

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 88 M

1. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Allwetterbades und weiteren Nebenanlagen.
Zulassung sind:
a) Gebäudekomplex mit Badeeinrichtungen einschl. Außenbecken, Sprungturm, Kletterturm, Zehnerröhre,
b) Sauna, Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Massage, Heilgymnastik),
c) den Badeeinrichtungen zugehörige Restaurantbetriebe und Veranlagungen, d) betriebsgehörende Büro- und Wohngebäude,
e) Anlagen für Schulungs- und Zweckzwecke,
f) Blockwerk, max. 450 kwh (thermisch) und 250 kwh (elektrisch), Trafos.
Die Anlagen zu b) - f) sind den Badeeinrichtungen baulich deutlich unterzuordnen.

2. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB)
Zum Schutz der angrenzenden Bebauung sind auf dem Gelände des Allwetterbades folgende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Gutachten vom 13.11.1995 und 11.03.1996 (Akustikberatung Peitz GmbH) durchzuführen:

2.1 Schallschirm in Form einer 2-geschossigen geschlossenen Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße (Füllhöhe FH = 8,3 - 9,5 m über Bezugspunkt 1)
2.2 Westlich der Bebauung (Punkt 2.1) sind die bereits vorhandenen Aufschüttungen mittels Wand Wall wie folgt zu erhöhen:
- gegenüber der Erich-Klausener-Straße: 45,0 m über NN (X(1))
- Ecke Kurt-Schumacher-Straße/Kopernikus-Straße: 45,0 m über NN (X(2))
- Ecke Kopernikus-Straße/Heide: 44,2 m über NN (X(2))
- westlich der zweigeschossigen Bebauung: 46,0 m über NN (X(2))

2.3 Entlang der Kurt-Schumacher-Straße sind für die Stellplatzanlagen folgende Lärmschutzmaßnahmen zu erstellen:
- Lärmschutzschranke Straßenbreite (Dämmung: A L = 20 dB (A), mit Begrünung: Überdeckung (Dämmung: A L = 25 dB (A)), Rückseite: -10 dB (Dämmung: A L = 15 dB (A))

2.4 Entlang der Oranienburger Straße ist für die Stellplatzanlage eine 3,5 m hohe, zu begehende Lärmschutzwand zu erstellen (Bezugspunkt 1).

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eingepreht dem landschaftsgestaltenden Pflanzplan vom Dezember 1995 (ORRBS: Umweltanalyse und ökologische Planung, Essen) sind als planerische Zielsetzung und zur Minderung des ökologischen Eingriffs Pflanzungsmaßnahmen erforderlich. Bäume und Sträucherpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen:

3.1 Im Liegebereich vor Laub-Hochstamm (drei mit Stammumfang von 8-14 cm / einer mit Stammumfang von 14-20 cm)
3.2 Anordnung der Sichtschuttpflanzung um das Gelände des Allwetterbades mit Sträucherpflanzungen folgendes Standards:
- Zaunbegrenzung im Süden und Osten
- bestehende Aufschüttungen im Westen und Norden
- vor dem geplanten Gebäude an der Kurt-Schumacher-Straße

3.3 Begrünung mit Gehölzen und mit Rasen auf der Fläche der ehemaligen Kinderbecken

3.4 Begrünung und Bepflanzung des unterirdischen Filterhauses mit Sträucherpflanzungen

3.5 Fassadenbegrünung der aufstehenden Gebäude (50 % der fenestrierten Fassaden und Mauern)

3.6 Die Stellplatzanlage ist alleinig mit Sträuchern bis 1,5 m Höhe abzufüllen.

4. Befestigung von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Nachfolgende Flächen sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder großformatigen Kleinfliesen zu befestigen:
- Stellplatzanlage Ecke Kurt-Schumacher-Straße/Oranienburger Straße
- Fahradstellplatz im Eingangsbereich
- alle Hof- und Wegeflächen
- Wegeflächen für die Allgemeinheit an der städtischen Planbegrenzung

5. Entgeltentwerfende Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9 M und Nr. 17 M werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben

6. Hinweise

6.1 Versickerung von unverschnitzten Niederschlagswasser
Die Freilegung der Flächen für unverschnitzte Niederschlagswasser und die Prüfung der Versickerungsfähigkeit sind im baulandwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

6.2 Beteiligungsgebiet des Rheins
Teile des Beteiligungsgebietes liegen im Poldergebiet des Rheins. Im baulandwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren sind bei der Errichtung neuer Bädereinrichtungen bauliche Vorkehrungen bei der Lagerung und Verwertung wasserführender Stoffe zu prüfen.

