Herr Ehrhardt von der Oberbergischen Aufbaugesellschaft erläutert die Vorlage ausführlich und lässt über die eingegangenen Anregungen und Bedenken einzeln abstimmen, nachdem über diese inhaltlich ausführlich informiert wurde.

zum Schreiben des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 11.01.2013

Grundsätzliche bestehen keine Bedenken.
Die Fläche nördlich des Parkplatzes sollte im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen werden und für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Kompensation 1:1 vorzunehmen, da keine Sicherung des Waldes erkennbar ist.

Beschluss:

Wenn in Bergneustadt eine Waldinanspruchnahme durch eine Planung ausgelöst wird, ist gemäß Öko-Vertrag ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,2 vorzunehmen.
Außerdem sind die angesprochenen Flächen nördlich der Stellplatzanlage bis zu den nadelholzbestandenen Flächen außerhalb des Plangebietes als Böschungs-flächen des Hotelgeländes bzw. der Stellplatzanlage gekennzeichnet. Zur grünräumlichen Einbindung der baulichen Anlagen und zur Sicherung der Böschungsflächen ist dieser Bereich schon vor vielen Jahren mit hochwachsenden Pflanzungen angereichert worden. Auch im Grundbuch des Flurstückes sind keine Waldanteile bezeichnet und die gesamte Fläche ist mit „sozialer Nutzung“ bestimmt. Insofern wird von einer Darstellung oder Festsetzung als Wald abgesehen und die gewünschte Kompensation als gegenstandslos betrachtet. Sollte der Anlagenbetreiber in der angesprochenen Fläche trotzdem bauliche Nebenanlagen errichten wollen, sind die Kompensationsmaßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen umzusetzen. Dann wäre eine flächengleiche Kompensation auf den noch nicht bepflanzten Flächen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben von Frank Albus, Am Grafweg 1, Bergneustadt vom 15.01.2013

Im Vorfeld wird darauf hingewiesen, dass im letzten Absatz dieser Beschlussempfehlung das Wort “Nachrichtwert“ durch “Nachtrichtwert“ ersetzt werden muss und im 5. Satz des letzten Absatzes das Wort “Kegelbahn“ hinzugefügt werden muss.

Herr Albus bestreitet die Rechtmäßigkeit der Inhalte des schalltechnischen Gutachtens von Graner + Partner vom 17.07.2012 und 24.07.2012 zum Bebauungsplan. Denn er fühlt sich vor allem in der Sommerzeit durch unterschiedlichste Lärmauswirkungen (von der Terrasse, Kegelbahn, bei Veranstaltungen im Gebäude), speziell durch Töne in tiefen Frequenzen gestört.
Erst nach mehrmaligen Beschwerden werden die Belästigungen nach 23 Uhr geringer. Sollte hier zukünftig keine Besserung eintreten, werden rechtliche Überprüfungen die Folge sein.

Beschluss:

Das seit über 50 Jahren überregional anerkannte Gutachterbüro Graner + Partner aus Bergisch Gladbach, die vor allem auf akustische Gutachten spezialisiert sind,

hat sich in seinem Gutachten speziell auf die Lärmeinwirkungen des Hauses „Am Grafweg 1“ durch die Nutzungen des Phönix Hotels bezogen. Die Einstufung des Bereiches „Am Grafweg 1“ als Reines Wohngebiet mit strengeren Lärmschutzrichtwerten erfolgte auf Grundlage des aktualisierten Schalltechnischen Gutachtens vom 16.04.2013. In diesem Gutachten wird festgestellt, dass bei der Nutzung des Veranstaltungssaals eine Überschreitung des Nachtrichtwertes um 1 dB(A) möglich ist. Außerdem kann es im Billardraum bei drei geöffneten Fenstern ebenfalls ab 22 Uhr zu Überschreitung des Nachtrichtwertes von 35 dB(A) kommen. Die Einhaltung der Nachtrichtwerte wird allerdings bei Einrichtung eines Schallbegrenzers im Saal (Limiter), und das bei geschlossenem Zustand der Fassade, garantiert.
Ebenfalls wird durch den Einsatz des Limiters im tieffrequenten Bereich (f < 250 Hz) der Richtwert nachts eingehalten. Im Billardraum sind ab 22 Uhr die Fenster zu schließen, sodass es dann ebenfalls zu keinen Überschreitungen des Nachtrichtwertes kommt. Zu diesen Maßnahmen ist der Betreiber der Anlage entsprechend verpflichtet, um die Einhaltung der Nachtrichtwerte zu garantieren. Weitere Über-schreitungen der Nachtrichtwerte werden durch die Hotelanlage nicht ausgelöst. Hierzu gehört auch die Nutzung des Billardzimmers, der Kegelbahn und der Außenterrasse, wobei bei der Außenterrasse darauf hinzuweisen ist, dass von einer Nutzung von max. 40 Personen ohne Beschallung ausgegangen wird. Das heißt, dass keine Musikinstrumente oder Beschallungsanlagen genutzt werden dürfen. Mit Festsetzung der Lärmreduzierenden Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen des Hotelbetreibers wird die Verträglichkeit zu angrenzenden Wohnnutzungen, vor allem der Reinen Wohngebietsnutzung des Einwenders „Am Grafweg 1“, eingehalten und garantiert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 01.02.2013

Grundsätzliche bestehen keine Bedenken.

Zur eindeutigen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzung wird angeregt, hinsichtlich der Schallsituation der Außenterrasse folgenden Satz in die textlichen Festsetzungen zu ergänzen:

> „Die Nutzung der Außenterrasse mit maximal 40 Personen, ohne Beschallung, bleibt unproblematisch.“

Beschluss:

Um eine weitestgehend rechtssichere Formulierung im Sinne des Immissionsschutzes in den Bebauungsplan zu verankern, sollte der Anregung des Oberbergischen Kreises gefolgt werden. Mit der Formulierung „ohne Beschallung“ wird verdeutlich, das Beschallungen wie z.B. das spielen von Musikinstrumenten oder die Nutzung von Beschallungsanlagen zu unterbinden sind, um die Immissionsrichtwerte von tags 50dB(A)/nachts 35 dB(A) für das angrenzende Reine Wohngebiet einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Anschließend fasst der Rat folgenden **Beschluss:**

1. Der Rat der Stadt Bergneustadt beschließt gem. § 2 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts geändert worden ist, in der jeweils neuesten gültigen Fassung, einzeln über die in der Anlage mit abgedruckten und mit einer Beschlussempfehlung versehenen Anregungen und Bedenken, die während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 1 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen wurden (lfd. Nrn. 1-3).

2. Unter Berücksichtigung der vorab gefassten Einzelbeschlüsse zu 1. und der sich evtl. daraus ergebenden Anpassungen/Änderungen für die zeichnerische Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfes (Stand beide: 12.10.2012) und die Textteile (Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB, mit dem für beide Begründungen erstellten Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der textlichen Festsetzungen – Stand alle: 12.10.2012), beschließt der Rat für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 57 – Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte die öffentliche Auslegung der Planentwürfe für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Das zwischenzeitlich erstellte Schallgutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 16.04.2013 ist ebenfalls beigefügt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der öffentlichen Auslegung beteiligt.