

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 255 / Oa ,FREIZEITANLAGE FORTUNABAD'

BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

12. April 2012

INHALTSVERZEICHNIS

A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeines

- 1.1 Vorgaben
- 1.2 Verfahrensstand und Planverfahren

2. Bestehende Situation

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Lage und Umgebung
- 2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Nutzungskonzept
- 3.3 Erschließungskonzept

4. Begründung der Planinhalte

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Flächen für Badeanlagen

- 4.5 Erschließung
 - 4.5.1 Ruhender Verkehr
 - 4.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.6 Grünordnung
 - 4.6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.6.3 Öffentliche Grünflächen

- 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 4.8 Immissionsschutz
- 4.9 Boden- und Wasserschutz
- 4.10 Bodendenkmalschutz
- 4.11 Artenschutz

5. Sonstige Hinweise

6. Ausgleichsmaßnahmen

7. Bodenordnung

8. Kosten

9. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

- 1.1 Notwendigkeit des Umweltberichtes
- 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
- 1.3 Bisheriges Planungsrecht
- 1.4 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
 - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 2.1.7 Erneuerbare Energien
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 2.3.1 Standort
- 2.3.2 Planinhalt

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeines

1.1 Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ der Kreisstadt Bergheim besteht aus dem Hauptteil Bereich -A- und einem kleineren Teilbereich -B-, der südwestlich des Hauptteils als eigenständiger Bereich liegt.

Das Plangebiet wird innerhalb des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 6 des Rhein-Erft-Kreises ‚Rekultivierte Ville‘ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes (FNP) der Kreisstadt Bergheim werden der Planbereich Teil -A- und die östlich angrenzenden Sportplatzflächen als Grünflächen dargestellt. Die Lage der einzelnen Nutzungen Hallenbad, Freibad und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen werden durch entsprechende Zeichen ohne konkrete Flächendarstellung gekennzeichnet. Die Teilfläche -B- und westlich angrenzende Flächen werden innerhalb des heutigen Flächennutzungsplanes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung‘ dargestellt. Die Grünfläche des Teilbereiches -A- wird im Norden, Westen und Süden von Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen umringt. Im Nordosten und im Südwesten schließen sich innerhalb des Flächennutzungsplanes große zusammenhängende Wohnbauflächen an. Diese Flächen dienen einer potentiellen Erweiterung der Ortsteile Niederaußem und Oberaußem. Der gesamte Bereich der Grünfläche und nördlich angrenzende Bauflächen werden als Siedlungsschwerpunkt markiert.

Im Umring des Plangebietes sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig und Grundlage der realisierten Bebauung:

- Bebauungsplan Nr. IV / Na 5. Änderung westlich der Brieystraße und nördlich der Realschule. Der Bebauungsplan sieht ein Reines Wohngebiet vor.
- Bebauungsplan II / A der ehemaligen Gemeinde Oberaußem. Als Gebietskategorie wurde hier ebenfalls ein Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Bebauungsplan Nr. 136.1 / Oa südlich des Schulgrundstückes an der Straße ‚Im Katzenbungert‘. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal dreigeschossiger Bebauung vor.

1.2 Verfahrensstand und Planverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat für das Plangebiet am 18.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oberaußem ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ beschlossen. Am 08.09.2011

sind einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und zu einem Termin zwecks Unterrichtung und Einholung der Stellungnahmen eingeladen worden.

Gemäß § 17 UVPG fällt ein bauplanungsrechtliches Vorhaben eines Freizeitbades in einer Größe von ca. 6 ha in die unter Nr. 18.3.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannte Kategorie zwischen 4 ha bis weniger als 10 ha Größe. Für diese Kategorie ist im bisherigen Außenbereich und gemäß Nr. 18.8 in sonstigen Gebieten eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorzunehmen und wird somit durch den zu erstellenden Umweltbericht abgedeckt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 6,0 ha und des darin festgesetzten Baugebietes von insgesamt ca. 5,3 ha können bei einer geplanten maximal möglichen GRZ von 0,3 für den Bereich des heutigen Freibades (ca. 4,4 ha) und einer maximalen GRZ von 0,2 für die südöstlich angrenzenden Erweiterungsflächen (ca. 0,6 ha) und für das Baugebiet des Teilbereiches -B- (ca. 0,3 ha) ca. 14.960 m² versiegelt werden. Damit ist eine Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne überschlägige Vorprüfung der Umweltschutzbelange zwar nicht ausgeschlossen, aber aufgrund der Inanspruchnahme des Teilbereiches -B-, der eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist, wäre die Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht begründbar, weil beide Teilbereiche in einem kausalen Zusammenhang stehen. Somit ist der Bebauungsplan im Standardverfahren zu entwickeln.

Die heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert.

2. Bestehende Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ befindet sich im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtteilen Bergheim-Niederaußem im Nordwesten und Bergheim-Oberaßem im Südosten. Das Plangebiet besteht aus dem Hauptteil Bereich -A- und einem kleineren Teilbereich -B-. Der Bereich -A- wird im Westen von der Brieystraße, im Norden von den Grundstücken der dort vorhandenen Schulsporthalle und der mehrgeschossigen angrenzenden Wohnbebauung an der Marie-Juchacz-Straße begrenzt. Die östliche Grenze wird durch das Grundstück des Stadions an der Niederaußemer Straße und zweier rückwärtiger Sportplätze und eines daran angrenzenden Schulgrundstücks gebildet. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Fuß- und Radweg zwischen der Straße ‚Im Katzenbungert‘ und der Brieystraße. Die öffentlichen Senkrechtparkplätze, die auf Höhe des Hallenbades unmittelbar von der Brieystraße angefahren werden können, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Der Bereich -B- liegt südwestlich des Hauptbereiches westlich der Brieystraße. Im Norden wird dieser Bereich von dem Grundstück

der Albert-Einstein-Realschule begrenzt. Die westliche Abgrenzung erfolgt vom südwestlichen Eckpunkt des Schulgrundstückes aus Richtung Südwesten bis zum Schnittpunkt in Verlängerung des Stiches, der in dem gebogenen Straßenverlauf der Brieystraße nach Westen abzweigt. Der Bereich -A- weist eine Größe von 5,3 ha, der Bereich -B- eine Größe von 0,7 ha auf. Die detaillierte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Im Teilbereich -A- wird die heutige Bebauung des Badbereiches durch das ca. 10 m hohe, zur Brieystraße verglaste Flachdachgebäude des Hallenbades, des nördlich angrenzenden Versorgungstraktes und des südlich angrenzenden eingeschossigen und lang gestreckten mit Satteldach gedeckten Versorgungsgebäudes mit Umkleidekabinen für das Freibad geprägt.

Die Schwimm- und Badebecken schließen sich unmittelbar östlich der Bebauung an. Das Gebäude des Hallenbades treppt sich terrassenartig zum Schwimmbecken ab und schafft so einen fließenden Übergang zum Freiraum. Innerhalb des Badbereiches existieren im Norden ein Sandplatz für Beachvolleyball und drei Tischtennisplatten, im Süden eine ca. 320 m² große Asphaltfläche für eine nicht näher bestimmte Nutzung. An der Ostgrenze befindet sich eine Minigolfanlage mit Kiosk. Diese Anlage kann unabhängig vom Freibad genutzt werden und wird über den Fuß- und Radweg in Verlängerung der Straße ‚Im Katzenbungert‘ erschlossen.

Die Badanlage vermittelt heute einen parkartigen Eindruck, der insbesondere durch die mehr als 40 Einzelbäume, die auf der Liegewiese ungleichmäßig angeordnet sind, hervorgerufen wird. Die Badanlage wird allseits durch dichte Gehölz- und Baumbestände eingefasst, die allerdings im nördlichen und östlichen Bereich zum großen Teil außerhalb der Badeanlage stehen. Der ca. 0,6 ha große Erweiterungsbereich im Südosten des Plangebietes wird durch zwei dichte ca. 10 m breite Strauchhecken strukturiert. Die restlichen Flächen werden als Wiesen genutzt.

Für die Nutzer des Badbereiches stehen heute innerhalb des Plangebietes Teilbereich -A- zwei Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 160 Stellplätzen zur Verfügung.

Der Teilbereich -B- wird innerhalb der Verwaltung als Kompensationsfläche 1.6.3 geführt und weist an seinem östlichen und südlichen Rand bereits Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölz- und Baumpflanzungen auf. Die ehemaligen Ackerflächen wurden zu Grünland entwickelt.

Auf der Süd- und Ostseite wird der Teilbereich -A- von einer unterirdischen Gastrasse gequert. Die Gastrasse verläuft nördlich des Geltungsbereiches des Teilbereiches -B-. Eine zweite Erdgastransportleitung befindet sich momentan im Raumordnungsverfahren und wird östlich der 1. Trasse verlaufen.

2.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet befand sich ursprünglich ‚zwischen‘ den beiden Stadtteilen Bergheim-Niederaußem und Bergheim-Oberaßem. Rund um das Bad sind nach Realisierung des Bades unterschiedliche Nutzungen angesiedelt worden, so dass heute die bisherigen

Stadtteilgrenzen nicht mehr ablesbar sind. Die Bedeutung dieses Bereiches wird auch dadurch unterstrichen, dass er im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt wird und angrenzend sowohl nordöstlich als auch südwestlich Wohnbauflächen für die Ortserweiterung vorgesehen sind.

Das Plangebiet Teilbereich -A- wird insbesondere von Gemeinbedarfsflächen tangiert. So liegt unmittelbar gegenüber dem Fortunabad die Albert-Einstein-Realschule. Nördlich des Bades befindet sich eine Schulsporthalle, südlich eine Kindertagesstätte und ein weiteres Schulgrundstück. Nördlich der Realschule liegt das Wohngebiet um die Nancystraße, die gegenüber der nördlichen Stellplatzanlage des Freibades in die Brieystraße einbindet. Östlich der Schulsporthalle schließt das Wohngebiet um die Marie-Juchacz-Straße mit mehrgeschossigem Wohnungsbau an. Weiterer Geschosswohnungsbau im Umkreis des heutigen Freibades befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereichs und wird über die Straße ‚Im Katzenbungert‘ erschlossen.

Der Teilbereich -B- liegt zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Albert-Einstein-Realschule im Norden und der Kindertagesstätte im Osten. Im Westen und Süden grenzt die Fläche an den freien Landschaftsraum, so dass die Fläche dem Außenraum zuzuordnen ist.

2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt heute über die Dormagener Straße im Nordwesten und die Oberaußemer Straße im Nordosten. Die direkte verkehrliche Erschließung wird durch die Brieystraße und die Straße ‚Im Bohnenbach‘ gesichert.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Oberaußemer Straße, Realschule und Oberaußem Post sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden und kann über die Linien 923, 961 und 971 der REVG angefahren werden.

Für die Nutzer des Badbereiches stehen heute zwei Stellplatzanlagen zur Verfügung, die unmittelbar von der Brieystraße angefahren werden. Die südliche Stellplatzanlage liegt zwischen dem Umkleide-trakt und der Brieystraße und bietet ca. 80 Stellplätze. Die Anlage ist gepflastert bzw. asphaltiert und wird west- und südseits von Strauch- und Baumgehölzen eingefasst. Die nördliche Stellplatzanlage liegt unmittelbar gegenüber der Bebauung an der Nancystraße und bietet ebenfalls ca. 80 Stellplätze. Diese Stellplatzanlage ist nicht gepflastert und wird durch insgesamt 11 junge Bäume gegliedert. Die Anlage wird allseits von Gehölzbeständen umringt.

Abwassertechnisch wird das Plangebiet heute über einen Mischwasserkanal unterhalb der Brieystraße entsorgt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die inhaltliche Neuausrichtung des Freibadgeländes geschaffen werden. Ziel ist es, die Freibadanlage am jetzigen Standort zu erhalten, zu sichern

und zu einer Freizeitanlage weiterzuentwickeln. Damit soll dem zunehmendem gesellschaftlichem Anspruch an eine Verbesserung des Freizeit- und auch Sportangebotes sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht entsprochen werden. Auf der Grundlage eines vorliegenden Nutzungskonzeptes soll das Fortunabad einem privaten Investor übertragen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll bei einer zukünftigen privat getragenen Nutzung der Freizeitanlage eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Freizeitanlage entsteht keinerlei Bindungswirkung auf die Standortentscheidung eines Hallen- und Freibades an zentraler Stelle.

3.2 Nutzungskonzept

Innerhalb der zukünftigen Nutzung als Freizeitanlage wird das Hallenbad weiterhin separat von einer Privatinitiative betrieben. Die Freibadnutzung soll einer naturnahen Nutzung für alle Generationen zugeführt werden. Als Hauptmaßnahme ist beabsichtigt, die heutigen Schwimm- und Badebecken an gleicher Stelle zu einem naturnahen Bad umzubauen und diesem Bad einen Strand, eine Beachbar, Kleinkinderspielbereiche, Picknickbereiche und ein Restaurant zuzuordnen. Als weitere Nutzungen sind u.a. Bereiche für Hüpfkissen, Beachvolleyball, Kettcarfahren und Klettergarten beabsichtigt. Die Freizeitanlage soll insgesamt durch ein differenziertes und für unterschiedliche Generationen geplantes Spiel-, Entspannungs- und Fitnessangebot ausgestattet werden. Aus diesem Programm resultiert ein Gesamtkonzept des Vorhabenträgers, in dem die Flächen der Freizeitanlage unterschiedlichen Aktivitäten zugeordnet werden. Mit dieser Gliederung soll einerseits die Beeinträchtigung der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten, andererseits die Beeinträchtigung einzelner Nutzungen innerhalb der Freizeitanlage untereinander vermieden werden. Dieses Nutzungskonzept vom 15.02.2012 ist Grundlage des schalltechnischen Prognosegutachtens gewesen. Zusätzlich ist beabsichtigt, vereinzelte und unterschiedliche Events auch in den Abendstunden stattfinden zu lassen.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen bestehende und zusammenhängende Vegetationsbestände planungsrechtlich als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Weitere Gehölzbestände werden am Nordrand des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage, am südlichen Rand der südöstlichen Erweiterungsfläche und insbesondere im Bereich der Teilfläche -B- sollen Kompensationsflächen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche normiert werden.

3.3 Erschließungskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz soll wie heute hauptsächlich über die Dormagener Straße im Nordwesten und die Oberaußemer Straße im Nordosten erfolgen. Die vorwiegenden Verkehrsbewegungen werden voraussichtlich zu 75 % über den Knotenpunkt Dormagener Straße / Paulusstraße /

Brieystraße abgewickelt werden. Ein geringerer Anteil des Verkehrsaufkommens in Höhe von ca. 25 % wird über den Knoten Niederaußemer Straße / Bergheimer Straße / Zum Bohnenbach dem Plangebiet zugeführt. Beide Knoten sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme durch die Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Februar 2012 auch bei einer Mehrbelastung durch die Freizeiteinrichtung weiterhin leistungsfähig. Während der Knotenpunkt Dormagener Straße / Paulusstraße / Brieystraße eine noch ausreichende Qualität aufweisen wird, bleibt die Verkehrsqualität im Knoten Niederaußemer Straße / Zum Bohnenbach gut.

Aufgrund der günstigen Lage der Freizeitanlage zwischen den Stadtteilen Oberaußem und Niederaußem ist sowohl eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gewährleistet. Aufgrund der Zunahme des Besucherverkehrs wird die Anzahl der Stellplätze, die unmittelbar von der Brieystraße angefahren werden können, auf 210 Stellplätze erhöht. Im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen wird die nördliche Anlage aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung an der Nancystraße auf 40 Stellplätze reduziert. Die Stellplatzanlage westlich des Bades bleibt mit 80 Stellplätzen in der heutigen Form erhalten. Innerhalb des Teilbereiches -B- wird eine zusätzliche Stellplatzanlage mit ca. 90 Stellplätzen angeboten. Zur Bewältigung absoluter Spitzenzeiten könnten im Bereich des Bürgerhauses zusätzlich Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes innerhalb der Teilbereiche -A- und -B- werden gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus dem Umstand, dass sich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung unterscheidet und sich keiner gängigen Kategorie zuordnen lässt. Die zukünftige Freizeitanlage dient der Erholung und Vergnügung insbesondere durch Badeanlagen sowie durch Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport.

Innerhalb des Sondergebietes werden Hallen- und Freibadanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Sport und Tageserholung und eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen. Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes die aus der Nutzung resultierenden Stellplatzanlagen und sonstige Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren wird eine Betriebswohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter allgemein ermöglicht.

Innerhalb des Teilbereiches -B- wird die Nutzung auf die Realisierung der Stellplatzanlage und unmittelbar daraus resultierenden Anlagen beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN bestimmt.

Innerhalb des Teilbereiches -A- wird im Bereich des heutigen Freibades insgesamt eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert wird innerhalb der südöstlichen Erweiterungsfläche auf 0,2 reduziert, um einen fließenden Übergang zu den angrenzenden nicht versiegelten Sportplatzflächen zu schaffen. Aufgrund der eng gefassten überbaubaren Flächen sind massiv ausgeführte hochbauliche Anlagen maximal bis zu ca. 5.370 m² möglich. Die sonstigen möglichen überbaubaren Flächen sind als Schwimmbecken, als Stellplatzanlage oder als ebenerdige oder als nicht durchgehend massiv ausgeführte Anlagen und Einrichtungen, die durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes verursacht werden und für die eine unmittelbar nachgeordnete Versickerung im direkten Umfeld gewährleistet ist, zulässig.

Innerhalb des Teilbereiches -B- wird aufgrund der Lage im heutigen Außenbereich ebenfalls eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen, um aus Gründen des Bodenschutzes eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund wird textlich festgesetzt, dass der Bereich -B- als Teilgrundstück des Fortunabades bzw. des Sondergebietes nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des Teilbereiches -A- mitzurechnen ist.

Die Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen orientieren sich im Nordteil der überbaubaren Flächen an den Bestandshöhen. Im Südteil wird die Möglichkeit eröffnet, den Bereich des heutigen Umkleidetракtes zweigeschossig zu bebauen. Mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen fügen sich eventuelle zukünftige Neu- oder Umbauten in den Rahmen der heterogenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken ein.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geschlossene Bauweise zu ermöglichen, aber nicht zwingend vorzuschreiben, wird die Kann-Vorschrift des § 22 Abs. 1 BauNVO in Anspruch genommen und von der Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Die Lage der überbaubaren Flächen entspricht der Lage der heute vorhandenen hochbaulichen Anlagen. Innerhalb des Baufensters sollen entsprechend der heutigen Situation alle notwendigen Funktionen für den reibungslosen Betriebsablauf wie Umkleide, Kasse, Aufsicht, Toiletten, Restaurant etc. vereinigt werden. Das Gebäude hat aufgrund seiner Lage zwischen Badeanlagen und der bestehenden Wohnbebauung an der Brieystraße eine schallschützende Wirkung. Die Baugrenze der überbaubaren Flächen wird im Westen in einen Abstand von ca. 2 m zur heutigen Gebäudekante festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer eventuellen Fassadensanierung berücksichtigt, aber keine umfassende Erweiterung Richtung Bestandsbebauung zugelassen. Richtung Osten werden sowohl im Norden als auch südlich des Hallenbades Erweiterungsoptionen eingeplant. Westlich der heutigen Minigolfbahn wird außerhalb des Schutzabstandes der Gastrasse eine 100 m² große überbaubare

Fläche für einen eingeschossigen Kiosk und für die Golfschlägerausgabe festgesetzt. Zur Ermöglichung von einzelnen Anlagen und Einrichtungen, deren Standort heute noch nicht festgelegt werden kann, werden außerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdige Anlagen wie Spielfelder oder sonstige nicht durchgehend massiv ausgeführte Anlagen wie Spielgeräte zugelassen. Zusätzlich werde vier einzelne Gebäude bis jeweils maximal 40 m³ Bruttorauminhalt ermöglicht. Alle vorgenannten Anlagen sind in der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

4.4 Flächen für Badeanlagen

Unmittelbar östlich der überbaubaren Flächen wird eine Fläche für Freibadanlagen normiert. Damit soll sichergestellt werden, dass die Badeanlagen und deren Nutzung als Hauptlärmquelle der Freizeitanlage unmittelbar im Schatten der Bestandsbebauung liegen und eine freie Schallausbreitung Richtung Westen und in Teilen auch Richtung Norden reduziert wird.

4.5 Erschließung

4.5.1 Ruhender Verkehr

Die Lage der Stellplatzflächen wird innerhalb des Teilbereiches -A- auf zwei zusammenhängende Stellplatzanlagen westlich und nördlich des bestehenden Gebäudekomplexes entsprechend der heutigen Situation konzentriert. Innerhalb des Teilbereiches -B- wird eine zusätzliche Stellplatzanlage in fußläufig günstiger Entfernung zur zukünftigen Freizeitanlage und in ausreichender Entfernung zu den bestehenden Wohngebieten festgesetzt. Damit werden die Stellplatzanlagen, die über die Brieystraße angefahren werden, flächenmäßig auf ca. 210 Stellplätze eingegrenzt. Zusätzlich sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der Stellplatzfläche 80 Fahrradstellplätze zu realisieren. Damit sollen Nutzer der Freizeitanlage zur Benutzung des Fahrrades animiert werden, weil eine Anfahrt ohne Suchen eines Abstellplatzes ermöglicht wird.

Bei einer voraussichtlichen maximalen Besucherzahl von ca. 3.000 Personen und der Annahme, dass ca. 35 % den Pkw benutzen werden, ergeben sich bei einem Besetzungsgrad des Pkw von 2,5 Personen etwa 420 Fahrzeuge, die die Freizeitanlage anfahren. Unter der Annahme, dass die Parkplätze am Tage bis zu zwei Mal umgeschlagen werden, parken maximal 210 Fahrzeuge gleichzeitig. Somit ist die Anzahl der Stellplätze nach Realisierung der dritten Stellplatzanlage innerhalb des Teilbereiches -B- ausreichend.

Die Annahme der maximalen Besucherzahl in Höhe von ca. 3.000 Personen resultiert einerseits aus der absoluten Besucherspitze, die am 19.07.2006 mit insgesamt 3.094 Besuchern innerhalb des Fortunabades registriert wurde. Der Besetzungsgrad in Höhe von 2,5 resultiert aus der Zielgruppe ‚Familien‘ der Freizeitanlage. Der Anteil von 35 % motorisierten Individualverkehr ist hoch angesetzt und kann üblicherweise geringer ausfallen. Somit wird im vorliegenden Fall von der ungünstigsten Variante ausgegangen. Der zweimalige Umschlag pro Tag wird ebenfalls aufgrund der Nutzungsvielfalt und der Familienfreundlichkeit der Freizeitanlage angenommen. Aus

beiden Aspekten folgt eine lange Verweildauer innerhalb der Anlage.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser wird wie bisher dem Kanal unterhalb der Brieystraße zugeführt. Der Durchmesser des Kanals ist ausreichend dimensioniert. Eine eventuelle zusätzliche Versiegelung der Flächen ist unerheblich, weil das zusätzliche Regenwasser nicht gesammelt und in den Kanal eingeleitet, sondern unmittelbar dem nicht versiegelten Untergrund zugeführt wird.

4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Gasfernleitung wird die Trasse in den Bebauungsplan übernommen und ein 8 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das dem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasleitung und gleichzeitig als Schutzstreifen dient, der nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger bebaut werden darf.

Eine zweite Trasse der Erdgastransportleitung MET befindet sich momentan im Raumordnungsverfahren und verläuft innerhalb des Freibadbereiches östlich der 1. Trasse. Für die 2. Trasse wird vorsorglich im Vorgriff ein entsprechendes Leitungsrecht bzw. ein entsprechender Schutzabstand festgesetzt.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die südöstlich gelegene Erweiterungsfläche des Teilbereiches -A- wird heute durch zwei dichte Strauchhecken gequert, die aufgrund ihrer ungünstigen Lage innerhalb der Fläche bei Erhalt eine sinnvolle Nutzung des Bereiches ausschließen. Zum Ausgleich der Strauchhecken ist der gesamte Bereich bei Einbeziehung in die Freizeitanlage mit einem 5 m breiten Gehölzstreifen flächendeckend abzugrenzen, wobei vorhandene Bäume und Gehölze in die Neuanpflanzung zu integrieren sind.

Zur Vergrößerung des Abstandes zwischen angrenzendem Wohngebiet und nördlicher Stellplatzanlage soll die westliche Hälfte der Stellplatzanlage bis auf die Zufahrt aufgegeben und zu einer flächendeckenden Gehölzstruktur entwickelt werden. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Der Pflanzplan ist mit der Stadt abzustimmen.

4.6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung des Naturhaushaltes und des Gehölzbestandes werden zusammenhängende Vegetationsbestände innerhalb des Teilbereiches -A- planungsrechtlich als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit können ca. 60 % des heutigen Gehölzbestandes gesichert werden. Die als zu erhalten festgesetzten Flächen liegen vorrangig an den

Rändern des Plangebietes und schaffen einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung an der Brieystraße und an der Nancystraße bzw. zu den östlich angrenzenden Sportplatzflächen. Insbesondere zu den Sportplatzflächen im Osten setzen sich die zu erhaltenden Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen fort.

Für Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des heutigen Freibadbereiches, die einen geringeren Stammumfang als 80 cm aufweisen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beseitigung notwendig ist, um die dem Zweck des Sondergebietes dienenden Anlagen realisieren zu können. Alle anderen Bäume sind zu erhalten.

4.6.3 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Teilbereiches -A- wird am nördlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches auf ganzer Länge in einer durchschnittlichen Tiefe von 11 m eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt. Die Grünfläche dient der Abgrenzung der Freizeitanlage von der nördlich gelegenen Wohnbebauung und schafft einen harmonischen Übergang zwischen diesen beiden Nutzungen. Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen Bäume und Gehölze sind langfristig zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Innerhalb des Teilbereiches -B- werden die Flächen rund um das Sondergebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist flächendeckend zu bepflanzen. Die bereits vorhandenen Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren und in der Summe der anzupflanzenden Fläche zu berücksichtigen. Der Pflanzplan ist ebenfalls mit der Stadt abzustimmen. Zwischen Stellplatzanlage und Brieystraße ist eine maximal 6 m breite Zufahrt zugelassen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild bezüglich der Dachformen, der Einfriedungen und der Werbeanlagen zu schaffen.

Als Dachform für die Hauptbaukörper mit den maximalen Gesamthöhen WH1 und WH2 werden lediglich Flachdächer zugelassen. Da die nördlichen Baukörper bereits mit Flachdach gedeckt sind, bedeutet dies, dass bei einem eventuellen Umbau des Umkleidetракtes dieser Gebäudeabschnitt ebenfalls mit einem Flachdach auszustatten ist.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind einheitlich mit transparenten Zäunen mit Metallgitter- oder Maschendrahtkonstruktion auszuführen, um die Vorrangstellung der unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen nicht einzuschränken.

Zur Erhaltung des bestehenden grüngerprägten Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind und eine Ansichtsfläche von 6 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten dürfen.

4.8 Immissionsschutz

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und der Freizeitlärmrichtlinie gilt für Freizeitanlagen die allgemeine Grundpflicht, nach der schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern sind, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen insbesondere dann vor, wenn die Nachbarschaft erheblich belästigt wird. Dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers vom 15.02.2012 und den darin geplanten Nutzungen und Aktivitätsbereichen werden gemäß der VDI 3770 ‚Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen‘, April 2002 Schallleistungen pro Person zugeordnet. Aus der angenommenen Nutzerzahl ergeben sich für die einzelnen Nutzungsbereiche Gesamtschallleistungspegel. Somit können die verschiedenen Nutzungs- und Aktivitätsbereiche in laute Bereiche wie z.B. die Badnutzung, Hüpfkissen und Beachvolleyballfeld und leisere Bereiche wie z.B. Picknickplätze unterteilt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Teilbereich -A- werden keine Zonen für einzelne Nutzungen definiert. Lediglich für den Badebereich wird eine entsprechende Fläche unmittelbar östlich des Gebäudekomplexes festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die freie Schallausbreitung der neben dem Beachvolleyball und der Hüpfkissennutzung lärm- und flächenintensivsten Nutzung durch das bestehende Gebäude Richtung Westen und Norden reduziert wird.

Im Rahmen eines schalltechnischen Prognosegutachtens des Büros Graner und Partner, Bergisch Gladbach, 08. Februar 2012 werden drei Immissionspunkte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen durch Einzelpunktberechnungen bezüglich der von der Freizeitanlage verursachten Geräuschimmissionen konkret überprüft. Die Immissionspunkte werden entsprechend den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes unterschiedlichen Baugebieten zugeordnet:

- IP 1 – Brieystraße 20, Reines Wohngebiet
- IP 2 – Außerner Weg 11, Allgemeines Wohngebiet
- IP 3 – Marie-Juchacz-Straße 4, Reines Wohngebiet

Die Ermittlung der Schallausbreitung erfolgte rechnergestützt durch das Immissionsprognoseprogramm ‚CadnaA 4.1‘ der Fa. DataKustik. Der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurde unter Berücksichtigung aller bekannten Schallquellen als Summenpegel berechnet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn die nördliche Stellplatzanlage nur in der östlichen Hälfte genutzt wird, die Betriebszeit auf die Zeitspanne von 6.00 bis 21.45 Uhr beschränkt und die Nutzungszeit des Beachvolleyballfeldes nach 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen vor 9.00 Uhr und zwischen 13.00 und 15.00 Uhr ausgeschlossen wird. Voraussetzung ist, dass das Beachvolleyballfeld an der im Nutzungskonzept vorgesehenen Lage realisiert wird. Die Größe des Biergartens wurde mit maximal 50 Sitzplätzen ange-

nommen und wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen reglementiert. Auch diese Aussage hat nur Gültigkeit, wenn der Biergarten entsprechend dem im Nutzungskonzept angegebenen Standort umgesetzt wird.

Unter den vorgenannten Bedingungen halten auch die prognostizierten kurzzeitigen Geräuschspitzen das Maximalpegelkriterium gemäß der Freizeitlärmrichtlinie ein. Des Weiteren gehen die Berechnungen davon aus, dass die einzelnen Anlagen nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik errichtet werden, um relevante Sekundärgeräusche durch die Benutzung auszuschließen.

Der konkrete Nachweis, dass keine schädlichen Lärmeinwirkungen durch einzelne Anlagen erzeugt werden, ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf Basis der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ wird des Weiteren nachgewiesen, dass durch die zusätzlichen Verkehre auf der Brieystraße maximal eine Erhöhung des Beurteilungspegels von $\leq 1,5$ dB zu erwarten ist. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung oder Lenkung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen erforderlich.

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist bezüglich der Beleuchtungsanlagen, die aufgrund der beabsichtigten Abendveranstaltungen notwendig werden, ebenfalls der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtungsanlagen derart anzuordnen und zu gestalten sind, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Beleuchtungsanlagen den Richtlinien entsprechen.

4.9 Boden- und Wasserschutz

Die Freibadanlage zeichnet sich heute durch eine geringe Oberflächenversiegelung und einen hohen Grünflächenanteil aus. Insgesamt sind heute durch Gebäude, Schwimmbecken und südlicher Stellplatzanlage ca. 10.100 m² überdeckt. Seitens des Vorhabenträgers ist als eine Maßnahme beabsichtigt, den Bereich des Schwimmbeckens zumindest im Randbereich zu renaturieren und hier ein naturnahes Schwimmbecken vorzusehen. Innerhalb des Bebauungsplanes soll festgesetzt werden, dass innerhalb des Teilbereiches -A- maximal 30 % der Fläche des heutigen Freibades und 20 % der südöstlichen Erweiterungsfläche überbaut werden darf. Dabei wird der Anteil der Flächen, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, durch die Baugrenzen auf maximal 5.370 m² begrenzt. Innerhalb der maximal zulässigen Flächen, die gemäß der festgesetzten GRZ versiegelt werden dürfen, ist auch die heute flächig gepflasterte Stellplatzanlage St₁ einzuberechnen. Die Stellplatzanlagen St₂ und St₃ sind ganzflächig wasserdurchlässig auszubilden. Bei entsprechender Realisierung werden diese Stellplatzan-

lagen nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet. Die darüber hinaus möglichen baulichen Anlagen werden bis auf die Schwimmbecken aufgrund ihrer geringen Einzelgröße und ihrer Lage innerhalb der Grünfläche mit nachgeordneter Versickerung den Boden- und Wasserhaushalt nicht nachteilig negativ beeinflussen. Um die Umsetzung dementsprechend zu gewährleisten, wird innerhalb der Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft normiert, dass im direkten Umfeld dieser Anlagen eine unmittelbar nachgeordnete Versickerung herzustellen ist. Zur Eingrenzung der Versiegelung wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO komplett ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Bei eventuellen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig sind. Gemäß Trennerlass (RdErl. Des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 26.05.2004) gelten Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten und in Gewerbe- und Industriegebieten als unbelastet bzw. als schwach belastet unter der Voraussetzung, dass sie nicht in Metall ausgeführt sind. Metalldächer gelten demzufolge als stark belastet und müssen einer Abwasserbehandlung zugeführt werden. Um dies zu vermeiden, werden unbeschichtete Metalldächer ausgeschlossen.

4.10 Bodendenkmalschutz

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

4.11 Artenschutz

Gemäß der Vorprüfung der Artenschutzbelange durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, November 2011 für den Teilbereich -A- und Februar 2012 für den Teilbereich -B- wird das planungsrelevante Vorkommen von geschützten Tierarten ausgeschlossen. Am ehesten könnten die Ansprüche von höhlenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen erfüllt sein, aber die Bäume weisen solche Aushöhlungen aufgrund ihres noch geringen Alters und dem guten Pflegezustand nicht auf. Für keine der untersuchten 34 geschützten Tierarten ist zu erwarten, dass das direkte Störungsverbot nach dem Artenschutzrecht durch die geplanten Untersuchungen verletzt wird. Bedarf für weitergehende Untersuchungen wird nur gesehen, wenn durch Abriss in den Gebäudebestand eingegriffen wird. In diesem Fall sollte eine Prüfung bezüglich eines Fledermausbestandes vorgenommen werden.

5. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen‘ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006.

Bezüglich eventueller Energiesparmaßnahmen wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass zur Reduktion der Schadstoffbelastung Bauvorhaben so zu planen sind, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig angestrebt werden. Unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung neben der Verbesserung des Naturhaushaltes ist auch der festgesetzte Umbau des bestehenden Schwimmbeckens zu einem naturnahen Bad zu betrachten.

Zur Aufrechterhaltung des grüingeprägten Ortsbildes wird angeregt, im Bereich der Außenanlagen der Freizeitanlage natürliche und landschaftsgerechte Baumaterialien zu verwenden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen derart anzuordnen sind, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a BauGB ist es Ziel der Bauleitplanung, dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Naturhaushalt werden im nachfolgenden Umweltbericht benannt.

Trotz heutiger Zuordnung zum siedlungsspezifischen Lebensraum zeichnet sich der Teilbereich -A- aufgrund seiner parkartigen Ausgestaltung durch einen hochwertigen Ausgangszustand aus. Durch den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes und der Anlage von Gehölzanzpflanzungen auf insgesamt drei Flächen kann der Eingriff insgesamt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Eingriff resultiert insbesondere aus der Beseitigung der Gehölzflächen im südöstlichen Teilbereich und aus der Möglichkeit, zusätzliche Flächen entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl zu versiegeln.

Innerhalb des Teilbereiches -B- kann aufgrund der geringwertigen Ausgangssituation eine deutliche Aufwertung erfolgen. Durch diese positive Ausgleichsbilanz kann das Defizit innerhalb des Teilbereiches -A- hinreichend ausgeglichen werden, so dass insgesamt der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff nahezu zu 100 % kompensiert werden kann.

Innerhalb des Teilbereiches -B- wurden von der Stadt Bergheim bereits Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch bisher keinem Eingriff zugeordnet wurden. Der Zuwachs durch diese Maßnahmen entspricht einem Flächenwert von 10.140 Punkten. Dieser Wert ist vom Vorhabenträger durch eine Ersatzmaßnahme oder finanziell auszugleichen.

7. Bodenordnung

Das Nutzungsrecht der Fläche des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Freizeitanlage‘ innerhalb der Teilbereiche -A- und -B- wird mit Satzungsbeschluss dem Vorhabenträger übertragen.

8. Kosten

Der Kreisstadt Bergheim entstehen aus dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes keine unmittelbaren Folgekosten, weil die Erschließung bereits gesichert ist. Durch die Übereignung des Nutzungsrechts entfallen für die Stadt die Folgekosten für die Erhaltung und Sicherung der heute nicht genutzten Flächen.

9. Flächenbilanz

● Plangebiet insgesamt	100 %	ca. 59.520 m ²
- Teilbereich -A-		ca. 52.630 m ²
- Teilbereich -B-		ca. 6.890 m ²
● Öffentliche Grünflächen	11,1 %	ca. 6.620 m ²
- Teilbereich -A-		ca. 2.700 m ²
- Teilbereich -B-		ca. 3.920 m ²
● Sondergebiet Freizeitanlage	88,9 %	ca. 52.900 m ²
- Teilbereich -A-		ca. 49.930 m ²
- Teilbereich -B-		ca. 2.970 m ²

B UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

1.1 Notwendigkeit des Umweltberichtes

Gemäß § 17 UVPG fällt ein bauplanungsrechtliches Vorhaben eines Freizeitbades in einer Größe von ca. 6 ha in die unter Nr. 18.3.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannte Kategorie zwischen 4 ha bis weniger als 10 ha Größe. Für diese Kategorie ist im bisherigen Außenbereich und gemäß Nr. 18.8 in sonstigen Gebieten eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorzunehmen und wird somit durch den hier vorliegenden Umweltbericht abgedeckt.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ befindet sich im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtteilen Bergheim-Niederaußem und Bergheim-Oberaßem und besteht aus dem Hauptteil Bereich -A- und einem kleineren Teilbereich -B-. Der Bereich -A- wird im Westen von der Brieystraße, im Norden von den Grundstücken der dort vorhandenen Schulsporthalle und der mehrgeschossigen angrenzenden Wohnbebauung an der Marie-Juchacz-Straße begrenzt. Die östliche Grenze wird durch Sportanlagen markiert. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Fuß- und Radweg zwischen der Straße ‚Im Katzenbungert‘ und der Brieystraße. Der vorwiegende Teil des Bereiches -A- wird heute als ‚Fortunabad‘ genutzt.

Der Bereich -B- liegt zwischen dem Schulgrundstück der Albert-Einstein-Realschule im Norden, der Brieystraße im Osten und dem freien Landschaftsraum im Westen und Süden. Der Teilbereich -B- wird innerhalb der Verwaltung als Kompensationsfläche 1.6.3 geführt und weist an seinem östlichen und südlichen Rand Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölz- und Baumpflanzungen auf. Die bisherige Ackerfläche wurde in Grünland umgewandelt. Diese Maßnahmen wurden bisher jedoch keinem Eingriff zugeordnet, so dass die Flächen entsprechend ihrer ursprünglichen Situation als Ackerfläche zu bewerten sind.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 6,0 ha. Davon entfallen auf den Teilbereich -A- ca. 5,3 ha, auf den Teilbereich -B- ca. 0,7 ha.

1.3 Bisheriges Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes (FNP) der Kreisstadt Bergheim wird das Plangebiet Teilbereich -A- als Grünfläche dargestellt. Die Teilfläche -B- wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung‘ ausgewiesen. Gemäß Landschaftsplan Nr. 6 des Rhein-Erft-Kreises ‚Rekultivierte Ville‘ liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

1.4 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die inhaltliche Neuausrichtung des Freibadgeländes geschaffen werden. Ziel ist es, die Freibadanlage am jetzigen Standort zu einer Freizeitanlage weiter zu entwickeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll bei einer zukünftigen privat getragenen Nutzung der Freizeitanlage eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Zur Aufwertung der Anlage sollen die heutigen Schwimm- und Badebecken zu einem naturnahen Bad umgebaut und durch ein differenziertes und für unterschiedliche Generationen geplantes Spiel-, Entspannungs und Fitnessangebot ergänzt werden. Dazu bedarf es der Inanspruchnahme von heute unversiegelten Flächen. Zur Bereitstellung ausreichender Stellplatzflächen wird der Teilbereich -B- westlich der Brieystraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Aufrechterhaltung des parkartigen Charakters der heutigen Badeanlage wird ein großer Teil der Gehölz- und Baumbestände planungsrechtlich gesichert und der notwendige landschaftsökologische Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten überbaubaren und versiegelbaren Flächen umfassen insgesamt ca. 1,49 ha. Der heutige überbaute Flächenanteil beträgt ca. 1,01 ha.

1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Eingriffsvermeidung und Ausgleichsgebot

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und der Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen.

Die Bilanzierung der durch die zusätzlichen Versiegelungen verursachten Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorgenommen (RaumPlan Aachen, April 2012).

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten. Die Prüfung der Artenschutzbelange wurde in gesonderten Gutachten vorgenommen (Prüfung der Artenschutzbelange, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, November 2011 und Februar 2012).

Bodenschutz

Die zunehmende Beanspruchung von Boden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens. Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich insbesondere auf die Reduzierung der Flächenversiegelung, aber auch auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch den Schutz vor stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen.

Wasserschutz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geführt. Ein entsprechender Schutz wird insbesondere durch die Reduzierung der Flächenversiegelung und der Aufrechterhaltung der Versickerung des Oberflächenwassers gewährt.

Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Für Freizeitanlagen gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Die von Freizeitanlagen verursachten Geräuschemissionen werden grundsätzlich nach der TA-Lärm bewertet. Einzelne Immissionsrichtwerte werden gemäß Freizeidlärmrichtlinie, 17. Februar 2004, formuliert. Zur Berechnung der Geräuschemissionen der Parkplätze wird die Parkplatzlärmstudie, August 2007, herangezogen, die vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz auf Basis der DIN 18005 herausgegeben wurde. Die Fahrzeuggeräusche, die durch die Freizeitanlage auf öffentlichen Verkehrsflächen verursacht werden, werden nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan Nr. 255 / Oa überplante Fläche ist innerhalb des Teilbereiches -A- bereits heute dem Siedlungsraum zuzuordnen und wird als Freibad genutzt. Die heutige Badeanlage vermittelt durch ihren Gehölzbestand einen nahezu parkartigen Eindruck.

Dem heutigen Freibad dienen zwei Stellplatzanlagen im Norden und Westen des Plangebietes mit insgesamt ca. 160 Stellplätzen. Die westliche Stellplatzanlage liegt zwischen dem Umkleidetrakt und der Brieystraße und bietet ca. 80 Stellplätze. Die Anlage ist gepflastert und asphaltiert und wird west- und südseits von Strauch- und Baumgehölzen eingefasst. Die nördliche Stellplatzanlage liegt unmittelbar gegenüber der Bebauung an der Nancystraße und bietet ebenfalls ca. 80 Stellplätze. Diese Stellplatzanlage ist nicht gepflastert und wird durch insgesamt 11 junge Bäume gegliedert. Die Anlage wird allseits von Gehölzbeständen umringt.

Durch die heutige Nutzung der nördlichen Stellplatzanlage werden die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete im Bereich der Nancystraße überschritten. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Ziel, die Freibadanlage am jetzigen Standort zu erhalten, zu sichern und zu einer Freizeitanlage weiterzuentwickeln. Damit soll dem zunehmenden gesellschaftlichen Anspruch an eine Verbesserung des Freizeit- und auch Sportangebotes sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht entsprochen werden. Gemäß Gesamtnutzungskonzept des Vorhabenträgers vom 15.02.2012 werden die Flächen der Freizeitanlage unterschiedlichen Aktivitäten zugeordnet. Mit dieser Gliederung soll einerseits die Beeinträchtigung der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten, andererseits die Beeinträchtigung einzelner Nutzungen innerhalb der Freizeitanlage untereinander ver-

mieden werden. Für den eigentlichen Badebereich wird eine konkrete Fläche unmittelbar östlich des bestehenden Gebäudekomplexes festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die freie Schallausbreitung dieser Nutzung durch das Gebäude Richtung Westen und Norden reduziert wird. Zur Sicherung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte werden weitere Festsetzungen bezüglich der Betriebszeit, der Nutzungszeit und der Größe des Biergartens getroffen. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen und der Standorte der einzelnen Nutzungen gemäß dem Nutzungskonzept, das dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegt, ist im Genehmigungsverfahren keine abweichende Stellungnahme der Bauaufsicht zu erwarten.

Zur Einhaltung der Richtwerte an einzelnen Immissionspunkten wird die nördliche Stellplatzanlage auf die östliche Hälfte reduziert und im südwestlich gelegenen Teilbereich -B- eine zusätzliche Stellplatzanlage für ca. 90 Stellplätze vorgesehen. Damit werden u.a. unnötige Stellplatzsuchverkehre in den angrenzenden Wohngebieten vermieden.

Gemäß dem Schalltechnischen Prognosegutachten des Büros Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 09. Februar 2012, werden bei Einhaltung der vorgenannten Bedingungen auch die voraussichtlichen Geräuschspitzen den Kriterien der Freizeitlärmrichtlinie entsprechen. Des Weiteren wird nachgewiesen, dass durch die zusätzlichen Verkehre auf den öffentlichen Verkehrsflächen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist bezüglich der Beleuchtungsanlagen der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten werden.

Zur Sicherung des heutigen grüngerprägten Erscheinungsbildes des Fortunabades sollen bestehende und zusammenhängende Vegetationsbestände planungsrechtlich als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. In beiden Teilbereichen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern normiert, die neben dem Eingriffsausgleich der harmonischen Integration der Anlage in das heutige Orts- und Landschaftsbild dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Die bestehende Freibadanlage wird zur Verbesserung des Freizeit- und Sportangebotes zu einer Freizeitanlage entwickelt
- Zur Unterstützung der Erholungsfunktion soll das bestehende Schwimmbecken zu einem naturnahen Bad umgewandelt werden
- Festsetzung einer Fläche für den Badebereich, um die Schallausbreitung Richtung Westen und Norden zu minimieren
- Eingrenzung der Betriebszeit

- Eingrenzung der Nutzungszeit der Stellplatzanlagen
- Beschränkung des Biergartens auf maximal 50 Sitzplätze
- Die einzelnen Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zu errichten
- Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die jeweils anzulegenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden
- Reduzierung der nördlichen Stellplatzanlage auf die halbe östlich gelegene Fläche
- Realisierung einer neuen Stellplatzanlage südwestlich des Teilbereiches -A- in großer Entfernung zu den bestehenden Wohngebieten
- Nachweis innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens, dass durch die Beleuchtungsanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten
- Zur Stützung des heutigen grüngerprägten Erscheinungsbildes weitestgehende Erhaltung des Gehölzbestandes
- Integration notwendiger Ausgleichsmaßnahmen in das heutige Orts und Landschaftsbild

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro RaumPlan, Aachen, April 2012 der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erstellt. Vom Büro BfU Dipl. Biologe U. Haese wurden im November 2011 für den Teilbereich -A- und im Februar 2012 für den Teilbereich -B- die Artenschutzbelange vorgeprüft.

Situationsbeschreibung

Die heute parkartige Badeanlage weist im Bereich der Liegewiese mehr als 40 Einzelbäume auf, die größtenteils der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim unterliegen. Die Badeanlage wird allseits durch dichte Gehölz- und Baumbestände eingefasst, die im nördlichen und östlichen Bereich zum großen Teil außerhalb der Badeanlage stehen. Der ca. 0,6 ha große Erweiterungsbereich im Südosten des Teilbereiches -A- wird durch ca. 10 m breite Strauchhecken strukturiert. Die als Teilbereich -B- in den Bebauungsplan einbezogene Fläche südwestlich der Brieystraße weist an seinem östlichen und südlichen Rand Gehölz- und Baumpflanzungen auf. Diese Anpflanzungen wurden im Vorgriff auf eventuelle Aus-

gleichsmaßnahmen vorgenommen und wurden bisher keinem konkreten Eingriff zugeordnet.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz, LANUV) sind im Bereich der topographischen Karte Nr. 5006 ‚Frechen‘ insgesamt Vorkommen von 34 geschützten und ausdrücklich planungsrelevanten Tierarten bekannt. Ein tatsächliches planungsrelevantes Vorkommen von geschützten Tierarten kann im Bereich des Fortunabades ausgeschlossen werden. Am ehesten könnten die Ansprüche von höhlenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen erfüllt sein, aber die Bäume weisen aufgrund ihres guten Pflegezustandes oder des geringen Alters keine Aushöhlungen auf.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die innerhalb eines bereits anthropogen überformten Bereiches zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen. Des Weiteren können bei Einbeziehung der südöstlichen Erweiterungsflächen die hier vorhandenen Strauchhecken nicht sinnvoll integriert werden. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen insbesondere innerhalb des Teilbereiches -B- wird der Eingriff zu 100 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt durch Gehölzanpflanzungen rund um die geplante Stellplatzanlage St₃, im Bereich westlich der Stellplatzanlage St₂ und an den Grenzen des südöstlichen Erweiterungsbereiches. Durch die weitreichende Sicherung des Gehölz- und Baumbestandes im Bereich des heutigen Freibades kann der Eingriff auf die Flächen der heutigen Liegewiese kanalisiert werden.

Durch die geplanten Umnutzungen ist für keine der 34 geschützten Tierarten zu erwarten, dass innerhalb des Teilbereiches -A- das direkte Störungsverbot nach dem Artenschutzrecht verletzt wird. Innerhalb des Teilbereiches -B- verschlechtert sich durch die Anlage der Stellplatzanlage die Situation nicht, weil vorhandene Feldhecken erhalten bleiben bzw. ergänzt werden. Für den Fall, dass die inanspruchgenommenen Flächen des Teilbereiches -B- Jagdgebiete von Steinkäuzen sind, sollten die verbleibenden Grünlandflächen westlich des Teilbereiches -B- dauerhaft erhalten werden. Dies ist gemäß Darstellung im FNP entsprechend beabsichtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorrangig an den Rändern des Plangebietes
- Alle Bäume, die der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim unterliegen, sind nachweislich ihrer Vitalität zu erhalten

- Zur Erhaltung des grüingeprägten Übergangs zum nördlich gelegenen Wohngebiet wird nördlich des Fortunabades eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt
- Zur Integration der geplanten Stellplatzanlage St₃ in den Landschaftsraum sind die angrenzenden Flächen bis auf die Zufahrt flächendeckend zu bepflanzen
- Zur Einbindung der südöstlichen Erweiterungsfläche in die Gesamtanlage ist der Bereich mit einem 5 m breiten Gehölzstreifen flächendeckend abzugrenzen
- Die westliche Hälfte der heutigen nördlich gelegenen Stellplatzanlage St₂ ist bis auf die mittige Zufahrt zu einer flächendeckenden Gehölzstruktur zu entwickeln

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob ein gesunder Aufenthalt im Bereich des Plangebietes gewährleistet werden kann. Zusätzlich ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Die Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW weist im Bereich des Plangebietes Böden mit hoher Fruchtbarkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft aus. Gemäß Bodenkarte herrschen im Bereich des Plangebietes typische Parabraunerden über schluffigem Lehm aus Löß und über karbonathaltigem lehmigem Schluff ebenfalls über Löß vor. Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einem Bereich des Kolluviums durchzogen, der schwach humoses Bodenmaterial enthält.

Die Grundwasseroberfläche liegt infolge der Sumpfungsmaßnahmen im Zuge des Braunkohleabbaus derzeit in einer Tiefe von ca. 40 m unter GOK. Nach Beendigung der Grundwasserentnahme muss grundsätzlich mit einem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden.

Aufgrund der heutigen Nutzung als Freibad und der parkartigen Ausgestaltung der südöstlichen Erweiterungsflächen ist von einer kompletten anthropogenen Überformung des Teilbereiches -A- und damit einem siedlungsspezifischen Lebensraum auszugehen. Da für den Teilbereich -B- die ehemalige Ackernutzung als Ausgangszustand gewertet wird, ist hier eine intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen zu berücksichtigen.

Insbesondere aufgrund der Parkplatzflächen, des Gebäudebestandes und des Schwimmbeckens sind über 20 % des heutigen Fortunabades versiegelt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im Bereich des heutigen Fortunabades und von 0,2 im südöstlichen Erweiterungsbereich und innerhalb des Teilbereiches -B- unter Ausschluss der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 14.960 m² zu versiegeln. Die innerhalb des Baufensters im Bereich der heutigen Bestandsbebauung bebaubaren Flächen, die Flächen des Schwimmbeckens und die Fläche der Stellplatzanlage St₁ umfassen insgesamt ca. 10.770 m². Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen können zusätzlich Flächen in einer Größenordnung von ca. 4.190 m² realisiert werden, wenn es sich um ebenerdige und nicht massiv ausgeführte Anlagen und Einrichtungen handelt mit unmittelbar nachgeschalteter Versickerung. Durch Anlage einer Stellplatzanlage im Bereich -B- werden Flächen im heutigen Außenbereich umgenutzt. Die Nutzung erfolgt jedoch nur zu Spitzenzeiten und innerhalb der warmen Jahreszeit. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Oberfläche wasserdurchlässig auszubilden ist. Eine entsprechende Festsetzung wird entsprechend dem Bestand für die nördliche Stellplatzanlage getroffen.

Eine weitere Reduzierung der Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes erfolgt durch die Teilentsiegelung des Randbereiches des heutigen Schwimmbeckens und die umfassende Festsetzung von Grünflächen und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Aufgrund der heutigen anthropogenen Überformung des Plangebietes und der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt des Bodens und des Wassers nicht als erheblich zu bezeichnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren
- Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO
- Für alle innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassenen Anlagen ist eine unmittelbar nachgeordnete Versickerung im direkten Umfeld zu gewährleisten
- Die Stellplatzanlagen St₂ und St₃ sind ganzflächig wasserdurchlässig auszuführen

- Die innerhalb der Flächen für Badeanlagen festgesetzten Badeanlagen sollen insbesondere in den Randbereichen zu einem naturnahen Bad entwickelt werden
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Dem Bereich des heutigen Freibades kommt aufgrund seiner Lage in der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Bergheim-Niederaußem und Bergheim-Oberaußem eine besondere Bedeutung für Luft und Klima zu. Diese Bedeutung resultiert unter anderem auch aus der Annahme, dass die gemäß Flächennutzungsplan beabsichtigten Ortserweiterungen in Form von Wohnbauflächen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes nicht realisiert werden. Damit würde die heutige Lage des Freibades innerhalb eines unbebauten Freibereiches zwischen den Stadtteilen Niederaußem und Oberaußem auch langfristig aufrechterhalten bleiben. Dieser Freibereich dient aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung Südwest-Nordost heute als Schneise für die Zu- und Abluft für den südwestlich gelegenen Stadtkern Bergheims. Darüber hinaus dient der heutige Freibadbereich aufgrund seines Baumbestandes als Frischluftentstehungsgebiet für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Konzentrierung der überbaubaren Flächen für hochbauliche Maßnahmen im Bereich der Bestandsbebauung bleibt der Luftaustausch gewährleistet. Dem kommt auch die weitestgehende Sicherung des Gehölzbestandes, die Ausweisung von Grünflächen und die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entgegen. Eine weitere Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse ist durch die Realisierung des naturnahen Bades zu erwarten.

Zur Energieeinsparung und zur Reduktion der Schadstoffbelastung sollten eventuelle Bauvorhaben so geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung sollte vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen angestrebt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Konzentrierung der überbaubaren Flächen für hochbauliche Maßnahmen im Bereich der Bestandsbebauung
- Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, um den Luftaustausch zu unterstützen

- Sicherung des Gehölzbestandes und Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Erhaltung bzw. Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Deckung des Energiebedarfs durch Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltai-schen Anlagen und Wärmepumpen

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Das Landschaftsbild im Bereich des Fortunabades wird heute durch die intensive Eingrünung des Bades durch Gehölze geprägt. Des Weiteren wird durch die Vielzahl der großkronigen Bäume ein nahezu parkartiger Eindruck vermittelt. Die Gehölzbestände im Bereich der südöstlichen Erweiterungsflächen sind aufgrund ihrer rückwärtigen Lage weniger fernwirksam.

Der Bereich -B- ist aufgrund der bisher nicht angerechneten Kompensationsmaßnahmen zunächst als Ackerfläche zu bewerten. Unter dieser Nutzung stellte sich die Fläche als nicht strukturierte und ausgeräumte Fläche dar, die aufgrund ihrer Lage im Kurvenbereich der Brieystraße einen nicht standortgemäßen Eindruck vermittelte.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen heutigem Fortunabad und nördlich angrenzender Nutzungen bleibt der Übergangsbereich strukturell ablesbar.

Aufgrund der Erhaltung der Gehölzbestände rund um die zukünftige Freizeitanlage, deren Ergänzung im südöstlichen Bereich und der Sicherung des parkartigen Charakters der Anlage durch unterschiedliche Festsetzungen wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Durch die intensive Eingrünung der Stellplatzanlage St₃ im Teilbereich -B- wird das Landschaftsbild im Bereich der südlichen Brieystraße erheblich aufgewertet.

Zur Sicherung eines grüingeprägten nahwirksamen Erscheinungsbildes wird innerhalb des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass im Bereich der Außenanlagen die Verwendung natürlicher und landschaftsgerechter Baumaterialien anzustreben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen heutigem Fortunabad und nördlich angrenzenden Nutzungen
- Sicherung des Gehölz- und Baumbestandes
- Festsetzung von raumwirksamen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Brieystraße

- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass im Bereich der Außenanlagen die Verwendung natürlicher und landschaftsge-rechter Baumaterialien anzustreben ist

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes eventuelle Siedlungsreste erhalten geblieben sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut sind gemäß heutigem Kenntnisstand nicht möglich. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung und der Zuordnung des Teilbereiches -A- zum Siedlungsbe-reich ist jedoch davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur ermög-licht wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei eventuellen Bodenfunden die Stadt als Untere Denkmalbe-hörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, zu verständigen ist.
- Die Minimierung zusammenhängender überbaubarer Flächen für hochbauliche Maßnahmen ermöglicht eine unproblematische Bergung eventueller archäologischer Bodenfunde

2.1.7 Erneuerbare Energien

Die Energie und Wärmeversorgung ist zunächst rein konventionell vorgesehen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine Fest-setzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmever-sorgungsarten getroffen. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeu-gung sollten jedoch vorrangig angestrebt werden.

Durch die beabsichtigte naturnahe Umgestaltung des Badbereiches kann der Energiebedarf zur Erwärmung und Reinigung des Was-sers reduziert werden.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschut-zes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefü-ge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen

Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhängen hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Freizeitanlage‘ planungsrechtlich gesichert und eine entsprechende Umsetzung ermöglicht werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Freizeitanlage verursacht wird und der Betrieb der Freizeitanlage selbst führen nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.

Aufgrund des hohen Erhaltungsgrades des Vegetationsbestandes und des hohen Kompensationsgrades innerhalb des Plangebietes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und der biologischen Vielfalt auszugehen. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen führt aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Überformung nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Anlage einer zusätzlichen Stellplatzanlage mit wasserdurchlässiger Oberfläche im Bereich -B- führt aufgrund der Umsetzung einer Wiesenfläche, die nur in Spitzenzeiten zum Parken genutzt wird, ebenfalls nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter. Durch den weitestgehenden Erhalt des Vegetationsbestandes und die Anlage raumwirksamer Kompensationsmaßnahmen werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild vermieden.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa ‚Fortunabad‘ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können negative Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehend nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bebauungsplanaufstellung wäre eine Weiterentwicklung des Fortunabades in der beabsichtigten Form zu einer Freizeitanlage nicht umsetzbar. Die Folge wäre, dass voraussichtlich der heutige Vegetationsbestand komplett erhalten bliebe und keine weitergehende Versiegelung möglich wäre. Eine geringfügige Erweiterung ohne Bebauungsplan schließt eine Verlagerung der nördlichen Stellplätze Richtung Südwesten aus, so dass die heutige Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Nancystraße bei Badebetrieb weiterhin Bestand hätte.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Die Entwicklung einer Freizeitanlage, die der Erholung dient und in die Grünstruktur eingebunden ist, setzt die Verfügbarkeit einer entsprechenden Fläche voraus, die umgenutzt werden kann und die verkehrsmäßig gut angebunden ist. Des Weiteren kommt die Absicht eines Vorhabenträgers, das heutige Fortunabad zu einer Freizeitanlage zu entwickeln, dem Ziel der Stadt entgegen, dass Fortunabad in seiner heutigen Form auch aus wirtschaftlichen Gründen aufzugeben, entgegen.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des Rechtsplanentwurfes wurden verschiedene Varianten erstellt, die insbesondere bezüglich der Nutzungsverteilung Unterschiede aufwiesen. Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die geringsten Umweltauswirkungen erwarten lässt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 255 / Oa ‚Fortunabad‘, RaumPlan Aachen, April 2012
- Vorprüfung der Artenschutzbelange ‚Freizeitanlage Fortunabad in Niederaußem‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biologe U. Haese, Stolberg / Rheinland, November 2011
- Vorprüfung der Artenschutzbelange ‚Geplanter Parkplatz am Fortunabad in Niederaußem‘, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biologe U. Haese, Stolberg / Rheinland, Februar 2012
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Konzeptplanung im Bereich des Fortunabades in Bergheim, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG Aachen, Februar 2012

- Schalltechnisches Prognosegutachten für den Bebauungsplan Fortunabad Bergheim, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Februar 2012

3.2 Hinweise zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und der Umweltüberwachung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils entsprechend des Eingriffs in den Naturraum umzusetzen. Der Zeitpunkt der Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes und auf den öffentlichen Grünflächen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen auftreten könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Entwicklung einer Freizeitanlage im Bereich des heutigen Fortunabades. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich im Teilbereich -A- vorrangig um bereits versiegelte Flächen bzw. um Flächen, die heute als Liegewiese genutzt werden.

Innerhalb des Teilbereiches -B- werden Flächen genutzt, deren Ausgangswert als Ackerfläche einzustufen ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmassstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff wird zu nahezu 100 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der nördlich gelegenen Stellplatzanlage, am Rand der südöstlichen Erweiterungsfläche und um die neue Stellplatzanlage innerhalb des Teilbereiches -B- Gehölzpflanzungen festgesetzt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.