



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1188/2017	18.08.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 9/4 - Waldhotel -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3
Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	05.09.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

- Zu I.a.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.a.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Beeinträchtigung der Anlieger mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.a.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur alternativen Schaffung von Parkplätzen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.a.4)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Verkehrssicherheit mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.a.5)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Auflagen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.a.6)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Bau einer Tiefgarage mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu I.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Nutzung von öffentlichen Parkplätzen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- Zu II.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Hinweis zum Vorkommen von Kampfmitteln mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Artenschutz mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Lage von Leitungen mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Waldflächen mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. EL 9/4 – Waldhotel – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. EL 9/4 – Waldhotel – gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich zum 02.05.2017 statt.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Aufstellungsverfahrens beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen waren Anlass für ergänzende fachliche Untersuchungen (Immissionsprüfung, Artenschutzprüfung). Zur Berücksichtigung der fachlichen Belange wurde die Vorhabenplanung (räumliches Nutzungskonzept) angepasst. Insbesondere können aus Gründen des Lärmschutzes keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die zu später Stunde enden weil der dann nach 22 Uhr konzentriert abfließende Verkehr zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen würde und die einschlägigen Immissionsrichtwerte überschritten würden.

Abgestellt auf die Anpassungen im Nutzungskonzept und auf die Ergebnisse der Immissionsprüfung wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

Artenschutzrechtlich steht der Planung ebenfalls nichts entgegen. Es konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten nachgewiesen werden. Nicht ausgeschlossen werden können das Vorkommen von Feldsperling und Zwergfledermaus (aber nicht bestätigt). Vorsorglich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge von Bauvorhaben umzusetzen sind.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Anwohner Graf-Wichmann-Allee, Schreiben vom 24.04.2017

1) Das geplante Vorhaben fuße direkt auf ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet. Die geänderte Situation in Bezug auf Lärm- und Lichtverhältnisse bei der Nutzung dieser Fläche als zukünftiger Parkplatz werde nicht ausreichend berücksichtigt. Zum Beispiel mangle es an einer rückläufigen zusätzlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, um noch mehr Abstand zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr werde sich nachteilig auf die Bewohner des Landschaftsschutzgebietes auswirken.

Stellungnahme der Verwaltung

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet steht der Planung nicht entgegen. Insoweit stellt der Bebauungsplan keine qualitative Änderung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen „Luitgardisstraße Nordwest“ und „Luitgardisstraße Südost“ dar. Uu dem Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Gegenstand der Prüfung ist eine „Worst-Case-Betrachtung“. Danach ist das Vorkommen von Feldsperling

und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen (aber nicht bestätigt). Vorsorglich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge von Bauvorhaben umzusetzen sind.

2) Hinzu komme, dass durch den Ausbau des Anliegerweges das Wohngebiet „Graf-Wichmann-Allee“ wesentlich beeinträchtigt werde. Der Zu- und Abfahrtverkehr von Hotel-, Tagungs- und Veranstaltungsgästen werde eine erhebliche Zunahme der Belastung für die Bewohner zur Folge haben (Lärm, Emissionen, Gefährdung). Es sei zu fragen, welche alternativen Möglichkeiten geprüft wurden, um eine Schaffung von Parkplätzen an anderer Stelle zu ermöglichen und warum diese nicht auferlegt würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen des Verkehrs sind Gegenstand einer Immissionsprüfung. Die Ergebnisse der Untersuchung hatten eine Anpassung des Nutzungskonzepts zur Folge (u.a. Verzicht auf Veranstaltungsräume wie große Tagungs- und Festräume). Ergänzend werden Lärmschutzanlagen gebaut, die eine Beeinträchtigung der Anlieger vermeiden.

3) Aus den Auslegungsunterlagen sei nicht ersichtlich, ob und welche anderen Möglichkeiten für die Schaffung von Parkplätzen in Erwägung gezogen wurden, wie beispielsweise die Schaffung einer Tiefgarage unter dem neu anzulegenden Gebäudeteil (Tagungs- und Veranstaltungshaus). Ein unterirdischer Parkplatz würde anfallende Lärmbelastigungen, welche zu jeder Tages- und Nachtzeit im Rahmen eines Hotelbetriebes zu erwarten seien, auf ein Minimum einschränken und somit sowohl nachbarschaftliche Interessen als auch die Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bei weitem besser berücksichtigen.

Auch sei es nicht ersichtlich, warum sich die Sachlage durch die zukünftige Nutzung des aktuellen Hotelinhabers geändert haben soll, dass nun die ursprünglich zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze nicht mehr ausreichend sein sollen.

Der ursprüngliche Hotelbetrieb habe zwar keine Tagungs- und Veranstaltungsräume, allerdings habe er ein weit größeres Hotelzimmerkontingent, so dass sich die Lage nicht grundlegend geändert habe in Bezug auf den Bedarf von Parkplätzen. Der Gehweg bzw. die Distanz vom großen öffentlichen Parkplatz und der Lage des zukünftigen Parkplatzes (jetzt noch Tennisplatz) ist sogar kürzer und die weitere zusätzliche Benutzung öffentlicher Parkplätze verursache keine Überlast in der Graf-Wichmann-Allee. Unter der Woche (Tagungs- und Veranstaltungszeitraum) sei der öffentliche Parkplatz nahezu leer.

Stellungnahme der Verwaltung

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für sein Vorhaben die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Nach heutigen Maßstäben können die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück des alten Waldhotels nachgewiesen werden. Die Heranziehung des im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücks der ehemaligen Tennisplätze ist geeignet, den Stellplatznachweis zu führen. Eine Nutzung öffentlicher Parkplätze oder von Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind, ist nicht zulässig.

4) Es sei zu hinterfragen, wie die Verkehrslage und Ausschilderung entsprechen dem geplanten Vorhaben angepasst werden soll um diesem gerecht zu werden. Der Einwegverkehr werde durch diese Maßnahme geändert. Zusätzlich sei die Kurve Lindenallee auf die Graf-Wichmann-Allee bereits zum jetzigen Zeitpunkt unübersichtlich und es sei zu fragen, ob diese einem geänderten Verkehrsaufkommen überhaupt gerecht werden könne. Es wird gefragt, welche Maßnahmen hier geplant und bereits im Rahmen der Vorplanung berücksichtigt worden seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sind zur Abwicklung des Verkehrs ausreichend. Gegebenenfalls wird für den ersten Straßenabschnitt eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung erforderlich (v. a. zur Abwicklung von Lieferverkehr). Diese Notwendigkeit könnte auch entstehen, wenn ohne die vorliegende Neuplanung das alte Hotel wieder in Nutzung genommen würde, wäre also vom Planaufstellungsverfahren unabhängig.

5) Eine Genehmigung sollte nur unter der Auflage erteilt werden, dass eine bodennahe Beleuchtung i. Z. m. dem Parkplatz zu verwenden ist, welche mit den Nachtverhältnissen entsprechend abgestimmt sei. So dass die zu erwartende Lichtbelästigung für Natur und angrenzende Grundstücke so gering wie möglich gehalten werde.

Des Weiteren solle auch auferlegt werden, dass der Anliegerweg mit einer entsprechend geschlossenen Bepflanzung anzulegen sei als auch der rückläufige Teil des Parkplatzes, um auch hier Lärm- und Lichtbelästigung so gering wie möglich zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird nicht dargelegt, woher die genannten Befürchtungen resultieren. Keinesfalls ist eine Beleuchtung der Zuwegung und des Parkplatzes mit der Flutlichtanlage der Tennisplätze zu vergleichen. Gegenüber den Wohngrundstücken sind Parkplatz und Zufahrt durch den vorhandenen Bewuchs und die Böschung abgeschirmt. Die notwendigen Auflagen, z.B. aus Gründen des Tierschutzes, werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

6) Es wird gebeten, dass sich Rat und Verwaltung für eine Tiefgarage einzusetzen. Das alte Schwimmbad sei bereits ausgegraben, also dürfe es kein Problem sein, im Hinblick auf einen Tiefgaragenbau diese Fläche in die Tiefe zu erweitern.

Bereits der Sachverhalt, dass wegen Verstoß gegen eine erforderliche Baugenehmigung der Bau schon mehrfach stillgelegt wäre, lasse an der Zuverlässigkeit und Sorgfalt des Bauherrn zweifeln. Auch dies solle bei der Bescheidung mit abgewogen werden.

Eine Tiefgarage zur Schaffung von erforderlichen Parkplätzen zu errichten, sei ein Schritt zur Erhaltung von ungestörter biologischer Vielfalt, von Natur und Landschaft rund um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und letztlich auch ein Stück Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger.

Stellungnahme der Verwaltung

Allein aufgrund der Geländesituation ist eine Tiefgarage, die andere bauliche Anforderungen hat als eine normale Unterkellerung, und wegen der Steigungsverhältnisse auf die Erschließungsstraße technisch kaum mit einem vertretbaren Aufwand umsetzbar. Die eigentliche Parkplatznutzung stellt bei der gegebenen Zuordnung zu den schützwürdigeren Nutzungen keinen Konflikt dar. Wie vorstehend erwähnt, wurde das Nutzungskonzept auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt, die Immissionsprüfung bestätigt zudem die Vereinbarkeit der Planung mit den Nachbargebieten entsprechend den einschlägigen rechtlichen Vorgaben.

b) Anwohner Groendahlscher Weg, Schreiben vom 01.05.2017

Es bestünden Bedenken bezüglich der Ausweisung der privaten Parkplatzfläche, die dem SO Hotel zugeordnet werden sollen:

Ob überhaupt zur bestehenden Situation Parkflächen ausgewiesen werden müssten, erscheine zweifelhaft. Es existierten bedarfsdeckende genügend öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung z. B. in der Nähe der Kirche (Freiheit) und dem großflächig versiegelten Parkraum an der Luitgardisstraße.

Insbesondere in Hochelten solle mit dem Flächenverbrauch, der Verdichtung und der Versiegelung sehr sensibel umgegangen werden.

Die Ausweisung der zusätzlichen Parkplatzfläche für das Waldhotel werde daher grundsätzlich und hinsichtlich der geplanten Größe für überdenkenswert gehalten.

Wäre eine entsprechende Ausweisung an Parkfläche nicht vermeidbar, ist eine Versiegelung unbedingt zu vermeiden. Dies wäre durch eine baurechtliche Auflage sicher zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für sein Vorhaben die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Nach heutigen Maßstäben können die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück des alten Waldhotels nachgewiesen werden. Die Heranziehung des im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücks der ehemaligen Tennisplätze ist geeignet, den Stellplatznachweis zu führen. Diese Fläche hat kein natürliches Bodenprofil mehr und ist durch eine für die Sportnutzung notwendige Drainage und Ableitung von Oberflächenwasser überformt und dementsprechend für eine Parkplatznutzung vorbereitet.

Eine Nutzung öffentlicher Parkplätze oder von Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind, ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze einschließlich notwendiger Flächenbefestigungen erfolgt nach den verkehrlichen Anforderungen, insbesondere auch denen der Barrierefreiheit.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden

a) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 07.04.2017

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigelegten Karte empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine bereits beauftragte Luftbilddauswertung liegt vor. Seitens des Vorhabenträgers wurde darüber hinaus im Zuge der Vorhabenplanung für das Grundstück des alten Waldhotels eine Auswertung veranlasst. Die bereits durchgeführten Abbrucharbeiten konnten durchgeführt werden. Die empfohlene Überprüfung bezieht sich nunmehr auf das neu einbezogene Grundstück 361, der Vorhabenträger wird entsprechend im Sinne der Stellungnahme informiert, so dass die Überprüfung zu gegebener Zeit im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden kann.

b) Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.05.2017

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. EL 9/4 -Waldhotel- müsse keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Eine Artenschutzprüfung wäre nicht gesondert vorlegt worden.

Bei der Artenschutzprüfung handele es sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann oder die nur ab einer bestimmten Flächengröße durchgeführt werden müsse.

Es sei zu prüfen, ob durch die Planung Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Diese Ergebnisse der Prüfung seien im Verfahren zu dokumentieren.

Die aufgrund des § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführte Artenschutzprüfung werde durch die Untere Naturschutzbehörde beurteilt und sei einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Artenschutzprüfung sei daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten und zur Beurteilung vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Artenschutzprüfung wurde inzwischen durchgeführt. Gegenstand der ASP ist eine „Worst-Case-Betrachtung“. Danach ist das Vorkommen von Feldsperling und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen (aber nicht bestätigt). Vorsorglich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge von Bauvorhaben umzusetzen sind.

c) Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 03.05.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass in der als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ ausgewiesenen Fläche Leitungen der Stadtwerke Emmerich GmbH (Wasser-Transportleitung (Füllleitung Hochbehälter) sowie Strom MSP- und NSP-Kabel) verlaufen.

Dementsprechend seien Baumaßnahmen und Geländemodellierung mit den Stadtwerken abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger entsprechend durch Weiterleitung der Stellungnahme informiert.

d) Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 10.05.2017

Die als Parkplatz gekennzeichnete Fläche sei größer als die ehemaligen Tennisplätze. Somit sei teilweise auch Wald überplant worden.

Entweder sei die Abgrenzung des geplanten Parkplatzes auf die Ausmaße der ehemaligen Tennisplätze anzugleichen oder die in Anspruch genommenen Waldflächen seien im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen.

Weiter sei die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bereits Wald und auch als Waldfläche darzustellen.

Unter Beachtung der o. a. Hinweise bestünden aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

In Umsetzung der Hinweise wurde die Planung angepasst. Die Verkehrsfläche des Parkplatzes ist beschränkt auf den durch die bestehende Umzäunung begrenzten Bereich.

Der angrenzende Baumbestand ist entsprechend der Anregung im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

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 1188 Planzeichnung

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1188 Begründung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1188 APS

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1188 Schallgutachten

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1188 Stellungnahmen 3-1

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1188 Stellungnahmen 4-1