

Stadt Emmerich am Rhein



Bebauungsplan EL 9/4 - Waldhotel

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets	3
3	Städtebauliche Ausgangslage	4
4	Beschreibung des Planungskonzepts Waldhotel	6
5	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	8
5.1	Flächennutzungsplan.....	8
5.2	Geltende Bebauungspläne.....	9
5.3	Ziele der Raumordnung.....	9
5.4	Städtebauliche Alternativenprüfung	10
6	Planungsverfahren	10
7	Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.1.1	Sondergebiet	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.3	Verkehrsflächen	12
7.4	Erhalt von Bäumen.....	12
7.5	Bedingende Festsetzung	12
8	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	13
8.1	Gewässerschutz, Grundwasserschutz	13
8.2	Kampfmittel	13
8.3	Erschließung, Brandschutz	13
8.4	Denkmalschutz.....	14
8.5	Immissionsschutz.....	14
8.6	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
8.7	Wald	15
9	Private Belange	16

Anlage: Protokollbogen C der Artenschutzprüfung (ASP) der Naturschutzbehörde vom
09.10.2017

Wetzlar, November 2017

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Nach mehrmaligen Eigentümerwechseln liegt für das seit 2008 leer stehende Waldhotel ein neues Nutzungskonzept vor, das die Wiederbelebung des historischen Gebäudes mit der Hotelnutzung vorsieht. Das Vorhaben setzt die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Emmerich um, es entspricht insbesondere dem Leitbild und den Zielen des Masterplans Hoch-Elten¹.

Im Zuge der Entwicklung des Projekts und einem eingeleiteten Baugenehmigungsverfahren wurde festgestellt, dass die konkrete Ausformung des Vorhabens nicht auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne „Luitgardisstraße Nordwest“ und „Luitgardisstraße Südost“ genehmigungsfähig ist. Mit geplanten Anbauten an das bestehende Hotelgebäude werden die geltenden Baugrenzen überschritten. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf ehemaligen Tennisplätzen ist über die geltenden Festsetzungen nicht abgedeckt, das Gesamtvorhaben mit insgesamt 3 Phasen erfordert eine Neuabgrenzung der für Hotelnutzung möglichen Flächen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Neuauflistung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die notwendigen Voraussetzungen und die Rechtssicherheit für die Revitalisierung des Waldhotels zu schaffen und damit einen wichtigen Beitrag zur Ausschöpfung des touristischen Potenzials und des Naherholungspotenzials in Hoch-Elten zu leisten.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal NRW

¹ Masterplan Hoch-Elten, Abschlussbericht Juli 2014

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Waldhotels und angrenzender Flächen in Hoch-Elten im Südosten des Ortes. Die Grundstücke liegen am Rande der bestehenden Bebauung exponiert über dem Rheintal an der Hangkante des Eltenberges. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 391 (Grundstück „Waldhotel“), 268 teilweise (ehem. Tennisplätze und Umfeld), 183 (Wegeparzelle teilweise), 377 teilweise, 373 teilweise (beide Straßenverkehrsfläche), 124 (Wegeparzelle teilweise), 198 (redaktionell einbezogenes Waldgrundstück), 123 (Wegeparzelle teilweise) und 361 („Baulücke“).

3 Städtebauliche Ausgangslage

Historisch ist der Bereich geprägt durch die Gebäude im Bereich der Burganlagen bzw. des Äbtissinnenstiftes und der St. Vitus Kirche. Sie wurden an der Kante des Eltenberges gebaut der mit seiner Höhe von rd. 80 m über dem Rheintal ideale Rahmenbedingungen für die Anlagen an der Handelsroute von Köln nach Amsterdam bot.

In der jüngeren Siedlungsgeschichte hat sich Hoch-Elten zu einem eigenständigen Siedlungskörper mit hervorragender Wohnqualität entwickelt. Schon im 19. Jh. war Hoch-Elten mit seiner hervorstechenden Lage und den weiten Blickbeziehungen über das Rheintal auch Besuchsziel des frühen Tourismus.

Die Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen sind bis heute zentrale Bestandteile für die Wohnqualität und die Naherholung aber auch für den regionalen Tourismus. Bedingt durch die Zugehörigkeit Eltens zu den Niederlanden in den Jahren von 1949 bis 1963 bestehen enge Verflechtungen zum Nachbarland. So hat bis heute ein Großteil der Bevölkerung die niederländische Staatsangehörigkeit und ist für Niederländer wichtiges Reiseziel.

Abbildung 2: Das Plangebiet im Luftbild



Bildquelle: Geoportal NRW

Bis es im Jahr 2008 geschlossen wurde, war das Waldhotel wichtiger Bestandteil der touristischen Einrichtungen. Es liegt in enger Nachbarschaft zu den geschichtlich bedeutsamen Anlagen des ehemaligen Äbtissinenstifts und der St. Vitus-Kirche. Die Freianlagen des Hotels liegen unmittelbar an der Hangkante des Eltenbergs mit freiem Blick über das Rheintal.

Die Höhenlage öffnet vielfältige Blickbeziehungen mit bedeutenden Sichtachsen. In Umsetzung des Masterplans Hoch-Elten sind die Sichtachsen, die zwischenzeitlich zugewachsen waren, wieder freigestellt worden.

Durch diese besondere örtliche Situation ergibt sich eine exponierte Bedeutung für die Sicherung des attraktiven Orts- und Landschaftsbildes.

Der Planbereich ist bisher von den Bebauungsplänen „Luitgardisstraße Northwest“ (1987) und „Luitgardisstraße Südost“ (1989) erfasst. Danach gelten, einschließlich durchgeführter Änderungsverfahren die in der nachstehenden Abbildung zusammengefassten Bestimmungen.

Abbildung 3: Im Planbereich geltende Festsetzungen der Bebauungspläne „Luitgardisstraße Northwest“ (1987) und „Luitgardisstraße Südost“ (1989)



Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich (Grundstück an der Graf-Wichmann-Allee, Flst. 361) stellt eine der wenigen Baulücken in Hoch-Elten dar². Sie soll im Zuge der Projektumsetzung neu bebaut werden.

² Masterplan Hoch-Elten, Abschlussbericht Juli 2014, Seite 18

4 Beschreibung des Planungskonzepts Waldhotel

Erster Bauabschnitt

Erstes Ziel und erster Vorhabenbestandteil ist die Sanierung des bestehenden Hotelgebäudes. In diesem Zuge wird an der Nordostwand ein Anbau mit Funktionsräumen (Umkleiden Personal, Lagerräume, Spülküche) und eine kleine Erweiterung des Gastraumes angebaut. Dieser Anbau erstreckt sich über die Ebenen des Untergeschosses und des Erdgeschosses, die Oberkante liegt auf Fußbodenniveau des Obergeschosses. An der Südostwand wird ebenfalls auf Niveau Untergeschoss und Erdgeschoss ein Anbau realisiert. Dieser Anbau schließt höhenmäßig mit dem Fußboden des Erdgeschosses ab, er ist als Terrasse / Veranda konzipiert.

Dieser erste Bauabschnitt beschränkt sich auf das rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel/Restaurant. Die geltenden Baugrenzen werden für den Anbau im Südosten um ca. 5 m überschritten, im Übrigen hält das Vorhaben die überbaubaren Grundstücksflächen ein.

Insgesamt wird das Haus das Restaurant mit Außenbestuhlung auf der Terrasse und 9 Doppelzimmern sowie die notwendigen Technik- und Nebenräume umfassen.

Bis auf zwei Punkte entspricht der erste Bauabschnitt den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Luitgardisstraße Südost“. Anpassungserfordernisse gibt es für eine gegenüber dem Ausgangsplan geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und in der Geschossigkeit. Ein aktueller Abgleich des vermessenen Bestandsgebäudes mit den Bauantragsunterlagen hat ergeben, dass die Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 korrigiert werden muss. Städtebaulich wirken sich die Anpassungen auf das Baugebiet und sein Umfeld nicht aus.

Zweiter Bauabschnitt

Auf einer Fläche südöstlich des bestehenden Hotels soll ein Neubau errichtet werden. Hierfür wird eine Grundfläche beansprucht, die zuvor bereits mit einem Trakt des Waldhotels bebaut war. Dieser wurde im Zuge der ersten Maßnahmen für den ersten Bauabschnitt abgebrochen, derzeit werden die Flächen als Lagerplatz für die Baustelle genutzt, teilweise sind sie noch mit Bauschutt aus dem Abbruch (teilweise zerkleinert) belegt.

Der Neubau soll mit einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss ausgeführt werden. Das Erdgeschoss dient als Ergänzung des Restaurants im Haupthaus und für Konferenzen. Vorgesehen sind ein Gastraum mit ca. 150 m² Fläche und wird ein separater Konferenzraum mit ca. 25 m² Fläche sowie allgemeine Räume wie Toiletten, Abstellräume, Vorbereitungsraum (ca. 75 m²).

Das Untergeschoss enthält technische Räume, Lagerräume und Abstellräume (z.B. für Fahrräder).

Die Flächen des zweiten Bauabschnittes entsprechen den im Bebauungsplan „Luitgardisstraße Südost“ ausgewiesenen Bauflächen.

Dritter Bauabschnitt

Als dritter Bauabschnitt ist die Bebauung des Grundstücks 361 vorgesehen, das aktuell als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Das Grundstück ist Eigentum des Vorhabenträgers. Es soll als Gästehaus Bestandteil des neuen Waldhotels werden. Vorgesehen ist ein Gebäude mit 20 Apartmentzimmern. Mit diesem Vorhabenteil wird eine der letzten Baulücken in Hoch-Elten geschlossen.

Bevor dieser Abschnitt umgesetzt wird, ist entlang der Zufahrt zum Parkplatz eine Wand zu errichten, die der Abschirmung der durch den abfließenden Verkehr entstehenden Geräusche dient. Mit Umsetzung der Phase 3 ersetzt das Gebäude die Lärmschutzwand, die damit ggf.

teilweise zu gegebener Zeit entbehrlich wird. Ein entsprechender Nachweis wird bei Antragstellung erbracht.

Parkplätze

Die seit einigen Jahren nicht mehr genutzten Tennisplätze dienen als Standort für die meisten der erforderlichen Stellplätze. Der Parkplatz beschränkt sich auf den Bereich innerhalb der heutigen Umzäunung, die anschließenden Gehölzstrukturen werden nicht in Anspruch genommen.

Weitere Parkplätze werden vor dem Haupthaus angeordnet, insbesondere für Menschen mit Behinderungen und als Abhol- / Taxiparkplätze bzw. zum Kurzzeitparken beim Check-In / Check-Out.

Auch am Gästehaus im dritten Bauabschnitt werden Stellplätze angeordnet (unterstes Geschoss als Garagengeschoss).

Insgesamt wird der Stellplatzbedarf innerhalb des Bebauungsplangebiets und auf Grundstücken, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, nachgewiesen.

Erschließung / Zufahrt

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Damit der Ziel- und Quellverkehr nicht das nördlich anschließende Wohngebiet belastet, kann die heute geltende Einbahnstraßenregelung erforderlichenfalls modifiziert werden. Hierfür ist eine Verbreiterung des Ausbauquerschnitts im Kurvenbereich notwendig. Die evtl. in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Bis zur Zufahrt zum Parkplatz (ehem. Tennisplätze) kann die Lindenalle für den Gegenverkehr geöffnet werden, die Einbahnstraße beginnt dann erst ab der Parkplatzzufahrt am Anfang der Graf-Wichmann-Allee.

Der Weg von der Lindenalle zu den Parkplätzen muss ertüchtigt werden (Parkplatzzufahrt, Teil des Grundstücks 268). Zur sicheren Verkehrsführung wird die Fahrbahn für den Begegnungsverkehr verbreitert, an der südwestlichen Seite ist Platz für einen sicheren Fußweg (Wegeparzelle 183, Anbindung an das angrenzende Waldgebiet / Naherholungsgebiet).

Hotelkonzept / Zielgruppen

Angesprochen sind Gäste aus einem Umkreis von rd. 35 km. Es ist sowohl Geschäftshotel als auch Tourismushotel.

Geschäftshotel: Mit den Gasträumen und dem separaten Konferenzraum und der Restaurangergänzung im Neubau des zweiten Abschnittes bietet das Hotel Möglichkeiten für Besprechungen, Mitarbeiterfortbildungen, kleine Konferenzen / Tagungen. Zielgruppe sind sowohl deutsche wie niederländische Unternehmen.

Tourismushotel: Im Wesentlichen zielt das Angebot auf den Aktivtourismus mit Wandern, Radfahren und Kulturbesichtigung zur Kurzzeiterholung sowie auf Sportler (Mountainbiker, Rennradler, Läufer) ab.

Restaurant / Gastronomie: Das Restaurant ist ganztätig geöffnet. Für Tourismuskäste besteht damit das Angebot der Vollpension mit Frühstück, Mittag- und Abendessen. Im Geschäftsbereich wird ganztätig das Catering für Firmenveranstaltungen, Konferenzen u.dgl. angeboten.

Marketing, Arbeitsplätze

Eine gute Außendarstellung und ein umfassendes Angebot sind für das nachhaltige Funktionieren des Hotels unabdingbar um es dauerhaft am Markt zu etablieren und es Teil der Umsetzungsstrategie für den Masterplan Hoch-Elten werden zu lassen. Für die Außendarstellung wird ein Marketingkonzept entwickelt.

Betreiberseitig wird vorläufig mit 10 festen Mitarbeitern und 30 Teilzeitkräften kalkuliert.

5 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Das Hotel steht seit 2008 leer, etwas länger noch sind die Tennisplätze nicht mehr genutzt. Im Zuge der Revitalisierung wurde ein Gebäude auf dem Hotelgrundstück abgebrochen, an seiner Stelle soll ein kleinerer Neubau entstehen (2. Bauabschnitt). Am Haupthaus sind Anbauten vorgesehen (1. Bauabschnitt). Während der Neubau innerhalb der geltenden überbaubaren Flächen positioniert ist, überschreiten die Anbauten in geringem Umfang die derzeit gültigen Baugrenzen (südöstlicher Bereich).

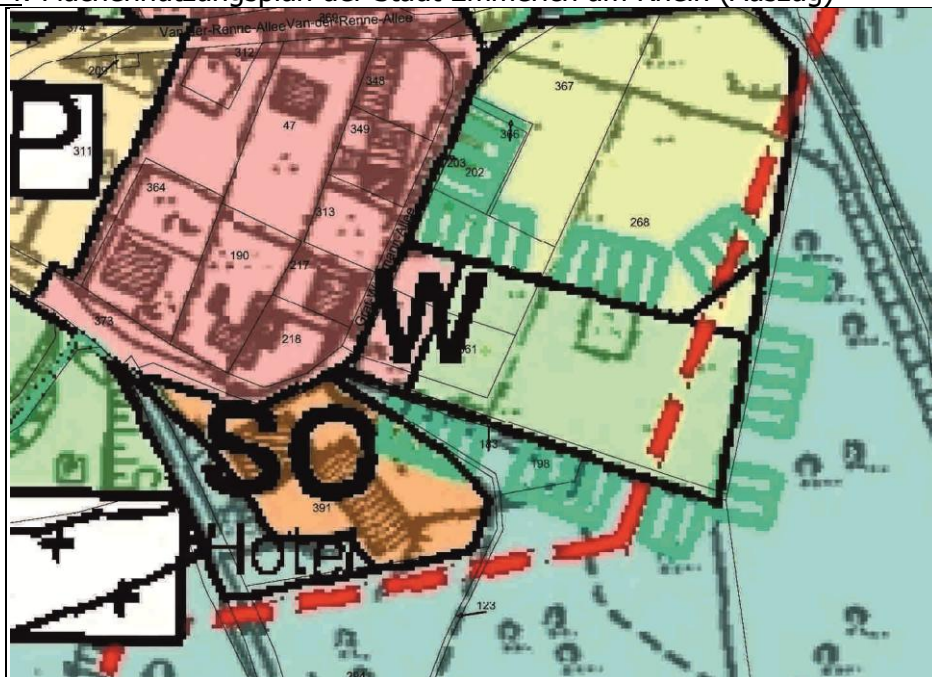
Diese Maßnahmen sind Gegenstand der Antragstellungen durch die Eigentümer/Betreiber und deren Abstimmungen mit der Stadt Emmerich am Rhein. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Baugrenzenüberschreitung konnte die Stadt nicht das Einvernehmen erteilen, so dass bereits für den ersten Bauabschnitt ein Planungserfordernis gegeben ist.

Der 3. Abschnitt ist mit einer Änderung der Art der baulichen Nutzung verbunden, die im Bebauungsplan „Luitgardisstraße Südost“, 2. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet definiert ist. Ursprünglich war für das betreffende Grundstück „Sondergebiet Hotel/Restaurant“ vorgesehen. Diese Flächenwidmung aus dem Ausgangs-Bebauungsplan „Luitgardisstraße Nordwest“ wurde im Rahmen des 1. Nachtrags zu diesem Bebauungsplan aufgehoben und durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan „Luitgardisstraße Südost“ ersetzt. Heute stellt das Grundstück eine der letzten Baulücken in Hoch-Elten dar und ist durch den Vorhabenträger des Waldhotels für eine Bebauung mit einem Gästehaus vorgesehen. Durch die sachliche Zuordnung zum Waldhotel soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Ein weiterer Änderungsbedarf besteht für eine Neuorientierung der überbaubaren Fläche, die parallel zur Parkplatzzufahrt ausgerichtet werden soll.

Die brach liegenden Tennisplätze sollen zur zentralen Stellplatzanlage für das Hotel eingerichtet werden, die Fläche wird neu als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

5.1 Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein (Auszug)



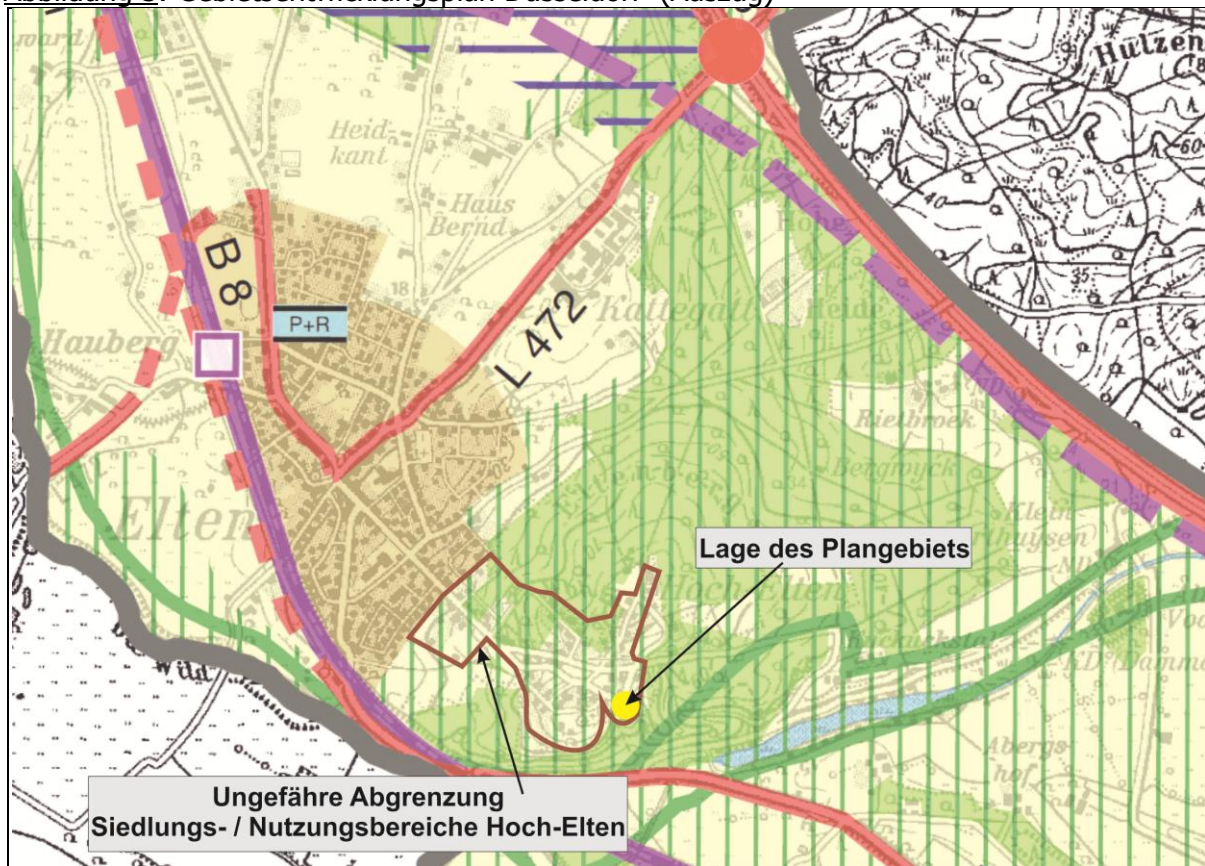
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan korrespondieren mit den geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Luitgardisstraße Northwest“ und „Luitgardisstraße Südost“. (Wirksamwerden: 07.01.2006 und 1. Änderung 02.05.2007). Die Darstellungen übernehmen rechtskräftige Festsetzungen bestehender und umgesetzter Bebauungspläne. Aufgrund der Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

5.2 Geltende Bebauungspläne

Im Vorhabengebiet gelten die Bebauungspläne „Luitgardisstraße Northwest“ (einschließlich der Änderungen 1 bis 9) und „Luitgardisstraße Südost“ (einschließlich der Änderungen 1 und 2). Bezüglich der inhaltlichen Festlegungen wird an dieser Stelle auf Abschnitt 3 der Begründung und Abbildung 3 verwiesen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes EL 9/4-Waldhotel werden die bisher geltenden Festsetzungen ersetzt.

5.3 Ziele der Raumordnung

Abbildung 5: Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf (Auszug)



Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind Regionalplan, dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) verankert. Der Regionalplan Düsseldorf befindet sich im Aufstellungsverfahren (3. Beteiligungsschritt ab 04.08.2017). Der zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Planbegründung vorliegende Entwurf zeigt, dass die für das Plangebiet zu beachtenden Raumordnungsziele unverändert bleiben.

Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt Hoch-Elten vollständig mit allen Nutzungen (Siedlung, Freizeit, Kultur...) im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und im „Waldbe-

reich". Zudem ist Hoch-Elten mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Für die „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ sind folgende Ziele der Regionalplanung definiert:

Ziel 1: *Landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit erhalten*

Ziel 2: *Landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen den ökonomischen und ökologischen Erfordernissen anpassen*

Für den „Waldbereich“ gelten folgende Ziele:

Ziel 1: *Wald schützen - Eingriffe vermeiden oder ausgleichen*

Ziel 2: *Wald mehrten und verbessern*

Für den Bereich „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ gelten

Ziel 1: *Die Landschaft nachhaltig schützen und entwickeln*

Ziel 2: *Die Landschaft als Erholungsraum sichern und aufwerten*

Ziel 3: *Die Landschaft an den Gewässerläufen erlebbar machen*

Ziel 4: *Das kulturelle Erbe der baulichen Geschichte bewahren*

Die überwiegende Zahl der o.g. Ziele ist für den seit langem bebauten und genutzten Planbereich nicht anzuwenden. Die Flächen sind nicht landwirtschaftlich genutzt und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Waldbereiche grenzen an die genutzten und rechtskräftig beplanten Grundstücke an, sie werden für die Planung nicht in Anspruch genommen. Die bestehende (Kultur-)Landschaft wird durch die Planung und das Vorhaben nicht überformt. Vielmehr stellt sie einen Beitrag zum Erhalt der örtlichen, kulturlandschaftlichen Besonderheiten dar, indem mit der Revitalisierung des Hotels im Umfeld der geschichtlich bedeutsamen historischen Burg und Stiftskirche eine der Zielsetzung korrespondierende Anlage dauerhaft erhalten wird.

Die Hotelnutzung ist ein Standort für den regionalen Tourismus und steht im Einklang mit der Erläuterungskarte 3 zum GEP 99 „Freizeit, Erholung“, in der Hoch-Elten als anerkannter Erholungsort am grenzüberschreitenden Erholungsgebiet „De Gelderse Port“ dargestellt ist.

5.4 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die Revitalisierung des leer stehenden Hotels, die im Rahmen der informellen städtebaulichen Planung des Masterplans Hoch-Elten als städtebauliches Ziel formuliert ist, ist an den historischen Standort gebunden. Auf die gegebenen Standortbedingungen stellt auch das Nutzungskonzept der Vorhabenträger ab. Die Planung ist an das bestehende Gebiet gebunden, Alternativen dazu bestehen nicht.

6 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan mit der Überplanung ausgewiesener und bestehender Baugebiete dient zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Negativentwicklungen der Restrukturierung des Gebiets. Mit den vorbereiteten Umnutzungen innerhalb des Gebiets ist er ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Er dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Waldhotels in Hoch-Elten und damit der Bestands- und Zukunftssicherung des lange bestehenden Betriebs.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Be-

bauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11.500 qm, die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche (ca. 1.730 qm) liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Unternehmen bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Auch aus den Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen sind, ergibt sich keine Neubewertung dieser Einschätzung.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet

Die bebauten Bereiche im Umfeld des Waldhotels sind über die rechtskräftigen Bebauungspläne als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Hotel selbst als Sondergebiet Hotel/Restaurant.

Das Waldhotel mit seinem Restaurant ist ein Betrieb, dessen Bedeutung über das unmittelbare Umfeld des Allgemeinen Wohngebiets in Hoch-Elten hinausgeht. Gleichzeitig ist der Bereich für das Vorhaben auf einen räumlich abgegrenzten Teil am Rande des Wohngebiets beschränkt und stellt eine abgeschlossene selbstständige Einheit mit mehreren Nutzungselementen dar. Insoweit ist das städtebauliche Gewicht der Planung relativ hoch, so dass eine eigenständige Gebietswidmung sinnvoll und notwendig ist.

Die mit Gebäuden für das Hotel zu bebauenden Gebietsteile werden als Sondergebiet festgesetzt. Zur weiteren Feindifferenzierung wird der für das Gästehaus vorgesehene Bereich als „Sondergebiet Hotel“, der Bereich, in dem auch das Restaurant und die Konferenzräumlichkeiten untergebracht werden wie bisher als „Sondergebiet Hotel/Restaurant“ festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden über die textlichen Festsetzungen in einem Nutzungskatalog definiert. Damit werden andere Nutzungen, die im Konflikt mit dem Hotel oder dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet stehen würden, ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) und im Teilgebiet SO_H zusätzlich einer maximal zulässigen Firsthöhe.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Abgrenzungen, wie auch die zulässigen Grundflächen, sind aus dem Flächenbedarf für die Gebietsnutzungen abgeleitet. Differenziert wird zwischen Baugrenzen für oberirdische bauliche Anlagen und Baugrenzen für unterirdische Gebäudeteile. Letzteres betrifft die planungsrechtliche Erfassung einer bestehenden Geländeunterbauung (Weinkeller, Lagerräume).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

7.3 Verkehrsflächen

Neue Straßen und Wege sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich.

Allgemeine Verkehrsfläche sind die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Lindenallee und der Graf-Wichmann-Allee. Der Straßenzug ist verkehrsrechtlich als Einbahnstraße gewidmet. Zur Erleichterung der Verkehrsabläufe mit An- und Abreise von Hotelgästen und -besuchern kann evtl. der Straßenabschnitt bis zur Parkplatzzufahrt für den Gegenverkehr geöffnet werden, sofern der Straßenquerschnitt angepasst wird.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Wanderwege (z.B. „Der steile Weg“ westlich des Hotels als Fußweg), die Parkplatzzufahrt mit angegliedertem Fußweg (Anliegerweg, in der Weiterführung gleichzeitig Teil des Wanderwegenetzes) und der Parkplatz auf den ehemaligen Tennisplätzen (private Parkplatzfläche, den festgesetzten Sondergebieten zugeordnet).

Die Festsetzungen beinhalten keine Vorgaben für die bauliche Ausgestaltung der Straßen und Wege, diese erfolgen nach den verkehrlichen Notwendigkeiten und werden im Zuge etwaiger Ausbauplanungen festgelegt.

Eine Änderung der Wegebeziehungen wird durch die Festsetzungen nicht vorbereitet.

Die Wanderwege bleiben in ihrem Verlauf erhalten.

Die Parkplatzzufahrt war Zufahrt auch für die Tennisplätze. Für eine sachgerechte Nutzung besteht hier ein Ausbaurfordernis. Der Weg an sich ist in einem schlechten Zustand und derzeit nicht für ein regelmäßiges Befahren mit Kraftfahrzeugen geeignet. Des Weiteren muss zur sicheren Abwicklung der Zu- und Ausfahrten eine Möglichkeit für Begegnungsverkehr geschaffen und dafür der Weg zumindest punktuell verbreitert werden. Schließlich sollte eine barrierearme Fußgängerverbindung eingerichtet werden (Gehweg entlang der Zufahrt).

7.4 Erhalt von Bäumen

Außerhalb der bewaldeten Flächen sind 3 prägende Bäume auf dem Grundstück des Waldhotels vorhanden, die als wichtige Gestaltungselemente der Freiflächen (auch Standort für eine Sichtachse zum Rheintal) erhalten werden sollen. Auch 3 Straßenbäume an der Graf-Wichmann-Allee werden zum Erhalt festgesetzt (planerische Umsetzung der Baumschutzsatzung).

7.5 Bedingende Festsetzung

Die Ergebnisse der zum Bebauungsplan durchgeführten Immissionsprognose ergeben, dass durch abfahrende PKW eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit im Ein-

mündungsbereich Parkplatzzufahrt - Graf-Wichmann-Allee möglich ist. Dem wird durch den Bau einer Lärmschutzwand begegnet, die bei Umsetzung des 3. Bauabschnittes durch die entstehenden Gebäude ganz oder teilweise ersetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Schallschutteinrichtung erforderlich. Inwieweit die Lärmschutzwand später entfallen kann, ist mit Hilfe schalltechnischer Nachweise im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit empfiehlt die Fachbehörde zu prüfen, ob die Lärmschutzwand im Bereich der Haltelinie an der Graf-Wichmann-Allee auf eine Höhe von 0,80 m begrenzt werden kann um die Sicht in die Straße sicherzustellen. Die Haltelinie befindet sich im Bereich der Fahrbahnbegrenzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Damit wäre voraussichtlich lediglich ein kurzer Abschnitt von 1 m auf der Strecke der festgesetzten Lärmschutzwand von der Anregung betroffen. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen wird das unbedenklich angesehen, die Anregung kann umgesetzt werden.

Dem späteren Wegfall der Lärmschutzwand wird mit einer auflösend bedingenden Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB Rechnung getragen.

8 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB liegen von den betroffenen Stellen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen, teilweise auch Fehlanzeigen vor. Aus den Rückmeldungen des Beteiligungsverfahrens ergeben sich für den Bebauungsplan für einzelne Fachbelange die nachfolgenden Anforderungen.

8.1 Gewässerschutz, Grundwasserschutz

Offene Gewässer oder Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf Altflächen, Verdachtsflächen oder Altlasten liegen nicht vor.

8.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt mit ihrer Stellungnahme vom 07.04.2017 die zur Überbauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel überprüfen zu lassen und ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. Sicherheitsdetektion). Die Fläche des Parkplatzes ist als geräumte Fläche bezeichnet, hier sind keine Maßnahmen erforderlich.

8.3 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich. In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke Emmerich. Vor Beginn der Bauausführung (Neubau, Umbau, Anbau, Abbruch usw.) ist der Bauherr verpflichtet, sich über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen zu erkundigen und ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen einzuhalten. Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die geplanten Gebäude sind an die bestehende Kanalisation (Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser) in der Graf-Wichmann-Allee anzuschließen.

Aufgrund der Höhenlage des geplanten Parkplatzes kann dieser nicht im Freigefälle an den vorhandenen Kanal in der Graf-Wichmann-Allee angeschlossen werden, so dass für diesen Bereich kein Anschluss- und Benutzungszwang an die vorhandene Kanalisation besteht. Das anfallende Regenwasser des Parkplatzes ist über ein geeignetes Vorbehandlungssystem ordnungsgemäß zu versickern.

Im Bereich der Graf-Wichmann-Allee verläuft am Böschungsfuß ein ausgepflasterter Graben. Dieser Graben dient der Straßenentwässerung und ist ab einem Einlaufbauwerk (ca. 3,50 m vor der Parkplatzzufahrt) verrohrt. Falls im Zuge der Planumsetzung erforderlich, ist dieser Graben auf Kosten des Vorhabenträgers zu verrohren.

8.4 Denkmalschutz

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmälern im Geltungsbereich vor. Es gelten die allgemeinen Vorschriften über Mitteilungspflichten beim Auffinden von Bodendenkmälern im Rahmen der Bautätigkeiten.

8.5 Immissionsschutz

Aus Sicht der beteiligten Fachbehörden wird eine Betroffenheit des Immissionsschutzes nicht geltend gemacht zumal ausgehend von der früheren Nutzung des Hotels keine stärkeren Auswirkungen erwartet werden. Allerdings liegen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen vor, die Anlass für eine Überprüfung der mit der Planung zu erwartenden Geräuschemissionen sind um die Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte für die anschließende Wohnbebauung zu ermitteln.

Die Immissionsprognose kommt auf Grundlage der zu dem Vorhaben anzulegenden Daten des Nutzungskonzepts zu dem Ergebnis, dass der Hotelbetrieb immissionsschutzfachlich unproblematisch ist. Auch die Abwicklung des betriebsbedingten Verkehrs (Gäste, Lieferverkehr) ist im Tagzeitraum immissionsschutzfachlich unproblematisch. In der Zeit nach 22:00 h sind im Bereich der Einmündung in die Graf-Wichmann-Allee / Lindenallee durch abfließende Verkehre Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte möglich. Betroffen wäre die Wohnnutzung im angrenzenden Wohngebiet.

Aufgrund der Ergebnisse hat der Vorhabenträger das Nutzungskonzept verändert und auf ursprünglich vorgesehene größere Veranstaltungsräumlichkeiten verzichtet. Planungsrechtlich relevant ist, dass zum Schutz des Wohngebiets parallel zur Parkplatzzufahrt eine 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden muss. Diese Wand wird bei Umsetzung des 3. Bauabschnittes durch das Gebäude ersetzt. Ergänzende Empfehlung aus der Immissionsprognose ist, die Neigung der Zufahrt abzuflachen. Diese und andere bauliche Maßnahmen (wie die Oberflächenbeschaffenheit der Straße) können im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt bzw. beauftragt werden.

8.6 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete des Netzwerks Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Es bestehen auch keine anderen Anhaltspunkte dafür, dass zu der Planung eine Umweltprüfung erforderlich wäre.

Die Planung ermöglicht die Neugestaltung und Neunutzung des seit einigen Jahren leer stehenden Waldhotels mit Neuorganisation von Betriebsabläufen. Für die geplanten Neu- und Ergänzungsbauten werden vorhandene Gebäude /Gebäudeteile abgebrochen, so dass auf dem Grundstück des Waldhotels lediglich eine grundstücksinterne Umgestaltung erfolgt. Das separate Gästehaus wird auf einem Grundstück errichtet, für das Baurecht besteht. Der geplante Parkplatz nimmt die Flächen der ehemaligen Tennisplätze in Anspruch.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung weist die Untere Naturschutzbehörde auf die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung hin um zu untersuchen, ob durch die Planung Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Artenschutzprüfung wurde beauftragt. Auf Ebene der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I (ASP I) kommen die Gutachter im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten und dass weiterführende Kartierungen nicht erforderlich sind³. Maßgaben sind für die Umsetzung der dritten Bauphase, dass die Baufeldfreimachung im Zeitraum außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen muss. Als vorlaufende Ersatzmaßnahme zum Schutz des eventuell vorkommenden Feldsperlings sind 10 Nistkästen in der Nähe des unmittelbaren Eingriffsgebiets anzubringen sind. Diese Maßnahme kann auf Grundstücken des Eigentümers umgesetzt werden.

In der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB greift die Untere Naturschutzbehörde das Gutachten auf mit dem Hinweis, dass es mit den darin gemachten Ausführungen zum Feldsperling und zur Zwergfledermaus als Artenschutzprüfung der Stufe II gewertet wird. Der Stellungnahme ist ein Protokollbogen beigegeben (Protokollbogen C der Artenschutzprüfung der UNB vom 09.10.2017). Darin werden Hinweise auf Schutzmaßnahmen formuliert, die auf Anregung der UNB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Sie sind auszugsweise in die Hinweise aufgenommen. Als artenschutzrechtliche Maßnahmen werden sie Bestandteil von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren. Die durchzuführenden Maßnahmen betreffen sämtlich Liegenschaften, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, die Umsetzung ist damit gesichert. Die Maßnahmen haben keinen bodenrechtlichen Bezug und betreffen auch Bereiche außerhalb des städtebaulich abgegrenzten Plangebiets (Nistkästen für den Feldsperling sin im Plangebiet oder „*in unmittelbarer Nähe des Plangebiets*“ aufzuhängen). Eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre deshalb unwirksam, so dass hinsichtlich der verbindlichen Beauftragung der Maßnahmen auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden muss. Der Protokollbogen aus der Stellungnahme wird im städtebaulichen Planungsverfahren als Anlage zur Bebauungsplanbegründung mitgeführt.

8.7 Wald

Der Landesbetrieb Wald und Holz weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung drauf hin, dass der Parkplatz größer dargestellt ist als die vorhandenen Tennisplätze. Damit werde zusätzliche Waldfläche in Anspruch genommen, die im Verhältnis 1:2 auszugleichen sei.

Ferner sei eine Anpflanzungsfläche Wald im Sinne des Gesetzes und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

Diese Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden in der Überarbeitung zum Entwurf hin aufgegriffen: der Parkplatz ist auf die Fläche innerhalb der Umzäunung der Tennisplätze reduziert worden, die Waldflächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

³ D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, Juni 2017

9 Private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in der förmlichen Offenlage haben sich Anlieger aus der Nachbarschaft des Plangebiets mit Stellungnahmen zu der Planung zu Wort gemeldet. Nachfolgend werden die Stellungnahmen und die Berücksichtigung der planungsrelevanten Anregungen und Hinweise in der Abwägung stichwortartig wiedergegeben. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf Abschnitt 8.5 der Begründung - Immissionschutz - verwiesen.

Einwand: *Hinterfragt wird die Notwendigkeit zusätzlicher Parkflächen. Die in der Umgebung vorhandenen Stellplätze (z.B. in der Nähe der Kirche und am Pfannkuchenhaus in der Luitgardisstraße) würden den Bedarf ausreichend decken. Ziel ist die Vermeidung von dem Flächenverbrauch und Versiegelung.*

Städtebauliche Würdigung:

Bei jedem Bauvorhaben ist der Nachweis über die notwendigen Stellplätze zu führen. Notwendige Stellplätze sind vom Vorhabenträger auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Ziel ist es, den öffentlichen Raum von privaten Parken zu entlasten. Öffentliche Parkplätze dienen ihrer Zweckbestimmung gemäß dazu, Besuchern Parkmöglichkeiten zu bieten, sie sind kein Ersatz für die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze.

Für den Großteil der hier notwendigen Stellplätze wird die umzäunte Fläche der ehemaligen Tennisplätze genutzt. Diese Fläche hat kein natürliches Bodenprofil mehr und ist durch die für die Sportnutzung notwendige Drainage und Ableitung von Oberflächenwasser überformt und sozusagen für die Parkplatznutzung baulich vorbereitet. Eine Neuversiegelung von freier Bodenfläche ist mit dem Bau des Parkplatzes nicht verbunden. Weitere Parkplätze werden unmittelbar an den Gebäuden auf den Baugrundstücken angeordnet.

Einwand: *Als Alternative für den Bau des Parkplatzes wird der Bau einer Tiefgarage auf dem Grundstück des Waldhotels unter dem geplanten Neubau vorgeschlagen. Damit könnten Lärmbelästigungen minimiert und die Belange des Landschaftsschutzgebiets besser berücksichtigt werden.*

Städtebauliche Würdigung:

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 schutzwürdigen Nutzungen keinen Konflikt dar.

Immissionswertüberschreitungen können bei der Ausfahrt in die Graf-Wichmann-Alle / Lindenallee in der Zeit nach 22:00 h entstehen. Dem wird durch die Errichtung einer Lärmschutzwand begegnet, die bei Umsetzung des 3. Bauabschnittes von dem zu errichtenden Gebäude ersetzt wird.

Einwand: *Beeinträchtigung der Anlieger durch den Zu- und Abgangsverkehr des Parkplatzes (Lärm, Emissionen, Gefahren). Es wird gefragt, ob andere Möglichkeiten zur Schaffung von Parkplätzen geprüft wurden.*

Städtebauliche Würdigung:

Die Nutzung des Parkplatzes für das Hotel ist nicht vergleichbar mit dem eines Einkaufszentrums oder größerer Freizeiteinrichtungen, bei denen über den ganzen Tag mehrfach Parkplatzwechsel stattfinden. Insoweit ist die Gesamtzeit von Zu- und Abgangsverkehr sehr viel kürzer als bei anderen Einrichtungen und auch die Zahl der Verkehrsbewegungen ist erheblich niedriger.

Einwand: *Für den Fall der Genehmigung der Planung sollte ausschließlich eine bodennahe Beleuchtung des Parkplatzes zugelassen werden um die Lichtbelästigung für die Natur und angrenzende Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Der Anliegerweg sollte mit einer geschlossenen Bepflanzung angelegt werden.*

Städtebauliche Würdigung:

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 sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.