



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

029/2019/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.02.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6100-I.12

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich

Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat 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. I.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 durchgrünerten 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 Parkplätze 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

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 im Bebauungsplan 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.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
