

STADT RHEINBACH

Waldhotel

DARSTELLUNG DES ENTWICKLUNGSSTANDES

Auftraggeber:

Hermann Josef Prior

Wormersdorfer Straße 36

53340 Meckenheim

22. Juni 2011

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Größe des Vorhabens.....	1
2	Planerische Vorgaben.....	2
3	Entwicklung des Grundstückes.....	3
3.1	Ausgangslage bei Übernahme des Grundstückes.....	3
3.2	Sanierung und Erweiterung des Waldhotels, Anlage des Biergartens	3
3.3	Erweiterung des Biergartens, Anlage zusätzlicher Parkflächen	5
3.4	Geplanter Ergänzungsbau für das Hotel	10
3.5	Empfehlungen für das weitere Vorgehen	10

1 LAGE UND GRÖÖE DES VORHABENS

Das Waldhotel liegt auf einem von Wald umgebenen, ca. 1,8 ha großen Gelände südlich der Stadt Rheinbach. Das dreieckige Grundstück wird im Nordosten von der Landesstraße L 113 (Richtung Merzbach) und im Nordwesten von der hier abzweigenden L 492 (Richtung Todenfeld / Hilberath) begrenzt. Im Südwesten des Hotelgrundstücks liegt ein ehemaliger Grauwacken-Steinbruch, der teilweise als Wanderparkplatz und im hinteren Teil als Holzlagerplatz genutzt wird.

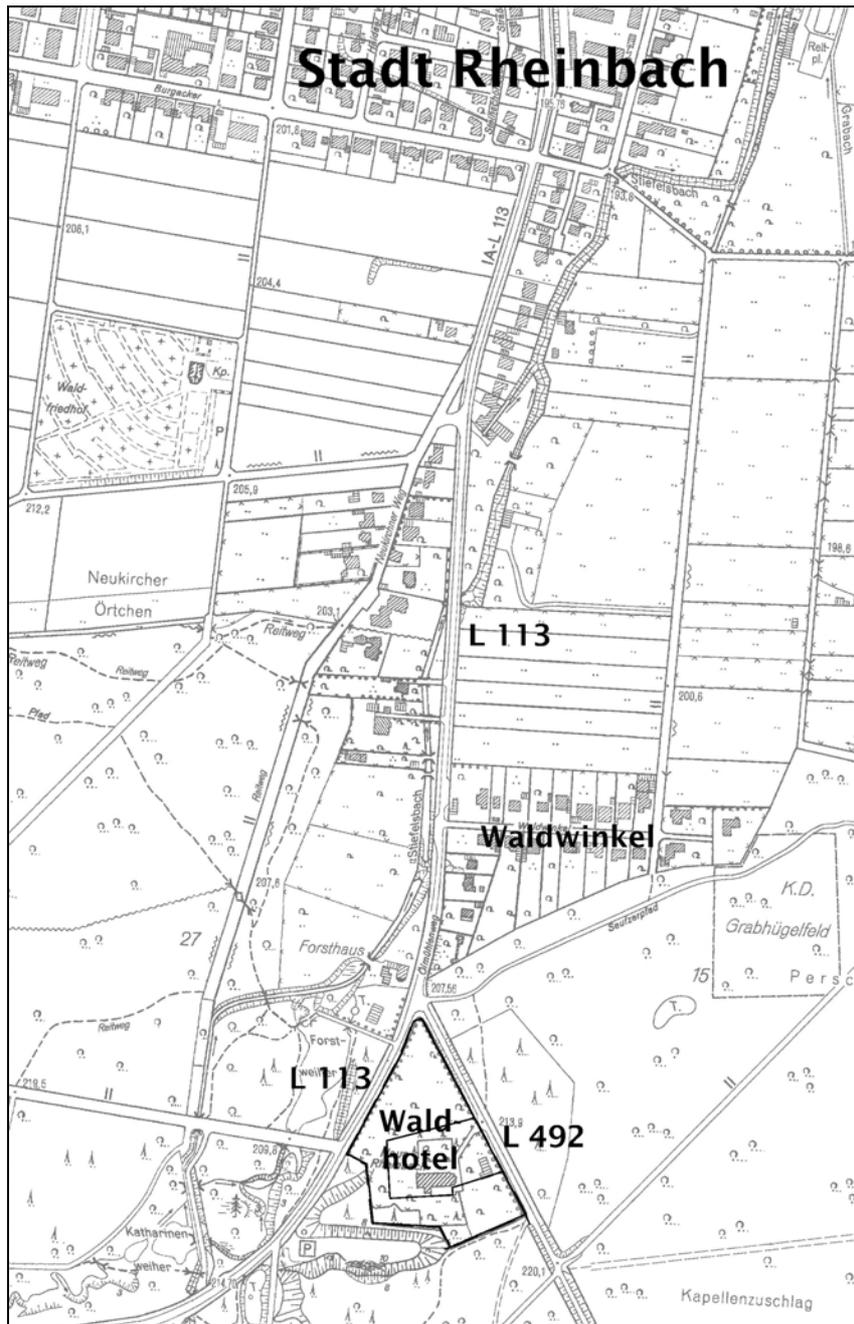


Abbildung 1: Lage des Waldhotels

2 PLANERISCHE VORGABEN

- **Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Das gesamte Grundstück sowie der südwestlich liegende Steinbruch liegen im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 "Rheinbacher Osteifel" des Landschaftsplanes Nr. 4 "Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises.

Im Landschaftsschutzgebiet soll die waldreiche, durch grünlandreiche Bachtäler gegliederte Landschaft geschützt werden. In Bezug auf das Vorhaben haben das Verbot, bauliche Anlagen zu errichten, sowie das Verbot, Gehölze zu beseitigen oder zu schädigen, besondere Bedeutung. Für Anpflanzungen außerhalb des Waldes sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Große Teile der nicht bebauten Fläche des Grundstücks sind als Streuobstwiese dargestellt, die zu erhalten und zu pflegen ist (vgl. Maßnahme 5.4-12 im o. g. Landschaftsplan).

Die umgebenden Waldgebiete stehen unter Naturschutz (NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" im LP 4 des Rhein-Sieg-Kreises).

- **Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000**

Die angrenzenden Waldflächen (ohne den Steinbruch) gehören zum FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach", das mit dem o. g. NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" in deutsches Recht umgesetzt wurde. Aufgrund der Nähe zu dem FFH-Gebiet ist die Verträglichkeit mit den Belangen des NATURA 2000-Gebietes nachzuweisen.

- **Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach**

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Grundstückes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Waldbereich südlich der Hotelanlage trägt wie auch der angrenzende Steinbruch die Signatur für Wald. Zur Zeit läuft ein Verfahren für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Waldhotel".

3 ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKES

3.1 Ausgangslage bei Übernahme des Grundstückes

Bei der Grundstücksübernahme durch den Auftraggeber bestanden im Wesentlichen die im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62 "Waldhotel" dargestellten Baulichkeiten; von dem Gebäude südlich des Hotelbaus waren nur noch Fundamente erhalten. Auf der gesamten Fläche südlich des Hotels (Grasflur und Waldbereich) waren Bauschutt und Müll verteilt.

Zufahrt und Vorplatz des Hauptgebäudes waren bereits voll befestigt, nordwestlich und nördlich des Hotelbaus waren weitere terrassenartige Flächen mit wassergebundener Decke befestigt. Die Fläche direkt vor dem Hauptbau war von Nadelbäumen umgeben. Nördlich davon bestand auf der Fläche des heutigen Boule-Feldes ein Bolzplatz.

Zwischen Hauptgebäude und Remise sowie nördlich der Remise lagen Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen. Zu den Straßen hin war das Gelände durch Hecken abgeschlossen. Die Bäume der auf Teilflächen sehr lückigen Obstwiesen waren in schlechtem Pflegezustand.

3.2 Sanierung und Erweiterung des Waldhotels, Anlage des Biergartens

In 2006 wurde zwischen der Stadt Rheinbach und Herrn Prior der Kauf einer Teilfläche mit Hotelbau, Remise und Erweiterungsmöglichkeiten vereinbart. Die verbleibende Fläche darf durch Herrn Prior nach Maßgabe vertraglicher Regelungen mit der Stadt Rheinbach genutzt werden. Diese Regelungen umfassen konkret die Herrichtung der Streuobstwiese und deren dauerhafte fachgerechte Pflege.

Im ersten Bauabschnitt wurden gemäß der Genehmigung der Stadt Rheinbach der Hotelbau saniert und erweitert sowie die Remise in größerem Umfang als Wohnhaus neu errichtet. Die Flächen um das Hotel und zwischen Hotel und Remise sowie die Terrasse zwischen Hotel und Bolzplatz wurden mit Betonpflaster befestigt, um sie als Parkplatz bzw. für die Außengastronomie nutzen zu können. Bei der Anlage der Terrassen und Wegeverbindungen wurde auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bezüglich Wegebreiten und Barrierefreiheit auf eine senioren- und behindertengerechte Gestaltung Wert gelegt. Die zur barrierefreien Überwindung des Höhensprungs nördlich des Hotelbaus erforderliche Rampe wurde im Zuge der Umsetzung zum Schutz der vier Kastanien im Terrassenbereich aus dem Traufbereich der Bäume nach Westen verschoben.



Abbildung 2: Rampe zur barrierefreien Überwindung des Höhenstrungs

Der Bolzplatz wurde zu einem den international anerkannten Regeln des Boulesports entsprechenden Spielfeld umgestaltet. Damit wurde ein der Zielgruppe adäquates Angebot geschaffen, das auch von Rheinbacher Bürgern gut angenommen wird.



Abbildung 3: Boulefeld

Die standortfremden Fichten wurden gemäß Auflage in der Baugenehmigung beseitigt, die Kastanien vor dem Hotel hingegen erhalten und fachgerecht gepflegt. Die Streuobstwiese wurde durch fachgerechte Pflege und umfangreiche Ergänzungspflanzungen in einen strukturreichen, ökologisch wertvollen Zustand versetzt. Bei der Neupflanzung wurde ein umfangreiches Spektrum von ca. 60 regionaltypischen Obstsorten verwendet.



Abbildung 4: Gepflegte und ergänzte Obstwiese

3.3 Erweiterung des Biergartens, Anlage zusätzlicher Parkflächen

Zur Erfüllung von Brandschutzaufgaben war südlich des Hotelgebäudes eine ausreichend breite, für Löschfahrzeuge befahrbare Fläche herzustellen. Dies war im hängigen Gelände nur durch die Errichtung von Stützmauern möglich, die mit Holzpaneelelen verkleidet wurden. Die entstandene Berme wurde mit Basaltkies abgedeckt und mit einer Reihe von 6 Birken bepflanzt

Um die verbleibenden Flächen südlich des Gebäudes in einen dem Hotelbetrieb angemessenen Zustand zu bringen, waren diese zunächst von Bauschutt und Unrat zu befreien.

Südlich des Hotelgebäudes wurde aufgrund der Nachfrage durch Wanderer und Rheinbacher Bürger auf der durch die Stützmauern entstandenen Terrasse der Biergarten erweitert, um hier ein zusätzliches Angebot in lockerer Atmosphäre zu schaffen. Die Anlage des Biergartens wird von der Stadt Rheinbach grundsätzlich befürwortet.

Im Bereich der Fundamente des laut Bebauungsplan vorhandenen Gebäudes wurde – in wesentlich kleinerem Umfang – ein Versorgungspavillon errichtet. Um den Hang dauerhaft fachgerecht zu sichern wurden die Böschungen oberhalb der Terrasse mit Böschungssteinen abgefangen und mit Stauden und Kleingehölzen (Efeu, Cotonneaster, Fingerstrauch, Lavendel, Salbei, Spierstrauch, Vinca) bepflanzt. Mit der weiteren Entwicklung der Pflanzen wird die technische Befestigung überwachsen und in einigen Jahren nicht mehr erkennbar sein.

Auf einer Berme bzw. im östlichen Abschnitt oberhalb der Hangsicherung wurde eine Reihe aus 5 Sumpfeichen gepflanzt.



Abbildung 5: Biergarten hinter dem Hotel mit Versorgungspavillon

Oberhalb der Terrasse wurden kleine Flächen unter den Bäumen mit feinem Schotter befestigt und mit Sitzgruppen versehen, die von Gästen oder Wanderern genutzt werden können. In diesem Bereich wurde ferner am historischen Standort in Anlehnung an den sog. "Dianatempel" ein Pavillon errichtet, der vom Standesamt der Stadt Rheinbach als Außenstelle für Trauungen genutzt wird.

Bäume wurden für diese Maßnahmen nicht beseitigt.



Abbildung 6: Sitzgruppe im Wald

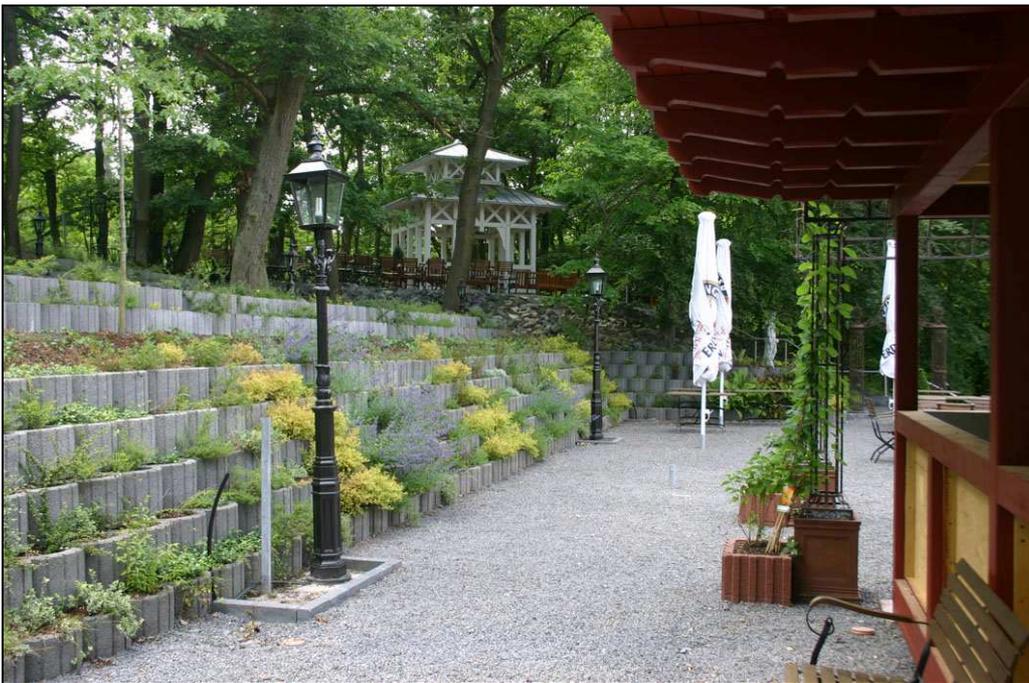


Abbildung 7: Trauungs-Pavillon am Standort des ehemaligen "Dianatempels"

Eine Erweiterung der Terrassen wurde westlich des Hotels im Zusammenhang mit der Anlage der erforderlichen Fluchtwege aus den Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss vorgenommen. Die Anlage eines sicheren Fluchtweges aus dem Obergeschoss erforderte es, den Höhengsprung zwischen den Flächen südlich und nördlich des Hotelgebäudes westlich des Gebäudes durch eine massive Mauer abzufangen. Dadurch entstand eine Erweiterung der Terrasse hinter dem Hotel, die wie die Flächen unterhalb der Mauer befestigt wurde.



Abbildung 8: Stützmauer und Terrassen westlich des Hotelgebäudes

Nördlich der Einfahrt wurden zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs bei größeren Veranstaltungen im Bereich der Obstwiese unter Erhaltung der dort stehenden Apfelbäume weitere Parkflächen als Schotterrassen befestigt.



Abbildung 9: Parkplatz nördlich der Einfahrt (im Bau)

Für keine der beschriebenen Baumaßnahmen wurden größere Gehölze gerodet.

Tabelle 1 quantifiziert die erfolgten Veränderungen.

Tabelle 1: Veränderungen zwischen Bauabnahme und Mai 2011

Bestand Abnahme	Bestand Mai 2011	Fläche
Obstwiese (912 m ²)	Schotterrassen / Rasengitterstein (Parkplatz)	844 m ²
	Pflaster	12 m ²
	Schotterweg (nordöstlich Hotelbau)	56 m ²
Grasflur (514 m ²)	Schotter	278 m ²
	Pflaster	143 m ²
	Versorgungspavillon	17 m ²
	Beet / Hangsicherung	76 m ²
Waldboden (680 m ²)	Schotter	460 m ²
	Trauungs-Pavillon	13 m ²
	Beet / Hangsicherung	207 m ²

3.4 Geplanter Ergänzungsbau für das Hotel

Um für das Hotel eine günstige Auslastung auch in der Woche (z. B. Seminare) zu gewährleisten, wird ein erweitertes Zimmerangebot benötigt. Zu diesem Zweck ist geplant, südöstlich des Hauptbaus ein zusätzliches Gebäude mit Hotelzimmern zu errichten. Der hierfür erforderliche Bedarf an Parkplätzen soll durch den Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude gedeckt werden.

Mit dem ergänzenden Hotelbau wird ein ausgewogenes, wirtschaftlich tragfähiges Verhältnis zwischen Hotellerie und Gastronomie erreicht. Darüber hinaus wird durch das Gebäude die bauliche Gesamtanlage abgeschlossen; es entsteht ein harmonisches Verhältnis zwischen Gebäuden, offenen und befestigten Flächen.

3.5 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Der derzeitige Bestand mit den bereits erfolgten Baumaßnahmen und dem geplanten Ergänzungsbau soll im Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62 "Waldhotel" planungsrechtlich abgesichert werden. In diesem Rahmen können auch Vorgaben zu Freiflächen für bestimmte Nutzungen (z. B. Außengastronomie, Parkplätze) sowie zur Gestaltung der Freiflächen bis hin zu einer Auswahl von Arten für Bepflanzungen festgesetzt werden.

Der derzeit dargestellte Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62 "Waldhotel" (Stand: 19. August 2010) umfasst mit einem Flächenumfang von ca. 6,4 ha neben dem Hotelgelände und dem südwestlich angrenzenden Steinbruch große Waldflächen, die im Naturschutz- und FFH-Gebiet liegen. Auf diesen Flächen sehen wir im Zusammenhang mit dem Waldhotel keine Notwendigkeit für bauleitplanerische Festsetzungen. Diese müssten ohnehin die Umsetzung des FFH-Gebietes in nationales Recht, derzeit durch das NSG im Landschaftsplan gewährleistet, im Bebauungsplan regeln. Die Überführung einer Teilfläche des FFH-Gebietes in das Baurecht erscheint nicht schlüssig.

Sofern seitens der Stadt Rheinbach keine speziellen Festsetzungen getroffen werden sollen, wird vorgeschlagen, den Umgriff auf das Hotelgelände und den südwestlich angrenzenden Steinbruch (Flächen derzeit Landschaftsschutzgebiet, kein FFH-Gebiet) zu begrenzen.

In der grünordnerischen Konzeption des Bebauungsplans kann die weitere Entwicklung der Gesamtanlage und der Nutzungen aufgezeigt werden sowie Aussagen zur Gestaltung der Außenanlagen getroffen werden.

Schwerpunkt der Gestaltung sind der Biergarten südlich sowie die Terrassen- und Wegeflächen westlich des Hauptgebäudes. Hier sind Aussagen zu treffen, wie die Ausbildung und Begrünung der technisch notwendigen Hangsicherung im Sinne der LSG-Verordnung dem Landschaftscharakter angepasst werden kann.

Im Westen des Hotelgebäudes sollen durch Pflanzungen die gastronomisch nutzbaren von den landschaftlich gestalteten Freiflächen abgegrenzt werden.

Die Wegeverbindungen und Platzflächen müssen so angelegt und befestigt werden, dass sie der vorgesehenen Nutzung der Gebäude und des Geländes für festliche Veranstaltungen und Anlässe (z. B. Trauungen mit anschließendem Empfang) entsprechen. So sollte der Weg zum Trauungs-Pavillon mit einer Pflasterung ausgeführt werden, um für Hochzeitspaare und -gäste auch bei ungünstigen Bedingungen (z. B. Nässe) ein sicheres Begehen zu ermöglichen. Randlich verbleibende Flächen können dann als Schotterrasen angelegt werden.

Der Flächenzuschnitt der Parkplätze an der Zufahrt zum Hotel sollte vor dem Hintergrund der einschlägigen technischen Regelwerke überprüft werden. Im Ergebnis kann so das Verhältnis von Parkplatzfläche und Stellplatzangebot optimiert werden. Die Befestigung sollte auch bei hoher Belastung (z. B. an Wochenenden und bei größeren Veranstaltungen) und ungünstigen Witterungsverhältnissen eine gut begehbare Oberfläche gewährleisten. Diese Anforderungen werden durch einen Pflasterbelag am besten erfüllt, alternativ ist die Anlage einer fachgerecht entwässerten wasser gebundenen Decke möglich. Die freigehaltenen Flächen um die erhaltenen Obstbäume sollten zu einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe erweitert werden, die jeweils seitlich an die Streuobstwiese bzw. die Hecke angebunden werden kann.

Im Zusammenhang mit der barrierefreien Gestaltung des Geländes wird die Einrichtung einer angemessenen Anzahl von Behindertenparkplätzen am Hotel empfohlen.