



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1283/2017	10.11.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren EL 9/4 - Waldhotel -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der
Behörden
2) Beschluss zur erneuten Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.11.2017
--------------------------------	------------

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 IV.a)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Entwässerung des Parkplatzes zur Kenntnis genommen wird.
- Zu IV.b.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zu Nebenbestimmungen der Artenschutzprüfung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.b.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zur Trinkwasserversorgung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung zu Leitungen im Plangebiet mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.d.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Straßenverbreiterung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.d.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Lärmschutzwand mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.d.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Straßenbäumen mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.d.4)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Grabenverrohrung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu IV.d.5)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Verschiebung des Baufensters 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 erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen 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 das Vorkommen von Feldsperling und Zwergfledermaus (aber nicht bestätigt). Vorsorglich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge von Bauvorhaben umzusetzen sind.

In der Zeit vom 20. September bis einschließlich 20. Oktober wurde die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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 ausreichende 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. zu 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 Lärmbelastungen, 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 schützwerdigeren 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 Luftbildauswertung 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) verliefen.

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.

III. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

IV. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

a) Technische Werke Emmerich am Rhein GmbH vom 25.09.2017

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

Wegen der Höhenlage des geplanten Parkplatzes auf den ehemaligen Tennisplätzen könne dieser nicht im Freigefälle an den Kanal an der Graf-Wichmann-Allee angeschlossen werden. Daher werde hierfür auf den Anschluss- und Benutzungszwang verzichtet. Das anfallende Regenwasser sei daher über ein geeignetes Vorbehandlungssystem ordnungsgemäß zu versickern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht kein Bedarf für Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes.

b) Kreis Kleve, Abt. Bauen und Umwelt vom 18.10.2017

1. Die im Protokollbogen C der Artenschutzprüfung vom 09.10.2017 aufgeführten Nebenbestimmungen seien im Bebauungsplan zu übernehmen, da durch die formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bitte nach Aufnahme der Nebenbestimmungen wird entsprochen.

2. Da es sich bei der für die Versorgung des Hotels dienende Trinkwasseranlage um eine von der Gesundheitsbehörde öffentliche Trinkwasser-Installation handele, wird angeregt den Vorhabenträger bereits über die aufgeführten Pflichten nach der Verordnung über die Qualität von Wasser für den Menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorhabenträger ist nach Weiterreichung der Stellungnahmen über die gesundheitsrechtlichen Anforderungen informiert.

c) Stadtwerke Emmerich vom 19.10.2017

In der als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ ausgewiesenen Fläche verlaufen Leitungen der Stadtwerke Emmerich. Es wird auf die Pflichten beim Bau und bei Geländemodellierungen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

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

d) Fachbereich 5 Stadtentwicklung vom 27.09.2017

1. Das Straßenstück der Lindenallee zwischen Lindenallee Hausnr. 35 und der geplanten Zufahrt zum Parkplatz auf dem ehemaligen Tennisplatz sei für Zweirichtungsverkehr Pkw / Pkw zu schmal und weise auch keine Sichtbeziehung zueinander auf.

Zur Verwirklichung der geplanten Verkehrsführung sei die Straße in dem oben genannten Teilstück auf eine Nettostraßenbreite von 4,50 m zu verbreitern. Dies könne auf der Fläche des Flurstücks 218 (Hausnr. 37) oder 391 (Waldhotel) erfolgen. Die Straßenfläche sei an die Stadt kostenlos zu übertragen und die Kosten für die erforderlichen Änderungsarbeiten seien vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind umsetzbar da die genannten Grundstücke für eine eventuelle Verbreiterung der Straße Eigentum des Vorhabenträgers sind.

2. Die geplante Lärmschutzwand sei in den ersten drei bis fünf Meter wurzelschonend auszuführen. Z. B. mittels Einzelfundamenten mit Fundamentbalken im Bereich des Kronenbereiches des Straßenbaumes neben der Zufahrt. Ebenfalls sei zu prüfen, ob die Lärmschutzwand auf dem ersten Stück auf einer Länge von 3 m von der Haltelinie auf 80 cm Höhe begrenzt werden kann. Damit solle das Sichtdreieck der Zufahrt nach rechts in die Graf-Wichmann-Allee gewährleistet werden. Die Straße sei zwar eine Einbahnstraße und somit sei mit keinem Verkehr aus dieser Richtung zurechnen. Zum Schutz von Fußgängern und für den Fall, dass z. B. diese Einbahnstraße für Fahrräder entgegen der Fahrtrichtung freigegeben wird, wäre es trotzdem sinnvoll dieses Sichtdreieck zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Ausgestaltung der Fundamente werden für die Umsetzung der Planung an den Vorhabenträger weitergegeben.

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. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.

3. Die drei Straßenbäume von dem unbebauten Grundstück mit der Flurstücksnr. 361 seien in der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich geschützt. Die Bäume sind zu erhalten und eventuell geplante Zufahrten sind mit der Stadt Emmerich abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zufahrten zum Grundstück 361 werden aller Voraussicht nach von der Parkplatzzuwegung angeordnet. Dies allein deshalb damit die Gebäudehöhen in dem nach Südosten abfallenden Gelände niedrig gehalten werden können. Von der Graf-Wichmann-Allee aus ist nach dem derzeitigen Stand der Planungsskizzen ein fußläufiger Eingang vorgesehen.

4. Nach Aussage der KBE befänden sich unterhalb der drei Straßenbäume ein ausgepflasterter Graben. Dieser Graben diene der Straßenentwässerung der Graf-

Wichmann-Allee und sei in dem Bereich des Hauses Nr. 4 verrohrt ausgeführt. Falls erforderlich, müsste der Graben ebenfalls verrohrt werden. Die Kosten für die erforderlichen Änderungsarbeiten seien vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Sofern eine Grabenverrohrung erforderlich werden sollte, sind die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger zu gegebener Zeit getroffen.

5. Das Baufenster reiche bis auf 3 m an die Straßenparzelle heran. Die Kronen und das Wurzelwerk der drei Straßenbäume ragt weit mehr als 3 m auf das Baugrundstück und somit in das Baufenster hinein.

Die mögliche Bebauung des Baugrundstück mit 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss in dieser räumlichen Nähe zu den Bäumen könnte zu schwer lösbaren Konflikten zwischen dem Baumschutz und der Interessen des Immobilienbesitzers führen.

Im Sinne der Baumschutzsatzung sollte mehr Platz zwischen Bäumen und Hausfassade vorgesehen werden und die Gebäudeflucht des Nachbargebäudes mit der Hausnr. 4 aufgegriffen werden.

Derzeit könne noch nicht abgesehen werden, ob Bäume entfernt werden müssen, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es wird aber auf die Regeln der Baumschutzsatzung hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist bereits darüber unterrichtet. In der konkreten Vorhabenplanung sind die Anforderungen der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen. Die Anregung aus der Stellungnahme wird aufgegriffen und das Baufenster auf die Flucht des Hauses Nr. 4 verschoben.

Zu 2)

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes läuft das Baugenehmigungsverfahren für die erste Phase der Maßnahmen zur Revitalisierung des Waldhotels (Sanierung des Hotelgebäudes auf dem Grundstück Lindenallee 34). In diesem Zusammenhang wurde in der Prüfung des Vorhabens festgestellt, dass das Dachgeschoss des Hauses als Vollgeschoss gilt. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs (Änderung der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse von Z = II auf Z = III) notwendig und erfordert eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. In Berücksichtigung der Anregungen des Fachbereichs 5 wird das Baufenster an der Graf-Wichmann-Allee zum Schutz der hier stehenden Straßenbäume so verschoben, dass die vordere Baugrenze die Flucht des Hauses Nr. 4 aufgreift. Die Straßenbäume werden als erhaltenwert festgesetzt. Zudem wurde der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz aufgenommen.

Die Anpassungen im Bebauungsplanentwurf berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Abgabe von Stellungnahmen auf die o. g. geänderten Sachverhalte beschränkt wird:

- Erhöhung der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse im SO H/R
- Verschiebung des Baufensters des SO H nach Osten
- Festsetzung von zu erhaltenen Bäumen an der Graf-Wichmann-Allee
- Aufnahme der Nebenbestimmungen der unteren Naturschutzbehörde zur Planumsetzung

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 1283 Waldhotel Planzeichnung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel Begründung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel ASP
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel Schallgutachten
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel Stellungnahmen 3-1
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel Stellungnahmen 4-1
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1283 Waldhotel Stellungnahmen 4-2