

# Sachstandsbericht

## 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 6 DH „Wellnesspark / Freibad Dhünn“

### Abgrenzung der Planbereiche Anlage I

#### Gründe:

Erhalt des Freibades mit baulicher Ergänzung um einen Wellnessbereich / Saunalandschaft

#### Bisheriges Verfahren:

24.06.2003	<b>Befreiungsbescheid des Kreises:</b> - Befreiung von den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung für die Große Dhünntalsperre - Beachtung der Nebenbestimmungen
	<b>Gründe der Befreiung:</b> - Wohl der Allgemeinheit - Vermeidung unbeabsichtigter Härte
11.08.2003	<b>Landesplanerische Abstimmung</b> mit der Bezirksregierung Köln
15.12.2003 (Rat)	<b>Aufstellungsbeschlüsse</b> und Projektbeschreibung
29.03.2004 (Rat)	Beschluss zum Pachtvertrag mit der Projektentwicklungsgesellschaft
02.04.2004	<b>Unterzeichnung des Pachtvertrages</b>

#### Inhalt der FNP- Änderung: Anlage II

- Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich des bestehenden Freibades als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar.
- Die 23. Änderung des FNP bezieht sich auf die westlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ die zur Erweiterung des bestehenden Freibades um einen Wellnessbereich ergänzt werden sollte. Hier wurde in der landesplanerischen Abstimmung die Darstellung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wellnesspark“ bestätigt.
- Die Abgrenzung des zu erstellenden Bebauungsplanes erfasst das bestehende Schwimmbad und den geplanten Wellnesspark. **Anlage I**

#### Inhalt des Befreiungsbescheides: Anlage III

- Befreiung von den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (Wasserschutzzone II B) der Großen Dhünntalsperre.
- Beachtung der Nebenbestimmungen (siehe Anlage III)

#### Inhalt der landesplanerischen Abstimmung: Anlage IV

- Einhaltung des Befreiungsbescheides und Beachtung der Nebenbestimmungen
- Rahmenbedingungen schaffen im Bezug auf die Festsetzungen des Landschaftsschutzes im Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ und mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmen.

## **Bisherige Bearbeitung der Bauleitplanung 2004-2005:**

Die weitere Bearbeitung zur Bauleitplanung wurde mit Vertretern der Projektentwicklungsgesellschaft und dem Planungsamt abgestimmt. Die fachliche Unterstützung war durch ein Büro für Landschaftsplanung gewährleistet.

### **Vorgetragene Projektideen:**

15.12.2003 (Rat) Projektbeschreibung **Anlage V**  
ergänzt durch:

- Sicherung des bestehenden Freibades mit seinen baulichen Anlagen und Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft.
- Realisierung einer Saunalandschaft, möglichst in die bestehende Hangsituation eingefügt.
- Restaurations- und Wellnessbereich mit Übernachtungsmöglichkeiten.
- Erweiterung der bestehenden Parkmöglichkeiten

### **Erforderliche Grundlagenbearbeitung:**

- Vermessungsgrundlage für die weitere Detailplanung
- Konkretisierung der baulichen Vorstellungen
- Ökologische Bestandserfassung und Bilanzierung des Eingriffs
- Umweltbericht als Teil der Begründung
- Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Wasserschutzzzone, Landschaftsschutz usw.)

### **Mögliche Änderungen:**

- Abgrenzung der Planbereiche für FNP Änderung und Bebauungsplan
- Nutzungsdarstellung im FNP, erneute landesplanerische Abstimmung

### **Vorbereiteter Vertrag zu den städtebaulichen Leistungen im Rahmen der Bauleitplanung:**

- Kostenübernahme der erforderlichen Fachgutachten - Projektentwickler
- Verfahrensabwicklung der Bauleitplanung - Stadt

### **Bisheriges Verfahren:**

18.04.2005 (StuV) mündlicher Sachstandsbericht von Herrn Graef zu den oben genannten Bearbeitungsschritten.

ab Mai 2005 keine weitere Bearbeitung durch die Projektentwicklungsgesellschaft, sodass die abgestimmten weiteren Schritte seitens des Planungsamtes nicht in die Wege geleitet werden konnten.

04.10.2005 Vorstellung der „Naturarena“ in einer Bürgerversammlung in Dhünn  
Abgrenzung des Planbereiches **Anlage VI**

30.10.2006 (Rat) Kenntnisnahme der Ausübung des Kaufoptionsrechtes laut Pachtvertrag, durch die Projektentwicklungsgesellschaft

15.11.2006 **Kauf des Freibades durch die Projektentwicklungsgesellschaft**  
Vertragsunterzeichnung

## **Empfehlungen für die weitere Bearbeitung der Bauleitplanung ab 2008:**

### **Aufgabe des Projektentwicklers:**

- Projektideen überprüfen
- Veränderungswünsche darstellen
- Nutzungsvorstellungen differenziert darlegen
- Größenordnungen festlegen und flächenhafte Darstellung unterbreiten

Das erneute Aufgreifen der Bauleitplanung erfordert klare Zielvorgaben, um die erforderlichen Abstimmungen mit den übergeordneten Behörden und Trägern öffentlicher Belange einleiten zu können.

### **Aufgabe der Stadt:**

- Überprüfung und mögliche Veränderung der Plangebietsabgrenzung
- Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Erneute landesplanerische Abstimmung zu der Art der Darstellung in der FNP Änderung
- Abstimmung mit dem Kreis im Bezug auf Wasser- und Landschaftsschutz

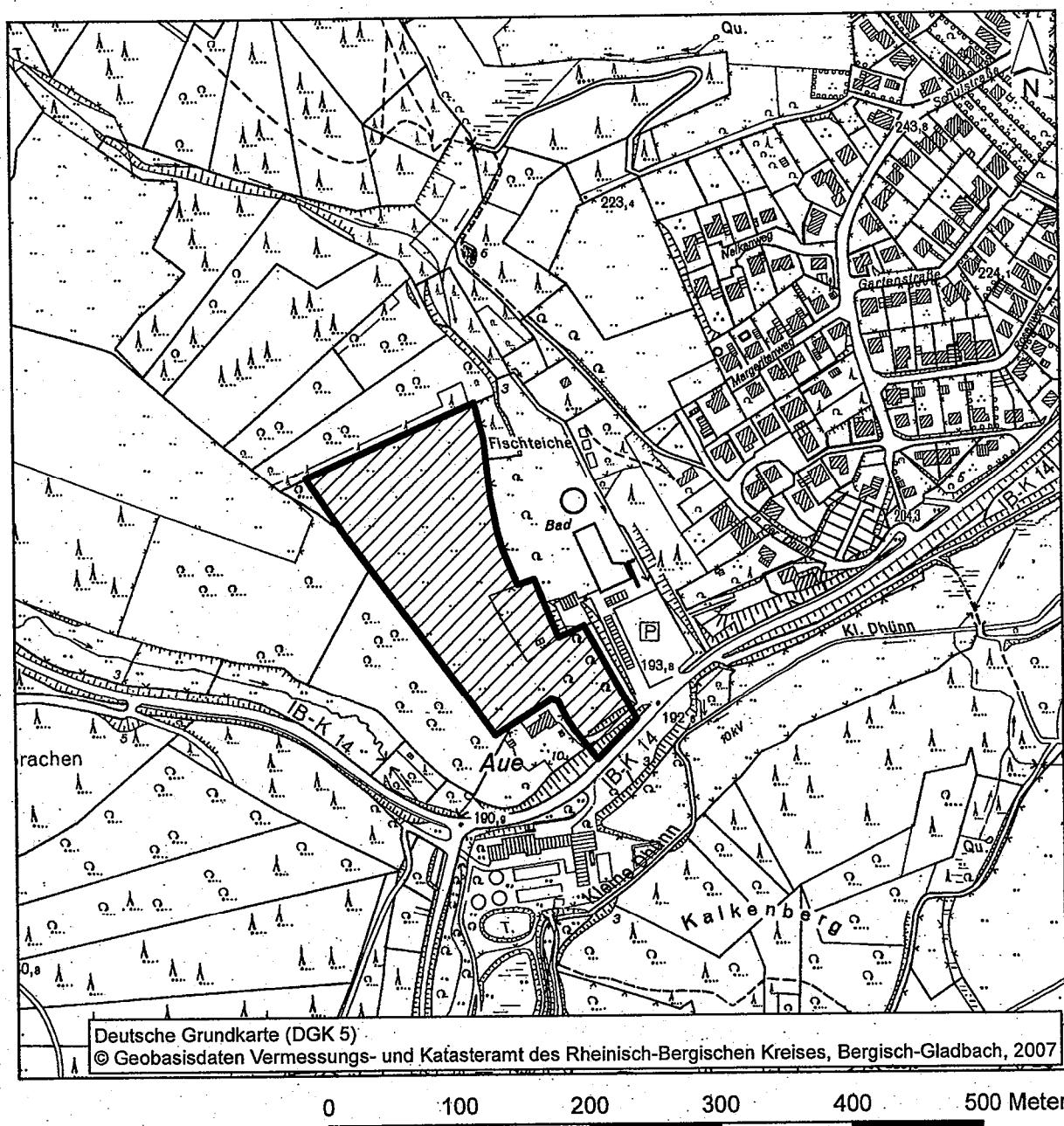
### **Gemeinsame Erarbeitung der Bauleitplanung:**

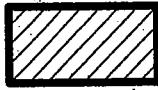
- Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
  - Planentwürfe des Projektentwicklers
  - Fachliche Unterstützung durch ein Büro für Landschaftsplanung
  - erste Begründung mit Umweltbericht / Scoping, Umweltverträglichkeit
  - Abwägung aller Belange
- Vertrag zu den städtebaulichen Leistungen im Rahmen der Bauleitplanung zwischen Projektentwickler und der Stadt für die Erstellung der erforderlichen Fachgutachten und der Durchführung des rechtlichen Verfahrens.

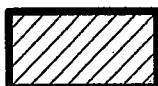
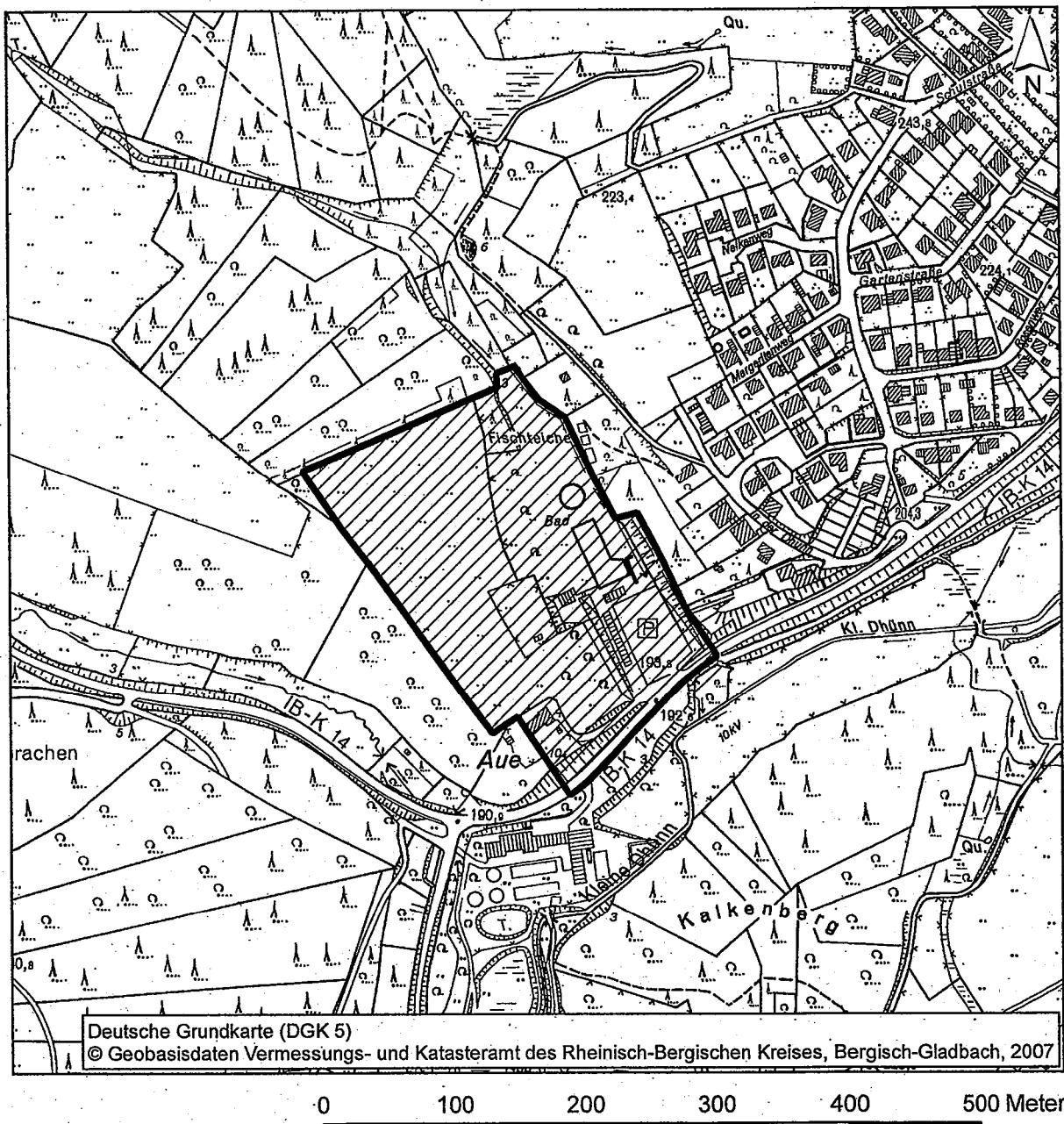
### **Abwicklung des gesamten Verfahrensablaufes bis zur Rechtskraft beider Bauleitpläne.**

## Anlage I

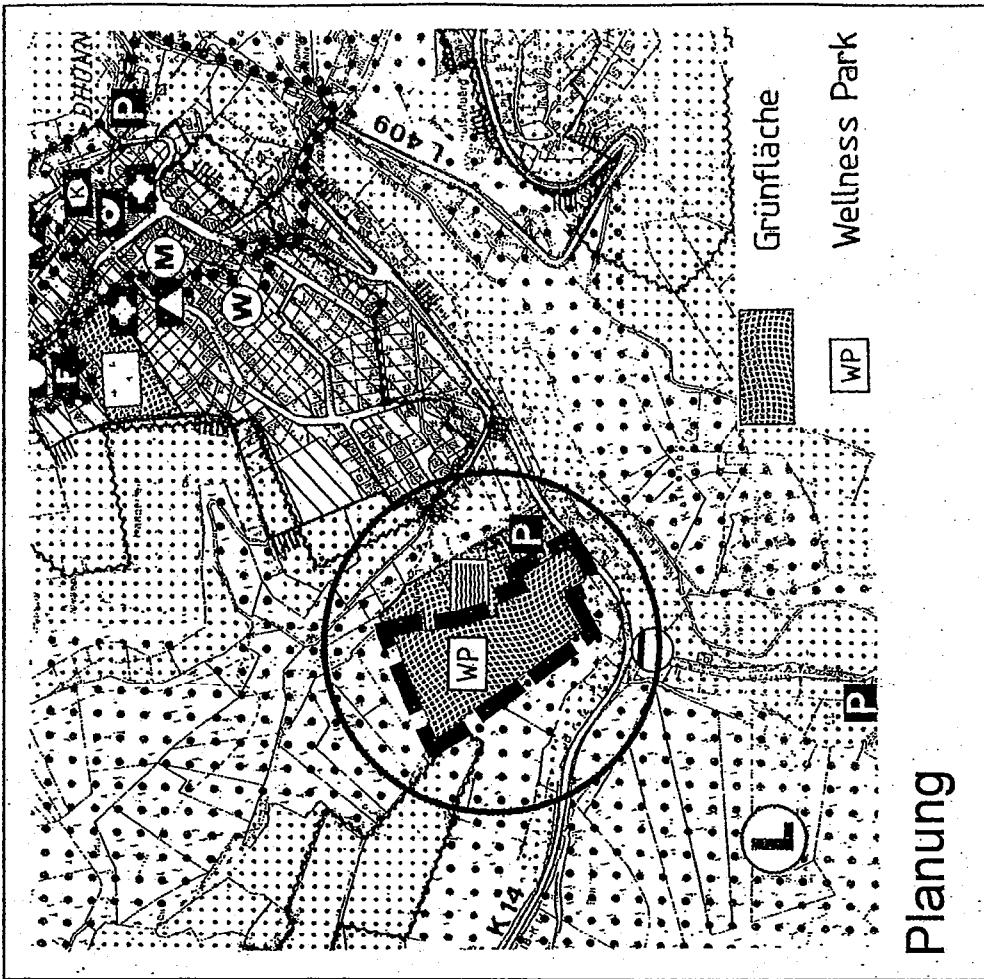
Stand: März 2008



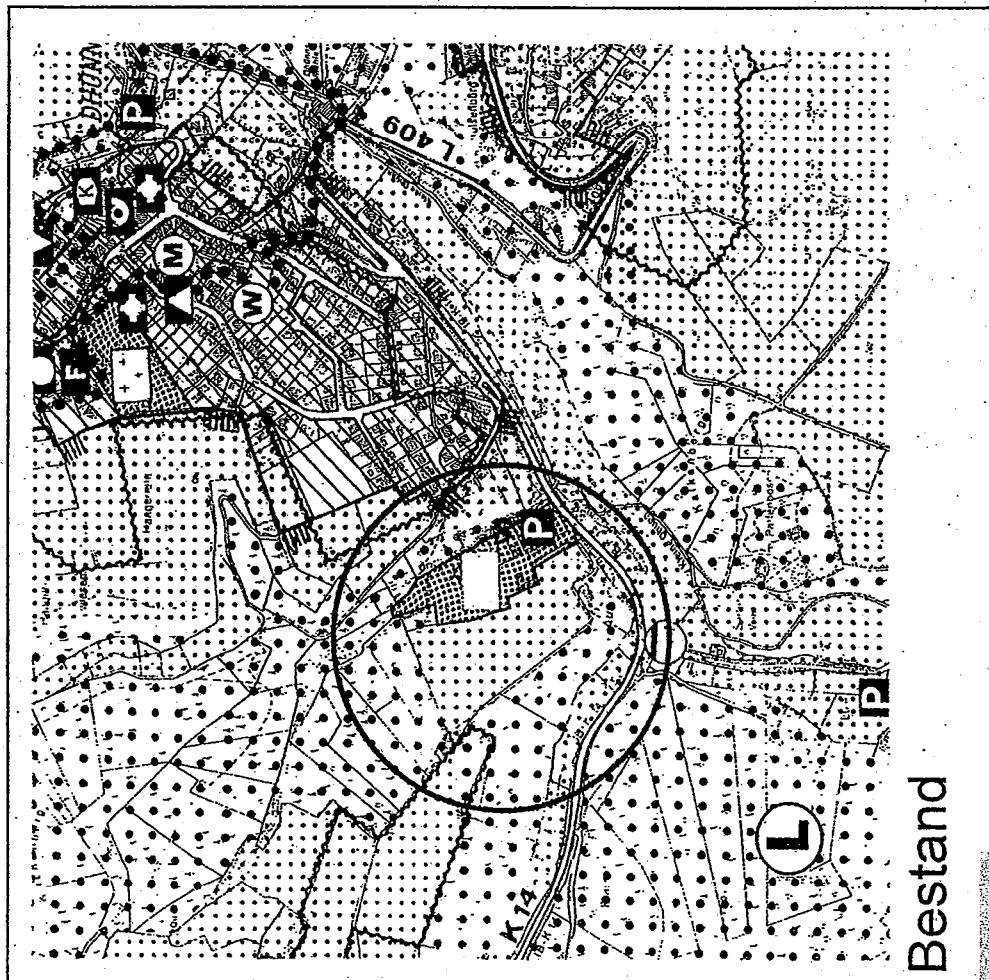
 Geltungsbereich der 23. Änderung des  
Flächennutzungsplanes "Wellnesspark / Freibad Dhünn"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
DH Nr. 6 "Wellnesspark / Freibad Dhünn"



Planung



Bestand

Nr. 23  
Änderung des FNP  
Ortslage: Wellnesspark / Freibad Dhünn

Anlage II

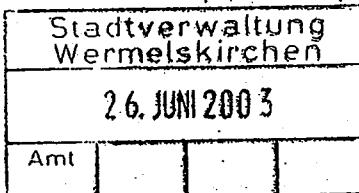


## Anlage III

LB-B - Rübezahl 20 04 30 - 87-67 B-142-100  
Am Rübezahlwald 7 31-69 B-142-100

24.06.2003

Stadt Wermelskirchen  
Der Bürgermeister  
Telegrafenstr. 29-33  
42929 Wermelskirchen



Dienststelle Abteilung für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge, Am Rübezahlwald 7, Bergisch Gladbach  
Bearbeiter/in Herr Lorré Aktenzeichen 66.13.14(15/03) Telefon (02202) 132667 Telefax (02202) 132495 Öffnungszeiten di+fr 8.30-12.00

**Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften der Schutzgebietsverordnung für die Große Dhünntalsperre vom 02.04.2003  
Änderung des Flächennutzungsplanes, Freibad Dhünn**

### Befreiungsbescheid

Gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung für die Große Dhünntalsperre in der Fassung vom 02.09.1985 und auf Antrag vom 02.04.2003 erteile ich einvernehmlich mit dem Staatl. Umweltamt Köln - Außenstelle Bonn - und dem Wupperverband dem

Bürgermeister der  
Stadt Wermelskirchen  
Telegrafenstr. 29-33  
42929 Wermelskirchen

die Befreiung von der Verbotsvorschrift des § 5 Abs. 2 Nr. 1 der o.a. Verordnung.

Die Stadt Wermelskirchen, vertreten durch den Bürgermeister, beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Bereich des Freibades in Dhünn zu ändern. Zielsetzung der Änderung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Erweiterung des Freibades Dhünn um einen Sauna- und Wellnessbereich. Das Grundstück befindet sich in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebiets der Großen Dhünntalsperre. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die weitere Darstellung von Bauflächen in Flächennutzungsplänen verboten.

Mit Schreiben vom 02.04.2003 beantragte die Stadt Wermelskirchen die Befreiung von der v.g. Verbotsvorschrift.

Telefonzentrale 02202 132667

Internet: [www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)  
e-mail: [info@wermelskirchen.de](mailto:info@wermelskirchen.de)

Telefonzentrale 02202 132667  
Internet: [www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)  
e-mail: [info@wermelskirchen.de](mailto:info@wermelskirchen.de)

Telefonzentrale 02202 132667  
Internet: [www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)  
e-mail: [info@wermelskirchen.de](mailto:info@wermelskirchen.de)

Internet: [www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)

Internet: [www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)

Sie begründet ihren Antrag mit der Notwendigkeit das Bad um einen Sauna- und Wellnessbereich zu erweitern, um eine wirtschaftliche Basis zum Weiterbetrieb des Bades zu schaffen. Sie stellt dar, daß die Belange des Wohls der Allgemeinheit den Weiterbetrieb des Bades erfordern.

Gemäß § 9 Abs. 1 ist eine Befreiung möglich, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes im Sinne dieser Verordnung, vereinbar sind.

Anhand der vorgelegten Unterlagen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung weiterer Bauflächen für die Erweiterung und Änderung des Freibades Dhünn für die weitere Existenz des Freibades zwingend erforderlich. Die Maßnahmen zum vorbeugenden Gewässerschutz sind hinreichend und nachvollziehbar erläutert.

Eine Ablehnung des Antrages würde zu einer Schließung des Feibades und damit zu einer nicht beabsichtigten Härte führen und den Belangen des Gemeinwohls widersprechen.

Die Befreiung wird unter nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen erteilt:

1. Diese Befreiung gilt nur für die Erweiterung und Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes für die Umgestaltung des bestehenden Freibades um einen Sauna- und Wellnessbereich einschließlich entsprechender Nebenanlagen.
2. Andere Nutzungen sind im FNP-Änderungsverfahren auszuschließen.
3. Im Baugenehmigungsverfahren sind mir die Bauunterlagen zur Umgestaltung des Freibades und der Nebengebäude nochmals zur Stellungnahme vorzulegen.
4. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein Konzept aufzustellen, welches mit mir abzustimmen ist.

**Gebührenberechnung:**

Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei mir, Landrat, Rheinisch - Bergischer Kreis, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, Widerspruch erheben.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigen versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag

  
Lorré



13. Aug. 2003

## Bezirksregierung Köln

Am Rübezahlwald 7

Bezirksregierung Köln 51469 Bergisch Gladbach

Bürgermeister

der Stadt Wermelskirchen

Stadtverwaltung

42926 Wermelskirchen

über den

Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises

Abteilung 67

Postfach 20 04 50

51462 Bergisch Gladbach

Rheinisch-Bergischer Kreis  
Landrat  
Bereich 1

13. Aug. 2003

67

Stadtverwaltung Wermelskirchen			
15. AUG. 2003			
Amt			

Zeughausstraße 10-50667 Köln  
Abt.

Auskunft erteilt:  
von Kintzel

alexandra.kintzel@bezreg-koeln.nrw.de

Zimmer: K 720

Durchwahl: (0221) 147 - 2355

Telefax: (0221) 147 - 3185

Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):  
626-1.17.08

Datum: 11.08.2003

III

## 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wermelskirchen

Anfrage nach § 20 LPIG

Ihre Schreiben vom 10.10.2002 und vom 10.07.2003, beide Az.: 61/Fnp 23 Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der 23. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wermelskirchen wird die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebiets der Großen Dhünntalsperre. Die Untere Wasserbehörde erteilte mit Datum vom 24. Juni 2003, Az.: 66.13.14(15/03), die zur Realisierung des geplanten Vorhabens erforderliche Befreiung von den Verbotsvorschriften der Schutzgebietsverordnung. Ich bitte um Beachtung der Nebenbestimmungen des Befreiungsbescheids.

Weiter ist der Planbereich im Landschaftsplan Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Untere Landschaftsbehörde stellt in Aussicht, dem Bauleitplanverfahren unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen nicht zu

1/2

## Sprechzeiten:

persönlich: donnerstags von 8:30 - 15:00 Uhr  
und nach Vereinbarungtelefonisch: montags - donnerstags von 8:00 - 16:30 Uhr,  
freitags von 8:00 - 15:00 Uhr

Telefon: (0221) 147-0

E-Mail: poststelle@bezreg-koeln.nrw.de

Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

## Zu erreichen mit:

DB bis Köln Hbf

U-Bahn Linien:

3,4,5,12,14,16,18

bis Appelhofplatz

## Überweisungen an LK Köln:

Deutsche Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00, Kontonummer 370 015 20  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00, Kontonummer 965 60

widersprechen. Ich bitte, die zu beachtenden Rahmenbedingungen mit dem Träger der Landschaftsplanung abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*Von Kintzel*

(Alexandra von Kintzel)

**Anlage IV**

Resezen und weitergeleitet  
Kreisamt Bergisch Gladbach

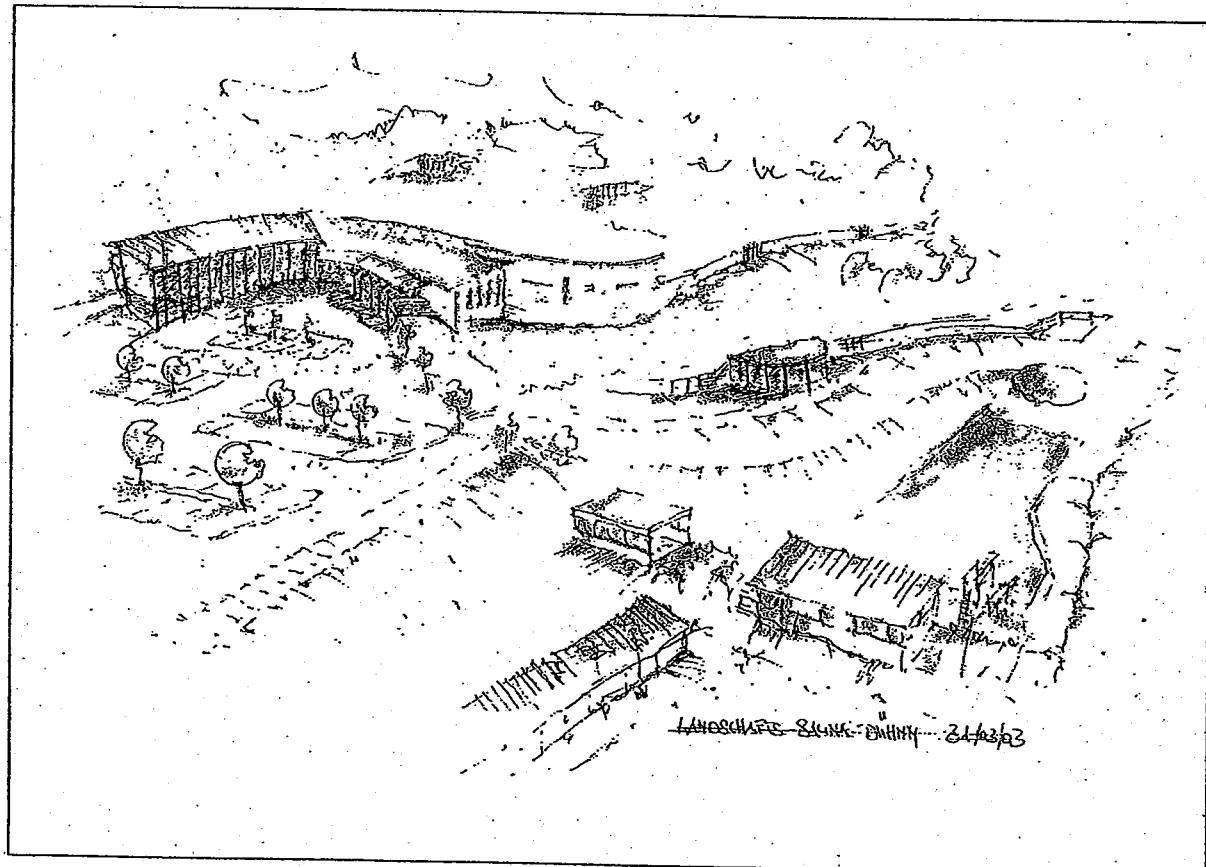
Der Landrat

Im Auftrag: *Alexandra von Kintzel*

Bergisch Gladbach, den 12.08.2003

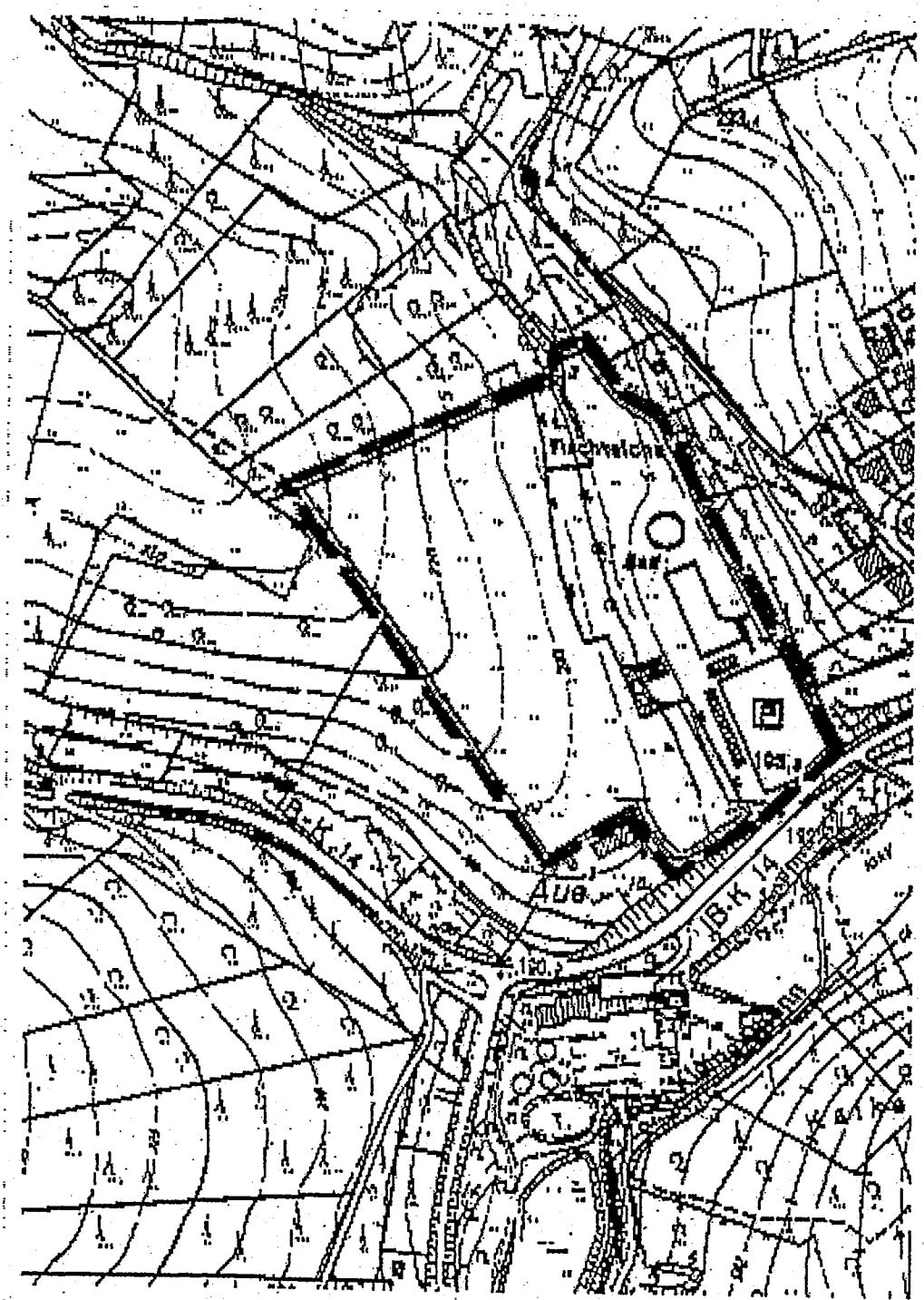
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
FREIBAD DHÜNN mbH

Anlage V



Geschäftsführung: Sven Faubel, Remscheid

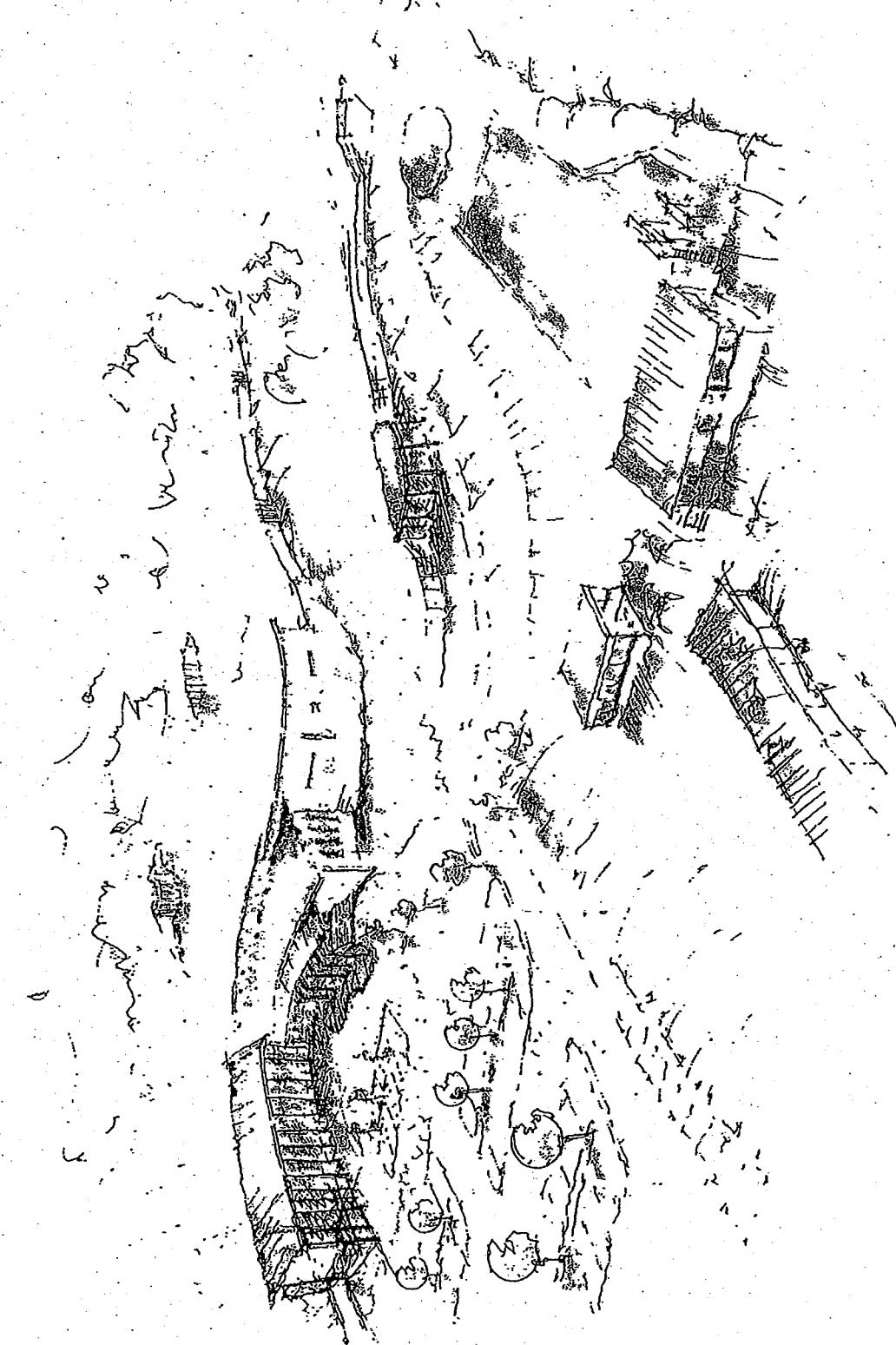
Deutsche Grundkarte



Projektentwicklungsgesellschaft  
Freibad Dhünn mbh

HILVERKUS  
UND STALLER  
ARCHITEKTEN

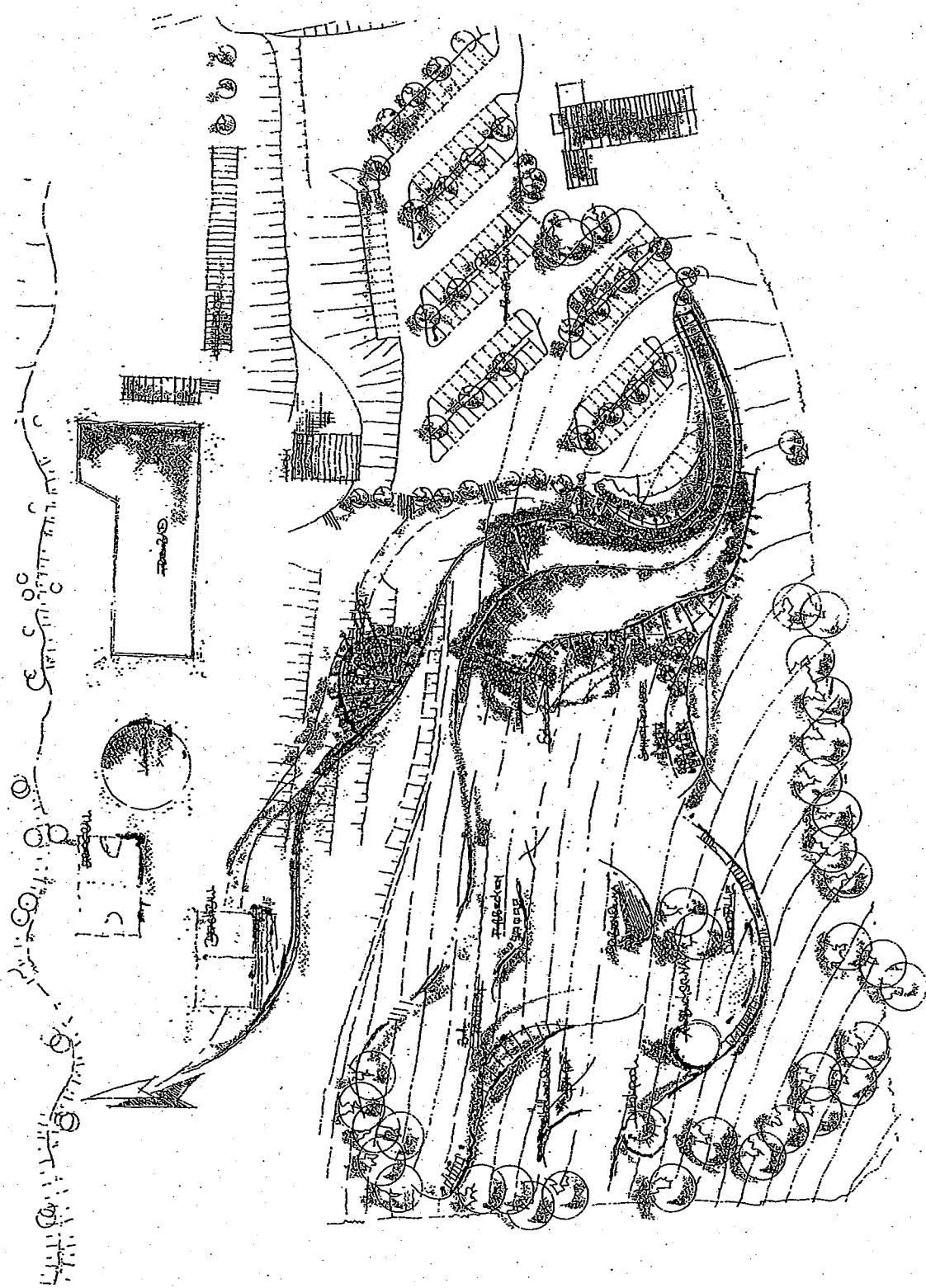
PERSPEKTIVE  
MÄRZ 2003



HILVERKUS  
UND STALLER  
ARCHITEKTEN  
a a a

PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN MBH

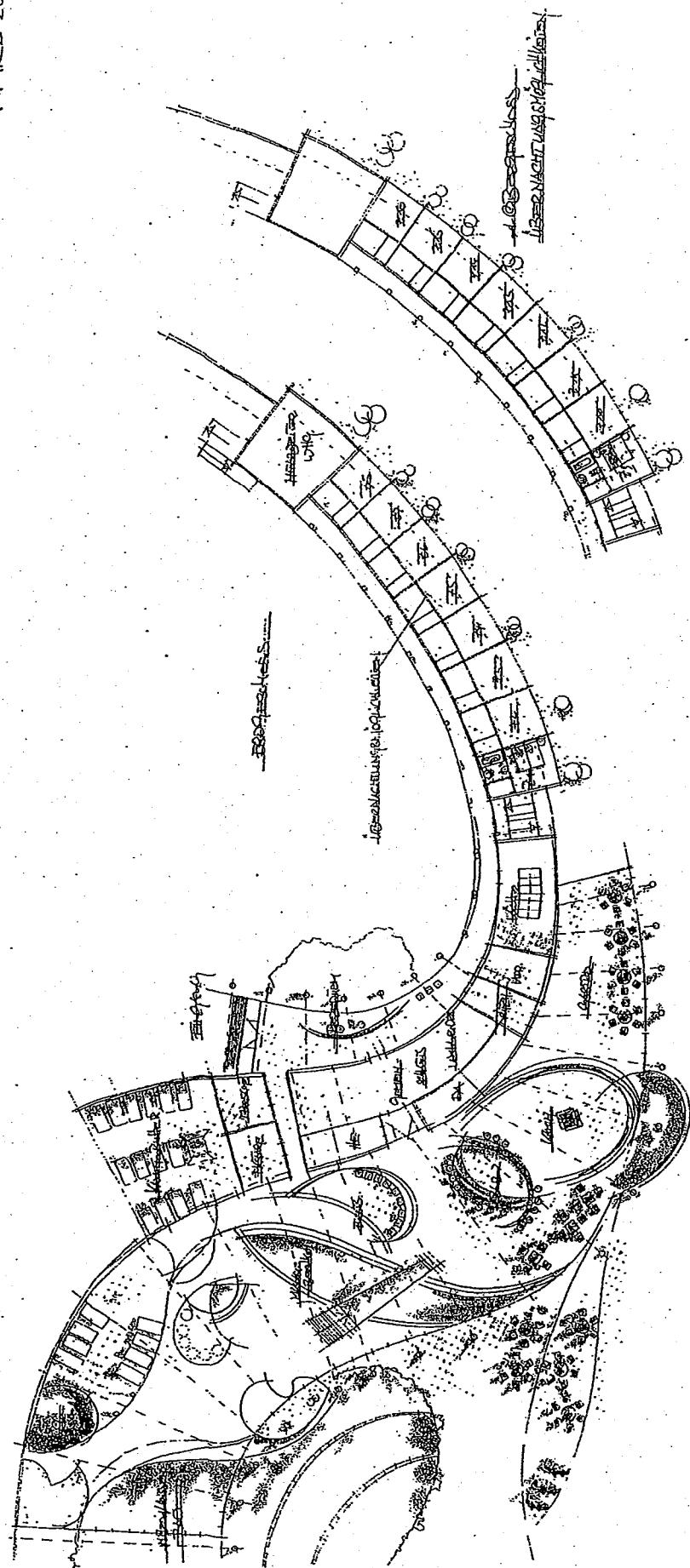
ÜBERSICHTSPLAN  
MÄRZ 2003



PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN MBH

HILVERKUS  
UND STALLER  
ARCHITEKTEN

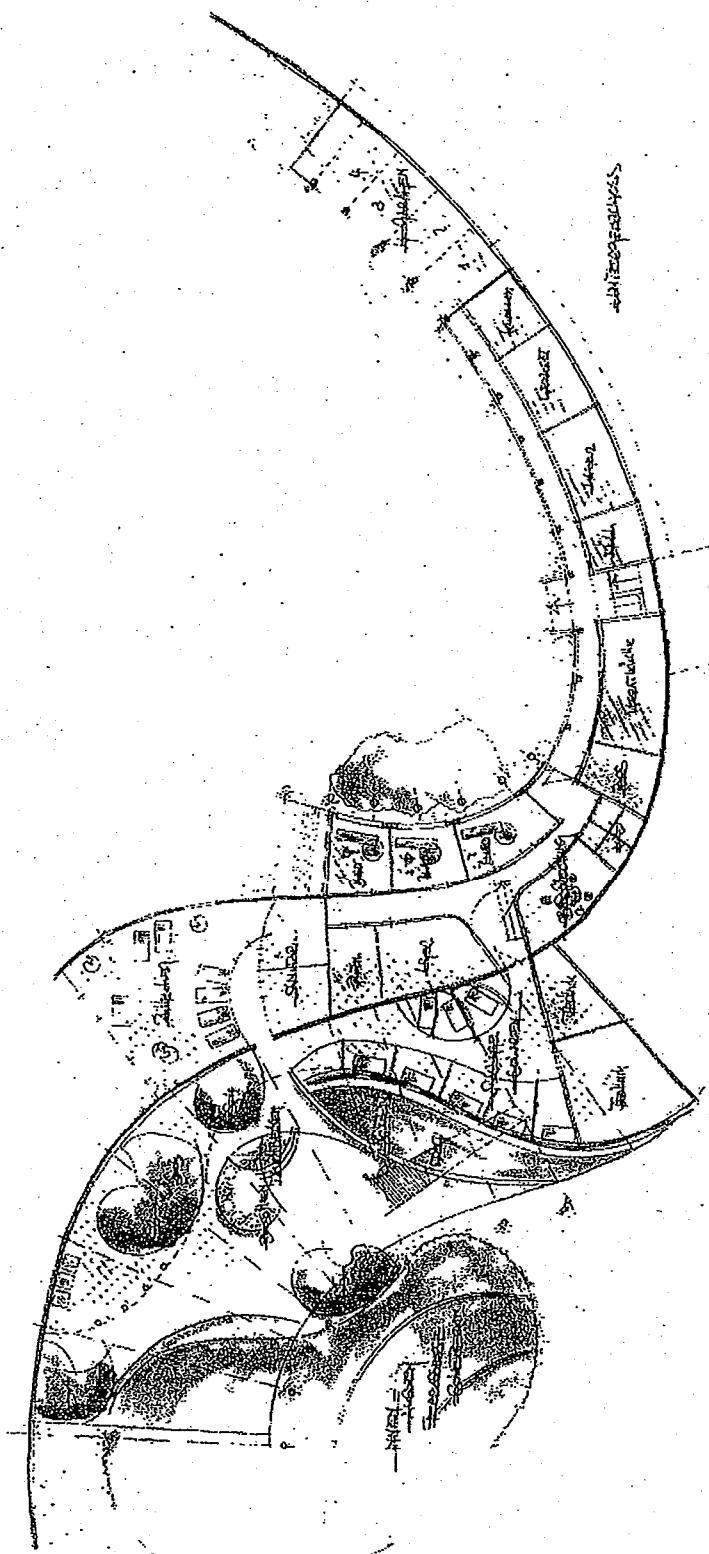
ERDGESCHOSS  
OBERGESCHOSS  
MÄRZ 2003



HILVERKUS  
UND STALLER  
ARCHITEKTEN

PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DÜNN MBH

UNTERGESCHOSS  
MÄRZ 2003



PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN MBH

HILVERKUS  
UND STALLER  
ARCHITEKTEN  
o o o

# PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN mbH

## PROJEKTBESCHREIBUNG

### Ziele

Durch die Lage in der Wasserschutzzzone der Großen Dhünntalsperre sind der Wermelskirchener Ortsteil Dhünn sowie seine zahlreichen Außenortschaften mit insgesamt rund 3500 Einwohnern in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Eine Ausweisung weiterer Bauflächen vor allem zu gewerblichen Zwecken schließt sich eindeutig von vorne herein aus.

Aufgrund der konjunkturellen Gesamtlage und des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel hat sich das Gesicht des ursprünglichen Dorfes Dhünn deutlich verändert. Nahversorgung findet nur noch vereinzelt statt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind entfallen und viele kleinere Geschäfte bzw. Post und Apotheke haben in den letzten Jahren komplett schliessen müssen.

So tragen inzwischen fast ausschließlich die zahlreichen Vereine aus Sport, Kultur und Kirche mit großem Engagement zur Belebung dieses Ortsteiles bei.

Genau an diesem öffentlichen Interesse, der dauerhaften Gewährleistung der bisherigen Nutzung für die Allgemeinheit, setzt die Initiative „Erhaltung des Freibades Dhünn“ mit folgenden Zielen an:

- Erhaltung des wesentlichen „Standortfaktors Freibad“ für den Ortsteil Dhünn
- Kostenentlastung der Stadt Wermelskirchen
- dauerhafte Stärkung des Vereinslebens in Dhünn.

darüber hinaus:

- Weiterentwicklung des touristischen Potentials von Dhünn durch die geplante Sauna- und Wellnessanlage

und somit:

- „Schaffung von 25 – 30 zusätzlichen Arbeitsplätzen vor Ort.“

# PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN mbH

## Projektbeschreibung (organisatorisch)

Das Freibad Dhünn bietet aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage durch Erweiterung um eine attraktive Sauna- und Wellnessanlage große Potentiale für die Naherholung. Gerade die unmittelbare Nähe des Freibades ermöglicht Synergien in organisatorischer, betriebstechnischer und personeller Hinsicht.

Organisatorisch bedingen eine zentrale Steuerung vor Ort sowie gemeinsame Logistik große Einsparpotentiale.

Betriebstechnisch können z.B. Beheizung, Wartung oder Reinigung zentral gesteuert und optimiert werden.

Personell führt insbesondere die optimale Ergänzung der unterschiedlichen Spitzenauslastungen (Hochsaison Freibad im Sommer, Hochsaison - Sauna und Wellness Herbst/Winter/Frühjahr) zum gewünschten Effekt.

Darüber hinaus bietet gerade das Freibadgelände auch zwischen Herbst und Frühjahr Möglichkeiten zur Kinderbetreuung für die Gäste des Sauna- u. Wellnessbereiches; gegebenenfalls sogar darüber hinaus.

Eine entsprechend enge Verzahnung von Freibad und Sauna/Wellnessbereich ist somit Grundvoraussetzung für das Funktionieren beider Bereiche.

## Projektbeschreibung (baulich)

Die landschaftlich reizvolle Lage des heutigen Freibades bildet den Ausgangspunkt für die Idee, das westlich angrenzende Hang-Grundstück in eine erweiterte Nutzung mit einzubeziehen.

Kerngedanke hierbei ist die Einbettung der einzelnen baulichen Anlagen in die Topografie.

So werden bereits aufgrund der natürlichen Hanglange Lärm intensive (Freibad) und Ruhe bedürftige Bereiche voneinander abgeschirmt; während die von beiden Bereichen genutzten Angebote wie Kinderbetreuung, Spielplatz und Sportmöglichkeiten (Beach-Volleyballfeld und Basketballkörbe) im Übergangsbereich zwischen Sauna-/Wellnessanlage und Freibad eine enge bauliche wie nutzungsmäßige Verzahnung darstellen.

# PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN mbH

Die vorgefundene Topografie bietet gerade hier optimale Möglichkeiten mit geringem Aufwand effektive Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen wie Erdwälle zu integrieren, ohne zu trennen oder zu stören.

Der angestrebte fließende Übergang ist somit gewährleistet.

Bauliche Veränderungen sollen sowohl auf der süd-westlich angrenzenden, bisherigen landwirtschaftlichen Weidefläche als auch auf dem Freibadgelände erfolgen.

Hier sind zur Attraktivitätssteigerung neben einem Beach-Volleyballfeld mit in den Hang integrierten Naturtribünen, Basketballkörbe sowie eine Wasserrutsche vorgesehen.

Alle diese Angebote stehen in engem Zusammenhang mit der ganzjährigen Kinderbetreuung für die Gäste des Sauna- und Wellnessbereiches und werden auch über die eigentliche Freibadsaison hinaus zur Verfügung stehen.

Der Sauna- und Wellnessbereich gliedert sich in 3 Bereiche:

- die Stellplatzanlage für max. 150 Stpl.
- das in den Hang eingebettete Hauptgebäude mit Innensaunen, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten sowie Verwaltung und Mitarbeiterwohnung
- dem Saunagarten mit verschiedenen Aussensaunen und zusätzlichen Ruheräumen

Die Erschließung dieses Bereiches soll über die jetzige Zufahrt des Freibadparkplatzes und dann über den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg an der Landstraße erfolgen.

Auf diesem Wege lassen sich auch optimal der vorhandene höher gelegene Kiosk sowie die neue Anlage zur Kinderbetreuung zwischen ursprünglichem Freibad und geplantem Sauna-/Wellnessbereich andienen.

Die Ausführung des max. 150 Stellplätze umfassenden Parkplatzes soll entweder in sickerfähigem Pflaster oder in Wasser gebundener Decke ausgeführt werden.; die einzelnen Stellplatz-Reihen werden durch Bäume und Pflanzflächen eingefasst.

# PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN mbH

Der Parkplatz mündet im eigentlichen Hauptgebäude, welches entgegen den Vorversionen sowohl die Innensaunen und den Wellnessbereich mit Gastronomie umfasst, als auch die Übernachtungsmöglichkeiten für 32 Gäste sowie die Mitarbeiterwohnung.

Der Baukörper nimmt Bezug auf die vorhandenen Höhenlinien und ist in Form mehrerer hangparalleler Stützmauern und Stützenreihen in die Hanglage eingebettet.

Es handelt sich um einen maximal 2-geschossigen Baukörper, dessen Materialien, Holz, Glas und Naturstein sowohl der landschaftlich exponierten Lage, als auch der hochwertigen Nutzung Rechnung tragen.

Die genaue Größe der später unterkellerten Fläche kann erst in späteren Planungsphasen abschließend geklärt werden (gegebenenfalls werden die nicht unterkellerten Bereiche noch mit einbezogen).

Auch zum Saunagarten soll es einen fliessenden Übergang zwischen Innen und Außen geben.

Im Übergangsbereich befinden sich sowohl der Badesee mit seinen 3 terrassierten Becken, der sich auf der unteren Ebene in das Gebäude hinein entwickelt, als auch die Ausenterrassen der Gastronomie und Ruhebereiche.

Die Gestaltung der Außenanlagen mit ca. 6 - 7 Aussensaunen und einem separaten Ruhe-Pavillon lehnt sich an das Hauptthema der landschaftlichen Einbettung an.

Ziel ist hier die Schaffung von mehreren blickgeschützten Freiraumfolgen, die durch Erdwälle oder Natursteinmauern gegliedert werden sollen.

Die notwendigen Fusswege werden als Natursteinflächen; die Wirtschaftswege in Wasser gebundener Decke ausgeführt.

Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Gehölzen und orientiert sich am landschaftlich typischen Umfeld.

# PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FREIBAD DHÜNN mbH

## Maßnahmen zum vorbeugenden Gewässerschutz

Die Beseitigung der Schmutzwässer wird über die Einleitung in den vorhandenen Kanal erfolgen, an den das Freibad bereits angeschlossen ist.

Die Schmutzwasser-Entwässerung der Ortschaft Osminghausen erfolgt nebenbei bemerkt genau über das Plangrundstück.

Die genaue Klärung der Regenwasser-Entwässerung bleibt der Erstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu Bauantrag / Entwässerungsantrag vorbehalten.

Bisher sind jedoch bereits eine weitgehende Dachbegrünung und eine entsprechende Berücksichtigung der Sickerfähigkeit bei der Materialwahl für die o.g. Stellplatz- und Erschließungsanlagen vorgesehen.

Die Beheizung wird über Gas oder Strom geschehen, die Vorgaben für ein Energiekonzept werden den Verzicht auf Ölheizungen festschreiben.

Gegebenenfalls macht sogar der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes Sinn.

Eine Wassergefährdung aus der Nutzung von Reinigungs- und Desinfektionsmitteln kann durch die Berücksichtigung der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VaWS) ausgeschlossen werden.

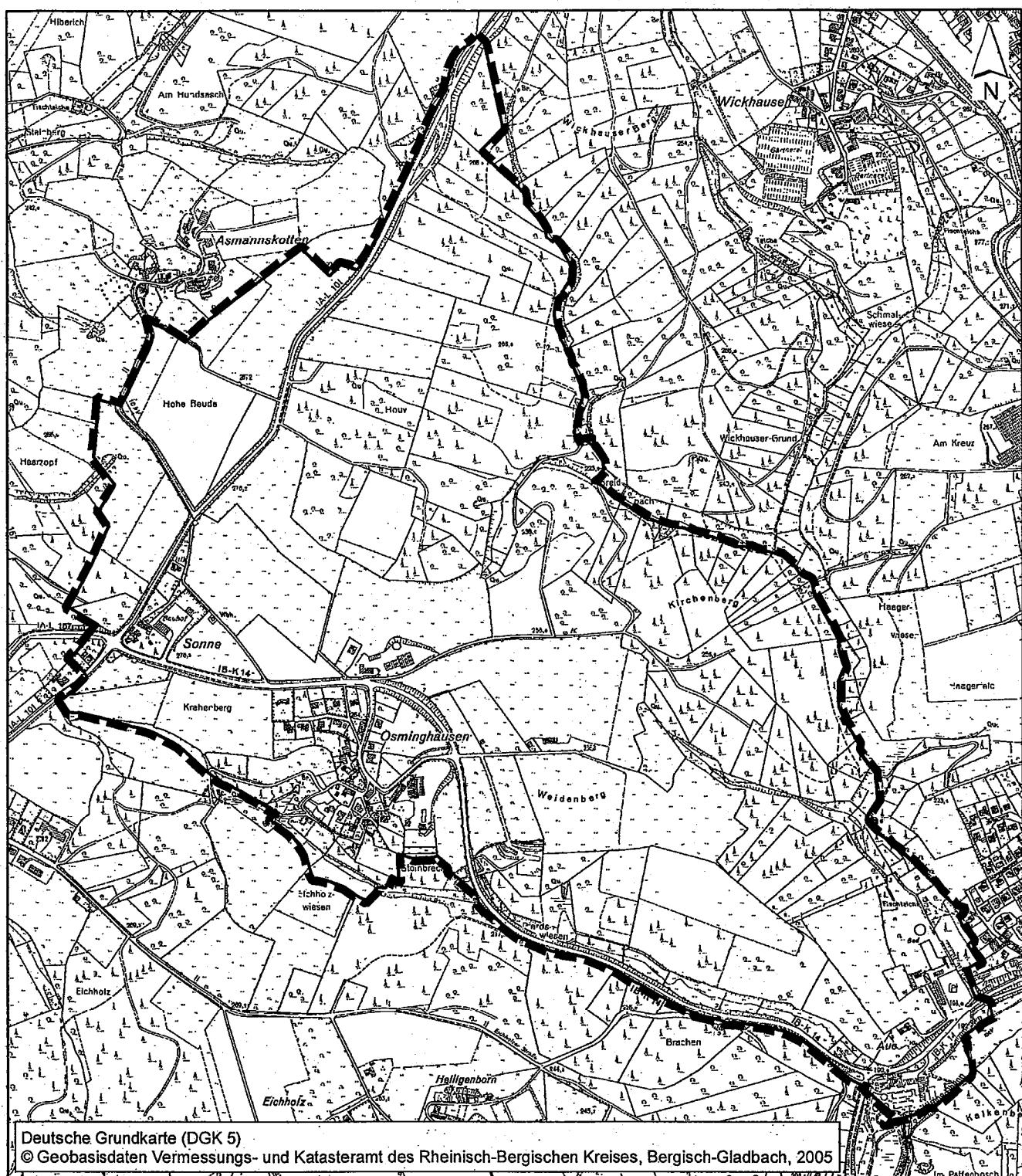
Im Rahmen der Bauleitplanung sollen insbesondere solche Kompensationsmaßnahmen in den erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleitplan einfließen, die in möglichst unmittelbarem Zusammenhang zum Gewässerschutz stehen.

Wir werden im Zuge der Aussenanlagengestaltung die Renaturierung des im Bereich des heutigen Freibad-Parkplatzes über ca. 80m verrohrten Haager Baches vornehmen.

Darüber hinaus stehen neben den Maßnahmen auf dem 35.000 qm großen Hanggrundstück und dem Freibadgelände noch weitere ca. 20.000 qm landwirtschaftliche Fläche für entsprechende Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Wermelskirchen, März 2003

Geschäftsführung: Sven Faubel, Remscheid



Gebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes –  
"Outdoor Sport- und Freizeitarena"