

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0189/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	06.05.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6321 - Saaler Mühle - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans werden befürwortet.
Für den

BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-

ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungshistorie

Um den Bensberger See entstand unter Einbeziehung der angrenzenden Waldflächen bis Mitte der 70er Jahre das Naherholungsgebiet „Saaler-Mühle“. Die Konzeption sah von Anfang an eine landschaftsbezogene Naherholung mit unterschiedlich intensiven Nutzungszonen vor. Ruhige Waldzonen sollten der Entspannung dienen, während für die aktive Freizeitnutzung Sport- und Spielzonen in Seenähe geplant waren.

Da sich das Gebiet ausschließlich im Eigentum der Stadt Bensberg und des Landes Nordrhein-Westfalen befand, ging man zum damaligen Zeitpunkt davon aus, dass zur Umsetzung der Planungen die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) nicht erforderlich sei. So wurden im Laufe der 70er Jahre als Teil des Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“ ein Hallenschwimmbad, seine Erweiterung um ein Frei- und Wellenbad und die Eissporthalle gebaut. Lediglich ein geplantes Sporthotel kam nicht zur Ausführung. Parallel entstand ebenfalls ohne BP ein Schul- und Sportzentrum (Otto-Hahn-Schulen).

Ende der 90er wurde mittels einer Public-Private-Partnership das Schwimmbad grundlegend Instand gesetzt und um einen Sauna- und Wellnessbereich ergänzt. Die Bauaufsichtsbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises stufte den Bereich zu diesem Zeitpunkt jedoch als Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) ein. Für die Maßnahme wurde dem folgend 1998 ein Verfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durchgeführt. Das Schwimmbad ist zwischenzeitlich ganz in das Eigentum eines privaten Investors übergegangen und in eine Sauna- und Wellnessanlage umgebaut worden, das Mediterana. 2002 stellte der Investor der Stadt erstmals eine weiterführende Planung für ein Hotel und Parkplätze zum Mediterana vor. In der Folge wurde in mehreren Anläufen der gemeinsame Versuch unternommen die Hotelplanung in geltendes Planungsrecht (§34 BauGB) einzufügen, bis nunmehr die Entscheidung fiel, in einem Bebauungsplanverfahren die Rechtsgrundlage für weiterführende Planungen zu schaffen.

Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als „Waldbereiche, die dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen, als Regionaler Grünzug“ dargestellt. Da die Planung damit nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden kann, wurde mit Schreiben vom 25.03.10 ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren an die Bezirksregierung Köln gestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach wiederum stellt zwar die Otto-Hahn-Schulen als „Gemeinbedarfsfläche“, jedoch das Mediterana und den Parkplatz als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad“. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließt sich der Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) Nr. 6322 -Saaler Mühle- an. Hier wurde objektbezogen das Planungsrecht für die

Sauna- und Wellnessanlage Mediterana geschaffen. Da das geplante Hotel eine direkte Anbindung an das Mediterana erhält, wird der VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- in diesem Teilbereich überplant.

Erläuterung der Planung

Während die FNP-Änderung die Zielsetzungen für den Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Saaler Mühle vorgibt, schafft der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- für einen kleinen Teilbereich dieser Änderung Planungsrecht für bauliche Anlagen. Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- umfasst die Liegewiese des ehemaligen Freibades, den Parkplatz des Mediteranas und den dahinter liegenden Sportplatz. Er wird zentral über die Straße Saaler Mühle erschlossen. **Das Plangebiet ist im beigefügten Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).** Der Bebauungsplan geht mit zwei Varianten ins Verfahren, wobei sich wesentliche Unterschiede lediglich für die Unterbringung der Parkplätze ergeben. Die aktuelle Planung reagiert auf Entwicklungen und Veränderungen im Freizeitverhalten.

Das Hotel ist auf der ehemaligen Liegewiese im Süden der bestehenden Anlage Mediterana geplant und an dieses im indisch – arabischen Ambiente angepasst. Es besteht aus 2 miteinander verbundenen Gebäudetrakten und hat eine Grundfläche von ca. 5.850 m². Das 2-geschossige Haupt- und Empfangsgebäude grenzt südlich direkt an das Mediterana an. Es beherbergt Empfangshalle, Rezeption, Lobby, Restaurant / Küche, Konferenz, Administration und die notwendigen Nebenräumen im Erdgeschoss und einen Medical Beauty Bereich im 1. Obergeschoss. Eine Unterkellerung für die Haustechnik und diverse Lagerräume ist nur für Teilbereiche dieses Hauptgebäudes geplant.

Im zweiten geplanten Gebäude, in der Südspitze des Geländes, befinden sich auf 3 Stockwerke verteilt, 120 Zimmer oder Suiten mit einer Größe von 45 bis 48qm. Dieser Wohntrakt ist so ausgerichtet, dass die Zimmer entweder zum See oder zum Innenhof hin ausgerichtet sind.

Das Hotel wird straßenseitig mit einer Mauer umgeben, in der sich das Einfahrtportal der Hotelvorfahrt befindet. Als Anlieferung wird die bestehende Technischeinfahrt umfunktioniert, welche sich zwischen dem jetzigen Mediterana (Fitnessbereich) und dem geplanten Hotel befindet. Der Hotelkomplex ist an zwei Stellen direkt mit dem Mediterana verbunden.

Der Entwurf sieht anstelle des vorhandenen Sportplatzes eine Hoteltiefgarage mit neuem Kunstrasensportplatz auf ihrem Dach vor. Ihre Zufahrt befindet sich an der Straße Saaler Mühle. Da die notwendigen Stellplätze für die Hotelnutzung nur einen Teil der Garagenfläche in Anspruch nehmen, sind hier zusätzlich Parkflächen für andere Nutzungen oder Lagerräume für den Sportplatz denkbar. Für die Hotelgäste ist aus der Tiefgarage eine direkte Verbindung mit dem Hotel geplant, mittels eines Arkadenganges unter der Straße Saaler Mühle hindurch. Seine Variante sieht ein Parkdeck für das Hotel über dem vorhandenen Parkplatz des Mediteranas vor. In diesen Fall ist eine direkte Verbindung zum Hotel mittels Brücke über die Straße Saaler Mühle geplant.

Eine **Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes** und seine **Variante vom April 2010** sind der **Vorlage als Anlage 2 und 3** beigefügt.

Vorgaben für die Planung und Erkenntnisse aus dem Umweltscooping

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Für große Teile der Liegewiese des ehemaligen Freibades setzt der seit 2008 geltende Landschaftsplan Südkreis die „Erhaltung und Entwicklung der Landschaft“ als Ziel, jedoch keinen Landschaftsschutz fest. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück (§ 29 Abs. 4 LG).

Für das Plangebiet liegen seit März 2010 umfassende Daten zur Umwelt aus der Bestandsaufnahme zur Umweltverträglichkeitsstudie zur L 286n Ortsumgehung Bergisch Gladbach / Refrath (Bahndamm) vor. Bei Auswertung dieser Kartierungen sind eigene Untersuchungen nicht erforderlich.

Die Vegetation des Plangebietes beschränkt sich auf wenige Vegetationstypen. Nennenswert ist hier lediglich eine schmale Gehölz- und Strauchhecke um die Liegewiese des ehemaligen Schwimmbades, die als Sichtschutz diente und im Landschaftsbild gliedernde und abschirmende Funktion hat. Eine vergleichbare Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen begrenzt die Fläche des Sportplatzes. Die Bedeutung der Hecken als Brutvogelhabitat ist gering, jedoch haben sie für am Bensberger See vorkommende Fledermäuse als lineares Element in ihrem Jagdrevier Bedeutung. Das Plangebiet selbst weist keine bemerkenswerten Tierarten auf und wird als Lebensraum für solche nur mit untergeordneter Bedeutung eingestuft.

Auf das Plangebiet wirken Lärm aus dem Straßen- und Flugverkehr, dem Parkverkehr, Gewerbe-, Sport- und Freizeitaktivitäten ein. Um ihre Auswirkungen zu untersuchen wird im weiteren Verfahren ein Gutachten erforderlich. Bei Nichteinhaltung geltender Immissionsrichtwerte können aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Weiterhin ist im Verfahren zu prüfen, inwieweit sich Lichtemissionen ausgehend vom vorhandenen Sportplatz auf das Umfeld auswirken. In Bezug auf Schadstoffimmissionsbelastung sind keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte der 22.BImSchV zu erwarten.

Wegen der starken Frequentierung des Bereiches wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zum fließenden und ruhenden Verkehr mit Parkplatzkonzept erforderlich.

Das Plangebiet umfasst keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Große Teile des Plangebietes liegen jedoch im Bereich ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten - insbesondere der Standort des Hotels (Wiesenbereich, Bereich Wohnhäuser). Es wird angeraten, im weiteren Verfahren entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen, die eventuell auch gleich eine Art Baugrunderkundung mit einbeziehen können.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Refrath, in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters. In den Bereichen, welche ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist im Verfahren eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen. Die Ergebnisse der Vorerkundung können dazu führen, dass in Teilbereichen für Kellerausbauten besondere Maßnahmen ergriffen, oder diese ganz ausgeschlossen werden müssen.

Bei Umsetzung der Planung wird die Verlegung von Leitungen erforderlich. Die Verlegung

bestehender Abwasserleitungen und der betroffenen Einleitstelle erfordern ein Entwässerungskonzept und eine wasserbehördliche Genehmigung. Wegen anstehender Kanalsanierungsarbeiten ist hierbei der direkte Kontakt zum Abwasserwerk erforderlich. Ebenfalls überplant werden die Leitungen des in der Otto-Hahn-Schule vorhandenen Blockheizkraftwerks, auch hier wird eine Verlegung erforderlich.

Weiterhin sind von der Planung die Hausmeisterwohnungen der Otto-Hahn-Schule betroffen. Für diese muss im Planverfahren ein Ersatz gefunden werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum BP Nr. 6321 - Saaler Mühle- mit dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.