Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 651/2002	
<div style="text-align: right;"> ☒ Öffentlich ☐ Nicht öffentlich </div>		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3261 - Freibad Herrenstrunden - 2. Änderung
 - Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
 - Beschluss zur Aufstellung
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan
Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung
 aufzustellen.
 Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II.** Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung
 fortzusetzen.
- III.** Der Bebauungsplan
Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung
 ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 für den Bebauungsplans Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang gefasst. Der Vorentwurf hing vom 28.09. - 28.10.2002 im Rathaus Bensberg aus. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zum Aushang.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Der Bürgerverein Herrenstrunden hatte bereits vor der Bürgerbeteiligung mit Schreiben vom 13.09.2002 mit Bezug auf die Hauptversammlung des Vereins im Mai 2002 erklärt, dass er „den für einen Winterbetrieb erforderlichen baulichen Änderungen des Biergartens ‚Altes Freibad‘ positiv gegenübersteht.“

Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben sich nur die Kreisbehörde und das Staatliche Umweltamt Köln zur Planung geäußert. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren mit der öffentlichen Auslegung fortzusetzen. Gegenstand der Planänderung sind zwei Festsetzungen:

1. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO1 wird von „Außengastronomie“ in „Gastronomischer Betrieb“ geändert, so dass eine ganzjährige Nutzung ermöglicht wird. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, die sich auf das Sondergebiet SO1 beziehen werden gestrichen und neu formuliert in den Änderungsplan aufgenommen.
2. Einfügen einer Textlichen Festsetzung: „Die entlang der Hofseite des Baudenkmals festgesetzte Baulinie darf mit vorgelagerten Glasfassaden um bis zu 2,0 m überschritten werden.“ Mit dieser Festsetzung wird der Bau eines Wintergartens ermöglicht.

Gutachten sind für die Planänderung nicht zu erbringen. Die Änderung betrifft bereits versiegelte Bereiche, so dass eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich ist, was von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt wird. Konflikte durch zusätzliche Lärmimmissionen sind nicht zu befürchten, da sich die Nutzung im Winterhalbjahr auf die Innenräume beschränkt, die weit weniger Gästen Platz bieten als das Biergartengelände. Das Verkehrsaufkommen wie auch die damit verbundenen Lärmimmissionen werden deutlich unter denen des Sommerbetriebes liegen. Zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich, so dass keine Immissionskonflikte durch vergrößerte Stellplatzanlagen entstehen können.

Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Anlagen

- Verkleinerung des Bebauungsplans Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 1. Änderung
- Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan mit beabsichtigten Streichungen
- Textliche Festsetzungen des Änderungsplans
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 1. Änderung ist seit dem 08.10.1998 rechtskräftig. Anlass der damaligen Planänderung war die Absicht, die Nutzung des seit 1990 brachliegenden Freibadgeländes als Biergarten mit einer Spiel- und Freizeitanlage planungsrechtlich zu sichern, nachdem andere Anstrengungen gescheitert waren, die städtische Fläche und das Baudenkmal im Eingangsbereich einer Wiedernutzung zuzuführen.

Der Biergarten hat im Sommer 1999 seinen Betrieb aufgenommen und ist bei gutem Wetter ein beliebtes Ausflugsziel. Im Juni 2002 hat die Betreiberin der Anlage einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans bezieht sich zum einen auf die zulässige Nutzung (Ausdehnung der gastronomischen Nutzung vom Sommer- auf den Ganzjahresbetrieb) und zum anderen auf die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung durch einen Wintergarten auf der Hofseite des denkmalgeschützten Baukörpers.

Auch wenn der Antrag der Betreiberin in erster Linie wirtschaftlich begründet ist, befürwortet die Stadt Bergisch Gladbach die Änderung des Bebauungsplans. Wie oben erwähnt war es nicht leicht, eine Folgenutzung für das über Jahre brachliegende Freibadgelände zu finden und auf diese Weise das Baudenkmal vor dem Verfall zu bewahren. Mit der Aufgabe der Biergartennutzung wäre die Stadt gezwungen, einen neuen Betreiber bzw. eine neue Nutzung für das Gelände zu suchen. Eine reine Biergartennutzung ist sehr witterungsabhängig und nur schwer zu kalkulieren ohne das wirtschaftliche Standbein einer Innengastronomie. Das städtebauliche Ziel einer dauerhaften Nutzung der Fläche und des Baudenkmal steht für die Stadt bei der Änderung des Bebauungsplans im Vordergrund, zumal die beantragte Nutzung über das Winterhalbjahr für die Nachbarschaftsbebauung weniger Auswirkungen hat als die bisher zulässige saisonale Außengastronomie im Sommerhalbjahr.

Die Nutzung des ehemaligen Freibadgeländes als Freizeitanlage mit gastronomischem Betrieb stimmt mit den Zielaussagen der Stadtentwicklungsplanung überein. Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach sollen sich in Herrenstrunden Freizeiteinrichtungen auf den Ortsteil selbst beschränken, während die Umgebung der ruhigen Erholung vorbehalten bleiben soll. Damit bezieht sich das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept auf den Landschaftsrahmenplan für den Naturpark Bergisches Land, in dem Herrenstrunden als Erholungsschwerpunkt mit der funktionalen Ausrichtung auf Anreise / Einkehr ausgewiesen ist.

Gegenstand der Planänderung sind zwei Festsetzungen:

1. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO1 wird von „Außengastronomie“ in „Gastronomischer Betrieb“ geändert, so dass eine ganzjährige Nutzung ermöglicht wird.
2. Einfügen einer Textlichen Festsetzung: „Die entlang der Hofseite des Baudenkmal festgesetzte Baulinie darf mit vorgelagerten Glasfassaden um bis zu 2,0 m überschritten werden.“ Mit dieser Festsetzung wird der Bau eines Wintergartens ermöglicht.

Gutachten sind für die Planänderung nicht zu erbringen. Die Änderung betrifft bereits versiegelte Bereiche, so dass eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich ist, was von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt wird. Konflikte durch zusätzliche Lärmimmissionen sind nicht zu befürchten, da sich die Nutzung im Winterhalbjahr auf die Innenräume beschränkt, die weit weniger Gästen Platz bieten als das Biergartengelände. Das Verkehrsaufkommen wie auch die damit verbundenen Lärmimmissionen werden deutlich unter denen des Sommerbetriebes liegen. Zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich, da es sich bei der Innengastronomie in erster Linie um eine *Alter-*

native und weniger um eine Ergänzung der Biergartennutzung handelt. Immissionskonflikte durch vergrößerte Stellplatzanlagen sind folglich nicht mit der Planung verbunden.

Zur Errichtung des beabsichtigten Wintergartens ist ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, mit der die Überschreitung der entlang der Hofseite des Baudenkmals festgesetzten Baulinie ermöglicht wird. Die Belange des Denkmalschutzes bleiben gewahrt, da die konkrete Ausgestaltung des Wintergartens im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden muss.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 14.11.2002
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat