

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0539/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	25.11.2010	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

- Bebauungsplan Nr. 6321 - Saaler Mühle -**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss der Offenlage**

### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff BauGB ist der Bebauungsplan

**Nr. 6321 -Saaler Mühle-**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt westlich des Bensberger Zentrums und ist Bestandteil des bebauten Teils des Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“. Es wird im Westen vom Bensberger See, im Norden vom Mediterana, im Osten von einer ehemaligen Bahntrasse und im Süden von der Otto-Hahn-Schule begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

- II.** Gemäß §3 Abs.2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans

**Nr. 6321 -Saaler Mühle-**

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## Sachdarstellung / Begründung

### I. Räumlicher Geltungsbereich / Inhalte des Bebauungsplans (BP)

In seiner **Sitzung am 06.05.10** beauftragte der **Planungsausschuss** die Verwaltung, den städtebaulichen Entwurf zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- mit seiner Variante den Bürgern in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzustellen. Im weiteren Verfahren zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- wird eine Überarbeitung der Variante 1 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiterverfolgt. Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- hat eine Größe von ca. 4,49ha.

Das Plangebiet des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- liegt westlich des Bensberger Zentrums und ist Bestandteil des bebauten Teils des Naherholungsgebiets „Saaler Mühle“. Es wird im Westen vom Bensberger See, im Norden vom Mediterana, im Osten von einer ehemaligen Bahntrasse und im Süden von der Otto-Hahn-Schule begrenzt. Es umfasst die Liegewiese des ehemaligen Freibades und den Sportplatz der Otto-Hahn-Schule und wird zentral über die Straße Saaler Mühle erschlossen. Ein **Übersichtsplan** zur Begrenzung des Plangebietes ist der **Anlage 1** der Vorlage beigelegt.

Auf der ehemaligen Liegewiese im Süden der bestehenden Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ist ein **Themenhotel** geplant und an dieses im indisch-arabischen Ambiente angepasst. Es besteht aus 2 miteinander verbundenen Gebäudetrakten. Das 2-geschossige Hauptgebäude grenzt südlich direkt an das Mediterana an. Es beherbergt die Empfangshalle mit Rezeption und Lobby, eine Bar, ein öffentliches Restaurant und die erforderlichen Neben- und Technikräume. Im zweiten geplanten Gebäude, in der Südspitze des Geländes, befinden sich auf 3 Stockwerke verteilt, 112 Zimmer mit einer Größe von 32 bis 45qm und 5 Suiten über 60m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss stellen Konferenzräume die Verbindung zwischen den beiden Gebäudetrakten her. Im Zusammenwirken mit der Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ist die Hotelanlage im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- als „der Erholung dienende Sonderbaufläche, mit der Zweckbestimmung Themenhotel“ festgesetzt. Die Mediterana GmbH & Co KG hat nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Planung überarbeitet und das Bauvolumen des Hotels reduziert. Darüber hinausgehend werden ca. 100 Stellplätze nunmehr in einer **Tiefgarage (TG) direkt unter dem Hauptgebäude des Hotels** untergebracht.

Unabhängig von dieser Unternehmerentscheidung bleibt es jedoch Ziel des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- **unter dem Sportplatz den Standort für eine TG** planungsrechtlich zu sichern. Nachdem es zurzeit keine anderweitigen konkreten Baupläne für eine solche TG gibt, tritt hier der BP mit seiner Funktion als **Vorratsplan** in den Vordergrund. Zur Schonung der Grünflächen des Naherholungsgebiets Saaler Mühle sollen in seiner Zone 1 (siehe auch Vorlage zur FNP-Änderung Nr.172 / 6321 -Saaler Mühle-) nicht nur alle baulichen Anlagen, sondern auch die für das Naherholungsgebiet und das Schul- und Sportzentrum erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Unter dem Sportplatz befindet sich eine der wenigen hierfür noch verfügbaren Flächen. Der Sportplatz verbleibt als Bestandteil des Schulzentrums im Eigentum der Stadt und ist als „Gemeinbedarfsfläche, **mit der Zweckbestimmung Sportplatz**“ festgesetzt. Die im Vorentwurf verfolgte unterirdische Verbindung unter der Straße Saaler Mühle hindurch zum Hotel entfällt.

Die Fahrbahnbreite der **Straße Saaler Mühle** ist mit 7,00m ihrer Funktion angemessen und wird aus dem Bestand übernommen. Da die Stellplätze des angrenzenden Mediterana-Parkplatzes auf langer Strecke direkt von der Saaler Mühle erschlossen werden, ist ein durchgän-

giger Fuß- und Radweg entlang der Straße auf der Ostseite nicht mehr möglich. Eine Umgehung des Parkplatzes ist zwar vorhanden, aber für die Nutzer wenig attraktiv. Daher wird im BP ein Fuß- und Radweg durchgängig in einer Breite von 5m auf der West- bzw. der Hotelseite gesichert.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung werden weiterhin die Stellplätze innerhalb der Wendeschleife der Straße Saaler Mühle mit ihrer Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ dem Schulzentrum Otto-Hahn zugewiesen.

Die um die ehemalige Liegewiese des Schwimmbades und die westlich des Sportplatzes vorhandenen Gehölzflächen werden aus Gründen des Arten- und Sichtschutzes erhalten.

## II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / eingegangene Stellungnahmen

Die beiden Varianten des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- hingen in der Zeit vom 25.05. – 18.06.10 öffentlich aus. Die Bürgerversammlung fand am 10.06.10 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Bürgern 2 schriftliche Stellungnahmen zur Planung ein. Ein weiteres Bürgerschreiben wurde inhaltlich aus dem Verfahren zur Änderung Nr. 172 / 6321 -Saaler Mühle- des Flächennutzungsplans (FNP) in das Bebauungsplanverfahren überwiesen. Eine Kopie aller Schreiben ist den Fraktionen zugegangen. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist als Anlage 2 der Vorlage beigelegt.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden parallel mit Schreiben vom 25.05.10 von der Planung unterrichtet. Von ihnen gingen fristgerecht 8 und nach Ablauf der Frist eine weitere Stellungnahmen ein. Diese sind den Fraktionen ebenfalls als Kopie zugegangen.

Im Vergleich zu anderen Verfahren war die Beteiligung der Bürger im ersten Verfahrensschritt des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- gering, und dies obwohl parallel das Hotelvorhaben der Mediterana GmbH in der Presse öffentlich diskutiert wurde und dort in einem offenen Brief auch der Arbeitskreis Kultur Stellung bezogen hat. Ein deutlich größeres Interesse fand die Planung bei Behörden und Interessensvertretern. Von ihnen gingen zahlreiche Hinweise zur Planung ein. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nachfolgend thematisch zusammen gefasst.

### Planung Hotel Mediterana

Die Planung der Mediterana GmbH wird zwar unter Fachleuten über die Presse sehr intensiv diskutiert, beschäftigt die Bergisch Gladbacher Bürger jedoch nur am Rande. Angesprochen werden im Wesentlichen 2 Punkte, zum einen die Gestaltung des Mediterana und zum anderen der bereits vor Jahren erfolgte Verkauf des ehemaligen städtischen Schwimmbades durch die Bäder GmbH.

In Bezug auf die Gestaltung wird zum Teil die Meinung vertreten, dass ein Hotel im orientalischen Stil nicht ins Bergische Land passt. Im Bebauungsplanverfahren stellt sich nicht so sehr die Frage der Wertung - also die, ist orientalischer Stil schön oder nicht schön, sondern

vielmehr die Frage, ist dies der richtige **Standort** für ein solches Vorhaben? Die vorhandenen baulichen Anlagen des Naherholungsgebiets Saaler Mühle entstanden Anfang der 70er als Solitäre am Rande von Bensberg. Hier befinden sich Großgebäude unabhängig vom eigentlich bebauten Ortszusammenhang und von diesem zusätzlich durch die alte Bahntrasse und die Straßenbahntrasse getrennt. Am Standort wirken demzufolge lediglich die Solitäre nebeneinander. Betrachtet man die Gestaltung dieser Solitäre, so findet man die eher streng kubischen Bauten der 70er Jahre (Otto-Hahn-Schule, Eisssporthalle) und die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana im mediterranen Stil. Typisch Bergische Bauten sind gar nicht anzutreffen. Der Bereich um die Straße Saaler Mühle ist einer der wenigen, wenn nicht sogar der einzige Standort für ein Themenhotel in Bergisch Gladbach.

Für Unmut insbesondere in der öffentlichen Diskussion sorgt der **Verkauf des ehemaligen städtischen Schwimmbades** durch die Bäder GmbH an die Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co.KG. Es wird die Meinung vertreten, dass ein günstig erworbenes Grundstück durch den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- im Wert gesteigert wird und im Bebauungsplanverfahren deshalb nach verhandelt werden soll. Der Verkauf des ehemaligen Schwimmbadgeländes erfolgte bereits 1997 und ist nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Ob und in wieweit die Möglichkeit besteht hier nach zu verhandeln, ergibt sich rechtlich aus dem Kaufvertrag und muss zwischen den Vertragspartnern geschehen. Unabhängig hiervon steigert in der Tat jeder Bebauungsplan, der erstmalig Bauflächen ausweist, den Wert der betroffenen Grundstücke. Um einen Teil des Zugewinns abschöpfen zu können, wurde in Bergisch Gladbach ein Baulandmanagement eingeführt. Der Beschluss zum Baulandmanagement schließt jedoch ausdrücklich gewerblich genutzte Flächen aus.

Weiterhin wird befürchtet, dass die Ansiedlung eines Hotels die **Stellplatzsituation an der Saaler Mühle verschärft** und die geplanten 120 Stellplätze für Gäste und Personal nicht ausreichend seien. Zur Beurteilung der Parkplatzsituation an der Saaler Mühle wurde ein **Gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Inhalte sind in Kurzform unter IV dieser Vorlage wiedergegeben.** In seiner Langfassung kann es während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist von der Art der Nutzung abhängig und wird in der Landesbauordnung geregelt. Ein Nachweis hierüber muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Die im BP ausgewiesenen Bauflächen bieten ausreichend Raum für notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage.

## **Verkehr**

Die Verkehrssituation wird im Bereich des Naherholungsgebiets Saaler Mühle sehr unterschiedlich wahrgenommen. Während die eine Seite die Meinung vertritt, es gebe keine Verkehrsprobleme, so stellt die andere Seite zahlreiche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern dar.

Insbesondere wird die Meinung vertreten, dass nicht ausreichend **Stellplätze** vorhanden seien. Hierbei werden nicht nur von den Ordnungsbehörden und der Leitung der Otto-Hahn-Schule Konflikte mit Falschparkern und hier insbesondere durch das Zuparken von Feuerwehrzufahrten geschildert. Jedoch auch die **Schulwegsicherung** ist Thema von Stellungnahmen. Um Fakten für eine Beurteilung der tatsächlichen Verkehrssituation im Planbereich zu erhalten, wurde daraufhin ein **Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dessen Inhalte sind in Kurzform unter IV dieser Vorlage wiedergegeben.**

Vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird auf die Planung der **Ortsumgebung Refrath**

**(L286n)** auf dem alten Bahndamm hingewiesen und darauf, dass eine direkte Anbindung des Plangebietes an diese ausgeschlossen werden muss. Weiterhin wird auf Restriktionen aus dem Straßen- und Wegegesetz NRW (z.B. 40m Anbauverbot) hingewiesen, die nach dem Stand dieser Planung jedoch rechtlich noch nicht greifen.

## **Ökologie**

Insbesondere von Behörden wurde auf hohe **Grundwasserstände** an der Saaler Mühle hingewiesen und darauf, dass der **Bergbau** dort umgegangen sei und es sich um ein **Bombenabwurfgebiet** handele. Zur Beurteilung dieser Hinweise wurde **eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Deren Inhalte sind in Kurzform unter IV dieser Vorlage wiedergegeben.** In seiner Langfassung kann es während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Weiterhin befürchten Einwender, dass sich die Planung negativ auf das Naherholungsgebiet Saaler Mühle auswirkt oder gar **Natur und Landschaft** gestört werden. Um diese Befürchtungen beurteilen zu können, muss u.a. die Historie des Naherholungsgebietes herangezogen werden. Das Naherholungsgebiet entstand Anfang der 70er Jahre aus Mitteln des Nordrhein-westfalen Programms. Es handelt sich um eine künstlich angelegte Freizeitanlage (See ist Vorflut für den Kölner Randkanal), die von Anfang an in erster Linie dem Menschen zur Freizeitgestaltung und Erholung dienen sollte. Das ursprüngliche Konzept entschied bereits zwischen intensiv genutzten und baulich geprägten Erholungsbereichen und Bereichen der naturnahen Erholung. Das Plangebiet liegt in der Intensivnutzungszone und ist durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen geprägt, damit ist seine ökologische Wertigkeit zuerst einmal nicht von großer Bedeutung. Soweit einzelne Flächen, wie z.B. die Hecke um die ursprüngliche Liegewiese des Schwimmbades für das **Landschaftsbild** und den **Artenschutz** von Bedeutung sind, finden diese im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Die Bewertung der Umweltbelange und der Umgang mit ihnen sind im **Umweltbericht und der Begründung zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-** ausführlich dargelegt.

## **Lärm**

Von der IHK wurde darauf hingewiesen, dass eine **Hotelnutzung** in Bezug auf die **Lärmempfindlichkeit** mit einer Wohnnutzung vergleichbar sei und daher Konflikte mit bereits vorhanden lärmintensiven Nutzungen (Sportplatz, Schule) entstehen können. Zur Beurteilung aller auf die geplante Nutzung einwirkenden Lärmimmissionen und von dieser ausgehenden Emissionen wurde **ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Inhalte sind in Kurzform unter IV dieser Vorlage wiedergegeben.** In seiner Langfassung kann es während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

## **III. Ziele der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Gem. §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) stellt für den Planbereich des Naherholungsgebietes „Saaler Mühle“ „Wald“ mit der überlagerten Funktion eines „regionalen Grünzuges“ dar. Die örtlichen Gegebenheiten finden sich in dieser Darstellung nur zum Teil wieder. So sind die östlichen Bereiche entlang des Bahndamms bereits seit

Anfang der 70er Jahre mit einem Schulzentrum, einem Hallen- und Freibad und einer Eissporthalle bebaut oder durch Sportflächen und Parkplätze versiegelt. Daher stelle die Stadtverwaltung Bergisch Gladbach am 25.03.10 einen Antrag auf Einleitung eines **Zielabweichungsverfahrens** gem. §16 LPlG NRW an die Bezirksregierung Köln. Dieses wurde zwischenzeitlich von der Bezirksregierung Köln durchgeführt. In seiner Sitzung am 02.07.10 erteilte der Regionalrat sein Einvernehmen zu den Plänen der Stadt Bergisch Gladbach den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bergisch Gladbach weist für die Otto-Hahn-Schule mit Teilen ihrer Sportflächen „Fläche für Gemeinbedarf“ und für die Eissporthalle „Sonderbaufläche“ aus. Das Gelände des ehemaligen Schwimmbades bis zum vorhandenen Skaterplatz, der große Sportplatz und die Parkplätze sind als „Grünflächen“ und alle weiteren Flächen als „Wald“ dargestellt. Nachdem die Ziele des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle nicht als aus dem FNP entwickelt angesehen werden können, wird im **Parallelverfahren** die Änderung des FNP durchgeführt. **Der Beschluss zur Änderung Nr.172 / 6321 -Saaler Mühle- des FNP liegt dem Planungsausschuss in gleicher Sitzung unter TOP 14 vor.**

#### **IV. Zusammenfassung der erstellten Gutachten**

Nicht zuletzt Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung führten dazu, dass zur Ermittlung weiterer Daten für die Abwägung nachfolgende Gutachten erforderlich wurden. Nachdem sich die Mediterana GmbH & CoKG in einem Vorvertrag verpflichtet hat, die Kosten für im Verfahren erforderliche Gutachten zu übernehmen, wurden die Gutachten von dort beauftragt und in der Stadtverwaltung auf ihre Plausibilität geprüft. Ihre Inhalte sind im Ergebnis wiedergegeben. **Die Bodenuntersuchung und die Lärmgutachten sind als Kopie den Fraktionen über den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (AUKV) bereits zugestellt worden. Eine Kopie des Verkehrsgutachtens ist zur Sitzung des Planungsausschusses übersandt worden.**

#### **Bodenuntersuchungen**

Zur Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Der mit Datum vom **27.08.10** vorliegende **Geotechnischer Bericht** des **Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg** liefert einen Überblick über die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet des BP 6321 Saaler Mühle.

Zwar befindet sich im Bereich des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- **keine eingetragene Altlastenverdachtsfläche**, aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es jedoch **Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten**. Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann ausgeschlossen werden, dass eine Gewinnung im Untertagebau betrieben wurde. Nach der derzeitigen Aufschlussituation ist davon auszugehen, dass sich das Sondergebiet/Themenhotel im Randbereich des ehemaligen Tagebaus befindet. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche/Sportplatz (Tiefgarage) befindet sich außerhalb des Tagebaus. Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen fanden sich im Bereich der überbaubaren Flächen des Sondergebiets Aufschüttungen aus unauffälligem Bodenmaterial von bis zu 4,60 m Mächtigkeit, die der Gutachter als umgelagerte Abraummateriale aus dem ehemaligen Tagebaubetrieb beschreibt. Im Bereich des Sportplatzes wurden oberflächennahe Auffüllungen (0,20 cm) und sodann anstehender Ton vorgefunden.

Hinsichtlich abfallrelevanter Fragestellungen wurde eine Mischprobe aus den angetroffenen Auffüllhorizonten chemisch analysiert. Aus umweltgeologischen Gesichtspunkten ergaben sich keinerlei Auffälligkeiten. Im Vergleich zu den geltenden Einstufungen nach LAGA übersteigen jedoch die Werte für Zink, Kohlenwasserstoffe und PAK's die festgelegten Zuordnungswerte Z 0, so dass bei einer Abfuhr von Aushubmaterialien aus diesen Bereichen eine Zuordnung nach LAGA Z 1.1 erfolgen muss. **Aus bodenkundlicher/umweltgeologischer Sicht bestehen gegen die geplanten Nutzungen als Hotel- und Freizeitgelände und für einen Sportplatz mit TG-Unterbauung keine Bedenken.** Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Laut Bericht sind die Baugrundmerkmale **für die geplante Sonderbaufläche (Hotel Mediterra)** vergleichsweise ungünstig. Bei den Bohrungen wurde hier ein **Grundwasserstand zwischen 85,5m und 87,5m üNN** vorgefunden. Bei Geländehöhe zwischen 91m - 93,5m üNN **kommt ein Kellergeschoss mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mit dem Grundwasser in Berührung.** Da der Boden aber eine nur geringe Durchlässigkeit aufweist, ist die Ausbildung von drückendem Wasser in Form von Schicht- und Stauwasser möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- aufgenommen. Im Bereich des Sportplatzes wurde bei der Bohrung kein Grundwasser angetroffen.

Weiterhin stehen die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im gesamten Planbereich einer geordneten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund entgegen. Die festgestellte Durchlässigkeit liegt außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138. In der Konsequenz bedeutet dies, dass **sowohl alle Gebäude, als auch befestigte Flächen an das öffentliche Kanalnetz anzubinden sind.**

## **Schalltechnisches Gutachten**

Zwischen den in einem BP geplanten und in seinem Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen kann es durch Geräuschimmissionen zu Konflikten kommen. Es ist daher regelmäßig Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens die in seinem Wirkungsbereich vorhandenen Geräuschquellen (Verkehr, Gewerbe, Sportanlagen usw.) mit ihrem Störgrad zu ermitteln, die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Geräusche zu prognostizieren und maßgebliche Immissionsorte (Standorte lärmempfindlicher Nutzungen) im und außerhalb des Plangebietes zu bestimmen. An diesen Immissionsorten ist im Weiteren zu prüfen, ob die für ein Bebauungsplanverfahren rechtlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte aus der DIN 18005, der TA Lärm usw. eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, sind im BP Maßnahmen zu bestimmen, die ein verträgliches Nebeneinander von Planung und Bestand sichern.

Als Grundlage für den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- erstellte das **Büro ISRW, Düsseldorf zwei schalltechnische Gutachten.** Das erste Gutachten mit Datum vom 25.08.10 untersucht ausschließlich - wie in einem Baugenehmigungsverfahren üblich - die Verträglichkeit des geplanten Hotels in seiner Umgebung. Das zweite Gutachten mit Datum vom 22.10.2010 ergänzt dieses Gutachten zwar um für ein Bebauungsplanverfahren erforderliche Aussagen, jedoch musste es im Weiteren **um Untersuchungen durch die Stadtverwaltung vervollständigt** werden.

## Vorbelastung der Umgebung

Im Gutachten vom 25.08.10 wurden Immissionsorte im Umfeld und innerhalb des BP-Gebietes festgelegt (Anlage 1.1 und 1.2 des Gutachtens) und die Emissionen folgender Emittenten als Vorbelastung untersucht.

- Parkplätze Otto-Hahn Gymnasium- und Realschule (Seite 12 Gutachten)
- Pausenhof Schulen (Seite 14 Gutachten)
- Sportplatz (Training und Spiele) (Seite 15 Gutachten)

Das Ergebnis zeigt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den ausgewählten Immissionsorten.

Mit Gutachten vom 22.10.10 wurde zwar die Untersuchung um die Emissionen folgender weiterer Emittenten ergänzt, jedoch nicht ihre Auswirkungen auf die Umgebung untersucht:

- Parkplatz Mediterana (Seite 11 Gutachten)
- Blockheizkraftwerk (BHKW) (Seite 13 Gutachten)
- Wellnessbereich Mediterana (Seite 12 Gutachten)

Ihre Auswirkungen auf die Umgebung hat die Stadtverwaltung daraufhin wie folgt ermittelt:

Für den Parkplatz des Mediteranas: der Beurteilungspegel für den im Verfahren kritischsten Immissionsort IO W2 (Richard-Zörner, Str. 11) wurde auf der Grundlage des, im Gutachten ermittelten, Flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 50,5 dB(A) für die ungünstigste Nachtstunde überschlägig berechnet. Der Beurteilungspegel beträgt ca. 38 dB(A).

Für das BHKW: die Baugenehmigung zum Blockheizkraftwerk macht für dessen Betrieb die Einhaltung eines Immissionsrichtwerts von 32 dB(A) am Immissionsort IO W2 (Richard-Zörner, Str. 11) zur Auflage. Dieser Wert kann als Vorbelastung für die BHKW's angesetzt werden.

Für den Betrieb des Wellnessbereiches Mediterana wird aufgrund der im Gutachten vom 03.11.2010 angesetzten Schallleistungsansätze (Seite 12 bis 13) für die Außenbecken und Liegeflächen, der durchschnittlichen Entfernung von ca. 220 m und der Abschirmwirkung der Gebäude von keinen weiteren wesentlichen Beitrag für die Immissionssituation in Umgebung ausgegangen.

Aufgrund der vorab beschriebenen Ansätze liegt in der Nachbarschaft eine Vorbelastung aufgrund der gewerblichen Nutzung, des Parkplatzes Mediterana und des BHKW's, vor. **Der Beurteilungspegel beträgt für die Nacht ca. 39 dB(A) und liegt damit unterhalb des Immissionsrichtwerts für ein allgemeines Wohngebiet (WA, 40 dB(A) in der Nacht) und oberhalb der für ein reines Wohngebiet (WR, 35 dB(A) in der Nacht). Die Überschreitungen für ein WR liegen nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich.**

## Vorbelastung des Plangebiets

Die Ergebnisse der vom Gutachter durchgeführten Berechnungen an ausgesuchten Immissionsorten im Plangebiet stellen **keine Vorbelastung** dar, die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht werden für alle Lärmarten unterschritten.

## Zusatzbelastung durch die Planung in der Umgebung des Plangebietes

Im Gutachten vom 25.08.2010 wurde die Zusatzbelastung für die Umgebung ausgehend von der geplanten Hotelanlage und den Tiefgaragen berechnet. Im Gutachten wird nicht wie jetzt im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich die Hotelanlage und beide Tiefgaragen gemein-

sam untersucht, sondern es erfolgte eine getrennte Untersuchung, d.h. Hotelanlage mit Tiefgarage und Sportplatz (Situation I) und Hotelanlage mit Tiefgarage unter Hotel (Situation II).

Auf der Grundlage der vorliegenden Daten hat die Stadtverwaltung wie folgt den Beurteilungspegel **am IO W2 (Richard-Zörner. Str. 11)** ermittelt. In den Anlagen 3.3 und 3.4 des Gutachtens vom 28.08.10 ist erkennbar, dass die Schallimmissionsanteile der Tiefgaragen den größten Einfluss auf die Beurteilungspegel in der Umgebung haben. Daher wurde für IO W2 aus den Werten 28,9 dB(A) und 26,8 dB(A) **ein neuer Beurteilungspegel von 31 dB(A)** gebildet.

**Die Vorbelastung bleibt damit am Standort dominant. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Vorbelastung.**

### **Zusatzbelastung durch die Planung innerhalb des Plangebietes**

Die Beurteilungspegel der **Tiefgaragenzufahrten** zeigen, dass im Plangebiet an **2 Standorten an der Hotelfassade** (am IO 2 und IO3) die **Immissionsrichtwerte für die Nacht für ein MI-Gebiete (Sonderbaufläche, Hotel wird gleichgesetzt) überschritten** werden. Es empfiehlt sich, eine entsprechende akustische Betrachtung hinsichtlich der Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt bei der künftigen Planung zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass aufgrund der konkreten Planungen (Tiefgaragenzufahrt, Haustechnik etc.) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden

### **Empfehlungen für den BP**

Zur Festlegung der Lärmpegelbereiche ist gemäß DIN 4109 die Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel erforderlich. Im Gutachten vom 03.11.2010 wurden an den Gebäudeumrissen des geplanten Hotels Lärmpegel gemäß DIN 4109 festgelegt. Eine Einteilung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche liegt nicht vor, jedoch stellen die Ergebnisse dar, dass der Lärmpegelbereich II im Plangebiet überwiegend ausreichend ist.

## **Verkehrsuntersuchung**

Mit Datum vom **Oktober 2010** erstellte das **Ingenieurbüro Wolfgang Bürgle, Göppingen** eine **Verkehrsuntersuchung** zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-. Aufgabe dieses Gutachtens war es Kenngrößen des Verkehrs zu ermitteln, die notwendig sind um Mängel im bestehenden System festzustellen, Abhängigkeiten zwischen den Nutzungen und dem Verkehrsaufkommen zu erhalten und Verkehrsanlagen dimensionieren zu können. Hierzu fanden unter Berücksichtigung der Besonderheiten von Schul- und Freizeitverkehr Zählungen an einem normalen Werktag und an einem Sonntag außerhalb der Ferien statt. Zusätzlich zum motorisierten Individualverkehr wurden die Fußgänger und Radfahrer sowie der Ruhende Verkehr erfasst. Der **Untersuchungsbereich** ging dabei deutlich über den eigentlichen Planbereich hinaus und **umfasste die gesamte Saaler Mühle**.

Die **Saaler Straße** weist in der Analyse 2010 an einem **Werktag Belastungen zwischen 6.150 Kfz/24 h (westlich der Str. Saaler Mühle) und 6.550 Kfz/24 h (östlich der Str. Saaler Mühle)** auf. Am Sonntag wurden mit 3.750 Kfz/24 h und 4.400 Kfz/24 h deutlich geringere Verkehrsnachfragewerte ermittelt.

Für den Querschnitt der **Straße Saaler Mühle** wurde ein **Fahrtenaufkommen am Werktag**

von **1.950 Kfz/24 h** und am Sonntag von 1.200 Kfz/24 h berechnet.

Die **höchsten Fußgängerbelastungen** sind am **Sonntag** bei der **Querung der Saaler Mühle auf Höhe Parkplatz Mediterana** mit **408 Fußgänger/3 h** gefolgt vom gemeinsamen **Fuß- und Radweg südlich der Saaler Straße-West** mit **282 Fußgänger/3 h** aufgetreten.

Beim Radverkehr wurden mit **129 Radfahrer/2 h** am **Werktag** im **morgendlichen Zeitbereich am Querschnitt der Saaler Mühle** (auf Höhe Parkplatz Mediterana) der höchste Wert ermittelt, wobei **124 Radfahrer/2 h** in **Richtung Schulzentrum Otto-Hahn** orientiert sind.

Entsprechend der RAST 06 sind **keine Maßnahmen zur Querungssicherung der Fußgänger und Radfahrer erforderlich**

Im **Untersuchungsbereich an der Saaler Mühle** wurden auf dem Parkplatz der Eissporthalle 229 Stellplätze, auf dem Parkplatz des Mediterana 297 Stellplätze, entlang der Str. Saaler Mühle 26 Stellplätze und in der Wendeschleife am Schulzentrum Otto-Hahn 53 Stellplätze und damit **insgesamt 605 Stellplätze** ermittelt.

Bei einem Belegungsgrad von 80% - 85% wird bei Stellplätzen von einer Vollauslastung gesprochen. Die **höchste Auslastung der Stellplätze** im Untersuchungsbereich wurde **am Sonntag** beim Rundgang um **14.00 Uhr** mit **71,2 %** festgestellt. **Werktags** wurde die höchste Auslastung mit **66,8% um 19:00Uhr** ermittelt. Selbst bei den Spitzenauslastungen standen insbesondere auf dem Parkplatz der Eissporthalle noch ausreichend Parkplätze zu Verfügung. Betrachtet man das Stellplatzangebot etwas differenzierter so wird deutlich, dass die Straße Saaler Mühle zu allen Untersuchungszeiten die Vollauslastung erreicht. Während der Parkplatz des Mediterana am Sonntag voll ausgelastet ist, ist dies für die Stellplätze am Schulzentrum Otto-Hahn werktags am Morgen und am Abend der Fall.

Für den **Knotenpunkt Saaler Straße/Saaler Mühle/Zufahrt Parkplatz** wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für folgende Planungsfälle durchgeführt:

- Analyse 2010 mit Hotel Mediterana (Analyse Plus)
- Prognose 2025 mit Hotel Mediterana (Prognose Plus)

Die **Leistungsfähigkeitsberechnungen** ergeben bezüglich der mittleren Wartezeit **in beiden untersuchten Planungsfällen sehr gute (Qualitätsstufe A) bis gute Verkehrsbedingungen (Qualitätsstufe B)**.

Insbesondere morgens am Werktag (Schulverkehr) ergeben sich jedoch **wegen der einspurigen Bahnunterführung unbefriedigende Rückstaulängen**. Eine **Signalisierung des Knotenpunktes** ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit **nicht erforderlich**.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 3 – 5 der Vorlage beigelegt.**