

Begründung

zum Bebauungsplan (BP) Nr. 6321 -Saaler Mühle- (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Gliederung

Teil I Städtebauliche Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes.....	3
2	Planungsanlass / Verfahrensablauf.....	3
3	Planungsrechtliche Situation / Bindungen aus anderen Gesetzen	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Bebauungspläne im Umfeld.....	5
3.4	Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz	5
4	Städtebauliche Situation	5
4.1	Städtebauliche Entwicklung	5
4.2	Siedlungsstruktur.....	6
4.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	6
4.4	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte.....	8
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gem. §10 BauNVO, Themenhotel	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	11
5.5	Flächen für Gemeinbedarf	12
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
5.7	Private Grünflächen.....	13
5.8	Lärmschutz	13
5.9	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	14
5.10	Kennzeichnungen.....	14
5.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	14
5.12	Zuordnungsfestsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB.....	14

5.13	Hinweise	14
6	Ver- und Entsorgung	15
7	Planverwirklichung / Kosten	15

Teil II Umweltbericht

8	Einleitung.....	16
8.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	16
8.2	Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele.....	16
9	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	17
9.1	Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft	17
9.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
9.3	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	21
9.4	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	23
10.1	Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft	23
10.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	24
10.3	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	24
11	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	25
12	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	26
13	Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen	26
14	Zusätzliche Angaben	27

Teil I Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

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. Das Plangebiet umfasst die Liegewiese des ehemaligen Freibads und den Sportplatz der Otto-Hahn-Schule und wird zentral über die Straße Saaler Mühle erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Das Plangebiet des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- hat eine Gesamtgröße von ca. 4,48 ha. In einer Größenordnung von 0,58 ha wird der rechtsverbindliche, angrenzende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 6322 -Saaler Mühle- (Freizeit-/ Wellnessanlage Mediterana) überlagert.

2 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Die gesamten baulichen Anlagen des Naherholungsgebietes „Saaler-Mühle“ sind im Laufe der 70er Jahre als öffentliche Maßnahmen ohne Planungsrecht entstanden. Als Ende der 90er Jahre das öffentliche Schwimmbad im Rahmen einer Public-Private-Partnership grundlegend um einen Sauna- und Wellnessbereich ergänzt wurde, geschah dies mit dem VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- erstmalig auf der Grundlage einer Bauleitplanung. Das Schwimmbad ist zwischenzeitlich ganz in das Eigentum des privaten Investors übergegangen und in eine Sauna- und Wellnessanlage, das Mediterana, umgebaut worden. Wie nicht zuletzt an dieser Entwicklung deutlich wird, hat sich seit den 70er Jahren nicht nur das Freizeitverhalten deutlich verändert, sondern Freizeiteinrichtungen werden zwischenzeitlich auch von privaten Anbietern getragen. Der Eigentümer des Mediterana plant nunmehr seine Wellnessanlage um ein Hotel mit darunter liegender Tiefgarage (TG) zu ergänzen. Da der zukünftige Bauplatz derzeit in wesentlichen Teilen als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB eingestuft ist, wird es erforderlich hierfür Planungsrecht zu schaffen. Um eine Weiterentwicklungen des Naherholungsgebiets „Saaler Mühle“ zu ermöglichen wird der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- erforderlich.

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- dient weiterhin dazu eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet herzustellen. Die gesamten baulichen Anlagen des Naherholungsgebietes Saaler Mühle waren ursprünglich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach, daher bedurfte es keiner speziellen Zuordnung von Flächen zu den unterschiedlichen Nutzungen. Erst mit dem Verkauf von Teilflächen wird es erforderlich, nicht nur notwendige öffentliche Flächen zu definieren, sondern auch Stellplätze den unterschiedlichen Nutzungen zuzuordnen. Nachdem alle an der Saaler Mühle vorhandenen Stellplätze voll ausgelastet sind, ist es Ziel des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- Stellplatzreserven unter dem vorhandenen Sportplatz zu sichern. Zur Schonung der eigentlichen Grün- und Freiflächen des Naherholungsgebiets Saaler Mühle sollen in seiner Bauzone 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.

Zwei Varianten des Vorentwurfs der Planung wurden der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang in der Zeit vom 25.05. – 18.06.10 und in einer Bürgerversammlung am 10.06.10 vorgestellt. Mit Schreiben vom 25.05.10 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung gem. §4 Abs.1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Von hier gingen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung ein, vielmehr erfolgten zahlreiche Hinweise, die für das weitere Verfahren von Belang waren.

So führten z.B. die Hinweise, dass das Plangebiet sich in einem Bombenabwurfgebiet befinde, dass der Bergbau umgegangen sei und dass hohe Grundwasserstände vorlägen zur Beauftragung eines Bodengutachtens und der Hinweis auf Verkehrsprobleme zur Beauftragung eines Verkehrsgutachtens. Weiterhin wurde zur Abwägung der Lärmemissionen ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die erstellten Gutachten stellen nicht die Ziele der Planung in Frage.

Parallel zum eigentlichen Beteiligungsverfahren wurde die Hotelplanung der Mediterana GmbH jedoch unter Fachleuten in der Presse heftig diskutiert. Hierbei richteten sich die Kritiken insbesondere gegen die Gestaltung des Themenhotels und den bereits vor Jahren erfolgten Verkauf des städtischen Schwimmbadgeländes durch die Bäder GmbH.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Wesentlichen die Variante 1 weiterverfolgt.

3 Planungsrechtliche Situation / Bindungen aus anderen Gesetzen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, 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. Auch die westlich angrenzenden Flächen um den Bensberger See sind bereits heute durch aktive Freizeitnutzungen geprägt. Eine Waldinanspruchnahme im Sinne des Kap. D 1.3 Ziel 2 des Regionalplans wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgelöst. Daher stellte die Stadt Bergisch Gladbach am 25.03.10 einen Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. §16 LPIG NRW an die Bezirksregierung Köln. In seiner Sitzung am 02.07.10 erteilte der Regionalrat sein Einvernehmen zu den Plänen der Stadt Bergisch Gladbach.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP der Stadt Bergisch Gladbach weist für die Otto-Hahn-Schule mit Teilen ihren 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. Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- aus dem FNP zu entwickeln. Nachdem die Ziele des Bebauungsplans nicht aus dem FNP entwickelt angesehen werden können, ist eine Änderung des FNPs erforderlich. Für die FNP-Änderung Nr.172 / 6321 -Saaler Mühle- fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.10. - 27.11.10 statt. Der Änderungsbeschluss wird voraussichtlich in den Sitzungen des Planungsausschusses am 25.11.10 und des Rates am 14.12.10 gefasst.

Die FNP-Änderung gibt das ursprüngliche Konzept des Naherholungsgebiets „Saaler Mühle“ wieder und gliedert ihn in 3 Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. In der Zone 1, dargestellt als „Gemeinbedarfs- und Sonderbaufläche“, sollen die eigentlichen baulichen Tätigkeiten für Freizeit, Erholung und Sport stattfinden. Die Zone 2, dargestellt als „Grünfläche“, dient der aktiven Freizeitnutzung. Die Zone 3, dargestellt als „Wald“ dient als Ruhezone ausschließlich der landschaftsbezogenen Erholung.

Das Zielabweichungsverfahren, die Änderung Nr.172 / 6321 -Saaler Mühle- und die Aufstellung des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- wurden im Parallelverfahren geführt.

3.3 Bebauungspläne im Umfeld

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 6322 -Saaler Mühle- an. Mit diesem wurde 1998 Planungsrecht für die Umnutzung eines Hallen- und Freibades zur Sauna- und Wellnessanlage Mediterana geschaffen. Diese Anlage soll nunmehr um ein Hotel ergänzt werden. Da eine direkte Anbindung des Hotels an das Mediterana vorgesehen ist, wird der VEP in Anschlussbereichen vom BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- in einer Größenordnung von 0,58 ha überlagert.

3.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz

Ausführung siehe Kapitel 9 des Umweltberichtes.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Städtebauliche Entwicklung

In einem versumpften durch wilden Mergelabbau stark geformten Waldbereich entstand Anfang der 70er Jahre der Bensberger See als Vorflut für den Kölner Randkanal. Da jedoch sehr früh der große Freizeitwert der Wasserfläche erkannt wurde, entstand um den See bis Mitte der 70er Jahre das Naherholungsgebiet „Saaler-Mühle“. Dieses sollte u.a. das Naherholungsgebiet Königsforst entlasten. Seine Konzeption sah von Anfang an eine landschaftsbezogene Naherholung für den eigentlichen Seebereich und die östlich angrenzenden Waldflächen und eine Bauzone westlich des Sees für Freizeit- und Sporteinrichtungen, sowie ein Schulzentrum vor. Die gesamte Anlage entstand mit Städtebaufördermitteln des Landes NRW. Nachdem der letzte Bewilligungsbescheid 1981 erteilt wurde, sind alle Zweckbindungsfristen abgelaufen.

Da sich das gesamte Naherholungsgebiet ausschließlich im Eigentum der Stadt Bensberg und des Landes Nordrhein-Westfalen befand, ging man zum damaligen Zeitpunkt davon

aus, dass zur Umsetzung der Planungen auf die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) verzichtet werden kann. So entstanden im Laufe der 70er Jahre als Teil des Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“ ein Hallenschwimmbad, seine Erweiterung um ein Frei- und Wellenbad und die Eissporthalle. Nur ein geplantes Sporthotel kam nie zur Ausführung, da man zum damaligen Zeitpunkt keinen Investor fand. Parallel entstand ebenfalls ohne BP ein Schul- und Sportzentrum (Otto-Hahn-Schulen).

Ende der 90er wurde mittels 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 ein (§35 BauGB). Für die Maßnahme wurde dem folgend ein Verfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durchgeführt. Das Schwimmbad ist zwischenzeitlich ganz Privateigentum übergegangen und in eine Sauna- und Wellnessanlage, das Mediterana, umgebaut worden. Der Eigentümer plant nunmehr die Wellnessanlage um ein Themenhotel auf der ehemaligen Liegewiese des Schwimmbades zu ergänzen.

4.2 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist Teil der Bauzone des Naherholungsgebietes „Saaler Mühle“. Diese ist geprägt von großen, im Stil sehr unterschiedlichen Solitärbauten wie der Otto-Hahn-Schule, der Eissporthalle und dem Mediterana. Die Solitäre sind von großen Sport- und Stellplätzen umgeben, was ihre Einzelwirkung weiter unterstreicht.

Weiterhin schirmen ein etwa 5,0m hoher Bahndamm den Bereich nach Osten und die Trasse der Straßenbahn ihn nach Süden so ab, dass von einem sichtbaren räumlichen Zusammenhang zur eigentlichen Ortslage nicht gesprochen werden kann.

Hinter dem Bahndamm grenzt ein reines Wohngebiet, mit überwiegend 1 bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern, an. Eine Verbindung besteht lediglich über den Verkehrstunnel der Saaler Straße und einen parallel aber separat geführten Fußgänger- und Radtunnel. Südlich der Straßenbahntrasse schließt sich die villenartige Wohnbebauung Alt Frankenforst an. Hier sind die Übergänge etwas durchlässiger. Im Osten und im Norden, schaffen der Bensberger See und die ausgedehnten Grün- und Waldflächen des Naherholungsgebietes großen Abstand zum Stadtteil Refrath.

4.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Saaler Straße über die Straße Saaler Mühle erschlossen. In ihrer Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße bindet die Saaler Straße im Folgenden gut an das öffentliche Straßennetz an. Über die Dolmanstraße und die Straße Lustheide, über die Straßenzüge Ferdinand-Schmitz-Straße/Neuenweg und Kölner Straße/ Frankenforster Straße und über die Straßenzüge Gladbacher Straße/ Buddestraße und Steinstraße/ Overather Straße ist das Naherholungsgebiet gleich über 3 Autobahnanschlüsse an die A4 angeschlossen.

Nachdem die Verkehrssituation im Bereich der Saaler Mühle sehr unterschiedlich wahrgenommen wird, erstellte das Ingenieurbüro Wolfgang Bürgle, Göppingen mit Datum vom Oktober 2010 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 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 Verkehrsnachfragerwerte 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 Vollaustattung 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 Vollaustattung 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.

Während sich die Nutzer des Mediterana, der Eissporthalle und des Seebereichs auf die beiden großen Parkplätze konzentrieren, nutzt die Schule vorwiegend die Stellplätze in der Wendeschleife der Straße Saaler Mühle. Für die Schule besteht weiterer Stellplatzbedarf, der jedoch auf eigenem Grundstück gedeckt werden kann. Für die geplante Hotelnutzung sollen weiter Stellplätze in einer Tiefgarage (TG) unter dem Hotel geschaffen werden. Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- bietet weiterhin unter dem vorhandenen Sportplatz Raum für eine TG und damit Reserven für ca. 280 Stellplätze. Damit ist langfristig von einer ausreichenden Stellplatzversorgung des Gebietes auszugehen.

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.

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.

Das Naherholungsgebiet und das Schulzentrum sind gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. So befindet sich die Haltestelle Frankenforst der Straßenbahnlinie 1 direkt südlich an das Schulzentrum angrenzend. Neben dem Schulbusverkehr ist der Naherholungsbereich über die Buslinie 445 auf der Ferdinand Schmitz Str. wenigstens mittelbar ans öffentliche Busnetz angeschlossen.

Ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz bindet den Naherholungsbereich an die umgebenden Ortslagen Lückerrath, Bensberg, Frankenforst und Refrath an.

Augenscheinlich ist jedoch davon auszugehen, dass die meisten Besucher der Freizeiteinrichtungen mit dem PKW anreisen und dass sich mit einer Erweiterung der Anlagen diese Anzahl erhöhen wird. Alle beteiligten Straßen sind in der Lage Mehrverkehr aufzunehmen. Konflikte ergeben sich eher durch das Zusammentreffen der unterschiedlichen Verkehrsströme im Naherholungsgebiet selbst.

4.4 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Schaffung von Planungsrecht für ein Themenhotel und
- eine Tiefgarage unter dem vorhandenen Sportplatz und damit
- Stärkung und Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Saaler Mühle,
- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung (Stellplätze, Fuß- und Radverbindungen),
- Sicherung des vorhandenen städtebaulich und ökologisch bedeutsamer Gehölzstreifen.

Ziel der Planung ist es, den bebauten Teil des Naherholungsgebietes Saaler Mühle mit einem Hotel und einer Tiefgarage abzurunden. Das Hotel ist auf der ehemaligen Liegewiese im Süden der bestehenden Sauna- und Wellnessanlage Mediterana 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 mit Küche und die erforderlichen Neben- und Technikräume. Im zweiten geplanten Gebäude, in der Südspitze des Geländes, befinden sich auf 3 Stockwerke ver-

teilt, 112 Zimmer mit einer Größe von 32 bis 45qm und 5 Suiten über 60qm. Im Erdgeschoss stellen Konferenzräume die Verbindung zwischen den beiden Gebäudetrakten her. Als Bestandteil der Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ist die Hotelanlage im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- als „der Erholung dienendes Sondergebiet 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.

Das Hotel wird straßenseitig mit einer Mauer umgeben, in der sich das Einfahrtsportal der Hotelvorfahrt und –tiefgarage befindet. Als Anlieferung wird die bestehende Technikeinfahrt umfunktioniert, welche sich zwischen dem jetzigen Mediterana (Fitnessbereich) und dem geplanten Hotel befindet. Eine weitere Zufahrt befindet sich in der Wendeschleife der Saaler Mühle. Von hier sollen das Freigelände des Hotels bewirtschaftet und die Betriebswohnung erschlossen werden

Unabhängig von der Unternehmerentscheidung nach der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bleibt es 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 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 hierfür eine der wenigen noch verfügbaren Flächen. Der Sportplatz verbleibt als Bestandteil des Schulzentrums im Eigentum der Stadt und ist als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schul- und Sportzentrum“ festgesetzt.

Zur Ermittlung der Lärmemissionen sind die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen an der Straße Saaler Mühle festgelegt. Die im Vorentwurf verfolgte unterirdische Verbindung unter der Straße Saaler Mühle hindurch zum Hotel entfällt.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung werden weiterhin die Stellplätze innerhalb der Wendeschleife der Straße Saaler Mühle mit ihrer Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ den Otto-Hahn-Schulen zugewiesen. Weitere für die Schulen notwendige Stellplätze sind auf eigenem Gelände nachzuweisen.

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 durchgängiger 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 ein durchgängiger Fuß- und Radweg in einer Breite von durchgehend 5m auf der West-, der Hotelseite gesichert.

Die um die ehemalige Liegewiese des Schwimmbades vorhandenen Gehölzbestände werden aus Gründen des Arten- und Sichtschutzes erhalten. Sie haben für am Bensberger See vorkommende Fledermäuse als lineares Element in ihrem Jagdrevier Bedeutung und schirmen die Intensivnutzungen der Hotel- und Wellnessanlage optisch gegenüber den naheliegenden Nutzungsbereichen des Naherholungsgebietes „Saaler Mühle“ ab.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gem. §10 BauNVO, Themenhotel

Die aktuellen Entwicklungen im Freizeitverhalten haben eine spezielle Hotelart, das Themen- oder Erlebnishotel hervorgebracht. Neben dem außergewöhnlichen Ambiente bieten diese Hotels in der Regel auch themenspezifischen Service wie Behandlungen, Erlebnisangebote und Unterhaltungsprogramme an. Mit dieser Hotelart wird gezielt der Kurzzeiturlauber angesprochen. Die Planung sieht als Ergänzung zur Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ein solches Hotel vor.

Als Art der Nutzung wird für dieses Hotel im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- gemäß §10 Baunutzungsverordnung ein „der Erholung dienendes Sondergebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 6322 -Saaler-Mühle- zu sehen. Der VEP weist für die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ein Sondergebiet für „Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen“ aus. Während sich im VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- die Art der Nutzung schon bereits daraus ergibt, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, wird zur näheren Bestimmung des Störgrades im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- für das Sondergebiet der Zweck der Hauptnutzung als „Themen-, Erlebnishotel“ näher bestimmt.

Nachdem bereits in normalen Hotels im Rezeptions- und Lobbybereich kleine Schmuck- oder Bekleidungsäden üblich sind, sind für Themenhotels solche mit themenbezogenen Accessoires unablässig. Typisch für Themenhotels sind weiterhin Nebennutzungen aus dem Gastronomie-, dem Beauty- und dem Therapiebereich. Hierbei handelt es sich oft um kleine, eigenständige gewerbliche Einheiten. Um ein verträgliches Nebeneinander von Hauptnutzungen und Nebennutzungen zu sichern und negative Fehlentwicklungen im Naherholungsgebiet Saaler Mühle zu vermeiden, werden solche jedoch in der Summe auf 20 % der Gesamtnutzfläche begrenzt. Die Nebennutzungen und Räume für freie Berufe müssen weiterhin einen Nutzungsverbund mit der Hauptnutzung bilden. Die Aufzählung der in der Textfestsetzung genannten Nebennutzungsarten ist beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen.

Mit der Begrenzung auf eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal soll eine Zweckentfremdung des Naherholungsbereichs verhindert werden. Zwar wird respektiert, dass bei Großanlagen wie dem Mediterana ein Betriebsverantwortlicher oder Sicherungspersonal jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen, jedoch soll verhindert werden, dass in guter Lage am Bensberger See „durch die Hintertür“ privilegiertes Wohnen entsteht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und von Gebäudehöhen im Plan entsprechend dem §16 BauNVO eindeutig bestimmt.

Im Interesse eines verstärkten Bodenschutzes liegt die im Plan festgesetzte GRZ von 0,4 unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für Sondergebiete, der 0,8 beträgt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlage sind gem. §14 BauNVO auf die GRZ anrechenbar.

Nach pflichtgemäßem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde können Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen gem. §23 Abs.5 BauNVO grundsätzlich zugelassen werden. Hierfür darf die zulässige Grundflächenzahl regelmäßig um 50 von Hundert überschritten werden, im geplanten SO also bis zu einer GRZ von 0,6. Diese Rechtsgrundlage bekommt für den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- dahingehend eine besondere Bedeutung, als dass bei Themenhotels eine entsprechende Gestaltung der Außenbereiche und damit eine Häufung von Nebenanlagen nicht nur typisch sind, sondern ihre Zulässigkeit erfahrungsgemäß auch voll ausgeschöpft wird. Das festgesetzte SO grenzt mit seiner Westseite direkt an die Zone 2 des Naherholungsgebietes „Saaler Mühle“ an. Diese ist durch offene Landschaftsteile wie den Bensberger See und Wiesenflächen im Wechsel mit Gehölzflächen geprägt. Um einen harmonischen Übergang der Nutzungsarten zu gewährleisten werden im BP die nicht überbaubaren Flächen des SO in Fläche A und B gegliedert. Für die dem Bensberger See zugewandete Fläche B wurde der Ermessensspielraum auf 20% der GRZ eingeschränkt. Nebenanlagen eines Themenhotels können Arkaden, Pavillons, Brunnen, Schutzwände usw. sein. Die Aufzählung der Nebenanlagen ist beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen. Da insbesondere die der Versorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen zum jetzigen Stand der Planung noch nicht feststehen, werden die festgesetzten Überschreitungen als angemessen angesehen.

Da die üblicherweise verwendete Zahl der Vollgeschosse bei einem Hotel nur im Wohnbereich etwas über die tatsächliche Höhe des Gebäudes aussagt, wird im SO das Bauvolumen durch maximale Gebäudehöhen über Normalnull (üNN) definiert. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen den städtebaulichen Anforderungen für die Einfügung des Neubaus in die Örtlichkeit und das Landschaftsbild.

Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht störend wirken, wie z.B. Attikas, haustechnische Anlagen, Kamine, Dachaufbauten vervollständigen die Festsetzungen und erhöhen die Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Bauausführung. Die Aufzählung der untergeordneten Bauteile ist beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden gem. §23 Abs.3 BauNVO durch Baugrenzen im Plan eindeutig bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen werden nur ausnahmsweise zugelassen und im Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zur Regelung der GRZ durch Nebenanlagen in der Planzeichnung in die Flächen A und B gegliedert, siehe Kapitel 5.2.

Bauliche Großsolitäre lassen sich nicht ohne weiteres den Bauweisen der Baunutzungsverordnung zuordnen. Für das SO wird im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- textlich eine abweichende Bauweise festgesetzt und näher bestimmt. Die Bauweise wurde aus dem Bestand entwickelt.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind in den festgesetzten Baugebieten in den überbaubaren Flächen und auf hierfür in der Planzeichnung zugewiesenen Flächen zulässig.

Da von großen Stellplatzflächen regelmäßig Lärmemissionen ausgehen, wurden zur besseren Einschätzung dieser Emissionen die Zufahrten der TG in der Planzeichnung festgesetzt.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist mit ihrer Zweckbestimmung dem angrenzenden Schul- und Sportzentrum Otto-Hahn zugeordnet. Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten, daher sind auf sie auch nur bedingt die Regeln der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden. Auf die Darstellung von überbaubaren Flächen und auf ein Maß der baulichen Nutzung wird im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- bewusst verzichtet, um für spezielle Bauaufgaben Spielraum zu lassen.

Nachdem die geplante TG nur zum Teil den Fehlbedarf an Stellplätzen des Schul- und Sportzentrum decken wird, ist diese zur Einschätzung der Lärmemissionen mit seiner Lage und Einfahrt in der Planzeichnung dargestellt.

Die Stellplätze innerhalb der Wendeschleife der Saaler Mühle sind mit ihrer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche klar den Schulen zugeordnet.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Norden über die Straße Saaler Mühle voll erschlossen. Diese hat als Sackgasse reine Anliegerfunktion und erschließt ausschließlich das Schul- und Sportzentrum Otto-Hahn und das Mediterana mit zugehörigem Parkplatz. Weiterhin wird die Saaler Straße von Besuchern des Naherholungsgebietes genutzt, da über das offene Gelände der Otto-Hahn-Schule ein Zugang zu diesem sichergestellt ist. Die Straße Saaler Mühle endet in einer großen Wendeschleife. Sie hat eine Fahrbahnbreite von im Mittel 7,00m, die in der Wendeschleife durch provisorische Stellplätze auf 5,00m eingengt wurde. Mit dieser Ausbaubreite wird sie ihrer Funktion gerecht, sodass der Bebauungsplan die Verkehrsfläche bis auf eine Ausnahme bestandsorientiert festsetzt.

Die Straße Saaler Mühle hat einen durchgängigen Fußweg nur auf der Westseite. Der breite separat geführte Fußweg auf der Ostseite entlang des Sportplatzes endet am Parkplatz des Mediterana und wird dann weiträumig um diesen herumgeführt. Eine auch hier gradlinige Weiterführung würde nicht nur aufwendige Umbaumaßnahmen, sondern auch den Verzicht zahlreicher Parkplätze des Mediterana nach sich ziehen. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend, sichert der Bebauungsplan öffentlich lediglich die einseitige, jedoch durchgängige Fuß- und Fahrradverbindung auf der westlichen Straßenseite. Dies jedoch in einer Breite von 5,0m, sodass auch für Fahrräder Begegnungsverkehr möglich ist. Der Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Saaler Mühle wird als Gemeinbedarfsfläche der Schule zugeordnet.

Von den 53 Stellplätzen in der Wendeschleife der Saaler Mühle, werden 34 zukünftig durch ihre Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche eindeutig der Schule zugeordnet. Die 20 Verbleibenden gehen im Bebauungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche auf. Auf der Westseite der Wendeschleife sind zurzeit Stellplätze in Schrägaufstellung provisorisch teils auf der Straße teils auf dem Fußweg gekennzeichnet. Für diese sichert der Bebau-

ungsplan zusätzlich zur Straßenbreite von 7,00m Stellflächen in eine Tiefe von 4,0m. So dass die geplant Verkehrsfläche hier eine Breite 16,00m erreicht.

5.7 Private Grünflächen

Aus Gründen des Artenschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes wird der Sichtschutzgehölzstreifen der ehemaligen Liegewiese des Schwimmbades als private Grünfläche festgesetzt. Hiermit soll ausdrücklich die Bedeutung des Gehölzstreifens unterstrichen werden. Wegen der ökologischen Bedeutung des Streifens sind Nebenanlagen und Zufahrten auf der privaten Grünfläche ausdrücklich ausgeschlossen. Da dem Eigentümer der Schutz seines Grundstückes gegenüber angrenzenden öffentlichen Flächen zugebilligt werden muss, sind Ausnahmen für eine Einfriedung textlich formuliert. Die bebauungsplangemäße Nutzbarkeit der verbleibenden Bauflächen ist sichergestellt.

Die private Grünfläche ist mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überlagert, siehe Kapitel 5.9.

5.8 Lärmschutz

Zwischen den in einem BP geplanten und in seinem Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen kann es durch Geräuschimmissionen zu Konflikten kommen. Es ist daher regelmäßige 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 nach TA Lärm. 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. Weitere Ausführungen siehe im Umweltbericht Kapitel 9.3 Lärm.

Nach Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist das SO dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zuzuordnen. Unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften sind mit heute üblicher Bauausführung die Anforderungen an den Lärmschutz einzuhalten, daher bedarf es keiner speziellen Festsetzungen. Im BP wird jedoch ohne weitere Festsetzungen der Lärmpegelbereich ausgewiesen. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft des SO ein Sportplatz befindet, werden zusätzlich weitere Maßnahmen zum Schutz von Ruheräumen empfohlen. Dies scheint im Hinblick auf die geplante Hotelnutzung angemessen.

5.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen des Artenschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes wurden die abschirmenden Gehölzstreifen des Sportplatzes und der ehemaligen Liegewiese des Sportplatzes zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzungen überlagern am Sportplatz eine Gemeinbedarfsfläche und an der Schwimmbadwiese eine private Grünfläche und wirken zusammen mit deren Festsetzungen.

Der Ersatz von abgängigen Bäumen ist textlich geregelt. Der anzustrebende stufige Aufbau des Gehölzstreifens erhöht seine ökologische Wertigkeit.

5.10 Kennzeichnungen

Textlich gekennzeichnet wurden im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- die Flächen, für die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Vorkehrungen sind durch die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet begründet. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse liegt ein Geotechnischer Bericht des Instituts für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg mit Datum vom 27.08.10 vor. Siehe Kapitel 9.1, Boden und 9.3, Altlasten / Kampfmittel / Bergbau des Umweltberichtes.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen. Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Wasserschutzverordnung der Wassergewinnungsanlage Refrath vorgefunden.

5.12 Zuordnungsfestsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

Der Bebauungsplan schafft ausschließlich für eine Teilfläche von 3.982 m² (zurzeit Außenbereich) des Sondergebietes neue Bauflächen. Diese Teilfläche stellt nach § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Die Bewertung und Berechnung des Ausgleiches ist in Kapitel 10.3 dargelegt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind dem Sondergebiet textlich aus dem Ökoko-Konto der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach Ausgleichsmaßnahmen in der Grube Weiß in Höhe von 7.964 Punkten zugewiesen. Da nur ein Eingreifer betroffen ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt.

5.13 Hinweise

Der Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf darauf, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liege, wurde mit entsprechenden Empfehlungen in den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- übernommen.

Das gleiche gilt für den Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Da keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler vorliegt, wurde vor sorglich ein Hinweis auf den Umgang mit dem Fund von Bodendenkmälern in den BP aufgenommen.

Laut Geotechnischem Bericht des Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg vom 27.08.10 stehen die örtlichen Grundwasserverhältnisse in Verbindung mit den wasserundurchlässigen Bodenschichten einer geordneten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund entgegen. In der Konsequenz bedeutet das für das Bauvorhaben, dass die grundlegenden hydrogeologischen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, die zu einer möglichen Befreiung vom Kanalanchluss- und Benutzungszwang zwingend notwendig wären. Sowohl Gebäude, als auch befestigte Flächen sind an das öffentliche Kanalnetz anzubinden. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls in den BP übernommen.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Wegen der vorgefunden Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich. Im Plangebiet besteht Kanalanchluss- und Benutzungszwang.

Durch die Bauflächen für das Themenhotel werden Abwasserleitungen der Stadt Bergisch Gladbach überplant. Bei Umsetzung der Planung, wird die Verlegung von Leitungen erforderlich. Im Planungsbereich stehen Kanalsanierungsarbeiten an.

Das in der Otto-Hahn-Schule vorhandene Blockheizkraftwerk versorgt mit 80% seiner Energie die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana. Hier wird ebenfalls eine Leitungsverlegung erforderlich, da die Bauflächen für das Themenhotel die Leitungstrasse überlagert.

7 Planverwirklichung / Kosten

Die Planung sieht einen Ausbau eines 5m breiten Fuß- und Radweges und den Ausbau von Stellplätzen auf der westlichen Seite der Straße Saaler Mühle vor. Da die angrenzenden städtischen Flächen an die Mediterana GmbH & Co KG verkauft werden, ist es erforderlich die hierzu erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern. Ein Ausbau ist kurzfristig nicht geplant, jedoch im Zusammenhang mit dem geplanten Hotel denkbar. Erschließungskosten werden satzungsgemäß auf die Anlieger umgelegt.

Für die unter dem Sportplatz festgesetzte Tiefgarage besteht ebenfalls erst langfristig Bedarf. Um eine städtebauliche Ordnung an der Saaler Mühle zu gewährleisten und Konflikte zu vermeiden war es im Verfahren zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- erforderlich den gesamten Bereich Saaler Mühle zu untersuchen. Da die vorhandenen Stellplätze laut Verkehrsuntersuchung voll ausgelastet sind dient die TG dazu weitere Verkehrszunahmen in dem Bereich aufzufangen. Ihre Kosten können daher noch nicht beziffert werden.

Soweit Kosten durch planungsbedingt verursachte Umlegungen von Leitungen entstehen gilt das Verursacherprinzip. Einzelheiten werden unter den Betroffenen ausgehandelt und vertraglich geregelt.

Teil II Umweltbericht

8 Einleitung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gem. §2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe Kapitel 4.4 der städtebaulichen Begründung

8.2 Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Regionalplan

Ausführung siehe Kapitel 3.1 der städtebaulichen Begründung.

Regionale Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems gegen die Inanspruchnahme für Siedlungsflächen besonders zu schützen. Die im Parallelverfahren durchgeführte 172. FNP-Änderung der Stadt Bergisch Gladbach widerspricht dem Ziel zur Sicherung eines Regionalen Grünzugs nur scheinbar, da der Änderungsbereich bereits bei Aufstellung des Regionalplans in seinen wesentlichen Teilen bebaut war. Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- arrondiert den bebauten Teil des Naherholungsgebietes Saaler Mühle und schafft lediglich neues Baurecht für ein Hotel. Hierzu wird die Liegewiese des ehemaligen Schwimmbades in Anspruch genommen. Dies führt nicht zu weitergehenden Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzuges, wie z.B. des ökologischen Ausgleichs oder der Durchgängigkeit (Regionalplan Köln, TA Köln, Kap. D 1.1 Ziel 1 und 2): Die siedlungsräumliche Gliederung im Plangebiet bleibt erhalten, wird aber eindeutiger gefasst. Für den klima-ökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung hat die ehemalige Liegewiese keine besondere Bedeutung. Auch die Möglichkeiten der freiraumgebundenen Erholung bleiben erhalten, da Wegeverbindungen nicht entfallen und öffentlich zugängliche Bereiche nicht beansprucht werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Ausführung siehe Kapitel 3.2 der städtebaulichen Begründung

Landschaftsplan

Die mit dem Hotel überplante Liegewiese des ehemaligen Schwimmbades liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans „Südkreis“. Schutzfestsetzungen wurden für diesen Bereich jedoch nicht getroffen. Die geplante Änderung der Darstellung „Grünfläche“ in „Sonderbaufläche“ steht daher nicht in Konflikt mit den Schutzvorschriften des Landschaftsplans. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück (§ 29 Abs. 4 LG).

FFH Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltprüfung zur L 286n

Seit März 2010 liegt vom Büro Grontmig GfL GmbH, Koblenz die Raumanalyse zur Umweltverträglichkeitsstudie zur L 286n Ortsumgehung Bergisch Gladbach/Refrath (Bahndamm) vor. Vorliegende Kartierungsergebnisse, insbesondere zu planungsrelevanten Arten (z.B. Fledermäuse) werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

9 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist Teil des Naherholungsgebietes Saaler Mühle. Den zentralen Bereich dieses Gebietes bildet der künstlich angelegte Bensberger See. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bensberger See an und ist durch einen Gehölzstreifen von seinem Uferbereich getrennt. Naturräumlich wird das Plangebiet der Bergischen Heideterrasse zugeordnet, einer Untereinheit der Niederrheinischen Bucht.

9.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Boden

Das Relief im Plangebiet ist homogen und weist geringe Schwankungen zwischen 93m üNN bis 87m üNN auf. Der höchste Punkt im Gebiet ist der Bahndamm mit 98m üNN, der niedrigste mit 86m üNN der Bensberger Sees. In den früheren Bachauen stehen schluffige bis lehmige Ablagerungen über Ton-, Schluff- und Sandstein an. Flugsande über Sanden und Kiese der Mittelterrasse überwiegen aber. Durch die Anlage des Naherholungsgebietes in den 1970er Jahren sind die Böden jedoch stark anthropogen überformt. Bei den künstlich angelegten Böden handelt es sich im Allgemeinen um lehmigen bis stark lehmigen Sand. (Bodenkarte von NRW Blatt L 5108 Köln-Mühlheim). Die heute schon anthropogen geprägten Böden (Wiesen, Sportplatz) sind wenig schutzwürdig.

Der Geotechnische Bericht des Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg vom 27.08.10 bestätigt diese Aussagen. Hiernach wird der tiefere Untergrund im Erstreckungsbereich des Untersuchungsgebietes durch faserige Kalke und deren Verwitterungsprodukte eingenommen. Diese lagern in Tiefen, die keine Wechselwirkungen mehr mit einer geplanten Bebauung zeigen. Die Baugrundverhältnisse werden durch die eozänen Sedimentabfolgen geprägt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Schluffe und Tone mit fächerförmigen Einschaltungen aus Sand und Kies. Das Verbreitungsgebiet der oberflächennahen Braunkohle endet offensichtlich im Bereich des Mediterana und des geplanten Hotels. Unter dem Sportplatz wurden keine Hinweise mehr auf Braunkohle gefunden. Unterschiede zwischen diesen beiden Bereichen ergeben sich auch im Aufbau der Deckschichten. Im Bereich des Sportplatzes liegt dem Tertiärton lediglich eine 0,2 m starke, humose Sandschicht auf. Am Standort des Hotels beträgt die Mächtigkeit der Tertiärüberdeckung ca. 3,5 m bis 4,5 m. Sie wird vorrangig durch Auffüllungen gebildet. Das Vorhandensein dieser Auffüllungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf oberflächennahen

Bergbau zur Auskohlung der Grube Alfred zurückzuführen. Es dürfte sich um Abraum aus dem Tagebaubetrieb handeln, welcher am Grubenrand verkippt wurde. Veränderungen des Reliefs sind nicht zu erwarten. Bei neuer Flächeninanspruchnahme für Bebauung und/oder sonstige Versiegelungen sind die Vorgaben und Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Refrath, in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der benachbarte Bensberger See wurde Anfang der 70er Jahre künstlich angelegt. Sein Stauvolumen dient unter anderem der Rückhaltung des Saaler Mühlenbaches, der den See im Hauptschluss durchströmt.

Laut Bodengutachten vom 27.08.10 wurde Grundwasser im Rahmen der Bohrkampagne Ende Juli 2010 im Bereich des geplanten Hotels, nicht jedoch im Bereich des Sportplatzes festgestellt. Vorbehaltlich genauerer Erkenntnisse können die Grundwasserschwankungswerte nach hydrogeologischen Archivdaten in einer Größenordnung von +/- 1,5 m abgeschätzt werden. Unter Berücksichtigung dieser hydrogeologischen Erfahrungswerte ergeben sich Grundwasserschwankungsraten zwischen 84 mNN und 89 mNN.

Da die geplanten Baukörper nicht in den Grundwasserleiter eingreifen, wird eine Belastung oder Gefährdung des Bensberger Sees ausgeschlossen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben und Forderungen der Wasserschutzverordnung „Wassergewinnungsanlage Refrath“ zu beachten.

Luft / Klima

Das Plangebiet liegt am Rande der Kölner Bucht im Übergang zu den bergischen Hochflächen. Dabei überwiegt bei Höhenlagen um 100m ü. NN der gemäßigte und wärmebegünstigte Einfluss des Rheintales. Das Klima ist atlantisch geprägt. Die Jahresmittel der Niederschläge liegen mit 850-900mm schon deutlich über den Werten des Rheintales (700-800mm). Die Hauptwindrichtung wird mit Südosten angegeben. (MURL 1989 Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen).

Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Flora

Der überwiegend nährstoffarme Standortkomplex der Bergischen Hochflächen wird potenziell natürlich vom Hainsimsen-Buchenwald artenarmer Ausprägung besiedelt. Lediglich im Bereich von Lössvorkommen ist inselhaft der Hainsimsen-Buchenwald artenreicher Ausbildung potenziell natürlich. (Auszug Landschaftsplan Südkreis).

Die Vegetation des Plangebietes beschränkt sich auf wenige Vegetationstypen des Siedlungsraumes und der Parks und Gärten. Die mit kleineren Solitärbäumen bestandene Liegewiese südlich des Mediterana wird durch eine schmale Gehölz- und Strauchhecke (Sichtschutz) abgesäumt. Eine vergleichbare Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen begrenzt die Fläche des Sportplatzes. Zwischen Liegewiese und Sportplatz und entlang

der Verkehrsflächen dominieren Rasenflächen mit Zierhecken und -gebüschchen, Einfassungen und Rabatten. Trotz des wenig intensiven Pflegezustandes sind die Vegetationstypen im Plangebiet durchweg als naturfern einzustufen. Bemerkenswerte bzw. geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Baum- und Strauchhecke

Im Durchschnitt 6-8m hohe gepflanzte Hecke aus heimischen und nichtheimischen Arten mit einer durchweg schmalen Ausbildung und fehlendem Stratum. Die Hecke wächst aufgrund geringer Pflege frei. Die Bedeutung als Brutvogelhabitat ist gering. Kennzeichnende Arten: Bergahorn, Grauerle, Bruchweide, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Vogelbeere, Vogelkirsche, Spitzahorn, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Stechpalme, u.a.

Zierhecken und -gebüschchen, Einfassungen

Schmale, niedrig wachsende und stark gestörte Zierbestände aus Cotoneaster Arten, Kartoffelrose, Deutzia Arten, Essigbaum, u.a., durchmischt mit Wildgräsern und Wildkräutern (abhängig vom Pflegezustand). Sie sind als naturferne anthropogen gestörte Bestände des Siedlungsraumes mit geringer Habitatbedeutung zu klassifizieren.

Liegewiese

Wenig gestörte, aber regelmäßig gepflegte Rasen- und Wiesenfläche aus Arten der standardisierten Rasensaatmischungen. Stellenweise Anzeiger feuchterer Bereiche und vereinzelt Solitärgehölze in der Rasenfläche. Die Liegewiese hat nur eine geringe Habitatbedeutung.

Fauna

Das Plangebiet selbst weist keine bemerkenswerten Arten auf und wird als Lebensraum für Tiere nur mit untergeordneter Bedeutung eingestuft. Für das Umfeld liegen Erkenntnisse zu Fledermäusen, Vögeln und Amphibien vor (Grontmij, L 286 Ortsumgebung Bergisch Gladbach / Refrath). Auf der Grundlage dieser Erhebungen gelingt eine gute und sichere Einschätzung der faunistischen Bestandssituation. Weitere eigene Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Sportplatz und Liegewiese sind aufgrund ihrer Habitatausstattung nur von geringer faunistischer Bedeutung. Die Baum- und Strauchhecken sind als potentiell wichtiges Bruthabitat für Vögel anzusehen. Die schmale Ausbildung und der fehlende stufige Aufbau wirken aber wertmindernd, sodass der Hecke nur eine durchschnittliche Bedeutung als Bruthabitat zukommt. Auch für Fledermäuse hat die Baum- und Strauchhecke als lineares Element in ihrem Jagdrevier Bedeutung. Die Hecke liegt im zentralen Bereich bekannter Jagdreviere verschiedener Fledermausarten. Die Avifauna des Planbereiches wird hinsichtlich Art und Vielfalt als durchschnittlich angesehen, wobei auch hier keine Art dem Planbereich direkt oder ausschließlich zuzuordnen ist. Die lineare Ausrichtung der Gehölzhecken an der Liegewiese und im Bereich Sportplatz / Bahndamm dienen auch Amphibien als Leitstruktur und Tagesversteck. Zusammenfassend ist dem Biotop Gehölzhecke eine hohe faunistische Bedeutung zuzuordnen.

Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass eine dauerhafte Beleuchtung (Reklameleuchten) zur Seeseite zu einer Störung in den Jagdquartieren der Fledermäuse führen kann.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Besonderer Artenschutz gem. § 42 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzrechtes besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die nachgewiesenen und potentiell vorkommenden streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten ist eine artenschutzfachliche Prüfung vorgesehen. Aufgabe der Prüfung ist es, das Verschlechterungsverbot für geschützte Arten (auf der Ebene der Population) einzuhalten. Das Land Nordrhein-Westfalen stellt für die einzelnen Messtischblätter eine Datenbank der planungsrelevanten Arten zur Verfügung. Neben der Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV wurden die Kartierungsergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie L 286 Ortsumgebung Bergisch Gladbach/ Refrath (Teil 1 – Raumanalyse 11. Dezember 2009) und vorhandene Ortskenntnisse ausgewertet. Auf die ausführliche Darstellung und Beschreibung der Arten in der UVS wird besonders hingewiesen. Als streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten kommen am angrenzenden Bensberger See (Inseln und Ufergehölze) zahlreiche Vogelarten mit einer geringen Störungsrelevanz, d.h. mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Lärm und Bewegungsreizen, vor. Im Bebauungsplangebiet Nr. 6321 – Saaler Mühle – befinden sich keine relevanten Nahrungs- oder Bruthabitate planungsrelevanter Vogelarten. Der Bensberger See mit seiner umliegenden Vegetation und der Saaler Mühle ist auch für Fledermäuse mehrerer Arten (Zwerg-, Wasser-, Breitflügelfledermaus sowie Großer und Kleiner Abendsegler) ein wichtiger Nahrungs- und evtl. auch Quartierlebensraum. Zusammen mit den angrenzenden Wald- und Gehölzbeständen bildet der See einen bedeutenden Nahrungs- und Quartierverbund. Die Gehölzhecken (Liegewiese und Sportplatz) im Plangebiet sind wichtige lineare Verbundelemente und Jagdstrecken. Fledermäuse sind hoch empfindlich gegen eine Zerschneidung ihrer Flug- und Jagdrouten.

Für alle planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 (1) BNatSchG beachtet werden. Um den Verboten zu entgehen, sind im Rahmen der Planung der Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölzhecken vorgesehen. Der Heckenbestand wird zeichnerisch und textlich festgesetzt und dauerhaft erhalten.

9.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

Der Bereich des Bebauungsplanes beinhaltet keine im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche. Es liegt jedoch teilweise über dem auf Zink-, Blei-, Kupfererz verliehenen Bergwerkfeld „Consolidierte Galilei“ und der Braunkohlelagerstätte „Alfred bzw. Neufeld“. Weiterhin liegen Hinweise darauf vor, dass der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

Laut Gutachten vom 27.08.10 wurde eine Mischprobe aus den angetroffenen Auffüllhorizonten chemisch analysiert. Aus umweltgeologischen Gesichtspunkten ergaben sich hier keinerlei Auffälligkeiten. Im Vergleich zu den geltenden Einstufungen nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) übersteigen jedoch die Werte für Zink, Kohlenwasserstoffe und PAK's (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) 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 und umweltgeologischer Sicht bestehen in Bezug auf die geplanten Nutzungen keine Bedenken. Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Lärm

Im Plangebiet und der umliegenden Nachbarschaft liegt eine Vorbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr, Gewerbe, Flugverkehr, Sportstätten und Schulen vor. Im Rahmen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- wurde durch das Gutachterbüro ISRW (Institut für Schallschutz, Raumakustik, Wärmeschutz) schallimmissionstechnische Untersuchungen (Schallimmissionsschutz nach TA Lärm mit Datum vom 25.08.2010 und Schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 03.11.2010) erstellt.

Straßenverkehr

Zur Ermittlung der Straßenlärm-Immissionen innerhalb des Plangebietes wurden auf Straßenverkehrszählungen aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen. Die Schallausbreitungsberechnungen ergeben im Plangebiet keine Erhöhungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet und die umliegende Nachbarschaft wirkt Gewerbelärm ein. Die aktuelle gewerbliche Nutzung (Parkplatz Mediterana, Wellnessanlage Mediterana) im Bereich des Plangebietes wurde vom Gutachter und von der Verwaltung untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der gewerblichen Vorbelastung nachts in der Nachbarschaft (z.B. Richard-Zörner Str. 11) mit einem Beurteilungspegel von ca. 39 dB(A) eine deutliche Vorbelastung vorliegt.

Fluglärm

Zur Beurteilung der Fluglärmbelastung im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse und Untersuchung der Dauermessungen am Standort Vinzenz-Pallotti-Hospital zurückgegriffen. Für die Vorbelastung kann von einem Fluglärmbeurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 47 dB(A) ausgegangen werden.

Sportlärm

Der Sportlärm stellt in der Nachbarschaft eine Vorlastung dar, die Orientierungswerte der DIN 18005 sind überschritten. Im Plangebiet sind die Orientierungswerte eingehalten.

Schule

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Nachbarschaft überschritten, jedoch im Plangebiet eingehalten.

Ver- und Entsorgung

Ausführung siehe Kapitel 6 der städtebaulichen Begründung

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet Teil der baulich geprägten Zone 1 des Naherholungsgebietes „Saaler Mühle“. Wie nicht zuletzt die Zahlen aus dem Verkehrsgutachten belegen, wird das Naherholungsgebiet „Saaler Mühle“ sehr gut von den Menschen angenommen. Die liegt nicht zuletzt daran, dass das Freizeitangebot alle Altersgruppen anspricht. Jedoch darf auch nicht verkannt werden, dass die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana wesentlich zur Aufwertung des Angebotes beigetragen hat. Ausführung siehe Kapitel 2 und 4.1 städtebaulichen Begründung

9.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Orts- und Landschaftsbild

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- ist Teil der baulich geprägten Zone des Naherholungsgebietes Saaler Mühle. Hier wechseln sich große Gebäudesolitäre wie das Schulzentrum, die Eissporthalle und die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana mit ebenso großen Freiflächen, wie zugehörige Parkplätze und Sportflächen ab. Das Plangebiet selbst umfasst die ehemalige Liegewiese des Schwimmbades und einen großen Sportplatz. Diese werden jedoch durch 2 Großbauten gerahmt. Westlich an das Planbereich grenzt der Bensberger See mit seinen teils offenen teils bewaldeten Ufern. Ein Gehölzstreifen grenzt die Schwimmbadwiese von den Uferwiesen des Sees Ein weitere Gehölzstreifen begrenzt den Sportplatz. Die Gehölzstreifen übernehmen eine visuelle und funktionale Funktion, indem sie den Raum gliedern und Sportplatz und Liegewiese abschirmen.

Bau- und Bodendenkmäler

Von Seiten des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege erfolgte in der Region keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler. Unabhängig davon regeln die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) den Umgang mit Funden.

Baudenkmäler sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld registriert.

10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- schafft lediglich für den westlichen Planbereich neue Baurechte. Für das restliche Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte gemäß §34 BauGB. Gemäß §1a Abs.3 letzter Satz BauGB wird daher ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft lediglich in einer Größenordnung von ca. 0,4ha erforderlich. Der Bereich um die Straße Saaler Mühle ist einer der wenigen, wenn nicht sogar der einzige Standort in Bergisch Gladbach für intensive Feizeitnutzungen. Abgeschirmt durch 2 Bahntrassen zur eigentlichen Ortslage hin, aber in unmittelbarer Nähe zu ihr kann hier in der Abwägung aller Belange die größtmögliche Umweltverträglichkeit hergestellt werden. Für die Arrondierung der vorhandenen Bauflächen gibt es keine Alternativen, sodass der Umweltzustand ausschließlich bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt wird.

Im Folgenden konzentriert sich die Prognose nur noch auf die erheblich berührten Belange und auf den Vergleich zwischen Durchführung / und Nichtdurchführung der Planung. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen sind im unmittelbaren Kontext mit den Schutzgütern dargestellt.

10.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Das landschaftsökologische Entwicklungspotential eines Raumes ist im starken Maße von der Natürlichkeit, dem Fehlen von Störungen und der Ausstattung an intakten Lebensgemeinschaften des Raumes abhängig. Jedoch handelt es sich bei dem Naherholungsgebiet Saaler Mühle, dessen Bestandteil das Plangebiet ist, nicht um einen natürlichen Landschaftsraum. Er wurde vielmehr für die Erholung von Menschen eigens geschaffen. Die Nutzungsansprüche an ein Naherholungsgebiet können sehr unterschiedlicher Art sein. Der Erholung dienen nicht nur Grünflächen sondern auch bauliche Anlagen wie Sportplätze oder Wellnessanlagen. Das natürliche Entwicklungspotential des Planungsraumes ist deshalb zu vernachlässigen.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen entstehen regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Boden-Luft-Austausch, Verdunstung, Wasserrückhaltung, Grundwasserneubildung). Im Plangebiet geschieht dies zum großen Teil auch bei Nichtdurchführung der Planung. Baurechte nach §34 BauGB haben in der Regel einen größeren Flächenverbrauch, daher wirkt sich der Bebauungsplan eher positiv auf das Schutzgut Boden aus. Durch die Begrenzung der Bauflächen und der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im SO auf 0,4 wird der Eingriff in Grund und Boden minimiert.

Bei den Bohrungen wurde im Bereich der geplanten Sonderbauflächen 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. Die Baugrundmerkmale für die geplante Sonderbaufläche (Themenhotel) sind vergleichsweise ungünstig. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- aufgenommen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Luft und Klima. Bei der geringen Baudichte und den angrenzenden großen Wald- und Grünflächen ist nicht mit einer stärkeren Erwärmung des Naherholungsgebietes bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Als Lebensraum für Tiere hat das strukturarme Plangebiet keine Bedeutung. Nachdem im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- die bedeutsamen Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt sind, ist bei Durchführung der Planung nicht mit wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Fauna zu rechnen. Nachdem 2005 die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach aufgehoben wurde, verbessert sich mit der Erhaltungsfestsetzung bei Durchführung der Planung die Rechtssituation der Bäume gegenüber dem Ist-Zustand.

10.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch die Realisierung der Planungsinhalte des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- wird sich die Aufenthaltsqualität für die Menschen im Naherholungsgebiet „Saaler Mühle“ nicht verschlechtern.

Nachdem im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- ausschließlich emissionsarme Nutzungen festgesetzt werden, verändern sich bei Realisierung der Planung auch die Luftschadstoff- und Lärmbelastung des Gebietes nicht wesentlich. Wie im Lärmgutachten vom 25.08.10 dargelegt, wird die eigentliche Vorbelastung durch den Verkehr und seine Emissionen verursacht. Laut Verkehrsgutachten vom Oktober 2010 sind wegen der Beliebtheit des Naherholungsgebietes alle vorhandenen Parkplätze mit Ausnahme des Parkplatzes der Eissporthalle bereits heute voll ausgelastet. Diese Vorbelastung durch die offenen Parkplätze dominiert auch die Lärmprognose für den Fall der Umsetzung der Planung. Daher sieht die Planung Tiefgaragen zur Unterbringung des Verkehrs vor. Durch das deutlich größere Parkplatzangebot nach Durchführung der Planung reduziert sich der Parksuchverkehr. Wirklich steuern lässt sich das Verkehrsaufkommen jedoch nur durch begleitende Verkehrsmaßnahmen, wie z.B. eine Stärkung des Nahverkehrs.

10.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Planung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen erfolgen. Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt über ein „Ökokonto“. Das Konto ermöglicht es, dem Eingriff im Bebauungsplan auch einen Ausgleich an anderer Stelle zuzuordnen. Zur Bewertung des Eingriffes und Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ zugrunde gelegt.

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 6321 –Saaler Mühle -	
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	44.845 m ²
Fläche Sondergebiet (Hotel)	25.952 m ²
- davon überbaubare Fläche	9.225 m ²
- davon Fläche mit Eingriff in Natur und Landschaft	3.982 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	14.399 m ²
Verkehrsfläche	3.147 m ²
Private Grünfläche (Hecke um die ehemalige Liegewiese)	1.347 m ²

Von der überbaubaren Fläche des Sondergebietes befindet sich eine Teilfläche von 3.982 m² im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Teilfläche stellt nach § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Alle weiteren Flächen sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dazu gehören auch die Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen (Sportplatz mit darunter liegender Tiefgarage). Die GRZ für das Sondergebiet wird mit 0,4 festgesetzt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
1	2	3	4	5	6
Biototyp (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp. 3 x Sp. 4)	Einzelflä- chenwert (Sp. 2 x Sp. 5)
Eingriffsfläche	3.982				
4.4 Intensiv- rasen (Sportrasen)	3.982	2		2	7.964
					7.964

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß des Festsetzungen des Bebauungsplanes					
1	2	3	4	5	6
Biototyp (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp. 3 x Sp. 4)	Einzelflä- chenwert (Sp. 2 x Sp. 5)
1.1 Gebäude, versiegelte Fläche	3.982	0		0	0
					0

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	7.964
---	-------

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt einen Eingriff von 7.964 Punkten, der durch das städtische Ökokonto ausgeglichen wird. Dieser sehr geringe Eingriff ist nur durch eine konsequent berücksichtigte Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und Schutz der vorhandenen Gehölz- und Heckenreihe möglich. Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB landschaftspflegerische Maßnahmen in der Grube Weiß festgesetzt. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Amphibienvorkommen werden im Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach geführt. Die Maßnahmen sind bereits durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt den Schutz der für Tierarten, für die Naherholung und für das Landschaftsbild wichtigen Gehölz- und Heckenreihe fest:

11 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten aufgetreten. Der erforderliche Umfang der Umweltuntersuchung wurde in einem Scoping-Verfahren ermittelt. Nicht zuletzt Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung führten dazu, dass zur Ermittlung weiterer Daten für die Abwägung ein Bodengutachten, ein Verkehrsgutachten

und Lärmgutachten zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- erstellt wurden. Die extern vergebenen Gutachten wurden in der Stadtverwaltung auf ihre Plausibilität geprüft.

Das faunistische und floristische Inventar ist aufgrund vorliegender Kartierungen zur Ortsumgebung Bergisch Gladbach / Refrath (L 286) gut dokumentiert. Die Einschätzung der Luftschadstoffimmission erfolgte auf Grundlage dem Luftschadstoff-Screening NRW des Landesumweltamtes NRW (LANUV NRW).

12 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Einschätzung der Luftschadstoffimmission erfolgte auf Grundlage dem Luftschadstoff-Screening NRW des Landesumweltamtes NRW (LANUV NRW). Nach dem Jahr 2015 sollten diese Ansätze anhand möglicher neuer Erkenntnisse überprüft werden. Die Lärm- und Verkehrsentwicklung sollte nach dem Jahr 2015 mittels Verkehrszählungen überprüft werden.

13 Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- liegt westlich des Bensberger Zentrums und ist Bestandteil des bebauten Teils des Naherholungsgebiets „Saaler Mühle“. Der Bereich um die Straße Saaler Mühle wird durch Großsolitäre wie die Otto-Hahn-Schulen und der Freizeit- und Wellnessanlage Mediterana baulich geprägt. In Bezug auf die Umweltbelange lässt sich das Plangebiet in 2 Bereiche, den Bereich Liegewiese ehemaliges Schwimmbad und den Bereich Sportplatz unterteilen. An die Liegewiese des ehemaligen Schwimmbads grenzt der Bensberger See mit seinen zum Teil mit Landschaftsschutz belegten, offenen und bewaldeten Uferbereichen und direkt an.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauflächen für ein Hotel und eine Tiefgarage zu schaffen, und eine städtebauliche Ordnung im Bereich Saaler Mühle herzustellen. Die geplanten Sonderbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche werden durch den Erhalt von vorhandenen Gehölzstreifen gegliedert und abgeschirmt.

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- ist mit geringen Beeinträchtigungen von Natur- und Lebensraumfunktionen verbunden. Als streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten kommen am angrenzenden Bensberger See (Inseln und Ufergehölze) zahlreiche Vogelarten vor. Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Nahrungs- oder Bruthabitate planungsrelevanter Vogelarten. Weiterhin bildet der See zusammen mit den angrenzenden Wald- und Gehölzbeständen einen bedeutenden Nahrungs- und Quartierverbund für Fledermäuse mehrerer Arten. Aus Gründen des Artenschutzes und zum Schutz des Landschaftsbilds werden vorhandene Gehölzstreifen erhalten.

Der Bereich um die Saaler Mühle ist durch Gewerbelärm (Verkehrslärm Parkplatz Mediterana) vorbelastet. Die Planung verursacht keine weiteren Emissionsbelastungen.

Die Planung begründet für ca. 0,4ha neue Baurechte. Hierfür wurde ein Ausgleichsbedarf von 7.964 Punkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt aus dem Ökokonto der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach. Zugeordnet sind Maßnahmen aus der Grube Weiß.

14 Zusätzliche Angaben

Verwendete Quellen

LBP zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes für die Sanierung und den Umbau des Hallen- Wellenbades Saaler Mühle, WIEBOLD, K. Dipl. Ing. LA, Osnabrück 1998

Grontmij GfL GmbH Koblenz 2009: L 286 Ortsumgehung Bergisch Gladbach/ Refrath
Umweltverträglichkeitsstudie Teil 1 – Raumanalyse im Auftrag des Landesbetriebs Straßenbau NRW Regionalniederlassung Rhein-Berg Außenstelle Köln

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 10.11.2010

gez.

Stephan Schmickler
Stadtbaurat