

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0016/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	29.03.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	29.03.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6321 - Saaler Mühle -
- Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
- Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des
BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen **der Einwender**

- B1 wird teilweise entsprochen,**
- B2 wird entsprochen,**
- B3 Wird teilweise entsprochen,**

- T1 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg wird nicht entsprochen,**
- T2 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW wird teilweise entsprochen,**
- T3 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,**
- T4 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg wird teilweise entsprochen.**

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen.

II. Der Städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

III. Der

BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-

wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 6321 -Saaler Mühle- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 13.01.11 in der Zeit vom 01.02. bis einschl. 04.03.11 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Schreiben sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

Im Vergleich zu anderen Verfahren war die Beteiligung der Bürger wie bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch in der Offenlage gering und dies, obwohl parallel das Hotelvorhaben der Mediterana GmbH in der Presse öffentlich diskutiert wurde. In Bezug auf die vorgetragenen Themen wird auch auf die Vorlage zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen (Drucksachennummer: 0539/2010).

B 1 mit Schreiben vom 24.01.11 und 09.02.11

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung, da

- die Weiterveräußerung des infrage stehenden Grundstückes an öffentlich-rechtliche Bedingungen des Allgemeinwohls geknüpft war.
- die Fassadengestaltung des geplanten Hotels in herbem Widerspruch zum Charakter ortsüblich angepassten Aussehens steht.
- sich hinter einem Themenhotel auch die Geschäftsabsicht eines Großbordells verbergen kann.

Es wird angeregt,

- anstelle einer Beratung im Planungsausschuss die Planung des Hotels durch ein Ideenwettbewerb unabhängiger Architekten prüfen zu lassen.
- die Entscheidung im Jahre 2002 zur Errichtung eines Hotels nochmals zu untersuchen.
- eine verkehrstechnische Analyse und Handhabungsvorschau vorzunehmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sorgte der Verkauf des ehemaligen städtischen Schwimmbades durch die Bäder GmbH an die „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co.KG“ für Unmut. Da er bereits 1997 erfolgte, ist er jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Seither befindet sich das Grundstück in Privateigentum. Zur Umsetzung der Hotelplanung werden zurzeit lediglich Grundstücksarrondierungen durchgeführt. Die Stadt kauft Flächen von der „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co.KG“ am Bensbergersee, und diese erwirbt Grundstücke von der Stadt an der Straße Saaler Mühle. Im Grundbuch sind keine Bedingungen an den Weiterverkauf dieser Grundstücksteile vermerkt.

Die Gestaltung des geplanten Hotels war ebenfalls bereits Thema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Hier wurde die Meinung vertreten, dass ein Hotel im orientalischen Stil

nicht ins Bergische Land passt. Im Bebauungsplanverfahren stellt sich nicht so sehr die Frage der optischen Beurteilung (ist orientalischer Stil schön oder nicht schön), sondern vielmehr die des Einfügens des Vorhabens in seine Umgebung: 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 und genau hier muss sich das geplante Hotel einfügen. Betrachtet man die Gestaltung dieser Solitäre, so findet man die eher streng kubischen Bauten der 70er Jahre (Otto-Hahn-Schule, Eissporthalle) 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. Gestalterische Vorgaben in einem Bebauungsplan müssen immer städtebaulich begründbar sein, nicht zuletzt deshalb, weil sie Eigentumsrechte erheblich einschränken. In einem heterogenen Umfeld wie dem Bereich Saaler Mühle gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung für Vorgaben über eine „Bergische Architektur“ und den damit einhergehenden Einschränkungen von Eigentumsrechten.

In der Tat werden unter dem Überbegriff Themenhotel auch Erotik- und Liebeshotels geführt. Diese sind, da sie lediglich ein erotisches Ambiente für Paare bieten und keine käufliche Liebe, nicht mit einem Bordell vergleichbar. Hotels dieser Art haben sich nicht ohne Grund insbesondere in Japan etabliert, wo die Menschen in besonders beengten Wohnverhältnissen leben. Um jedoch keine Missverständnisse aufkommen zu lassen und nicht zuletzt mit Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarschaft einer Schule werden die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- dahingehend ergänzt, dass Erotik- / Liebeshotel ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Wie auch an vielen anderen Stellen des Stadtgebietes erfahrbar, sind die städtischen Einflussmöglichkeiten auf private Vorhaben begrenzt und durch Gesetze geregelt. Wenngleich Ideenwettbewerbe zur Findung guter Gestaltungsvorschläge sinnvoll sind, so kann sie die Stadt privaten Investoren lediglich empfehlen, jedoch nicht vorschreiben. Nachdem im vorliegenden Fall ein Investor mit konkreten Gestaltungsvorschlägen an die Stadt herangetreten ist, erübrigte sich dies jedoch. Nicht zuletzt deshalb, weil es für diese Vorgehensweise im § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) auch eine rechtliche Grundlage gibt. Die Gemeinde hat hiernach auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für sein Vorhaben nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Das Verfahren eines Bebauungsplanes ist ebenfalls im BauGB geregelt. Hiernach haben der Rat und seine zuständigen Ausschüsse über die einzelnen Verfahrensschritte zu entscheiden. Die Öffentlichkeit hat jedoch in 2 Verfahrensschritten, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Über deren Einwände hat jedoch wieder der Rat zu entscheiden.

In der Tat ist der Investor bereits kurz nach Rechtskraft des VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- (Sauna- und Wellnessanlage Mediterana), mit seiner Idee zur Errichtung eines Hotels auf der angrenzenden Schwimmbadwiese an die Öffentlichkeit gegangen. Für den wesentlichen Teil dieser Wiese besteht bereits heute Planungsrecht nach § 34 BauGB und so gab es in den vergangenen Jahren mehrere Ansätze für ein Bauantragsverfahren.

Letztendlich wurde jedoch im Einvernehmen mit dem Investor die Entscheidung getroffen, für das Vorhaben ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und damit auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Nachdem die Verkehrssituation im Bereich der Saaler Mühle sehr unterschiedlich wahrgenommen wurde, erstellte im Auftrag des Investors 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. Das Gutachten liegt nicht nur der Politik vor, sondern konnte auch von interessierten Bürgern während der öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

B 2 mit Mail vom 08.03.11

Kurzfassung:

Die Investorenplanung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt.

Es wird angeregt, folgende Änderungen in den Bebauungsplan zu übernehmen

- das Baufenster für den Betriebs- und Anlieferungshof der Neuplanung (Verlagerung der Anlieferung vor das Hotel) anzupassen.
- eine Überdachung der Hotelvorfahrt von ca. 17 x 12 m im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Betriebshof ist zurzeit zwischen dem geplanten Hotel und der Wellnessanlage Mediterana angeordnet. Entsprechend wurden die überbaubaren Flächen zugeordnet. Die überarbeitete Planung sieht nunmehr einen Betriebshof vor. Dieser liegt zwar auf gleicher Höhe, jedoch vor dem Hotel. Dies wiederum macht es erforderlich die zugeordneten Bauflächen umzuordnen. Es findet im Wesentlichen lediglich ein Flächenaustausch statt. Der Plan wird dahingehend geändert, dass im Osten Bauflächen des Betriebshofes zurückgenommen und im Norden Bauflächen ergänzt werden.

Die textlichen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- berücksichtigen bereits Überdachungen bis zu 5 m x 5 m. Da die geplante Hotelvorfahrt jedoch über diese Größenordnung hinausgeht und daher auch räumlich wirksam ist, wird sie in der Planänderung als solche in die überbaubare Fläche einbezogen.

Bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen, dort jedoch nur themenbezogen behandelt wurde folgendes Bürgerschreiben. Da ein Teil seiner Inhalte nicht mehr Gegenstand in der Öffentlichen Auslegung war, werden sie hier noch einmal personenbezogen abgewägt.

Kurzfassung

Bedenken gegen die Planung, da

- die geplanten 120 Tiefgaragenstellplätze für Gäste und Personal nicht ausreichen,
- bereits die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen,
- mit erheblichem Verkehrsstau in Refrath und Bensberg zu rechnen ist,
- der Sportplatz für die Stellplätze des Hotels verkauft werden sollen,
- das Plangebiet in einer Wasserschutzzone liegt und mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist,
- die Sicherheit des Schulweges nicht gewährleistet ist,
- ein Hotel im orientalischen Stil nicht ins Bergische Land passt,
- das Areal mit einer Größenordnung von ca. 34,5 ha zu groß ist und zu einem Schleuderpreis an die Betreiber des Mediteranas verkauft wurde.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Wenn in der Begründung zum Bebauungsplan eine Hotelplanung mit ca. 120 Stellplätzen vorgestellt wird, so dient diese Größenordnung dazu, das Vorhaben nicht nur anschaulich zu machen, sondern auch und zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf sein Umfeld. Der Bebauungsplan selbst setzt die Anzahl der Stellplätze für das Hotel nicht fest. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechend der dann konkreten Planung die tatsächlich erforderlichen Stellplätze vom Investor nachzuweisen. Die im BP ausgewiesenen Bauflächen bieten ausreichend Raum für notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage

Zur Beurteilung der Parkplatzsituation an der Saaler Mühle wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, dieses konnte während der öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Im deutlich über das Plangebiet hinausgehenden 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. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwar ausreichend Stellplätze vorhanden, diese jedoch je nach Tageszeit unterschiedlich ausgelastet sind. So war die Straße Saaler Mühle zu allen Untersuchungszeiten voll ausgelastet, während der Parkplatz des Mediterana dies nur am Sonntag und die Stellplätze am Schulzentrum Otto-Hahn werktags am Morgen und am Abend sind. Bei einem Belegungsgrad von 80% - 85% wird bei Stellplätzen von einer Volllastung gesprochen. Diese Zahlen machen vor allem deutlich, dass der Autofahrer immer die Stellplätze anfährt, die seinem Ziel am nächsten liegen, unabhängig davon wie viele Stellplätze vorhanden sind. Gegen dieses Verhalten kann nur mit verkehrsordnenden Maßnahmen gesteuert werden (Parkverbot, Poller usw.). Der insgesamt hohe Parkdruck hat jedoch dazu geführt, dass unter dem vorhandenen Sportplatz Reserveflächen für eine Tiefgarage im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- vorgehalten werden.

Weiterhin wurde im Verkehrsgutachten prognostiziert, dass die Saaler Straße ausreichend Kapazitäten hat um Mehrverkehr aufzunehmen. Auch durch den zu erwartenden Mehrverkehr sind Staubildungen nicht zu befürchten.

Der Sportplatz ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche dem Schulzentrum zugewiesen. Er verbleibt im Eigentum der Stadt.

Die Lage des Plangebietes in einer Wasserschutzzone ist kein grundsätzliches Ausschlusskriterium für bauliche Nutzungen, vielmehr werden Anträge an übergeordnete Behörden erforderlich und in der Regel Nutzungen eingeschränkt. Die vorhandenen Grundwasserstände wurden in einer Bodenuntersuchung für das Plangebiet ermittelt. Bei den Bohrungen wurde innerhalb der Baufläche für das geplante Hotel 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.

Auf der östlichen Seite der Straße Saaler Mühle verläuft ein separat geführter Fuß- und Radweg. Weiterhin befindet sich ein im Durchschnitt 3 m breiter Fußweg auf der westlichen Seite der Straße Saaler Mühle. Dieser wird im Plangebiet auf 5 m verbreitert. Hiermit ist die Sicherheit des Schulweges gewährleistet.

Im Bebauungsplanverfahren stellt sich nicht so sehr die Frage der optischen Beurteilung (ist orientalischer Stil schön oder nicht schön), sondern vielmehr die des Einfügens des Vorhabens in seine Umgebung: 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 und genau hier muss sich das geplante Hotel einfügen. Betrachtet man die Gestaltung dieser Solitäre, so findet man die eher streng kubischen Bauten der 70er Jahre (Otto-Hahn-Schule, Eissporthalle) 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. Gestalterische Vorgaben in einem Bebauungsplan müssen immer städtebaulich begründbar sein, nicht zuletzt deshalb, weil sie Eigentumsrechte erheblich einschränken. In einem heterogenen Umfeld wie der Bereich Saaler Mühle gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung für Vorgaben für eine „Bergische Architektur“.

Der Verkauf des ehemaligen Schwimmbadgeländes erfolgte bereits 1997 und ist nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 17.01.11 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist 4 für die Planung relevante Stellungnahmen ein.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

**T 1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, 51606 Gummersbach
mit Schreiben vom 02.02.11, 17.06.10 und 03.02.10**

Kurzfassung:

Im aktuellen Schreiben wird auf frühere Stellungnahmen verwiesen. Deren Inhalte sind nachfolgend aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- eine direkte Anbindung, an die auf der alten Bahndammtrasse geplanten Ortsumgehung Refrath (L286) ausgeschlossen werden muss,
- für das Plangebiet Ansprüche auf Entschädigung für Beeinträchtigungen aus der künftigen Landstraße ausgeschlossen sind,
- Beleuchtungseinrichtungen innerhalb und außerhalb des Geländes so zu gestalten sind das die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der geplanten Landstraße nicht beeinträchtigt wird,
- bauliche Veränderungen in einem Abstand von 50m zur geplanten Ortsumgehung nach §25 Abs.3 Str.WG NRW zustimmungspflichtig sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Landesbetrieb Straßenbau weist auf die geplante Ortsumgehung Refrath (L286n) auf dem alten Bahndamm hin. Die geplante Trassenführung liegt jedoch nicht im Plangebiet des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-. Der Bebauungsplan sieht auch keine Anbindung an diese vor.

Weiterhin befindet sich die Straßenplanung des Landesbetriebs Straßenbau NRW in der Vorplanung. Sie hat also noch nicht die Planreife erreicht, dass sich aus ihr Restriktionen (z.B. 40m Anbauverbot) aus dem Straßen- und Wegegesetz NRW für den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- ableiten lassen können.

**T 2 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund
mit Schreiben vom 08.02.11**

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Plangebiet über dem Bergwerksfeld „Consolidierte Galilei“ liegt,
- im Bereich der Planung eine Braunkohlelagerstätte „Alfred bzw. Neufeld“ verzeichnet ist.

Es wird empfohlen,

- hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse einen Sachverständigen einzuschalten und
- eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

- die Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planung zu beteiligen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Nachdem in der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- der Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten im Umfeld des Plangebiets erfolgte, wurde eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Parallel wurde die Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung die umicore in Hanau von der Planung informiert. Diese teilte mit Schreiben vom 08.07.10 mit, dass aufgrund der vorliegenden Grubenpläne im Plangebiet keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden und auch in Zukunft keine mehr stattfinden werden.

Der Geotechnische Bericht des Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg vom 27.08.10 kommt in seinen Recherchen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geologischen Verhältnisse ein Untertagebau ausgeschlossen werden kann und dass man davon ausgehen kann, dass sich die ehemalige Liegewiese des Schwimmbades im Randbereich des ehemaligen Tagebaus befindet. Dieser Bericht ist der Abteilung Bergbau der Bezirksregierung Arnsberg zur öffentlichen Auslegung übersandt worden. Es gibt keinen öffentlichen Anlass weitere Gutachten einzufordern, zumal der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- in seinen textlichen Festsetzungen eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufweist. Weitere Baugrunduntersuchungen können der Verantwortung des Eigentümers überlassen werden.

T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 03.03.11

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich die Funktion des SO 1 nicht aus dem BP ergibt. Es wird angeregt dieses zu konkretisieren.
- im Bereich, der Planüberlagerungen die im VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- zum Erhalt festgesetzten Hecken im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- entfallen. Es wird angeregt, die Hecke als Ganzes zu schützen und die Festsetzungen des VEP Nr. 6322 in den BP zu übernehmen.
- der Saaler Mühlensee bereits jetzt hinsichtlich der thermischen und der Nährstoffbelastung erheblich beeinträchtigt ist. Weitere Belastungen müssen unbedingt vermieden werden, um den Seehaushalt funktionsfähig zu halten und vor dem "Umkippen" zu bewahren. Es wird daher angeregt, in den Bebauungsplan eine Regelung aufzunehmen, welche zusätzliche Einleitungen in den Saaler Mühlensee - auch mittelbar über Regenwasserkanäle - ausschließen.
- die Beleuchtung auf die Auswirkungen auf die Fauna hat. Daher wird angeregt, Regelungen hinsichtlich der Beleuchtung des Hotel- und Saunakomplexes und zu Leuchtwerbeanlagen zu treffen.

Es wird angeregt,

- einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan mit besonderem Schwerpunkt auf dem Artenschutz zu erstellen.

Untere Umweltschutzbehörde

Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass

- für das Mediterana eine Einleitgenehmigung in den Bensberger See besteht. Es wird angeregt den Anschluss- und Benutzerzwang zu überprüfen.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass

- im Lärmgutachten vom 25.08.10 eine Lärmschutzwand entlang der Straße vorgesehen ist, diese sich jedoch im Gutachten vom 03.11.10 nicht mehr befindet.

Es wird angeregt,

- die 3 vorgelegten Untersuchungen in einer zusammenfügen zu lassen um mögliche Widersprüche und Ergänzungen einzubinden und damit dem Vorhaben Transparenz zu geben.

Kreisstraßen / Verkehr / Kreispolizeibehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Kreuzung Saaler Mühle / Saaler Straße / Parkplatzausfahrt Eissporthalle seine Belastungsgrenze erreicht hat. Es wird angeregt mit der geplanten Erweiterung des Mediteranas (Erhöhung Verkehrsaufkommen) die Anbindung zu verbessern.

Es wird angeregt,

- bei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt des Hotels auf ausreichende Sichtschutzbeziehungen auf querende Fußgänger zu achten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Untere Landschaftsbehörde

Das SO1 ist im Bebauungsplan (BP) eindeutig bestimmt und seine Funktion in der Begründung erläutert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 6322 -Saaler Mühle- grenzt nördlich an das Plangebiet an und weist für die Sauna- und Wellnessanlage Mediterana ein Sondergebiet für „Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen“ aus. Um ein reibungsloses Ineinandergreifen der vorhandenen und geplanten Nutzungen zu ermöglichen, wird der VEP in einer Größenordnung von 0,58 ha durch den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- überlagert, die beiden Sondergebiete sind als SO (für das Hotel) und SO 1 (für die Wellnessanlage) jedoch auch im Überlagerungsbereich unterschieden. Die auch weiterhin klare Zuordnung von Flächen zu den einzelnen Nutzungsarten soll die Genehmigungspraxis vereinfachen. Das SO 1 beinhaltet ausschließlich nicht überbaubare Flächen der Kategorie A und ist mit einer Größe von ca. 0,14 ha weiterhin der Sauna- und Wellnessanlage Mediterana zuzurechnen.

Der BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- überlagert nicht die im VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- zum Erhalt festgesetzten Hecken. Diese sind weiterhin Bestandteil des VEP. Da die Heckenflächen im VEP als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sich jedoch im Eigentum der „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG“ befinden, sollen sie bei den anstehenden Grundstücksarrondierungen an die Stadt übertragen werden.

Das Niederschlagswasser kann im Plangebiet entsprechend der Stellungnahme des Gutachters nicht versickert werden. Somit besteht letztendlich nur die Möglichkeit das Regenwasser der befestigten Flächen entweder über eine private Entwässerungsleitung mit Anschluss an den Saaler Teich oder in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Nach dem Gleichbehandlungsprinzip soll der Anschluss- und Benutzungszwang

entsprechend § 9 der Entwässerungssatzung für das Gebiet vorgesehen werden. Regelungen zur Außenbeleuchtung werden, wie bereits im VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle- geschehen, im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Für die Forderung nach einem landschaftspflegerische Fachbeitrag gibt es in Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Grundlage. Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltauswirkungen vielmehr in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Ein solcher Umweltbericht liegt für den BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- vor. Die Untere Landschaftsbehörde verwechselt offensichtlich die Anforderungen an Planfeststellungsverfahren mit denen von Bebauungsplanverfahren. Auch fachlich gibt es keine Rechtfertigung für einen landschaftspflegerische Fachbeitrag, da die als einzige im Plangebiet als ökologisch bedeutsam bewerteten Hecken im BP zum Erhalt festgesetzt sind.

Untere Umweltschutzbehörde

Niederschlagswasserbeseitigung

Vor Herstellung des Hotels muss der Regenwasserkanal, der zur Einleitstelle A 304 führt, außer Betrieb genommen werden. Das dieser Einleitstelle bisher zugeführte Regenwasser, soll nunmehr der Einleitstelle A 305 zugeführt werden. Hierzu ist der Bau eines Regenwasserkanals im öffentlichen Straßenbereich erforderlich. Das Niederschlagswasser kann im B-Plan-Bereich entsprechend der Stellungnahme des Gutachters nicht versickert werden. Somit besteht letztendlich nur die Möglichkeit das Regenwasser der befestigten Flächen entweder über eine private Entwässerungsleitung mit Anschluss an den Saaler Teich oder in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Nach dem Gleichbehandlungsprinzip soll der Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend § 9 der Entwässerungssatzung für das Gebiet vorgesehen werden. Es ist ein öffentlicher Regenwasserkanal und eine Einleitstelle vorhanden, somit kann das anfallende Regenwasser aufgenommen werden.

Immissionsschutz

Im Bebauungsplanverfahren gibt es keine Rechtsgrundlage dazu, die Erstellung eines Lärmgutachtens einzufordern, seine Aussagen dienen lediglich der Abwägung. Da die Beurteilung der Belange des Lärmschutzes vertieftes fachliches Wissen voraussetzt, wird ein solches bei der Stadt Bergisch Gladbach jedoch regelmäßig zur Abwägung herangezogen. Die „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG.“ hat sich vor Beginn des Verfahrens zum BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- vertraglich verpflichtet alle für das Verfahren erforderlichen Gutachten auf seine Kosten erstellen zu lassen. Dem folgend wurde das Lärmgutachten direkt vom Investor beauftragt. Nach einem Vorgespräch mit dem Gutachter gab es keinen Anlass an dessen fachlichen Qualitäten zu zweifeln. Er legte dann jedoch ein zwar qualifiziertes, jedoch ausschließlich objektbezogenes Gutachten vor. Von der Stadt wurden darauf für den Bebauungsplan relevante Nachbesserungen gefordert. Der Gutachter lieferte diese in einem zweiten selbständigen Gutachten. Die beiden Gutachten wurden in der Stadtverwaltung von der fachlich zuständigen Sachbearbeiterin auf ihre Plausibilität geprüft. Die notwendigen Informationen aus 2 Gutachten herauszuarbeiten war zwar nicht unkompliziert, jedoch möglich. Inhaltliche Lücken, die bei der Überlagerung der Gutachten blieben, konnten durch Arbeit der Stadtverwaltung gefüllt, werden. Wegen des Termindruckes und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend, wurde daher auf ein weiteres zusammenführendes Gutachten verzichtet. Die Plausibilitätsprüfung der Stadtverwaltung gibt inhaltlich alles wieder, was zur Abwägung der Lärmemissionen erforderlich ist. Die hier erfolgten Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. In einer ersten Version des Lärmgutachtens ging der Gutachter davon aus, das eine das Hotelgelände zur Straße Saller Mühle abschirmende Mauer dem Lärmschutz diene. Nachdem der Investor klarstellte, dass es sich ausschließlich

um eine Einfriedung handele, wurde die Mauer in der Endfassung des Gutachten nicht mehr berücksichtigt. Weiterentwicklungen der Planung während eines Bebauungsplanverfahrens sind zwar sehr arbeitsintensiv, jedoch nicht unüblich.

Kreisstraßen / Verkehr / Kreispolizeibehörde

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 Leistungsfähigkeitsberechnungen des Gutachtens ergeben für den Knoten Saaler Straße / Saaler Mühle für den Prognosefall (mit planungsbedingtem Verkehr) 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 sei aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich. Das Gutachten liegt der Kreispolizeibehörde vor. Der Verkehrsknoten liegt nicht im Planbereich, die hier auftretenden Probleme sind nicht planbedingt und können durch ordnungsrechtliche Maßnahmen außerhalb des Planverfahrens geregelt werden.

T 4 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen mit Schreiben vom 03.03.11

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Zweckbestimmung des SO „Themenhotel“ zu konkretisieren.
- die Zulässigkeit von Nebennutzungen nicht prozentual, sondern in einer konkreten Flächengröße zu regeln.
- dafür zu sorgen, dass sich das geplante Projekt in Bezug auf die Emissionen in die vorhandenen Nutzungen einfügt.

Es wird auf im Bereich Saaler Mühle vorhandene Verkehrsprobleme hingewiesen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für das geplante Hotel wurde ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Themenhotel“ im BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- festgesetzt. Hiermit ist die Hauptnutzungsrichtung vorgegeben. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Gruppe der Themenhotels noch einmal konkretisiert, indem die Erotik- / Liebeshotels von der Zulässigkeit ausgeschlossen wurden. Nachdem hier eine konkrete Investorenplanung vorliegt, besteht für eine weitere Konkretisierung vorerst kein Bedarf. Späteren Fehlentwicklungen kann mit Planänderungen entgegengewirkt werden.

Auf Anregung der IHK wurden nach der öffentlichen Auslegung die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 1 Art der baulichen Nutzung dahingehend

geändert, dass Nebennutzungen nunmehr nur bis zu einer Flächengröße von 200 m² zulässig sind.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden Lärmgutachten erstellt. Wie im Lärmgutachten vom 25.08.10 dargelegt, wird die eigentliche Vorbelastung durch den Verkehr und seine Emissionen verursacht. Die Vorbelastung durch die offenen Parkplätze dominiert auch die Lärmprognose für den Fall der Umsetzung der Planung. Nach Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist das SO (Hotel) 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 eigentlich keiner speziellen Festsetzung. Da der ermittelte Lärmpegelbereich auch als Orientierung für die BP-Umsetzung dient, wird er dennoch textlich festgesetzt. Wegen der unmittelbarer Nachbarschaft des SO zu einem vorhandenen Sportplatz, werden weiterhin Maßnahmen zum Schutz von Ruheräumen empfohlen. Dies scheint im Hinblick auf ein geplantes Wellnesshotel angemessen. Ein solches kann mit seiner Lärmempfindlichkeit einer Wohnnutzung gleichgesetzt werden.

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 Leistungsfähigkeitsberechnungen des Gutachtens ergeben für den Knoten Saaler Straße / Saaler Mühle für den Prognosefall (mit planungsbedingtem Verkehr) 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 sei aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich. Der Verkehrsknoten liegt nicht im Planbereich. Die hier auftretenden Probleme sind nicht planbedingt und können durch ordnungsrechtliche Maßnahmen außerhalb des Planverfahrens geregelt werden.

Zu II

Zur Sicherung der mit dem BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- verfolgten Ziele und hier insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 2 BauGB erstellt.

Von den neu geschaffenen Bauflächen befindet sich lediglich eine Teilfläche von 3.982 m² im planungsrechtlichen Außenbereich, dies bedeutet, dass für diese Teilfläche ein Ausgleich erforderlich wird. Ausgleichspflichtig wird hier der einzige Fremdeigentümer im Plangebiet, die „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG“. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist im Umweltbericht unter dem Kapitel 2.8 dargestellt. Die Maßnahme wurde aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach entnommen und in den textlichen Festsetzungen des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- unter 10 dem Bebauungsplan zugewiesen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG“ die Kosten für die zugewiesene

Ausgleichsmaßnahme innerhalb von 4 Wochen nach dem Satzungsbeschluss zu zahlen.

Aus Gründen des Artenschutzes, und hier insbesondere der am Bensberger See vorkommenden Fledermäuse, verlangte die Untere Landschaftsbehörde Regelungen zur Außenbeleuchtung des geplanten Hotels zu treffen. Diese Regelungen erfolgen ebenfalls im städtebaulichen Vertrag.

Der unterschriebene Vertrag liegt der dem Planungsausschuss und dem Rat zu ihren Sitzungen vor.

Zu III

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Textteil und Begründung des BP Nr. 6321 -Saaler Mühle- redaktionell und graphisch überarbeitet. Weiterhin haben sich aus der Abwägung inhaltliche **Änderungen und Ergänzungen** wie nachfolgend dargestellt ergeben. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. Die Änderungen sind auf dem Satzungsplan vermerkt.

In der Planzeichnung:

1. Die Baufläche für den Betriebshof (zwischen Mediterana und geplantem Hotel) wurde im Osten zurückgenommen und im Norden vergrößert.
2. Die Überdachung der Hotelvorfahrt wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Im Textteil unter:

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Es wurde ergänzt: „Nicht zulässig ist ein Themenhotel der Kategorie Erotik- / Liebeshotel“.
2. Es wurde ersetzt: „Nebennutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO dürfen zusammen nicht mehr als 20% der Gesamtnutzfläche betragen.“
durch „Nebennutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO dürfen zusammen nicht mehr als 200 qm betragen.“

D Hinweise

Es wurde ergänzt :

4 DIN Normen

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigelegt.