

# Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

## Beschluss Nr. PLA 02/02/04 vom 17.11.2004

### Stellungnahme

der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Mittelthüringen  
zu

### **„Mögliche Umnutzung eines Freizeithotels in eine Seniorenresidenz mit Gästehaus am Standort Alperstedt“ (Landkreis Sömmerda)**

Mit Schreiben vom 18.10.2004 hat der Bürgermeister der Gemeinde Alperstedt den Präsidenten der Regionalen Planungsgemeinschaft gebeten, die Gemeinde dahingehend zu unterstützen, dass bei der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) die gewünschte Umnutzung für den Standort Freizeithotel in eine Seniorenresidenz ermöglicht werden kann. Diesbezüglich wurde die Bitte geäußert, die Problematik in der Planungsversammlung am 25.10.2004 zu behandeln. Ein Schreiben gleichen Inhalts sowie weitere Begründungen aus Sicht des Investors Victor's Bau+Wert AG erhielt die Planungsstelle von der ENGINEER CONSULTING GmbH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen aus Chemnitz mit der Bitte, „[...] entsprechend der gegebenen Möglichkeiten eine wohlwollende Stellungnahme zu einer geplanten Nutzung für eine Seniorenresidenz zu erlangen.“.

Aufgrund der üblichen Vorgehensweise bei komplexen Themenstellungen und gemäß der Satzung der RPG hat Herr Dr. Senglaub für eine Behandlung des Antrages im Ausschuss votiert.

Westlich der Ortslage Alperstedt plante der o.g. Investor in Verbindung mit der fortschreitenden Auskiesung und zukünftigen Entwicklung von Erholungsanlagen in diesem Bereich die Errichtung eines Freizeithotels. Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan wurde 1995 sowie die weitere Ausführungsplanung 1996 genehmigt. Der Baubeginn erfolgte jedoch erst im Sommer 2000 mit der Baufreimachung und Erschließungsmaßnahmen, gefolgt von Rohbauarbeiten im Spätherbst 2000. Infolge aufkommender Zweifel des Investors an einer zeitnahen Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens „Erholungsgebiet Alperstedt und Umgebung“ wurden im Frühjahr 2001 die Bauarbeiten am Rohbau (bisher fertiggestellt sind Fundament und Grundmauern) eingestellt.

Nunmehr möchte der Investor, unterstützt durch die Gemeinde, eine Nutzungsänderung für das Vorhaben erlangen, um anstelle des Freizeithotels ein Hotel mit Seniorenresidenz errichten zu können. Laut einem Antrag bei der oberen Landesplanungsbehörde sollen dann anstelle von 120 Betten im Freizeithotel eine Pflege- und Seniorenresidenz mit 200 Betten errichtet werden. Bisherige Anträge wurden jedoch sowohl vom Landkreis, als auch von der oberen Landesplanungsbehörde negativ beschieden. Als Grund für die Ablehnung werden u.a. entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung gemäß zur Zeit gültigem RROP genannt.

**Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen sieht keine Möglichkeit einer Zustimmung zu der angestrebten Nutzungsänderung.**

## **Begründung:**

Gegenwärtig stehen dem Vorhaben Neubau Gästehaus / Seniorenresidenz in Alperstedt folgende raumordnerische Erfordernisse des RROP entgegen:

- Der Gemeinde Alperstedt wurde im RROP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie hat somit keine überörtlichen Versorgungsaufgaben.
- Die notwendigen Einrichtungen für ältere Bürger sollen in allen zentralen Orten sowie an den bestehenden Standorten wohnungsnah und in guter Erreichbarkeit erhalten, aufgebaut und aufgewertet werden (RROP 12.3.2.1).  
Für stationäre Alteinrichtungen (Senioren- und Pflegeheime) soll mindestens in den Unterzentren sowie in den zentralen Orten höherer Stufe ein umfassendes Angebot in zumutbarer Entfernung erreicht werden (RROP 12.3.2.2).  
Spezielle Wohnungen und Wohnbereiche für Senioren sollen sich in zentraler Lage befinden (RROP 12.3.2.3).  
In der Begründung zu den o.g. raumordnerischen Erfordernissen heißt es u.a., dass die Erreichbarkeit der Einrichtungen eine Grundvoraussetzung ist und insbesondere für den öffentlichen Personennahverkehr gilt. Dies erfüllen in erster Linie die zentralen Orte. Des Weiteren ermöglicht eine zentrale Lage der Altenpflegeeinrichtungen den älteren Mitbürgern weiterhin die Teilnahme am alltäglichen Leben. Für andere „geeignete“ Standorte ist eine entsprechende Prüfung notwendig, inwieweit der Bedarf vorhanden und eine vorrangige Realisierung am zugehörigen zentralen Ort nicht möglich ist.
- Alperstedt liegt nach der Karte 7 „Fremdenverkehr und Erholung“ des RROP im Naherholungsgebiet Nr. 3.6 „Nördliches Gebiet von Erfurt“. In Naherholungsgebieten sollen die Voraussetzungen für die kurzzeitige stadtnahe Erholung erhalten und nachhaltig gesichert werden (RROP 7.2.3.1). Weiterhin sollen unter anderem Siedlungsflächenentwicklungen, die den Zielen der Naherholung entgegenwirken, vermieden werden (RROP 7.2.3.2).  
Im Naherholungsgebiet „Nördliches Gebiet von Erfurt“ sollen die infolge des Kiesabbaues entstandenen und entstehenden Kiesrestseen für die Erholungs- und Freizeitgestaltung genutzt bzw. ausgebaut werden. Im Verbund der umliegenden Gemeinden (u.a. Alperstedt und Erfurt) soll ein Netz attraktiver Erholungsmöglichkeiten für die aktive Freizeitgestaltung (Baden, Wassersport, Camping, Reiten, Radfahren) gestaltet werden (RROP 7.2.3.3).

Die Gemeinde Alperstedt hat gegenwärtig ca. 740 Einwohner. Ein Bedarf für die geplante Seniorenresidenz ist aus der Gemeinde Alperstedt und dem ländlichen Umland kurz- bzw. mittelfristig nicht zu erwarten. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf der Stadt Erfurt für entsprechende Einrichtungen mit Standorten in der Stadt selbst abgedeckt werden kann. Hierzu trägt auch der Investor mit einem eigenen Haus bei.

Mit dem nunmehr neuen, verbindlichen Landesentwicklungsplan (GVBl Nr. 18 / 2004) bestehen weitere Vorgaben, die bei der Fortschreibung zu beachten sind:  
Laut Grundsatz 4.3.10 sollen stationäre Altenpflegeeinrichtungen in allen zentralen Orten vorhanden sein. Offene, ambulante und teilstationäre Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie altengerechte Wohnformen sollen, orien-

tiert am System der zentralen Orte, bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen vorgehalten werden.

Zur Beurteilung ist auch das Regionale Entwicklungskonzept „Erfurter Seen“ heranzuziehen, welches 1998 von den beteiligten Gemeinden, u.a. Alperstedt, abgestimmt und beschlossen wurde. Darin sind u.a. damals bereits genauere terminliche Aussagen zum Abbaufortschritt und zur möglichen Entwicklung der Freizeitflächen (Jahresangabe 2045 für den zukünftig benachbarten See) enthalten. Unter 4.2 Potenzielle räumliche Konfliktschwerpunkte wird zudem ausgesagt, dass es sich bei dem geplanten Hotel in Alperstedt um einen „schlechten“ Standort handelt.

Inwieweit sich die Maßstäbe zur Beurteilung der gewünschten Umnutzung im Rahmen der Fortschreibung ändern werden, hängt nicht nur von den Zielvorstellungen der Regionalen Planungsgemeinschaft über die zukünftige Entwicklung ihrer Region ab, sondern auch von gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen wie der Bevölkerungsentwicklung oder auch Strukturveränderungen in öffentlichen wie privaten Haushalten und dem Finanz- bzw. Sozialsystem. Gleichzeitig ist die regionale Planungsgemeinschaft gehalten, sämtliche relevanten Belange im Rahmen der Fortschreibung des RROP untereinander und gegeneinander abzuwägen, so dass eine Prognose darüber, ob und in wie weit sich der konkrete Fall dann realisieren lässt, völlig ausgeschlossen ist.

H e r t w i g

Vorsitzender des Planungsausschusses