

Bebauungsplan Nr. 76 „Hotel / Seniorenheim – Schleidtal“ Stadt Bad Münstereifel

Begründung – gemäß § 2a BauGB-

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615), in der zurzeit gültigen Fassung.

2.0 Das Plangebiet / Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt von Bad Münstereifel innerhalb der Grünanlage „Schleidtal“ und umfasst die Grundstücke einer Hotelanlage, Gemarkung Münstereifel, Flur 3, Flurstück Nr. 16, 108, 112, 114 und 114 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha, welche bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.0 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt Bad Münstereifel als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet selbst ist als Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen „Freizeiteinrichtungen“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt das Gebiet als Grünfläche dar.

Landschaftsplan

Das Gebiet ist im Entwurf des Landschaftsplanes Bad Münstereifel nicht erfasst.

4.0 Ausgangspunkt und Ziele der Planung

Die im Schleidtal von Bad Münstereifel liegende Hotelanlage „Parkhotel“ soll veräußert werden, da der Betrieb einerseits nicht ausgelastet ist und andererseits ein hoher Modernisierungsbedarf besteht. Bad Münstereifel wird zwar von vielen Gästen besucht, es handelt sich aber vorwiegend um Tagesgäste, so dass auch die anderen Hotels in der Stadt z.Teil nicht ausgelastet sind.

Eine in der Kernstadt ansässige Betreuungseinrichtung für Senioren möchte die Immobilie erwerben und dort eine Betreuungsmöglichkeiten für bis zu 80 Pflegebedürftige schaffen.

Angeboten werden sollen:

- Allgemeine Pflegeberatung stationär und ambulant
- Betreutes Wohnen
- Ambulante Pflege (Mobiler Pflegedienst)
- Essen auf Rädern
- Tagespflege
- Kurzeitpflege
- Rehabilitation
- Stationäre Pflege
- Spezielle Demenzstation
- Palliativ Versorgung

Da die am alten Standort zur Verfügung stehenden Kapazitäten erschöpft sind und durch den Gesetzgeber eine Umstrukturierung aller stationären Pflegeeinrichtungen bis 2018 vorgeschrieben ist, soll das „Parkhotel“ in eine moderne zukunftsorientierte Pflegeeinrichtung umgebaut werden. Insgesamt sind 4 Stationen mit jeweils 20 Bewohnern geplant.

Das vorhandene Restaurant / Cafe soll als selbstständiger Cafebetrieb erhalten werden und sowohl den Bewohnern und Besuchern als auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Zudem sollen ca. 15 weitere Arbeitsplätze sowie Ausbildungsplätze geschaffen werden.

Die Lage einerseits in einer öffentlichen Grünfläche und andererseits in räumlicher Nähe zur Kernstadt bietet sich für die Ansiedlung der geplanten Senioreneinrichtung an.

Die Hotelanlage liegt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münstereifel in einer Grünfläche „Parkanlage“ und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die geplante Nutzungsänderung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel/Seniorenheim“. Durch diese Ausweisung kann sichergestellt werden, dass zum einen sich das Spektrum von Betreutem Wohnen über Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen bis hin zu ärztlichen bzw. gesundheitlichen Ergänzungsangeboten erstreckt und zum anderen der Charakter der angrenzenden öffentlichen Parkanlage erhalten wird.

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel/Seniorenheim“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Bestandsbebauung incl. der Parkplatzanlage mit GRZ 0,8 festgesetzt. Um eine Aufstockung der in Teilen dreigeschossigen Be-

standsbebauung zu ermöglichen wird eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die GFZ darf bis zu 2,0 erreichen.

Damit aufgrund der Tiefe des Baukörpers zukünftig das Dach nicht zu massiv erscheint, ist hier eine Gliederung vorzunehmen, die durch einen Wechsel aus geneigten Dächern und Flachdachbereichen erreicht wird. Diese Gliederung orientiert sich an der heutigen Gliederung des Gebäudes und wird in den Gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauONRW festgesetzt. Für die Flachdachbereiche werden zudem maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) und für die Bereiche mit geneigtem Dach werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen umfassen mit einem geringen Spielraum den bestehenden Gebäudekörper. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da das Vorhaben durch den vorhandenen Gebäudekomplex beschrieben wird.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Die nördlich des Gebäudes liegenden 28 vorhandenen Stellplätze reichen für die geplante Einrichtung aus.

5.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die Schleidtalstraße erschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen ist vorhanden. Ebenso sind die Entwässerungseinrichtungen vorhanden.

5.6 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen

Neben gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und der Materialwahl werden Hinweise ~~Regelungen~~ im Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ~~getroffen~~ in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die ~~Festsetzungen~~ Hinweise sind erforderlich, da das Gebiet an die Landesstraße L 234 angrenzt.

~~Daher sind Werbeanlagen nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierenden bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zu der Landstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.~~

Gemäß § 28 StrWG i.V. mit § 25 StrWG (Straßen- und Wegegesetz) dürfen sind Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Für Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist daher darauf hin, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierenden bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zu der Landstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll für einen baulich genutzten Bereich, der bisher als Hotelanlage genutzt wird, Planungsrecht für die Umnutzung zu einer modernen Betreuungseinrichtung für Senioren geschaffen werden.

Mit Realisierung dieser Einrichtung ist Lieferverkehr, Besucher- sowie Beschäftigtenverkehr zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird gegenüber dem heutigen Hotelbetrieb jedoch reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung wird unter Berücksichtigung des demographischen Wandels der Betrieb einer Senioreneinrichtung vorbereitet, welche für ältere Menschen eine breite Palette miteinander vernetzter Hilfe- und Betreuungsleistungen nach modernsten Erkenntnissen anbieten wird und im Weiteren neue Arbeitsplätze schafft. Aufgrund der Lage in der öffentlichen Grünfläche und der Nähe zur Kernstadt ist der Standort hervorragend für eine solche Einrichtung geeignet.

7.0 Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Hotel / Seniorenheim Schleidtal“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.07.2008 bis 18.07.2008 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben / eMail vom 30.06.2008 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 25.11.2008 hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2008 bis 23.01.2009 einschließlich.

Am hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel den Bebauungsplan Nr. 76 „Hotel / Seniorenheim Schleidtal“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

8.0 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Änderungen Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind im Text ~~durchgestrichen~~ bzw. *kursiv* und unterstrichen hervorgehoben. Diese Änderungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Da das Straßen- und Wegegesetz NRW Regelungen zu Werbeanlagen entlang von Landesstraßen trifft, werden diese als Hinweis aufgenommen. Auf eine gestalterische Festsetzung gem. BauO NRW wird verzichtet.

Teil B: Umweltprüfung / Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

1.0 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bestehenden Hotelanlage in eine Betreuungseinrichtung für Senioren geschaffen werden. Insgesamt sollen Betreuungsmöglichkeiten für bis zu 80 Pflegebedürftige eingerichtet werden. Hierzu soll das vorhandene bis zu 3-geschossige Flachdachgebäude um ein Geschoss aufgestockt werden und ein geneigtes Dach erhalten.

Die Lage einerseits in einer öffentlichen Grünfläche und andererseits in räumlicher Nähe zur Kernstadt bietet sich für die Ansiedlung der geplanten Senioreneinrichtung an.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel/Seniorenheim“. Durch diese Ausweisung kann sichergestellt werden, dass zum einen sich das Spektrum von Betreutem Wohnen über Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen bis hin zu ärztlichen bzw. gesundheitlichen Ergänzungsangeboten erstreckt und zum anderen der Charakter der angrenzenden öffentlichen Parkanlage erhalten wird.

2.0 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.040 qm, die sich wie folgt zusammensetzt:

Überbaute Grundstücksfläche	ca. 1.650 qm
Stellplatzanlage	ca. 1.530 qm
Freifläche	ca. 860 qm

3.0 Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetze / Fachplanungen

Folgende einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 09.12.2006
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft - Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art.1 G am 15.12.2005
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 25. Juni 1995

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel

4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt im Zustand bezogen auf das jeweilige Schutzgut beschrieben und deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung bewertet. Hieraus werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abgeleitet.

4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind vorrangig die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Luftschadstoffe, Gerüche, Lärmimmissionen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt an der Schleidtalstraße und ist bereits baulich genutzt (Hotel). Das Gebäude wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen an eine Nutzung als Pflegeeinrichtung umgebaut. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts in Anlehnung der Immissionsrichtwerte in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten gemäß TA Lärm, eingehalten werden.

Das Cafe des Gebäudes soll auch weiterhin für die Bevölkerung zugänglich sein, so dass die Bedeutung für die Freizeitnutzung weiterhin gegeben ist.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die geplante Nutzungsänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Biotope vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Flora-Fauna-Habitat Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und durch Gebäude und Befestigungen fast vollständig versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude oder Stellplätze sind nicht geplant, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden, in dem heute schon durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Bereich, nicht erwartet.

4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude oder Stellplätze sind nicht geplant, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erfolgen.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Gegenüber der vorhandenen Situation ist keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die vorliegende Planung erkennbar.

4.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetztem Heilquellenschutzgebiet.

Östlich des Baukörpers befindet sich ein kleiner See, der im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes angelegt wurde. Südlich des Plangebietes verläuft der Schießbach.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Gegenüber der vorhandenen Situation ist keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die vorliegende Planung erkennbar.

4.5 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb der städtischen Grünanlage (Schleidtal) an der Schleidtalstraße. Das vorhandene Gebäude liegt tiefer als die Straße und wird in der vollen Höhe nur vom Park aus wahrgenommen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Aufstockung des Gebäudes und eine Änderung der Dachform (geneigtes Dach) zu. Damit aufgrund der Tiefe des Baukörpers zukünftig das Dach nicht zu massiv erscheint, wird eine Höhenbegrenzung und eine Gliederung der Dachlandschaft festgesetzt, die durch einen Wechsel aus geneigten Dächern und Flachdachbereichen erreicht wird. Diese Gliederung orientiert sich an der heutigen Gliederung des Gebäudes. Zusätzlich werden weitere gestalterische Festsetzungen zur Materialwahl und zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen, so dass sich die Bebauung auch zukünftig möglichst harmonisch in die umgebende Landschaft einpassen wird.

4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt an Rande der Kernstadt von Bad Münstereifel und ist bereits baulich genutzt.

Das großräumige Klima ist beschrieben als betont maritimes (atlantisches) Klima, mit relativ hohen Niederschlägen, die Winter sind mäßig kalt, die Sommer sind kühl und feucht. Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die vorliegende Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der Stadtkernlage von Bad Münstereifel auswirken könnten.

4.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden nicht gesehen.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG) wird hingewiesen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind derzeit nicht erkennbar.

5.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

5.2 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das vorhandene Gebäude weiterhin als Hotel genutzt werden. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs für eine Modernisierung des Gebäudes und der zurückgehenden Übernachtszahlen im Hotelgewerbe wäre mittelfristig mit einem Leerstand des Gebäudes zu rechnen.

5.3 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da der Bereich bereits baulich genutzt ist. Der Standort eignet sich aufgrund der räumlichen Nähe zur Kernstadt und der Lage innerhalb einer Parkanlage für die geplante Nutzung als Betreuungseinrichtung für Senioren.

6.0 Monitoring / Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassende Bewertung

Mit der vorliegenden Planung wird die Umnutzung einer bestehenden Hotelanlage planungsrechtlich vorbereitet. Zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Es ist lediglich eine Aufstockung des Gebäudes geplant.

Wesentliche negative Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes nicht benannt.

Aufgestellt: 26. Januar 2009

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath