Stadt Emmerich am Rhein

Der Bürgermeister

Tagesordnungspunkt ____

Datum **13.06.2006**

05 - 14 0369/2005

Verwaltungsvorlage **ö f f e n t l i c h**

Betreff

56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein betreffend Umwandlung eines Sondergebietes „Hotel“ an der Graf -Wichmann-Allee in Wohnbaufläche und
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr . EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost);
hier: 1) Bericht über die durchgeführte 2. Offenlage
2) Feststellungsbeschluss zur 56. FNP-Änderung
3) Städtebaulicher Vertrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes EL K /3
4) Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes EL K /3

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.01.2006
Haupt- und Finanzausschuss	17.01.2006
Rat	31.01.2006

Beschlussvorschlag :

Zu 1)
Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Waldhotelbetreibers betreffend Beibehaltung der bisherigen Sondergebietsdarstellung im Flächennutzungsplan sowie der Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost) mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)
Der Rat beschließt den Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 BauGB in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung als 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

Zu 3)
Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost).

Zu 4)
Der Rat beschließt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost) mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung als Satzung.

Abstimmungs -/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0369/2005	21	0	0
HFA	05 - 14 0369/2005	17	0	0
RAT	05 - 14 0369/2005	33	0	0

Begründung:

Zu 1)

Während der 1. Offenlage der Entwürfe zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost) trug die Landesplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung Bedenken vor. Zur Ausräumung dieser Bedenken war eine Änderung der Plankonzeption in der Form einer Reduzierung der vorgesehenen Darstellung und Festsetzung der Wohnbaufläche erforderlich.

Auf der Grundlage des ASE-Beschlusses vom 18.10.2005 zu einer entsprechenden Abänderung der Planentwürfe hat in der Zeit vom 30.10.2005 bis 01.12.2005 einschließlich eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte eine weitere landesplanerische Anpassung gemäß § 32 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz. Die Zustimmung der Bezirksregierung hierzu liegt vor.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden die nachfolgenden Anregungen des Betreibers des benachbarten Waldhotels und Eigentümers von Teilflächen der Änderungsbereiche vorgetragen, über die der Rat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

Stellungnahme des Herrn Grishaver , Lindenallee 34 /Waldhotel, Schreiben des RA Höing vom 17.11.2005

Herr Grishaver regt an, die eingeleiteten Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- (Teilplan Südost) einzustellen und es bei den bisherigen Bauleitplanungen und der Zielsetzung einer Stützung des Tourismusstandortes Hoch Elten zu belassen, um ihm die Möglichkeit zu einer infolge der derzeit zu verzeichnenden hohen Frequentierung aktuell diskutierten Erweiterung des Hotels auf der sich einzig hierzu anbietenden Freifläche zu belassen.

Er macht geltend, dass

a) die im Rahmen der Bürgerbeteiligung seinerseits vorgetragenen Bedenken nicht in die Abwägung eingestellt und auch nicht in der Beteiligung der Behörden und der Bezirksregierung bekannt gegeben worden seien,
b) die geplante Änderung nicht mit der Entwicklung des Ortsteiles Elten zu einem Kurort in Einklang stehe,
c) in die Abwägung nach § 1 BauGB insbesondere die Belange der Wirtschaft mit einzubeziehen sind,
d) ein Veräußerungsangebot der Antragsteller an seine Person lediglich behauptet sei,
e) sich der Eindruck einer Einzelfallregelung mit vordergründigen wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer aufdränge.

Des Weiteren regt der Hotelbetreiber an, im Falle einer Fortführung der Planänderungen ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich einer Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Emissionen aus dem Betrieb seines Hotels sowie seiner Tennisanlage beizubringen, um etwaige Konflikte auszuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung :

Zu der Einwendung unter Bezugnahme auf die Verwaltungsvorlage 05-14 0273/2005, dass die seitens der Bürgerschaft vorgetragenen Anregungen nicht in die Abwägung eingestellt worden seien, sei darauf hingewiesen, dass benannte Beschlussvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 18.10.2005 über die Ergebnisse der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung der Änderungsentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06. bis 13.07.2005 berichtete. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden seitens der Bürgerschaft tatsächlich keinerlei Stellungnahmen abgegeben.

Die von Herrn Grishaver benannten Einwendungen betreffen die in der Versammlung am 17.03.2005 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Nachgang hierzu vorgetragenen Anregungen aus der Bürgerschaft. Diese Stellungnahmen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 31.05.2005 zur Beratung vorgelegt. Seinerzeit beschloss der Ausschuss, den Anregungen auf eine Aufgabe der Planungsabsichten nicht zu folgen, sondern die Verfahren mit einer Offenlage von Bauleitplanänderungsentwürfen im Sinne der Antragsstellung fortzusetzen. Herr Grishaver wurde über die Beratungsergebnisse vor Beginn der Offenlage in Kenntnis gesetzt. In der Trägerbeteiligung ist es hingegen nicht üblich, neben den Planungsabsichten der Stadt Emmerich am Rhein über vorliegende Bürgerbedenken zu unterrichten, wenn durch diese die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt werden.

Die endgültige Entscheidung über die im Rahmen der Beteiligungen vorgetragenen Anregungen obliegt dem Rat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Da die im Zuge der Beschlussfassung zur 1. Offenlage vom Ausschuss für Stadtentwicklung getroffenen Entscheidungen den Abwägungsprozess in den beiden Bauleitplanverfahren somit nicht abschließen können, war es von vorn herein vorgesehen, dem Rat die in den offen gelegten Änderungsentwürfen nicht berücksichtigten Bedenken des Herrn Grishaver aus der Bürgerbeteiligung zum Abschluss der Verfahren unmittelbar vor dem Feststellungs-, bzw. Satzungsbeschluss zur Abwägung vorzulegen, ohne dass sie bei der Offenlage hätten erneut vorgetragen werden müssen.

Durch die Verfahren zur 56. Änderung des FNP sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 (SO)wird ein Entwicklungsziel für den Ortsteil Elten zu einem Kurort sicherlich nicht gestützt, da hierzu eher eine Steigerung der vorhandenen Bettenanzahl erforderlich wäre. Nur hat sich die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches insgesamt von diesem in den 70er Jahren formulierten Planungsziel abgewandt, nachdem sich ein entsprechender Bedarf nicht eingestellt hat. Unter Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurden daher in der jüngeren Vergangenheit diverse Bauleitplanverfahren durchgeführt, mit denen die Stadt Emmerich am Rhein Schritt für Schritt die damalige Konzeption verlassen hat. Dies sind insbesondere die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ am Plagweg, die ehemals zur Unterbringung entsprechender Kureinrichtungen dienen sollte, die Aufgabe eines Hotelstandortes an der unteren Lindenallee im Bereich Bellevue und sowie die Aufhebung eines Gastronomiestandortes an der Drususallee. Auch die den Bebauungsplänen für den Bereich Hoch Elten zugrunde liegenden Pläne der Gestaltung umfangreicher zusammenhängender Grün- und Parkanlagen sind in der Vergangenheit weder angegangen worden, noch kann ein Realisierungszeitpunkt prognostiziert werden. Zu der in den vergangenen 20 Jahren nicht in Anspruch genommenen Angebotsplanung gehört auch die Sondergebietsausweisung für ein Hotel auf dem Antragsgrundstück.

Mit den benannten Bauleitplanungen hat der Rat eine geänderte planungsrechtliche Zielsetzung für den Bereich Hoch Elten formuliert, die hauptsächlich die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen einer gehobenen Wohnbebauung zum Inhalt hat. In diesem Zusammenhang soll eine geringfügige Arrondierung der Bebauung auf den Flächen der ursprünglich geplanten Hotelstandorte zugelassen werden. Für den Bereich der Graf-Wichmann-Allee ist es städtebaulich sinnvoll, die straßenseitige Bebauung, wie sie in der bestehenden Planung durch einen größeren Baukörper vorgegeben ist, auch unter dem Aspekt vorhandener Siedlungsansätze zu einer kleinteiligen Vervollständigung der Wohnbebauung zu nutzen.

Die Problematik der Lärmemissionen des Tennisplatzes in Bezug auf die benachbarte wohnähnlichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes ist aufgrund entsprechender Bedenken der Eigentümer bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bei der die Tennisplatzanlage festgesetzt wurde, thematisiert worden. Zum Schutz des Hotels vor unzulässigen Lärmimmissionen aus dem Tennisplatzbetrieb trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Schutzwalles zwischen dem Sondergebiet sowie die Anlage einer davor liegenden Schutzpflanzung. Die jetzt vorgesehene Wohnbebauung rückt vom Tennisplatz weiter ab, so dass sich auch bei einer Wandlung in eine reine Wohnnutzung kein zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt ergibt. Darüber hinaus sind im Rahmen der Baugenehmigung der Tennisanlage Nebenbestimmungen festgesetzt worden, die eine Nutzung ausschließlich durch die Gäste des Waldhotels zulassen. Bemühungen des Betreibers, einen darüber hinaus gehenden kommerziellen Betrieb zu etablieren, sind in der Vergangenheit unterbunden worden.

Hinsichtlich der möglicher Einschränkungen des Hotelbetriebes durch die geplante neue Wohnbebauung ist anzumerken, dass die neuen Bauflächen nicht näher an das Hotel heranrücken als die bereits bestehenden Wohnhäuser auf der Nordseite der Graf-Wichmann-Allee. Wie bei den bestehenden Wohnbaubereichen soll eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen, so dass gegenüber dem Hotelbetreiber keine über die bestehende Situation hinausgehenden Forderungen in Bezug auf Lärmemissionen aus seinem Betrieb vorgetragen werden können. Die Erstellung eines zusätzlichen Lärmgutachtens erübrigt sich somit.

Zu 3)

Zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Ortsrandabpflanzung am nördlichen Rand des Sondergebietes gibt es keine Regelung mit den Eigentümern, die eine Realisierung der Anpflanzung absichert. Mit einer Verlegung dieser Festsetzung in den Landschaftsschutzbereich hinein, wird ein Abrücken der neuen Wohnbebauung von dem bestehenden Hotel ermöglicht. Dies bewirkt eine bessere Grundstücksausnutzung für die Eigentümer, die sich im Gegenzug dazu verpflichten sollen, für die Erstellung der Pflanzung Sorge zu tragen. Öffentlich-rechtlich wird diese Verpflichtung mit einer Baulast abgesichert. Zu diesem Zwecke soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß beiliegendem Entwurf vor dem Satzungsbeschluss aufgestellt werden. Die Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Eigentümers wird vor der Beschlussfassung durch den Rat erfolgt sein.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

[X]
Ja. Kapitel 1, Ziel 2.

[ ]
Nein

_____
Bürgermeister