



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1035/2017	01.03.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 9/4 - Waldhotel -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.03.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. EL 9/4 -Waldhotel.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neuaufbau des Waldhotels mit Gästezimmern, Restaurant, Veranstaltungs- und Tagungsräumen sowie den erforderlichen Stellplätzen zu schaffen. Dazu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sowie eine private Parkplatzfläche, die dem SO Hotel zugeordnet ist, festgesetzt werden. Für die umliegenden Bereiche werden die vorhandenen Wegeflächen und die Waldflächen gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des Waldhotels einschließlich Terrassenflächen, den ehem. Tennisplatz sowie die angrenzenden Wald- und Wegeflächen. Betroffen sind die Flurstücke 123 (teilw.), 124 (teilw.), 183, 198, 268 (teilw.), 291, 292, 293, 294 (teilw.), 295 und 373 (teilw.), Flur 9, Gemarkung Elten.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung für den in der Anlage gekennzeichneten Verfahrensbereich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das Waldhotel in Hoch-Elten steht nach seiner Schließung im Jahr 2008 leer und wird derzeit modernisiert. In einer ersten Ausbaustufe sind die Sanierung des bestehenden Gebäudes und der Anbau von Gasträumen für ein Restaurant sowie für Personal- und Lagerräume vorgesehen. In den Obergeschossen sind 9 Doppelzimmer angeordnet.

Der beigefügte Lageplan stellt das bestehende Hotel einschließlich der geplanten Anbauten dar. In dieser „Phase I“ sollen die erforderlichen Stellplätze neben dem Gebäude - etwa auf der Fläche des bereits abgerissenen zweiten Gebäudes nachgewiesen werden.

In einer später folgenden zweiten Ausbaustufe soll auf der Grundfläche des früheren zweiten Gebäudes ein Neubau errichtet werden. Hier sollen über einem Kellergeschoss mit Lagerräumen ein Geschoss mit einem großen Festsaal und ein weiteres Geschoss mit Konferenzräumen und einem Apartment errichtet werden (s. rote Fläche im Lageplan). Eine genauere Planung wird erst nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses erarbeitet.

Die erforderlichen Stellplätze entfallen in der zweiten Ausbaustufe auf der Fläche und werden im Bereich der ehemaligen Tennisplätze nachgewiesen.

Insgesamt wird sich das Vorhaben in den Grenzen befinden, die auch der ursprüngliche Bebauungsplan zulässt. Durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes im Untergeschoss sowie die Anlage der Stellplätze in der ersten Phase werden jedoch die Baugrenzen so weit überschritten, dass hier ein Planungserfordernis entsteht. Die abschließend geplante Umwandlung von Tennisplätzen in Stellplätze löst ebenfalls ein Planungserfordernis aus.

Alle Vorhabengrundstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Aufstellungsbeschluss dient als Grundsatzentscheidung, das Planungsverfahren einzuleiten. Mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentiert die Stadt, die städtebauliche Planung durchführen und umsetzen zu wollen und gibt für den Vorhabenträger insoweit erste Planungssicherheit.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt, im Strukturkonzept des Masterplans Hoch-Elten ist die Reaktivierung des Waldhotels und der Gastronomie ausdrücklich genannt.

Ein erster Vorabzug für einen Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Büro vorgelegt. Dieser dient der weiteren inhaltlichen Abstimmung zwischen Verwaltung, Eigentümer und Planern.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind vom Eigentümer/ Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wird vor Einleitung der Beteiligungsverfahren abgeschlossen.

Die für den Bereich gültigen Bebauungspläne EL K/3 – Luitgardisstraße - und der zugehörige Teilplan östl. Graf-Wichmann-Allee/südlich van-der-Renne-Allee- werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu 2)

Die Flächen betreffen den bisher als Hotel genutzten und bereits überplanten Bereich, so dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmungen liegen vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, dass als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 dient.
- Die zulässige Grundfläche, die durch die Planung festgesetzt wird, ist kleiner als 20.000 qm.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB werden daher keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Daher kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall soll der Planungsvorentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung bei der Verwaltung für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt werden. Hierbei haben interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Planungsabsichten Kenntnis zu verschaffen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die Grundstückseigentümer der benachbarten Flächen werden durch persönliche Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 5.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1035 Geltungsbereich
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1035 Vorentwurf
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1035 Objektplanung
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1035 Visualisierung