Stadt Bergisch Gladbach

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6322
- Saaler Mühle -

Begründung zur Satzung

Stand: Oktober 1998

Vorhabenträger:

COPLA Investitionsgesellschaft mbH
Ölmühlweg 13b
61462 Königstein

Planungsbüro:

H+B
DIETER BEEL
TEFAN HAAS
STADTPLANUNG
LÜDERICHSTR. 2-4
51105 KÖLN

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Haase

06.10.98, Gl03beg04.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN
1.1 Planungsanlaß und allgemeine Voraussetzungen
1.2 Bestandsaufnahme
1.2.1 Siedlungsstruktur der Umgebung
1.2.2 Gebäude
1.2.3 Verkehrsanbindung
1.2.4 Vegetation

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

3. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEWERTUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES IM HINBLICK AUF DIE VORGESEHENE NUTZUNG
3.1 Städtebauliche Bewertung
3.2 Bewertung der Umweltverträglichkeit
3.2.1 Wasser
3.2.2 Boden / Altlasten
3.2.3 Klima
3.2.4 Lärm / Immissionsschutz
3.2.5 Baumschutz
3.2.6 Natur und Landschaft

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / FESTLEGUNGEN DES DURCHFÜHRUNGS-VERTRAGES
4.1 Abgrenzung des Plangebietes
4.2 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.5 Nebenanlagen
4.6 Grünflächen
4.6.1 Freibad
4.6.2 Parkanlage
4.7 Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5.1 Aufgegebene bergbauliche Tätigkeit
5.2 Bodendenkmale
5.3 Abbau von Mineralien
5.4 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
5.5 Wasserschutzzone III b

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
6.1 Entwässerung
6.2 Trinkwasser- und Energieversorgung / Telekom

7. REALISIERUNG DER PLANUNG
7.1 Durchführungsvertrag
7.2 Kosten

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlaß und allgemeine Voraussetzungen

Das Wellen- und Hallenbad Saaler Mühle liegt am östlichen Ufer des Saaler Mühlenteiches im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Refrath und Bensberg und bildet mit weiteren Gemeinbedarfsnutzungen einen ausgedehnten Naherholungsschwerpunkt. Durch eine in Dammlage geführte, stillgelegte Eisenbahntrasse grenzt sich der gesamte Erholungsbereich nach Osten zur Ortslage Bensberg ab und geht dort in eine relativ gering verdichtete Wohnbebauung über.

Der Hallen- und Freibadkomplex wurde ab dem Jahre 1968 erbaut und Zug um Zug erweitert und durch die Verbesserung seiner Ausstattung in seinem Erlebniswert gesteigert. Im Zuge einer Neuorganisation und grundlegenden Instandsetzung soll der vorhandene Komplex eine weitere Attraktivierung erfahren: Auf der nördlich des Hallenbades gelegenen Freifläche ist eine Neubebauung mit Saunabereich, etc. vorgesehen. Daneben sind am bestehenden Gebäude kleinere Umbauten geplant.

Von der Bauaufsichtsbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis wurde der zukünftige Bauplatz derzeit als Außenbereich im Sinne des ∋ 35 des Baugesetzbuches eingestuft. Er liegt im Zusammenhang eines Landschaftsschutzgebietes. Die Erschließung des Bereiches kann sowohl verkehrlich als auch durch die Medien der technischen Infrastruktur als erschlossen angesehen werden. Auf einer Teilfläche des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Altlastenverdachtsfläche.

Es ist davon auszugehen, daß die Erweiterung des Bades mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung steht.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich um den Saaler Mühlenteich als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Schwimmbad liegt innerhalb von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad. Da die vorliegende Planung das Ziel verfolgt, daß bestehende Bad an moderne Bedürfnisse der Bevölkerung (v.a. Saunanutzung) anzupassen, ist davon auszugehen, daß die vorliegende Planung aus den Grundzügen der Flächennutzungsplanung entwickelt ist.

Die Gebäude und das Schwimmbadgelände sind von der Stadt Bergisch Gladbach an die städtische Bädergesellschaft übertragen worden. Die Bädergesellschaft wird sich bzgl. des Unterhaltes, der Erweiterung und des Betriebes des Bades in Zukunft des Vorhabenträgers bedienen. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Bädergesellschaft. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Baureifmachung des Grundstückes herstellen.

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1 Siedlungsstruktur der Umgebung

Um den Saaler Mühlenteich wurden in den 70er Jahren im Rahmen des ANordrhein- Westfalen-Programmes≅ neben dem Schwimmbad, nördlich anschließend eine Eissporthalle sowie südlich angelagert ein Schulzentrum mit Sportplatz entwickelt. Um die einzelnen Nutzungssolitäre, die sich durch unterschiedliche Geschossigkeiten auszeichnen, erstrecken sich größere Parkplatzbereiche.

Durch den bis zu 6- Meter hohen Bahndamm getrennt, erstreckt sich in östliche Richtung ausgedehnte Wohnbebauung, zumeist in Form von 1 bis 2- geschossiger Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der prägenden Wohnfunktion des Bereiches ist als Nutzungsart von einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des ∋ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen.
Der Anschluß des Plangebietes wird in westlicher Richtung durch den Saaler Mühlenteich bestimmt, der von ausgedehnten Waldbereichen eingefaßt ist, die sich bis zur Ortslage Refrath erstrecken. Vom nördliche Teil des Plangebietes aus, bestehen Blickbezüge zum Saaler Mühlenteich.

1.2.2 Gebäude

Der gesamte Gebäudekomplex orientiert sich winkelartig um die Schwimmbecken des Freibadbereiches. Neben dem eigentlichen Hauptgebäude (Gebäudehöhe zwischen ca. 3 und 12 Metern), das die Schwimmhalle und den Technikbereich etc. aufnimmt, schließt sich westlich das 1- geschossige Umkleidegebäude des Freibades an. Südlich angelagert befinden sich eine 1- geschossige Hausmeisterwohnung mit dazugehörigem Gartenbereich.

1.2.3 Verkehrsanbindung

Das eigentliche Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Saaler Straße aus erschlossen. Im Bereich der Bahndammunterführung engt sich die Fahrbahn auf eine Fahrspur ein und wird mittels Ampelschaltung für einen Zweirichtungsverkehr geregelt. Eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung der Saaler Straße über Altrefrath ist aufgrund der dort vorhandenen verkehrsberuhigten Bereiche nicht zu favorisieren.

Im östlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich ein Parkplatz, der etwa 315 Fahrzeuge aufnehmen kann. Südlich der Eissporthalle befindet sich ein größerer Parkplatz (ca. 200 Parkplätze), der hauptsächlich für die in den Herbst- und Wintermonaten betriebene Anlage vorgehalten wird und in den Sommermonaten auch den Besucherverkehr des Freibades aufnimmt.
Im Bereich des Schulzentrums bestehen weitere Parkmöglichkeiten, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe und relativ abgelegenen Lage nicht durch die Besucher des Schwimmbades angenommen werden dürften. Sie decken zudem den Stellplatzbedarf der Schule und des angelagerten Sportplatzes ab.

Über ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz im gesamten Naherholungsbereich des Saaler Mühlenteiches sind in umgebenden Ortslagen Refrath und Bensberg gut an das Plangebiet angebunden.

Außer dem Schulbusverkehr ist der Bereich zumindest mittelbar an das ÖPNV- Netz angebunden: Südlich des Schulzentrums tangiert die Linie 1 der KVB den Naherholungsbereich; im Verlauf der Ferdinand-Schmitz- Straße verläuft die Linie 455. Augenscheinlich ist jedoch davon auszugehen, daß die meisten Besucher mit dem PKW anreisen und dies auch in Zukunft tun werden, zumal der Schwimmbadkomplex durch seine attraktive Umgestaltung eine größere Anziehungskraft ausüben wird. In den Sommermonaten ist davon auszugehen, daß eine Vielzahl von Besuchern (v.a. Jugendliche) das Freibad mit dem Fahrrad erreichen.

1.2.4 Vegetation

Der größte Teil des Plangebietes wird durch gestaltete öffentliche Grünflächen bestimmt. Zur Saaler Straße hin und als Übergangszone zum Uferbereich des Saaler Mühlenteiches befinden sich größere Gehölzbestände. Auch die Häuser südlich des Schwimmbades mit den umgebenden privaten Gartenflächen werden durch Gehölzpflanzungen zum Freibadbereich hin abgeschirmt.

Das nähere Umfeld der baulichen Anlagen und die Einfassung der Beckenbereiche wird durch unterschiedlich aufwendige Pflanzstreifen und - beete gestaltet, die die ansonsten versiegelten Bewegungsflächen gestalterisch gliedern. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch die Liegewiesen des Freibadbereiches bestimmt.

Die nördliche Freifläche, auf deren Teilfläche die Neubebauung realisiert werden soll, wird durch eine 3-stämmige Weide bestimmt, die durch den Neubau nicht in Anspruch genommen wird. Daneben treten größere Baumbestände vor allem im Bereich des Fahrradparkplatzes im nördlichen Anschluß des Hauptgebäudes auf. Der große Parkplatz östlich des Plangeltungsbereiches wird von Kiefern mittleren Alters bestimmt.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das vorhandene Hallen-, Frei- und Wellenbad soll modernisiert und attraktiviert werden. Die Umwandlung in ein sogenanntes ASpaßbad≅ ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die bestehenden Einrichtungen und Anlagen behutsam so ergänzt werden, daß eine langfristige, günstige Auslastung des Bades erreicht werden kann und weitere Zielgruppen v.a. aus der Bevölkerung der Stadt Bergisch Gladbach angesprochen werden können. Die Belange des Schul-, Vereins- und Behindertensports wurden in mehreren Abstimmungen mit den verschiedenen Interessengruppen und Vereinen bei der Planung berücksichtigt.

Im einzelnen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Renovierung und Sanierung der vorhandenen Anlagen, einschließlich Innenbecken mit Sprungturm, etc.,
- Umbau des Lehrschwimmbeckens zu einer Entspannungsgrotte mit Massageeinrichtungen,
- Wellnesszone mit Whirlpool, der zum Außenbereich ausgerichtet ist,
- Wintergarten als Ruhe- und Erholungsbereich, ebenfalls zum Außenbereich orientiert,
- Kinderspielzone mit Lehrschwimmbecken,
- kleines Bistro, das gleichzeitig als Rezeption dient,
- erweiterte physiotherapeutische Abteilung mit sportmedizinischer Ausrichtung,
- Saunabereich mit Außenanlagen (Saunagarten),
- Gastronomiebetrieb.

Der Ausschuß für Bildung, Kultur, Schule und Sport hat in seiner Sitzung am 03.02.98 dem o.g. Raumprogramm zugestimmt.

3. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEWERTUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES IM HINBLICK AUF DIE VORGESEHENE NUTZUNG

3.1 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet wird von seiner baulichen Umgebung durch unterschiedliche, solitäre Bauformen bestimmt. Eine städtebaulich insgesamt prägende Ausformung der umgebenden Bebauung ist nicht gegeben, zumal der Bahndamm den Bereich so abschirmt, daß von einem sichtbaren räumlichen Zusammenhang zur eigentlichen Ortslage nicht gesprochen werden kann.

Für die städtebauliche Einbindung des geplanten Baukörpers erscheint vor allem die topographische Situation des Geländes als Vorgabe. Die nach Westen abfallende Hangsituation mit einem Höhenunterschied von ca. 7 Metern innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zur Uferlinie des Sees ist hier als bestimmendes Element anzusehen. Die Neubebauung weist eine Höhe von etwa 7 Metern auf. Im Bezug auf die Gebäudehöhe des bestehenden Hauptgebäudes (bis zu 12 Metern) ist daher von einer untergeordneten Bedeutung der Neubebauung auszugehen, so daß die Bebauung sowohl in ihrer Fernwirkung vom See, als auch aus Richtung der Ortslage Bensberg verträglich eingefügt werden kann. Bestehende und neu geplante Gehölzpflanzungen werden den Bereich zudem nach Westen hin abschirmen. Eine offene Gestaltung des Baukörpers nach Westen mit Blickbezügen zum Saaler Mühlenteich wird bei der Gestaltung der Freianlagen und der inneren Erschließung des Bades berücksichtigt.

Bezüglich der Erschließungsanbindung für den Fahrverkehr wird durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Beschilderung) eine Lösung angestrebt, die die Verbindung nach Refrath über die Saaler Straße bzw. die Golfplatzstraße so gering wie möglich belastet.

Die Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie zur Verbesserung des ÖPNV- Angebotes erscheint aufgrund des o.g. Verkehrsverhaltens der Nutzer nicht sinnvoll und dürfte nicht wirtschaftlich zu betreiben sein. Das Verkehrs- bzw. Lärmgutachten weist zudem nach, daß sich die Verkehrsbelastung durch den MIV nur unwesentlich erhöhen wird und sich dadurch keine negativen Beeinträchtigungen der Anwohner ergeben werden.

Das Verkehrsgutachten weist nach, daß der Stellplatznachweis auf den vorhandenen Parkplatzflächen (Parkplätze nördlich und östlich des Schwimmbades) möglich ist. Dabei wurden auch die unterschiedlichen

Belegungszeiträume durch den Betrieb der Eissporthalle und des Hallenbades mit Sauna- und Freibadbetrieb berücksichtigt. Insbesondere ist festzuhalten, daß die Nutzung des Parkplatzes vor der Eissporthalle, auch mit den Erweiterungen des Hallenbades, nur für den Freibadbetrieb in den Sommermonaten notwendig ist. Daher kann davon ausgegangen werden, daß der Stellplatznachweis, einschließlich den Erweiterungen des Hallenbades, auf dem östlich angrenzenden Parkplatz erbracht werden kann. Der Bau weiterer Parkplätze ist nicht notwendig, da bzgl. der Freibadnutzung keine Veränderungen zum laufenden Betrieb erwartet werden.

Im Bereich des Parkplatzes vor der Eissporthalle ist die Renaturierung des Saaler Mühlenbaches geplant. Da die zeitliche Perspektive dieser erst in den Anfängen in Alternativen vorliegenden Planung deutlich nach der Realisierung der Schwimmbaderweiterung liegen wird, sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach ∋ 31 WHG die evtl. durch die Bachrenaturierung entfallenden Parkplätze ggfs. an anderer Stelle nachzuweisen. Im übrigen ist auf den voranstehenden Abschnitt zu verweisen.

Die Anlieferung der gastronomischen Einrichtung im Bereich der Neubebauung wird teilweise über den Wanderweg entlang des Saaler Mühlenteiches erfolgen. Um eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu vermeiden, wird im Durchführungsvertrag die Art der Anlieferung auf Lieferwagen bis max. 7,5 t beschränkt. Ein evtl. notwendiger Ausbau des Weges im Bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes wird ebenfalls in den Durchführungsvertrag einfließen. Zusätzlich werden die Anlieferungszeiten im Durchführungsvertrag so fixiert, daß eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden kann und die Anlieferung in den Zeiten erfolgt, wenn die geringsten Fußgängerströme zu erwarten sind. Daher wird eine Anlieferung an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen. Während der übrigen Tage ist eine Anlieferung von 6 - 10 Uhr vormittags möglich. Die Regelung der Anlieferung wird damit vergleichbar zu Vereinbarungen erfolgen, wie sie sich für Fußgängerzonen in City- Einkaufsstraßen (z.B. Schildergasse in Köln) finden lassen.
Ausnahmen werden nur für Einsatzfahrzeuge (z.B. Krankenwagen, Feuerwehr) und Fahrzeuge für die Entsorgung des Geländes (z.B. Müllabfuhr) zugelassen.

3.2 Bewertung der Umweltverträglichkeit

3.2.1 Wasser

Gemäß ∋ 51a des Landeswassergesetzes muß der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser für die Neubebauung geregelt werden. Dort ist festgelegt, daß das Regenwasser u.a. ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Für das bestehende Bad existiert eine Einleitgenehmigung für das Regenwasser in den Saaler Mühlenteich. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises ist grundsätzlich - d.h. ohne der Genehmigung vorzugreifen- davon auszugehen, daß eine Einleitgenehmigung auch für das Regenwasser, das von den Dachflächen der Neubebauung anfällt, in den Saaler Mühlenteich erteilt werden kann. Bzgl. der Genehmigung selbst ist vom Eigentümer der Flächen bzw. dessen Beauftragtem ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu stellen, aus dem die Einleitmengen, etc. hervorgehen. Diese Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, um die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens alternativ erwogen worden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß aufgrund der Bodeneigenschaften und des hoch anstehenden Grundwasserstandes aus Richtung des Saaler Mühlenteiches eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Auch die im Gebiet nachgewiesene Altlastenverdachtsfläche läßt eine direkte Einleitung von Regenwasser in den Saaler Mühlenteich als sinnvoller erscheinen, um von vornherein Gefahrenpotentiale auszuschließen. Daher wird die o.g. Einleitung in den Saaler Mühlenteich weiterverfolgt.

3.2.2 Boden / Altlasten

Der Erweiterungsbau soll sich auf der Freifläche, die sich nördlich an den Schwimmbadkomplex anschließt, erstrecken. Sonstige bauliche Eingriffe beziehen sich auf die Umgestaltung des bestehenden Gebäudes oder der bereits größtenteils versiegelten Freianlagen des Schwimmbades. Die hierdurch ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bilanziert und bewertet. Der Ausgleich hierfür erfolgt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. im Durchführungsvertrag. Nähere Angaben sind dem

landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Diese Verdachtsfläche ist begutachtet worden. Es handelt sich um angefülltes Bodenmaterial, das in einigen Lagen Beimischungen von Bauschutt, Beton- und Ziegelanteilen, untergeordnet auch Schlackenanteile beinhaltet. Die chemischen Analysen ergaben einige erhöhte Schwermetallwerte, relativ hohe ph- Werte und teilweise erhöhte Methanwerte in der Bodenluft.
Die grundsätzliche Sanierungsfähigkeit ist gutachterlich nachgewiesen worden. Eine Gefährdung für Mensch und Grundwasser läßt sich ausschließen. Während der Bauphase sind bestimmte Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Vermeidung von Staubflug, ordnungsgemäße Absperrung, etc.) Der Wiedereinbau vor Ort ist teilweise möglich, teilweise muß der Aushub auf einer Deponie entsorgt werden, was durch einen sachverständigen Gutachter begleitet werden muß.
In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung der Fläche. Im Durchführungsvertrag wird die Sanierung der Altlast vertraglich gesichert. Bzgl. der Sanierung selbst sind durch den Vorhabenträger die entsprechenden Abstimmungen, Nachweise und Genehmigungen mit der Kreisverwaltung herbeizuführen. Zusätzlich wird die spätere Baugenehmigung entsprechende Auflagen enthalten. Näheres ist dem Altlastengutachten zu entnehmen.

3.2.3 Klima

Die vorgesehene Bebauung hat nur Einfluß auf das Mikroklima. Durch die Gestaltung der Freiflächen, Entsiegelung bisher versiegelter Flächen und die Neuanpflanzung von Bäumen wird der Eingriff in die klimatische Situation gemildert.

3.2.4 Lärm / Immissionsschutz

Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurde die Lärmsituation sowohl des Schwimmbades selbst, als auch des Lärms, der durch den induzierten Verkehr ausgelöst wird, untersucht. Angesichts dieser Begutachtung ist davon auszugehen, daß die Vorgaben der 16. bzw. 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für das östlich anschließende allgemeine Wohngebiet durch die abschirmende Wirkung der Schwimmbadkomplexes selbst und den vorhandenen Bahndamm im Rahmen der Vorbelastung eingehalten werden können und sich auch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Saaler Straße (maximal 2,3 dB(A)) ebenfalls im Rahmen der Vorbelastung (Pegelerhöhungen unter 3 dB(A) sind gemäß 16. BImSchV unerheblich) keine negativen Effekte ergeben. Nähere Angaben sind dem Lärmgutachten zu entnehmen.

3.2.5 Baumschutz

Durch die Planung werden nur vereinzelt vorhandenen Bäume im Planbereich berührt. Die das Baugelände nördlich des Hallenbades bestimmende Weide wird erhalten. Die Bäume werden während der Bauphase im Rahmen der Vorkehrungen nach DIN 18920 geschützt. Die durch die Planung betroffenen Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

3.2.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Zusammenhang eines Landschaftsschutzgebietes. Die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Köln hat die Herauslösung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag erfaßt und bewertet die Eingriffe und bilanziert die hierdurch ausgelösten Ausgleichsmaßnahmen. Demnach ist davon auszugehen, daß der Ausgleich in räumlicher Nähe des Eingriffsgebietes vollständig ausgeglichen werden kann. Einzelne Maßnahmen werden außerhalb des Planbereiches liegen. Die gesicherte Umsetzung aller Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag erfolgen.

Aufgrund von Anregungen der Kreisverwaltung wurden faunistische Erhebungen zu Fledermaus- und Wasservögelvorkommen durchgeführt und evtl. zu erwartende Auswirkungen auf diese o.g.

Faunengruppen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß negative Beeinträchtigungen der o.g. Faunengruppen über die gesamte Betriebszeit des Schwimmbades grundsätzlich nicht zu erwarten sind.
Es wird empfohlen keine Leuchtreklame, Flutlichtanlagen, angestrahlte Hausaußenwände, Bodenstrahler, o.ä. vorzusehen und in den Außenbereichen nur bestimmte Lampentypen (Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden, um keine Insekten anzulocken, die die wesentliche Nahrungsgrundlage für die in der Dunkelheit jagenden Fledermäuse darstellen. Die o.g. Empfehlungen werden im Sinne einer Eingriffsminderung verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Im räumlichen Umgriff um den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Renaturierung des Saaler Mühlenbaches -bisher in mehreren Varianten- geplant. Der Planbereich für die Bachrenaturierung liegt in den meisten Varianten außerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, im Bereich von Flächen entlang des Saaler Mühlenteiches, die weiterhin parkartig gestaltet bleiben. Lediglich in einer Variante (Trasse E) würde der Bachlauf zukünftig innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verlaufen. Da diese Flächen als Grünflächen bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, ergeben sich hierdurch keine Bindungen, durch die die Renaturierung des Baches verhindert würde. Es ist zudem davon auszugehen, daß die Bachrenaturierung über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren nach ∋ 31 WHG verwirklicht werden muß und formal nicht auf die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes angewiesen ist. Festzuhalten ist außerdem, daß sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe, die durch die Schwimmbaderweiterung ausgelöst werden, nicht auf die Bachrenaturierung beziehen.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / FESTLEGUNGEN DES DURCHFÜHRUNGS-VERTRAGES

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus den Erfordernissen der Umgestaltung bzw. der baulichen Erweiterung des bestehenden Schwimmbadkomplexes. Dazu ist neben dem vorgesehenen Bauplatz im nördlichen Teil des Plangebietes auch der südliche Anschluß des Hallenbadkomplexes einbezogen, in dem Umbaumaßnahmen erfolgen sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als allgemein zulässige Nutzungen werden in der Planzeichnung die im o.g. Nutzungsprogramm enthaltenen Hauptnutzungen innerhalb eines vorhabenbezogenen Baugebietes festgesetzt. Hallen- und Freibadnutzung bleiben bestandsschützend zulässig. Hierzu gehören auch die technischen Eirichtungen und die Verwaltung des Schwimmbades. Die Zulassung des Saunabetriebes als Hauptnutzung erfolgt projektbezogen. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches schließt sich ein Wohngebäude mit Hausmeisterwohnung an. Es wird bestandsbezogen als AWohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen≅ festgesetzt. Die neu hinzukommenden physiotherapeutischen Einrichtungen werden ebenfalls projektbezogen gesichert.

Zusätzlich werden Nebennutzungen wie z.B. eine gastronomische Bewirtschaftung zugelassen, soweit sie einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht übersteigen. Diese Festsetzungsart ist notwendig, um ein verträgliches Nebeneinander von Hauptnutzungen und Nebennutzungen zu sichern und negative Fehlentwicklungen zu vermeiden. Insbesondere die sportliche Erholungsfunktion des Schwimmbades würde durch einen zu hohen Anteil von Nebennutzungen gestört, was durch die Festsetzung ausgeschlossen wird.
Die Aufzählung der in der Textfestsetzung genannten Nebennutzungsarten ist beispielhaft zu verstehen und ist daher nicht abschließend. Läden (z.B. Kiosk), Räume für freie Berufe (z.B. Masseur, Sportmediziner) und die gastronomischen Einrichtungen sind laut Nutzungsprogramm projektbezogen zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Anforderungen des ∋ 16 der

Baunutzungsverordnung durch eine Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Baugebietes entspricht die Grundflächenzahl von 0,6 der maximalen Größenordnung der vorgesehenen bzw. zu erhaltenden Baukörper. Sie liegt unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für Sondergebiete, der 0,8 beträgt. Durch diese Festsetzung soll dem Schutzgut Boden eine besondere Bedeutung beigemessen und die Eingriffsfolgen gemildert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen um weitere 1/3 überschritten werden, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu erhöhen.

Die maximale Gebäudehöhe entspricht den städtebaulichen Anforderungen für die Einfügung des Neubaues in die Topographie und das Landschaftsbild. Für die Bestandsgebäude des Schwimmbades, sowie der Hausmeisterwohnung wird die zulässige maximale Gebäudehöhe mit bis zu 109 bzw. 99 Metern über NN bestandsorientiert festgesetzt. Die Neubebauung wird mit 104 Metern über NN projektbezogen festgesetzt und gewährleistet durch ihr Zurückbleiben unter dem Maß für die Bestandsgebäude ein verträgliches Einfügen in die Örtlichkeit und das Landschaftsbild.
Ausnahmen für höhere, untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht störend wirken, wie z.B. Dachaufbauten, Tragwerk, Kamine, etc. vervollständigen die Festsetzungen und erhöhen die Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Bauausführung.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baukörper wird als Bauweise, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht Gebäudelängen über 50 Meter und ist zur projektbezogenen Einfügung der Neubebauung notwendig. Sie folgt im übrigen den Regelungen (v.a. bzgl. der Ermittlung der Abstandsflächen) der offenen Bauweise.

Die Lage der Bebauung wird durch die Festlegung der Baugrenzen projektbezogen bestimmt. Eine untergeordnete Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen soll eine Erhöhung der Gestaltungsfreiheit bei der späteren Ausführungsplanung ermöglichen.

4.5 Nebenanlagen

Durch die Festsetzung soll erreicht werden, daß eine kompakte Baustruktur gewährleistet wird und sich die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß minimieren lassen. Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Treppen, Mauern, etc. bleiben durch die Festsetzung unberührt.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Freibad

Der Freibadbereich wird bestandsbezogen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ festgesetzt. Die private Nutzungsfestlegung ist gegeben, da sich der Bereich im Eigentum der Bädergesellschaft befindet und der Zugang nur gegen Entgelt zulässig ist.

4.6.2 Parkanlage

Daneben werden der begleitende Grünstreifen entlang dem Saaler Mühlenweg und die Flächen um den Erweiterungsbau bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche begründet sich aus der öffentlichen Zugänglichkeit. Die Gestaltung der Flächen ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen und den Festlegungen des Durchführungsvertrages.

4.7 Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und der zu erhaltenden Baumstandorte entsprechen der Bewertung der Gehölzbestände aus grünordnerischer Sicht. Mit dem städtebaulichen Nutzungskonzept wurde auf diese Bestände im Sinne der Eingriffsminimierung Rücksicht genommen.

Zur gestalterisch- städtebaulichen Gliederung des Übergangsbereiches zwischen der Zufahrtsstraße des Schwimmbades, der Neubebauung und dem Seebereich werden extensive Wiesenflächen angelegt, die der landschaftlichen Umgebung des Schwimmbades besonders gut gerecht werden. Durch die Festsetzungen wird ein Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleistet.
Zur städtebaulichen Einbindung des Erdwalles um den Saunagarten im nördlichen Teil des Planbereiches wird im Durchführungsvertrag die Gestaltung des Erdwalles und dessen Bepflanzung festgelegt. Die genaue Ausformung und Gestaltung soll mit der Ausführungsplanung erfolgen und wurde daher nicht textlich festgesetzt. Die bisher vorgenommene zeichnerische Festsetzung bildet daher den rechtlichen Rahmen für die Festlegungen des Durchführungsvertrages.

Ebenfalls im Durchführungsvertrag erfolgt die Sicherung einer Baumreihe von 10 großkronigen Bäumen entlang des Wanderweges am Saaler Mühlenteich. Die Baumpflanzung soll dazu beitragen, den Neubau verträglich in die Örtlichkeit einzufügen und negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen. Die Maßnahme dient ebenfalls dem Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe. Die Sicherung im Durchführungsvertrag erfolgt auch hier, um eine Stimmigkeit mit der Ausführungsplanung zu erreichen.

Näheres ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Pflanzstreifen im Bereich des östlich anschließenden Parkplatzes verbreitert, um die Wuchssituation der dortigen Bäume zu verbessern. Der Teil des Parkplatzes, der bisher nicht durch Bäume begrünt ist, wird durch entsprechende Baumpflanzungen (Pflanzung von 19 Bäumen) gestaltet.
Durch die Festlegungen des Durchführungsvertrages wird ebenfalls ein Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleistet, insbesondere wird durch die Flächenentsiegelung von über 1.000 qm ein Beitrag zur Eingriffsminimierung der durch die Neubebauung verursachten Versiegelungen herbeigeführt. Da diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden sie im Durchführungsvertrag gesichert.

Näheres ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zur standortgerechten Bepflanzung in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation eignen sich für alle grünordnerische Festlegungen insbesondere folgende Arten:

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz- Erle
Betula pendula	Sand- Birke
Betula publescens	Moor- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Fraxinus excelsoir	Gemeine Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
Malus syvestris	Wildapfel
Populus Tremula	Espe, Zitterpappel
Prunus avium	Vogel- Kirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel- Eiche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Ribes uva- crispa	Hunds- Rose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Sal- Weide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix eleagnos	Grau- Weide
Salix fragilis	Bruch- Weide
Salix purpurea	Purpur- Weide
Salix rubens	Asch- Weide
Salix triandra	Mandel- Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Trauben- Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg- Ulme
Ulmus laevis	Flatter- Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld- Ulme
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

5. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Aufgegebene bergbauliche Tätigkeit

Das Landesoberbergamt Nordrhein- Westfalen weist in seiner Stellungnahme vom 27.04.98 auf die in der Planzeichnung vermerkten erloschenen bzw. aufgehobenen Bergwerksfelder hin.
Die Beprobungen im Rahmen der Altlastenuntersuchungen haben keine Anhaltspunkte dafür geliefert, daß eine frühere bergbauliche Tätigkeit stattgefunden hat. Somit hat der Hinweis auf der Planzeichnung nur vorsorglichen Charakter, da nicht das gesamte Schwimmbadgelände untersucht wurde und sich bei späteren Baumaßnahmen evtl. doch bergbauliche Tätigkeiten nachweisen lassen könnten, die begutachtet werden müssen.

5.2 Bodendenkmale

In seiner Stellungnahme vom 01.07.98 weist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege darauf hin, daß derzeit im Plangebiet unmittelbar keine Bodendenkmale bekannt sind. Jedoch befand sich im Bereich des Bades eine mittelalterliche Motte, deren Reste vermutlich mit dem Bau des Schwimmbades zerstört worden sein dürften.
Vorsorglich wird auf der Planzeichnung auf die Anzeigepflicht bei entdeckten Bodendenkmalen (ə 15 DSchG NW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmalen (ə 16 DSchG NW) hingewiesen.

Demnach ist gemäß ə 15 DSchG NW der Finder verpflichtet den Fund unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband anzuzeigen. Gemäß ə 16 DSchG NW ist der Fund mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bzw. eine Woche nach Absendung der schriftlichen Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Zur Bergung, Auswertung und wissenschaftliche Erforschung des Bodendenkmales ist das Land bzw. der Landschaftsverband berechtigt. Näheres ist den o.g. Paragraphen des DSchG NW zu entnehmen.

5.3 Abbau von Mineralien

Das Landesoberbergamt Nordrhein- Westfalen weist in seiner Stellungnahme vom 27.04.98 auf das in der Planzeichnung vermerkte Bergwerksfelder hin.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Eigentümerin des Bergwerksfeldes beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, ob durch die Schwimmbaderweiterung Eigentumsansprüche verletzt werden. Dabei wurden keine Bedenken geäußert, so daß davon auszugehen ist, daß Eigentumsansprüche durch die Planung nicht berührt werden.

5.4 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Laut der Stellungnahme des Fachbereiches 7-36 vom 08.06.98 wird die im Altlastenkataster verzeichnete Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bzgl. der weiteren Verfahrensweise kann auf die Ausführungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung verwiesen werden.

5.5 Wasserschutzzone III b

Der Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Refrath und wurde daher nachrichtlich vermerkt. Innerhalb der o.g. Schutzzone sind bestimmte Handlungen genehmigungspflichtig bzw. nicht zulässig, die im э 4 der entsprechenden Verordnung festgehalten wurden.
Dies sind bezogen auf die vorgesehene Nutzung insbesondere:

- X Erdaufschlüsse (genehmigungspflichtig),
- X Verwendung von Pflanzenbehandlungsmittel, Mitteln zur Schädlingsbekämpfung, etc. deren Anwendung von der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft in Einzugsgebieten von Grundwassergewinnungsanlagen für die Zone III untersagt sind (unzulässig).

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die gesicherte Erschließung hat der Vorhabenträger über gesonderte Verträge mit den Versorgungsträgern bzw. Genehmigungen sonstiger öffentlicher Stellen (z.B. Genehmigung der Kreisverwaltung zur Einleitung von Regenwasser in den Saaler Mühlenteich) im Rahmen des Durchführungsvertrages nachzuweisen.

Im Bereich des neu zu errichtenden Saunahauses sind Leitungsverlegungen notwendig. Eine entsprechende Abstimmungspflicht des Vorhabenträger mit der BELKAW wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Darin wird auch geregelt, daß der Vorhabenträger hierfür sämtliche Kosten für die Planung und Realisierung der Leitungsverlegungen zu tragen hat.

6.1 Entwässerung

Das Regenwasser von den Dachflächen -auch der Neubebauung- wird direkt in den Saaler Mühlenteich geleitet. Hierzu ist eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen, bzw. die vorhandene Einleitgenehmigung zu erweitern. Diese Genehmigung wurde von der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung in Aussicht gestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Kanal, der ausreichend bemessen ist.

6.2 Trinkwasser- und Energieversorgung / Telekom

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Leitung sichergestellt werden.

Eine Versorgung mit Löschwasser ist unter Nutzung mehrerer Hydranten vollständig aus dem vorhandenen Netz der BELKAW, gemäß den Forderungen des Fachbereiches 3-372-11 vom 19.05.98 (1.600 Liter / Minute für die Dauer von 2 Stunden) gegeben. Nach Auskunft der BELKAW bietet sich hierzu auch eine Entnahme von Löschwasser aus dem Saaler Mühlenteich an (z.B. bei Betriebsstörungen im Leitungsnetz der BELKAW).

Auch die Versorgung mit Elektroenergie und Gas kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Dies gilt auch für die fernmeldetechnische Versorgung.

7. REALISIERUNG DER PLANUNG

7.1 Durchführungsvertrag

Die Maßnahmen zur Realisierung der Planung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Bzgl. der einzelnen Inhalte des Durchführungsvertrages wird auf den vorliegenden Vertragsentwurf verwiesen.

Darin wurde insbesondere auf folgende Punkte besonderes Augenmerk gelegt:

- Abstimmungspflicht zur Verlegung der Leitungen der BELKAW; Kostenübernahme für Planung und Realisierung,
- Beachtung der Hinweise der Thyssengas GmbH zur Verfahrensweise im Bereich der Schutzstreifen ihrer Gasleitungen,
- Verkehrslenkende Maßnahmen (Beschilderung),
- Festlegung der Anlieferungszeiten und -arten der gastronomischen Einrichtung; Ausbau der Verbindung,
- Sicherung der Altlastensanierung,
- Sicherung der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, inner- und außerhalb des Plangeltungsbereiches,
- Sicherung der Gestaltung des Erdwalles des Saunagartens,
- Ausschluß von hellen Lichtquellen, Verwendung von Natriumdampf- Niederdrucklampen für die Außenbeleuchtung,

Die Regelungen, die in der Entwurfsfassung noch enthalten waren, haben sich im Rahmen der weiteren Abstimmungen als nicht notwendig erwiesen, bzw. können im Rahmen der Baugenehmigung gesichert werden (z.B. Sicherung der Feuerwehrzufahrten).

7.2 Kosten

Die Kosten, die sich aus der Vorbereitung und der Durchführung der Planung ergeben, trägt der Vorhabenträger vollständig. Dem Haushalt der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes unmittelbar keine Kosten.
Sonstige vertraglich festgelegte, finanzielle Verpflichtungen der Stadt (z.B. Bürgschaften) bleiben davon unberührt.