
Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth

1. Änderung

Bereich Kloster Ommerborn

Begründung (Vorentwurf)

Stand: 23. März 2009



PLANUNGSGRUPPE MWM

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

**MEYER-BRANDIS
MESENHOLL**

**DIPL. ING./BAUASSESSOREN
PLANUNG-ENTWURF-AUSFÜHRUNG**

AUF DER HÜLS 128 - 52068 AACHEN - TEL. 0241/938660 - E-MAIL: PLMWM@T-ONLINE.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSSITUATION/ ZIELSETZUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1	Abgrenzung	3
2.2	Bestand	3
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.	DARSTELLUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	6
5.	GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG.....	7
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE.....	8
6.1	Verkehr/Erschließung	8
6.1.1	Abschätzung der Verkehrserzeugung (Verkehrsprognose).....	8
6.1.2	Ermittlung des Stellplatzbedarfs.....	9
6.1.3	Bewertung der Erschließungssituation.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	10
6.2.1	Versorgung mit Strom und Wasser	10
6.2.2	Entsorgung	10
6.3	Emissionen und Immissionen	11
6.4	Belange von Natur und Landschaft.....	11
6.5	Altlasten.....	11
6.6	Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur	11
6.7	Sachgüter / Sonstiges.....	11
6.8	Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	11
7.	UMWELTBERICHT.....	12

1. AUSGANGSSITUATION/ ZIELSETZUNG

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-Ommern, der diese Räumlichkeiten künftig nicht mehr nutzen wird. Eine Nachnutzung zum Erhalt der geschichtlich bedeutsamen Gebäude ist dringend erforderlich.

Die niederländische Investorengruppe „de nieuwe klasse“ möchte das Kloster langfristig als Gästehaus / Tagungseinrichtung nutzen, wobei Wert gelegt wird auf eine behutsame Umnutzung und verträgliche Einfügung in den Bestand. Das von der Investorengruppe verfolgte Konzept unterscheidet sich von herkömmlichen Hotelnutzungen, ein Schwerpunkt wird auf der Unterbringung von Gruppen liegen mit Möglichkeiten zur Meditation, Therapie, Joga, Seminaren und Tagungsveranstaltungen.

Somit besteht die Möglichkeit, das Kloster und seine baulichen Anlagen als wichtige Zeugnisse der Stadtgeschichte zu erhalten und die Instandhaltung der Gebäude zu sichern.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Änderungsbereich umfasst den unmittelbaren Bereich um das Kloster Ommerborn mit angrenzenden Freiflächen.

2.2 Bestand

Geschichtliche Entwicklung, Bau- und Nutzungsstruktur

Das Kloster Ommerborn in Wipperfürth-Ommern ist ein Eucharistiner-Kloster des Priestervereins Kloster Düren-Ommern, das 1921/22 erbaut wurde. Der Eucharistinerorden wurde 1856 von Pierre Julien Eymard in Paris gegründet und ist eine katholische Ordensgemeinschaft, die sich besonders für die Verbreitung einer Eucharistischen Spiritualität einsetzt. Der Orden ist heute weltweit vertreten und hat rund 1.100 Mitglieder.¹

Die Keimzelle des Ortes Ommerborn ist der Hof Ommerborn, der bis heute besteht. Dieser wurde erstmals 1470 urkundlich erwähnt. Einer der bekanntesten Bewohner war Pastor Johann Peter Ommerborn, der als „Held von Ommerborn“ 1795 den Widerstand der bergischen Bauern gegen die französischen Revolutionstruppen organisiert hat.¹

Die südlich bestehende Kapelle wurde bereits 1849 von den Eheleuten Johann Ommerborn und Christine Dahl errichtet und soll auch weiterhin in seiner jetzigen Funktion erhalten bleiben. Die Kapelle steht unter Denkmalschutz. Im Jahr 1987 wurde diese restauriert.

Das Kloster diente den Neueintretenden als Noviziatshaus und den kranken Religiösen als Erholungsheim. In den 50er Jahren fuhren häufig katholische Schulen der Umgebung mit den Schülern zum Abschluss der Schulzeit dorthin. Später wurde das Klostergebäude für vielfältige Bildungsveranstaltungen im kirchlichen Kontext genutzt. Seit 1953 werden hier Einkehrtage abgehalten. Das Kloster ist nicht Bestandteil des katholischen Eigentums in Wipperfürth, sondern des Priestervereins Düren-Ommern.

Das Ursprungsgebäude des Klosters, der vordere, südliche Teil, wurde im letzten Jahrhundert mehrmals erweitert (Nummerierung der Gebäude siehe Abbildung 1):

¹ Quelle: www.katholisch-in-wipperfuerth.de

1921	Gebäude Nr. 1: 4 geschossiges Ursprungsgebäude mit Satteldach. Der Außensockel und Erdgeschoss sind in Bruchstein gefugt, 1. bis 3. Geschoss sind mit einer Putzfassade versehen.
1931-1939	Gebäude Nr. 2: Neubau einer 3geschossigen Klosterschule. Diese erfolgte als Anbau an das bestehende Klosterwirtschaftsgebäude. Einrichtung eines Juvenats (Gymnasium in Trägerschaft des Ordens). Teilbereich 1: Erdgeschoss in Bruchstein, aufgehendes Mauerwerk des 1. bis 3. Geschosses in Ziegel- bzw. Schwemmsteinen, Satteldach. Teilbereich 2 (Gebäude Nr. 3): 4geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Dach als Walmdach, Sockel in Bruchstein verkleidet, Außenmauerwerk in Stampfbeton, Verwendung als Wohnheim und Tagungsort (bis max. 120 Personen)
1942	Ausbau der Kellerräume
1968-1982	Kapellenneubau und Abbruch eines Stall- und Schuppengebäudes und Abbruch der alten Kapelle. Bei der neuen Kapelle (Gebäude Nr. 8, Kirche St. Johannes der Taufe des Kirchengemeindeverbandes Wipperfürth) handelt es sich um einen viereckigen Kapellengrundriss, bestehend aus einem Hauptschiff, 2 Seitenschiffen und einer Sakristei. Das Dach des Mittelschiffes weist eine Neigung von 40°, die Seitenschiffe 30° auf. Neben dem Kirchenbau sind auch Vorplatz und Parkplätze angelegt worden.
1964-1977	Gebäude 4: Bau eines Aufenthalts- und Spielraums mit Nottreppe
1985 - ca. Anfang der 90er Jahre	Nutzung der Klosterräume als Exerzitien- und Tageshaus Eymard. Es wurde Kurse, Einkehrtage, Schulentage, Familienfreizeiten u.a. für die unterschiedlichen Gruppen gehalten. Die Gruppen wurden im Haus beherbergt und bewirtet. Das Haus hatte eine Kapazität von insgesamt 80 Betten.
2000	Gestaltung der Außenanlagen, Errichtung von Spielflächen nordwestlich des Klosters: Das ehem. Kloster wird von der kath. Gemeinschaft der Seligpreisung als Begegnungsstätte für die Jugend genutzt. Es wurden ein Grillplatz errichtet, Terrasse modelliert und verschiedene Freizeitbereiche erstellt.
2007	Ein Investor trat an den Eucharistinerorden mit den Plänen, ein Tagungszentrum / Hotel im Kloster zu errichten.

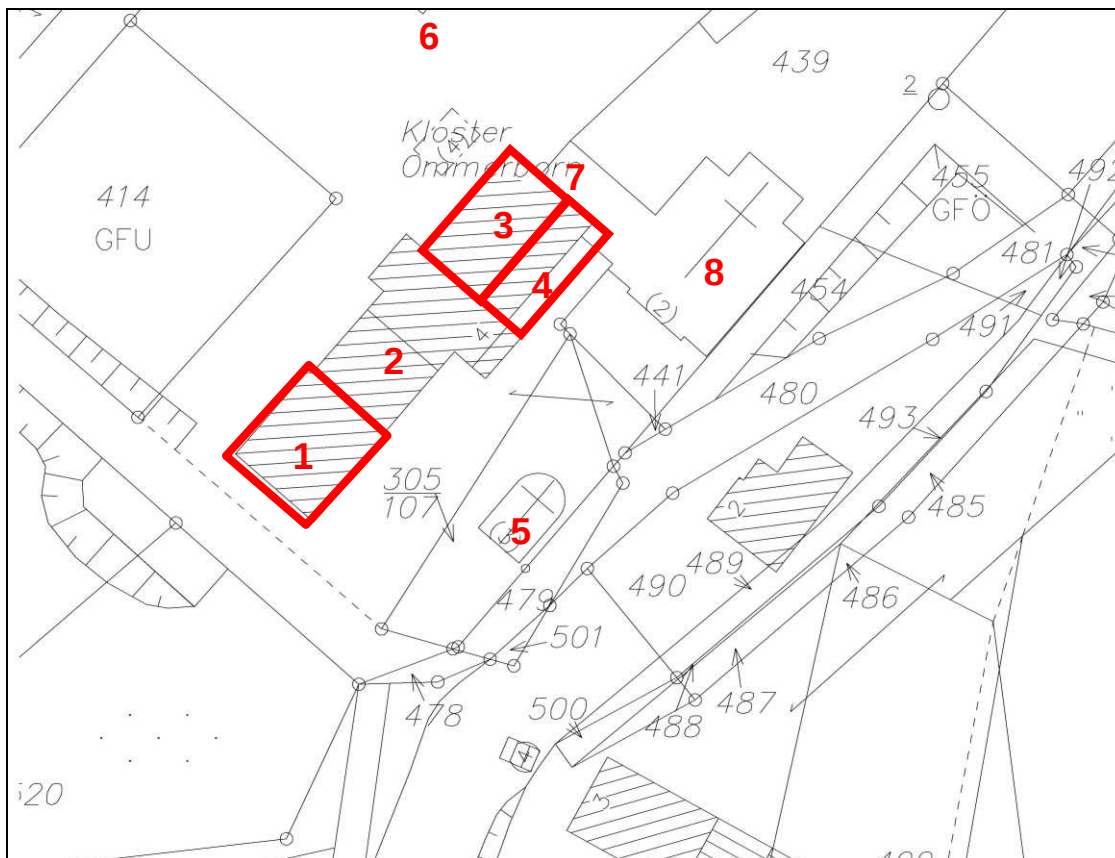


Abbildung 1: Kloster Ommerborn

1: Altbau Priesterhaus 1921, 2: Zwischentrakt 1931 ff, 3: Wohnheim 1931 ff., 4: Wohnheimanbau 1969, 5: unter Denkmalschutz stehende Kapelle, 6: großes und kleines Treibhaus (Baujahr 1957) /heute nicht mehr vorhanden, 7: Nottreppenbau (1969), 8: Kirche

Naturhaushalt / Ökologie

Der unmittelbare Bereich um das Klostergebäude ist versiegelt. Zum Teil gliedern Ziergehölze diese Fläche, z.B. um die Kapelle und das Kirchengebäude. An einigen wenigen Stellen bestehen markante, standorttypische Einzelbäume.

Nördlich des Klostergebäudes grenzen Rasenflächen an, die bereits früher als Aufenthaltsbereiche genutzt wurden. Z.B. waren hier Spielgeräte und ein Grillplatz untergebracht. Diese Fläche ist westlich von einer Nadelgehölzgruppe begrenzt, nördlich grenzen standorttypische Gehölze an. Zur Straße hin besteht eine Hecke im Bereich der Böschung. Auch im Bereich der Rasenfläche gibt es einige wenige standorttypische Einzelbäume.

Wasserversorgung

Die heutige Wasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Brunnenanlage nördlich des Klostergebäudes. Es handelt sich hierbei um einen 1991 modernisierten Tiefbrunnen, der 5 Wohneinheiten versorgt. Dieser Brunnen ist aus baulicher und technischer Sicht gemäß Trinkwasserverordnung geeignet, Trinkwasser zu fördern.

Zur Förderung des Wassers besteht eine widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.11.94 (Fördermenge: $1 \text{ m}^3 / \text{h} - 10 \text{ m}^3 / \text{d} - 3.650 \text{ m}^3 / \text{a}$). Die Erlaubnis ist bis zum 31.12.2014 befristet.

Entwässerung

Die vorhandene Abwasserbehandlungsanlage entspricht dem Inhalt des wasserrechtlichen Erlaubnis-Antrags vom 22.04.1991. Demnach besteht für das Klostergebäude eine 4-Kammergrube mit anschließendem Tropfkörper und Nachklärung. Tropfkörper und Nachklärung werden gemeinsam mit zwei weiteren Gebäuden genutzt. Die gesamte Anlage ist ausgelegt für 52 Einwohnergleichwerte (EWG).

Die Leitungen und die Infrastruktur im Klostergebäude sind sanierungsbedürftig. Die Vorflutsituation ist ungünstig, da sich vor Ort nur kleine, leistungsschwache Gewässer befinden.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Südwestlich und nordöstlich der Anlage befinden sich vereinzelt Gebäude oder bauliche Anlagen. Im Norden und Süden grenzen zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freibereiche an.

Südlich auf der anderen Straßenseite befindet sich das alte Schulgebäude, das mehrfach baulich geändert und ergänzt wurde und im geschichtlichen Kontext mit der Klosternutzung zu betrachten ist. 1951 wurde die Schule erweitert und die bisher nicht fertig gestellten Geschosse der früheren Klosterschule (Keller, Erdgeschoss + 1. OG) ausgebaut, um Kinder der Wohlfahrtswaisenpflege der Hansestadt Köln unterzubringen.

Seit 1988 werden die Gebäude als Pfarrheim der kath. Kirchengemeinde „St. Johannes d. Täufer“ Wipperfurth - Ommerborn genutzt mit einer öffentlichen katholischen Bücherei und einem Clubraum. Im Südwesten der Anlage befindet sich der Friedhof von Ommerborn mit Freialtar. Hier findet jeden Sonntag nach Fronleichnam die überregional bekannte Fronleichnamsprozession statt.

Seit 1992 wird der vordere Teil der alten Schule als Wohnhaus genutzt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 1995 ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft.

Im geltenden Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan – GEP) ist der Änderungsbereich als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. Als Ziel ist hier der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung definiert.

4. DARSTELLUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Änderungsbereich liegt im planerischen Außenbereich und ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (Dezember 2007) stellt für den Änderungsbereich folgende Planinhalte dar:

- Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Nachrichtlich ist außerdem das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

5. GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Gemäß dem in Kapitel 1 beschriebenen Planungskonzept zur langfristigen Nutzung als Gästehaus / Tagungseinrichtung erfolgt im Änderungsbereich folgende ergänzende Punktdarstellung:

- Hotel / Gästehaus / Tagungseinrichtung

Die Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt bestehen.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan untermauert die Stadt Wipperfürth ihr Ziel, den historisch bedeutsamen Standort des Klosters zu erhalten und auch eine verträgliche Entwicklung zuzulassen. 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.

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. So ist beispielsweise bereits heute die Grundstruktur mit Gästezimmern, Großküche und Speisesaal angelegt.

Die Vergangenheit des Klosters als Ort des Betens und der Meditation ist besonders für das von der Investorengruppe beabsichtigte Nutzungskonzept geeignet. Dieser Ort mit seinem geschichtlichen Hintergrund innerhalb einer reizvollen landschaftlichen Umgebung abseits von störenden Einflüssen gewährleistet den Gästen Erholung und Ruhe.

Die punktförmige Darstellung im Flächennutzungsplan soll eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude über den vorhandenen Bestand hinaus ermöglichen. Sie ist deshalb wichtig, weil eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude in der Regel nur noch auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund der laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten ist diese Erweiterungsmöglichkeit langfristig zur Bestandssicherung erforderlich. Angestrebt werden im Endausbau ca. 200 Betten, die überwiegend in den bestehenden Räumlichkeiten untergebracht werden. In den Bestandsgebäuden selbst befinden sich lediglich zwei größere Aufenthaltsbereiche. Es fehlen aber für das umzusetzende Nutzungskonzept langfristig Räume für die Abhaltung von Seminaren und Gruppengesprächen. Diese sollen in einem maximal zweigeschossigen Anbau untergebracht werden. Städtebaulich und landschaftsökologisch vertretbar ist eine solche Erweiterung unmittelbar nordwestlich an das bestehende Gebäude (Gebäudeteil 3, siehe Abbildung 1) angrenzend, die Größe ist hierbei auf 40 % der heutigen Nutzfläche beschränkt. Der konkrete Nachweis muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Nach einer überschlägigen Schätzung weisen die heutigen Gebäude eine Nutzfläche vom ca. 2.500 qm (einschl. Verbindungstrakt Kloster – Kirche, ohne Kirche) auf. Somit wäre eine bauliche Erweiterung um 1.000 qm Nutzfläche möglich.

Zur Deckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfes ist darüber hinaus eine Parkplatzanlage notwendig und im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes zulässig.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Verkehr/Erschließung

6.1.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung (Verkehrsprognose)

Die Verkehrserzeugung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. So ist das prognostizierte Besucher- bzw. Gästeaufkommen mit dem MIV-Anteil und dem Pkw-Besetzungsgrad ins Verhältnis zu setzen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind neben dem Besucherverkehr auch der Beschäftigten- und Lieferverkehr zu berücksichtigen. Die Abschätzung des Besucherverkehrs erfolgt in abhängig von der Gesamtbettenanzahl des Hotels. Die Betreibergruppe geht derzeit davon aus, dass im Kloster Ommerborn bis zu 200 Betten realisierbar sind. Gemäß den Erfahrungen des Betreibers aus anderen Objekten kommt eine Vollbelegung des Hotels nur in wenigen Ausnahmesituationen vor, so dass für die verkehrlichen Belange ein erhöhter Regelfall mit einer 80%-igen Auslastung angesetzt wird.

Nach Angaben des zukünftigen Betreibers sind bei einer Unterkunft dieser Größenordnung etwa 10 Beschäftigte zu berücksichtigen. Aufgrund der abgeschiedenen Lage des Standortes und der entsprechend gering getakteten ÖPNV-Erschließung ist davon auszugehen, dass die Beschäftigten einzeln mit dem eigenen Pkw fahren. Der Lieferverkehr stellt bzgl. des Verkehrsaufkommens nur eine untergeordnete Rolle dar. Die Ver- und Entsorgung des Hotels kann voraussichtlich von maximal 6 Lkw pro Tag erbracht werden.

Bzgl. des Besucherverkehrs gibt der erhöhte Regelfall zwar die Anzahl der Besucher vor, jedoch stellt sich die Auslastung der Verkehrsmittel etwas differenzierter dar.

Zunächst ist hier das geplante Betreiberkonzept zu berücksichtigen. Die Investorengruppe „De Nieuwe Klasse“ verfolgt die Realisierung von Gruppenunterkünften, die nur bedingt mit einem herkömmlichen Hotel vergleichbar sind. So gibt es abgeschlossene Einheiten, die Schlafräume, Bäder sowie Aufenthaltsräume beinhalten. Neben der Möglichkeit Tagungen und Schulungen für verschiedene Gruppengrößen durchzuführen, wird ein umfangreiches Freizeitangebot für die Gäste angeboten. Hierbei wird verstärkt auf naturnahe Erholung gesetzt, so dass zusätzlicher Kfz-Verkehr während des Gruppenaufenthaltes nur in geringem Umfang verursacht wird.

Dieses Konzept wird bereits an 3 niederländischen Standorten (Kasteel de Berckt, Baarlo – Beukenhof, Biezenmortel – De Nieuwe Erf, Diessen) erfolgreich betrieben. Aufgrund der Erfahrungen dieser bestehenden Einrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass die Besuchergruppen häufig gemeinsam anreisen und dementsprechend eine hohe Besetzung der Pkw zu erwarten ist. Nach Auskunft des Investors liegt bei den 3 niederländischen Standorten ein durchschnittlicher Pkw-Besetzungsgrad von über 3 Personen pro Pkw vor.

In der einschlägigen Fachliteratur gibt es für ein „Gruppenhotel“ keine Verkehrsrichtwerte. Dem Vorhaben kommt die Einrichtung eines Ferienzentrums am nächsten. Hierbei handelt es sich um eine Anlage von Ferienunterkünften mit ergänzender Gastronomie (oft mit Hotel). Nach Bosserhoff [1] kann bei diesen Einrichtungen von einem MIV-Anteil in Höhe von 95 bis 100% sowie von einem Pkw-Besetzungsgrad zwischen 2,5 und 3,5 ausgegangen werden.

Somit liegt der vom Investor angegebene Pkw-Besetzungsgrad innerhalb der Vergleichsspanne. Für die Ermittlung des Besucher-Kfz-Aufkommens wird ein erhöhter Besetzungsgrad von 3,5 Personen/Kfz herangezogen. Bei diesem Ansatz wird die Anreise mit Transportern (9 Sitzplätze) und Reisebussen zusätzlich berücksichtigt.

Hinsichtlich der Fahrzeugwahl gelten die Randbedingungen, die auch schon bei den Beschäftigten herangezogen worden sind. Demnach ist davon auszugehen, dass die überwiegende Mehrzahl der Besucher mit dem eigenen Pkw anreist. Auf der sicheren Seite liegend wird von einer 100%igen Pkw-Nutzung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Randbedingungen ergibt sich folgendes prognostiziertes Verkehrsaufkommen:

Abschätzung des Verkehrsaufkommens für ein "Gruppenhotel" in Wipperfürth-Ommerborn					
Projekt:	Umnutzung des Kloster Ommerborn				
Tag:	normaler Werktag				
Nutzungsart:	Hotel (Gruppenhotel)				
Lage:	Wipperfürth-Ommerborn				
Bezugsgröße	Hotelbetten	200			
Nutzergruppe	-	Besucher (Hotelgäste)			
Auslastung	%	80%			
Nutzungsintensität	Besucher/Bett	1			
Gesamt-Nutzerzahl	Besucher	160			
Verkehrsaufkommen		160			
Verkehrsmittel		Fuß	Rad	Pkw	ÖV
Modal-Split	%	0	0	100	0
Verkehrsaufkommen	Besucher/Tag	0	0	160	0
Besetzungsgrad	Besucher/Fz			3,5	
Kfz-Verkehrsaufkommen Besucher	Kfz/Tag			46	
Nutzergruppe	-	Beschäftigte			
Gesamt-Nutzerzahl (gem. Investor)	Beschäftigte	10			
Verkehrsaufkommen		10			
Verkehrsmittel		Fuß	Rad	Pkw	ÖV
Modal-Split	%	0	0	100	0
Verkehrsaufkommen	Besucher/Tag	0	0	10	0
Besetzungsgrad	Besucher/Fz			1,0	
Kfz-Verkehrsaufkommen Beschäftigte	Kfz/Tag			10	
Nutzergruppe	-	Lieferanten			
Nutzungsintensität	Lkw /Beschäftigtem	0,6			
Gesamt-Nutzerzahl	Lkw/Tag	6			

6.1.2 Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben entspricht dem oben ermittelten Verkehrsaufkommen. Demnach sind für Besucher (Hotelgäste) 46 Stellplätze vorzusehen. Zusätzlich werden noch 10 Stellplätze für die Beschäftigten benötigt.

Die ermittelte Stellplatzanzahl muss auch den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauG NRW) entsprechen. Hieraus ergeben sich folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Nutzungsart:	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	
Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. für 2 - 6 Betten	
Stellplatzforderung	Hotelgröße	Stellplatzbedarf
1 Stpl. für 2 Betten	200 Betten	100
1 Stpl. für 3 Betten	200 Betten	67
1 Stpl. für 4 Betten	200 Betten	50
1 Stpl. für 5 Betten	200 Betten	40
1 Stpl. für 6 Betten	200 Betten	33

Die durch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ermittelte Stellplatzanzahl in Höhe von 56 Stellplätzen (1 Stpl. pro 3,6 Betten) liegt innerhalb der geforderten Spannweite

von 33 bis 100 Stellplätzen, so dass mit diesem Stellplatzvolumen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind.

Für den Lieferverkehr werden keine separaten Stellplätze benötigt werden, da diese Fahrzeuge nach den Ladevorgängen sofort wieder abfahren. Die Einrichtung eines Halteplatzes bzw. einer Ladezone gewährleistet einen reibungsfreien Verkehrsablauf.

Bei der Stellplatzorganisation bzw. -anordnung ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit eine große flexibel nutzbare Parkfläche zur Verfügung steht, die sowohl von Pkw als auch ggf. von Reisebussen beparkt werden kann.

Neben dem geplanten Vorhaben ist noch zusätzlicher Stellplatzbedarf für die Kirche zu berücksichtigen. Nach Schätzungen der Kirchengemeinde gibt es heute ca. 250 Sitzplätze. Entsprechend der Forderung gem. VV BauG NRW „1 Stpl. pro 10 bis 30 Sitzplätzen“ leitet sich hieraus ein Bedarf in Höhe von 8 bis 25 Stellplätze ab. Die Kirche erfreut sich bei der umliegenden Bevölkerung großer Beliebtheit. Hier finden neben den „normalen“ Gottesdiensten auch Beerdigungen und sonstige Veranstaltungen statt. Da eine synergetische Nutzung der Stellplätze des geplanten Hotels und der Kirche eher unwahrscheinlich ist, sollten u. E. eher 20 bis 25 Stellplätze vorgehalten werden. Bei Großveranstaltungen, wie z.B. der viel besuchten Fronleichnamsprozession, reichen diese Stellplätze nicht aus, so dass hierfür Sonderparken auf umliegenden Wiesen vorzusehen ist.

Nord-östlich der Kirche ist ein Parkplatz gelegen, der aufgrund seiner Größe nicht den Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens abdecken kann, so dass im Umfeld des Klosters zusätzliche Parkplatzflächen hergestellt werden müssen.

6.1.3 Bewertung der Erschließungssituation

Die Erschließung der Ortschaft Ommerborn erfolgt über die gleichnamige Stadtstraße, die von der L 129 abzweigt. Sowohl die Landesstraße als auch die kommunale Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert und können den zusätzlichen Erschließungsverkehr aufnehmen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Versorgung mit Strom und Wasser

Stromversorgung

Die bestehenden Gebäude sind an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit zur künftigen Stromversorgung ein Netzausbau oder Trafostationen erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt heute über einen Tiefbrunnen (76 m). Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Förderung von $1 \text{ m}^3 / \text{h}$. Nach Angabe des Investors werden bei vergleichbaren Einrichtungen in den Niederlanden $3 \text{ m}^3 / \text{h}$ benötigt, im Jahresdurchschnitt $3.000 \text{ m}^3 / \text{a}$. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob eine Erweiterung der bestehenden Brunnenanlage erforderlich ist oder die Bedarfsdeckung durch einen unterirdischen Tank erfolgen kann.

6.2.2 Entsorgung

Die heutige Entwässerungssituation ist für die künftige Nutzung unzureichend. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung sind 2 Alternativen denkbar:

Anschluss an Kanalsystem über Druckleitung: Es besteht die Möglichkeit, entweder an das Kanalnetz der Gemeinde Kürten bei Dahl (ca. 2.500 m Entfernung), bei Bilstein (ca. 2.600 m) oder an das Kanalnetz der Gemeinde Wipperfürth im Bereich L 129/ K 18 Nähe Niederbenningrath (ca. 3.000 m Entfernung) anzuschließen.

Dezentrale Lösung (Kläranlagen):

Alternativ kann die Möglichkeit der Reinigung des Abwassers über vollbiologischen Kleinkläranlagen, Pflanzenkläranlagen oder Biomembrananlagen erfolgen.

Die Durchführbarkeit dieser Entwässerungsmöglichkeiten wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist die Voraussetzung für das Baugenehmigungsverfahren.

6.3 Emissionen und Immissionen

Auch wenn es für den kleinen Ort Ommerborn eine verhältnismäßig hohe Zahl an Verkehr bedeutet, sind mit der oben dargelegten Verkehrsbelastung keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsruhe gegeben. Die oben ermittelte Verkehrsmenge ist ein „worst-case“- Szenario, das nicht an allen Tagen auftreten wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die Anreisezeit, Zu- und Abfahrt der Beschäftigten etc. über den Tag verteilt stattfindet.

6.4 Belange von Natur und Landschaft

Mit der Flächennutzungsplanänderung verbunden ist die Umnutzung der bestehenden Klostergebäude als Gästehaus / Tagungseinrichtung. Darüber hinaus ist eine bauliche Erweiterung geplant, die sich nordwestlich an den bestehenden Bau angliedern wird. In diesem Bereich wird somit ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden.

Ebenso findet ein Eingriff statt im Bereich der geplanten Stellplätze. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB sind Eingriffe auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6.5 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

6.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Das bestehende Klostergebäude steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch ein bedeutendes historisches Zeugnis, dessen Erhalt ein wesentliches Ziel der Stadt Wipperfürth ist.

Unter Denkmalschutz gestellt ist die Kapelle. Da sich die geplante Erweiterung auf der hiervon abgewandten Seite des Klosters befindet, sind keine Beeinträchtigungen mit der Umnutzung verbunden.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

6.7 Sachgüter / Sonstiges

Die Umnutzung des Klosters als Gästehaus / Tagungseinrichtung ermöglicht den Erhalt der historischen Gebäude und Übernahme der laufenden Kosten. Zudem bietet die Entwicklung in diesem Bereich den Erholungssuchenden ein angemessenes Angebot und vervollständigt den im Rahmen der Regionalen 2010 verfolgten Leitgedanken der Stadt, die Potentiale der Natur- und Kulturgeschichte herauszustellen. Die Konzeption im Bereich Kloster Ommerborn stellt somit eine zu begrüßende Ergänzung der im Rahmen des Wasserkintetts zurzeit entstehenden Projekte dar.

6.8 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für die geplante Erweiterung und zusätzlichen Stellplätze sind Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung im weiteren Verfahren zu beantragen.

7. UMWELTBERICHT

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird zur Offenlage erstellt.

Aachen und Wipperfürth, den __.__.2009