



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

024/2019/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	14.02.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-34

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	öffentlich

Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise der Einwender zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging folgende Stellungnahme von Eigentümern der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Gemeindeverwaltung ein:

„wir nehmen Bezug auf die ortsübliche Bekanntmachung im Amt- u. Mitteilungsblatt 49/2018, Aufstellung für Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“, Nr. 1.12 und Aufstellungsbeschluss 34.01.

Wie in der Bekanntmachung erläutert, soll durch den Aufstellungsplan die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seehotel Osterweiterung“, für die Bebauung/Erweiterung des Hotelgebiets vollzogen werden.

Wir als unmittelbare Anrainer, Liegenschaften in dem s. g. stark durchgrüntem Wohngebiet nördlich, an das genannte Gebiet grenzend (Bettler-Äcker), sehen in dieser erneuten Änderung/Erweiterung kein Gesamtkonzept für das komplette Gebiet südlich der Achse Tennisplatz/Narrhalle.

Grundsätzlich besteht gegen die Erweiterung des Hotels auch kein Einwand, jedoch erscheint die sequenzweise Änderung/Erweiterung der letzten Jahre, als doch eher konzeptlos. Durch die nun erneut beantragte Änderung der Fläche von SO Spiel, Sport, Freizeit und Erholung in das SO Hotel ist eine doch relativ hohe Bebauungsdichte durch Hotelgebäude möglich. Des Weiteren ist aus dem abgebildeten Plan keine, dem Gesamtprojekt Seehotel, entsprechende Infrastruktur wie z.B. ausreichend Parklätze für Gäste und Beschäftigte, Zu- u. Abfahrten zu den einzelnen Anlageteilen, Zufahrten für die Anlieferung von Betriebsmitteln zu erkennen (Verkehr wird zunehmen). Die heutigen, im nord-westlichen Teil des Hotelgeländes angelegten Parkmöglichkeiten reichen jetzt schon nicht aus. Es ist auch damit zu rechnen, dass ein weiteres Ausdehnen des Hoteltrakts künftig nicht ausbleibt (auch in Richtung Bettler und Leer). Dies zeigt eigentlich die Erfahrungen der letzten Jahre.

Es wird sich auch durch die geplante Verschiebung der Bebauungsgrenze bzw. Verrücken des heutigen Zauns im nord-östlichen Teil der Grünfläche kein, für die Zukunft beiderseitiger akzeptabler Abstand zu einem möglichen Wohngebiet ergeben.

Unsere Bedenken sind dahin gehend, dass durch die vollkommene Erschließung der derzeit geplanten Hotelanlage das stark durchgrünte Wohngebiet (Gebiet Bettleräcker) zu einem nicht

bebaubaren Gebiet degradiert wird.

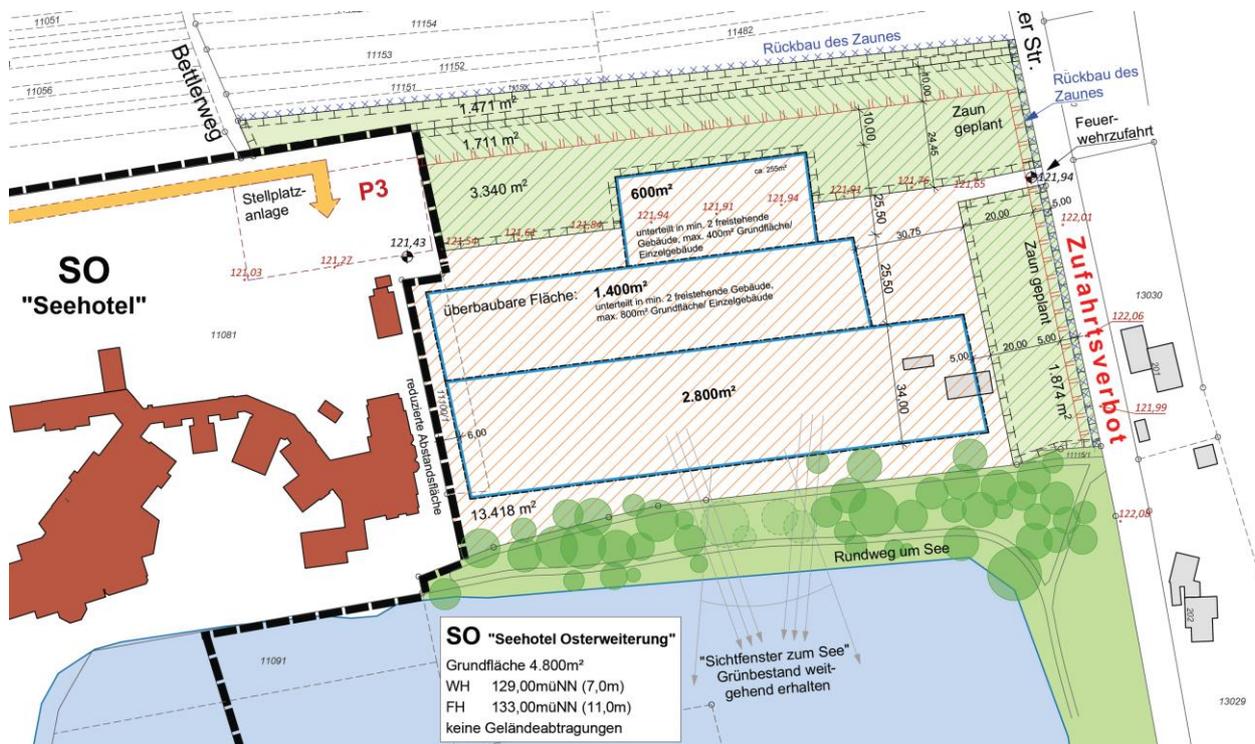
Es ist uns natürlich klar, dass es im Moment keine Absicht seitens der Gemeindeverwaltung ist, die Bettleräcker in ein bebaubares Wohngebiet umzuwidmen. Die Möglichkeit dazu sollte allerdings vollkommen offen gehalten werden.

Da der Gedanke einer Bebauung der Bettler-Äcker schon seit mehreren Jahrzehnten (ehemals Seegalerie) besteht und doch noch die Mehrheit der Grundstücke im Besitz von alten Niedernberger Familien sind, sollte hier nochmals über ein Gesamtkonzept „Hotel + Bettleräcker“ nachgedacht werden. Bei allen momentan wirtschaftlichen Betrachtungen eines Privatunternehmers, darf aber eine künftige, problemlose Bebauung durch die heutigen Grundstückseigentümer oder deren Nachkommen nicht außen vor bleiben. Durch eine aus unserer Sicht, relativ planlosen Vorgehensweise ist die Gefahr einer Verfremdung des Bettler-Gebiets sehr hoch (Verkauf durch Nachkommen da wertlos).

Wir bitten deshalb die oben angeführten Argumente einzubeziehen und erwarten ein geplantes Gesamtkonzept für das Gebiet Hotel und Bettleräcker.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Gerade die oben angesprochenen Defizite hat den Gemeinderat vor der Aufstellung des Bebauungsplans/Änderung des Flächennutzungsplans veranlasst, für das Gebiet zwischen Hotel und Großwallstädter Straße ein Rahmenkonzept erarbeiten zu lassen, im dem die im Flächennutzungsplan nördlich des Plangebiets dargestellte Wohnbaufläche Berücksichtigung findet. Um sicherzugehen, dass sich dort auch später eine Wohnbebauung realisieren lässt, wurde vom Gemeinderat die mögliche Bebauungsdichte auf dem Gesamtgrundstück bestimmt sowie deren Anordnung auf dem Gelände. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Betrachtung in Auftrag gegeben. Aus dieser geht hervor, dass der Parkplatz P3 nachts nicht angefahren werden darf, damit die Lärmpegel zum geplanten Wohngebiet eingehalten werden können.



Der Bebauungsplan lässt innerhalb des Plangebiets keine Stellplätze zu. Die derzeit bestehenden Stellplätze am nordwestlichen Rand sind zurückzubauen.

Um Störungen durch den Hotelbetrieb auf ein zukünftiges Wohngebiet ausschließen zu können, wurde nördlich des Sondergebietes „Hotel“ im Flächennutzungsplan eine Kompensationsfläche gekennzeichnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich das Hotel zukünftig nicht weiter in nördliche Richtung ausdehnen kann. Der bestehende Zaun zur Nordseite ist auf die

Abgrenzungslinie zwischen geplantem Wohngebiet „Seegalerie“ und SO „Spiel, Sport und Freizeit“ nach derzeitigem Flächennutzungsplan zurückzusetzen.

Verkehrlich wird das Hotel ausschließlich über den Leerweg erschlossen. Damit dies auch rechtlich abgesichert ist, wurde in diesem Bebauungsplan für das Wellnesshotel ein Zufahrtsverbot von der Großwallstädter Straße festgesetzt. Durch den geplanten Wellnessbereich wird sich die Zahl der Hotelgäste nicht erhöhen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Anordnung sind im Bauantrag nachzuweisen. Da die Stellplätze nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angeordnet werden, sondern nördlich des Seehotels, werden die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Durchführungsvertrag geregelt.

Ggf. zukünftige Nutzungsänderungen unterliegen wieder einem eigenen Bauleitplanverfahren.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
