend. Aus diesem Grund fand bereits im Vorfeld zum FNP-Änderungsverfahren eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde statt mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine zentrale oder dezentrale Lösung möglich wäre. Die endgültige Form der Entwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Auch im weiteren Verfahren werden die zuständigen Behörden beteiligt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. *Hinweise:*

- Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden um das Klostergelände Schwermetallgehalte an Nickel, Cadmium und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. 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. Nach dem Vorschlag des OBK zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung sind solche Böden in die Kategorie I einzuordnen. Es wird empfohlen, bei unvermeidbaren Eingriffen in das Bodenpotential entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung: Der Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung sollte zusätzlich folgende Angaben enthalten:

- Schadstoffgehalte im Boden (Prognosewerte der dig. BBK)
- Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV
- Verbleib des bei Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen)
- Ausgleich für die Bodenversiegelung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Stellungnahme:



Stadt Wipperfürth

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

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 nicht von den Planungen betroffen, so dass die vom Kreis empfohlenen besonderen Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden wie empfohlen die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt (siehe Kap. 2.1.2 und 2.2 und 2.4). Auch wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und Möglichkeiten zum Ausgleich aufgezeigt. Die konkrete Umsetzung erfolgt allerdings auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

⇒ **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird derart gefolgt, dass die Begründung um das Thema Schwermetallgehalt im Boden ergänzt wird und die Bodenschutzbelange im Umweltbericht berücksichtigt werden.

Schreiben Nr. 4 des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 30.04.2009

Bei der Anlage „Kloster Ommerborn“ handelt es sich um einen historischen Ort, der mit dem Hof Ommerborn erstmals 1470 urkundlich erwähnt wird. 1849 wurde die Kapelle von den Eheleuten Johann Ommerborn und Christine Dahl errichtet. Die Kapelle ist ein eingetragenes Baudenkmal. Das Klostergebäude der Eucharistiner wurde in zwei Bauphasen errichtet. 1921/22 entstand der viergeschossige Teil mit Satteldach im Süden, an dessen nördlicher Traufseite 1933-39 eine Klosterschule angefügt wurde, die stilistisch dem Ursprungsbau angepasst ist. Erschlossen wird der Komplex an der Südseite des „Altbaus“ und in einem Risalit an der Ostseite der Klosterschule, der durch ein Querwalmdach abgeschlossen wird. Dahinter sitzt mittig ein Glockenturm mit Helmdach. Sämtliche Dächer sind mit Dachgauben versehen.

Nach Auffassung des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich bei dem Klostergebäude nicht um ein Einzeldenkmal gem. § 2 DSchG. Dennoch handelt es sich aufgrund des historischen Ortes und der guten Originalsubstanz um erhaltenswerte Bausubstanz, die aus orts-, bau- und religionsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert ist. Im Zusammenhang mit dem auf der Kuppe oberhalb Ommerborns gelegenen Hochkreuz bildet die Gesamtanlage ein Kulturlandschaft prägendes Element.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland unterstützt die



Stadt Wipperfürth

Planungsabsichten der Stadt, mit einer vertraglichen, rentierlichen Umnutzung die wertvollen Klostergebäude zu erhalten. Die ergänzenden Fachinformationen der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Begründung wird um die oben aufgeführten Inhalte ergänzt.

In den nachfolgenden Schreiben wird der Planung zugestimmt, keine Anregung zur Planung vorgebracht oder bestätigt, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen auch keiner Abwägung.

- Schreiben vom 13.05.2009 des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Schreiben vom 22.04.2009 der RWE
- Schreiben vom 07.05.2009 der BEW
- Schreiben vom 07.05.2009 der IHK
- Schreiben vom 23.04.2009 der PLEdoc

Des Weiteren hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 17.06.2009 die Anpassung der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landes- und Regionalplanung gem. § 32 LPlG bestätigt.

2. Dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Kloster Ommerborn“ bestehend aus dem Planzeichnung und Begründung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

In der Einzelabstimmung wurden alle Punkte einstimmig beschlossen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 16.11.2009
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. K. Leiter