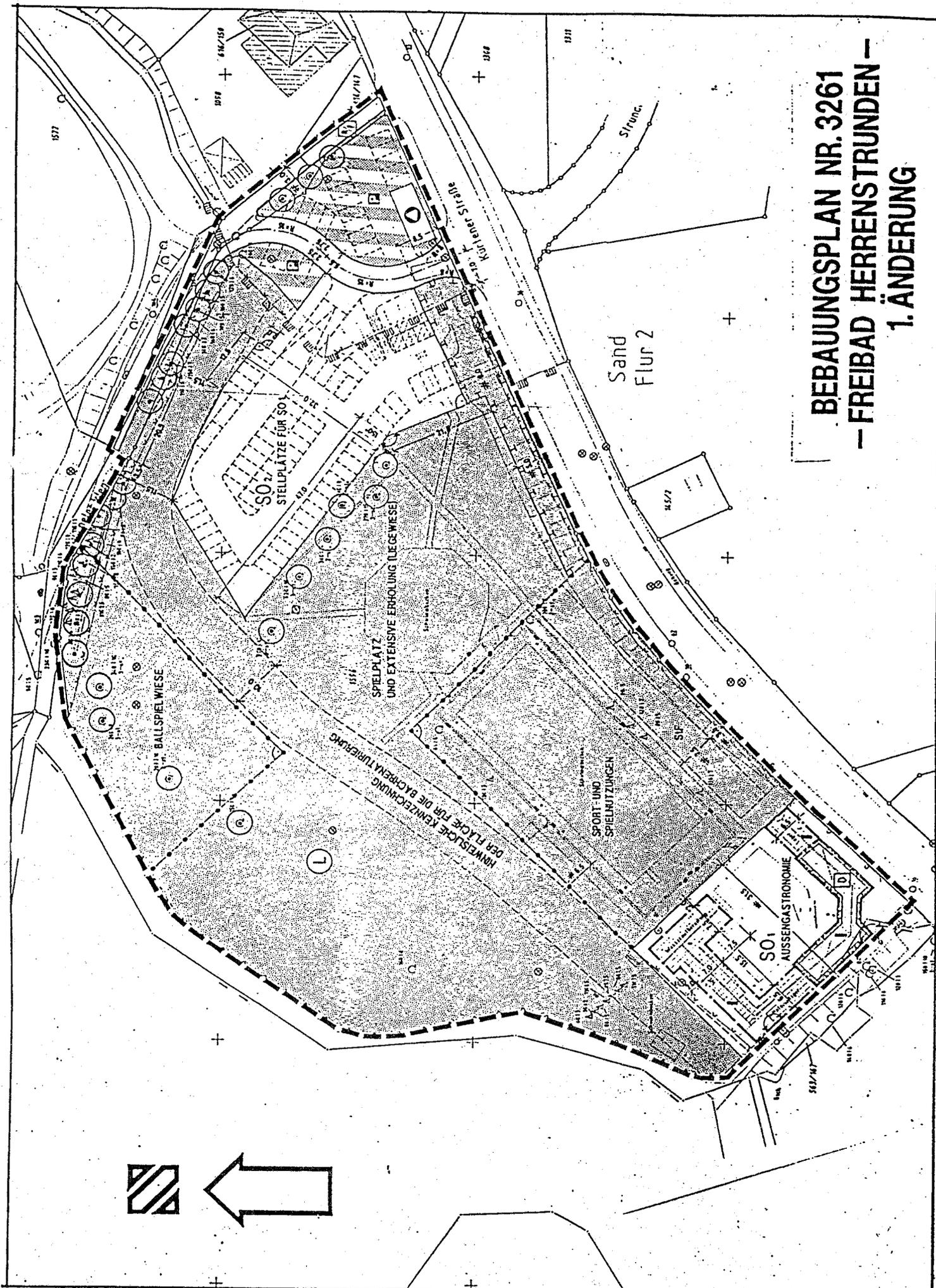
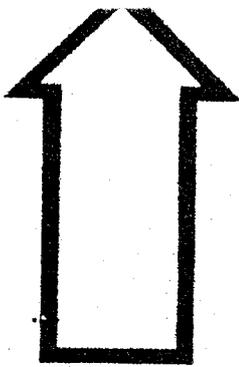


BEBAUUNGSPLAN NR. 3261
— FREIBAD HERRENSTRUNDEN —
1. ÄNDERUNG





HINWEISLICHE KENNZEICHNUNG
DER FLÄCHE FÜR DIE BÄCHER

SPORT-UND
SPIELNUTZUNG

5015
5015 5015
5015 5015
5015
5015

Schwimmbad

Wasseraufbereitung

SO₁
GASTRONOMISCHER
BETRIEB

315

Bach

563/167

16016

12016

11016

12017

122

15019

Kürtener Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

~~1.1 Das Sondergebiet SO1 "Außengastronomie" dient der Anlage eines außergastronomischen Betriebes (z.B. Biergarten) in Ergänzung der angrenzenden Spiel- und Freizeitanlage. Das Sondergebiet SO2 "Stellplätze für SO1" dient der Errichtung der für diese Anlagen notwendigen Stellplätze.~~

~~1.2 Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:~~

- ~~- Nutzungen im Zusammenhang mit einer außergastronomischen Schank- bzw. Speisewirtschaft (z.B. Sitz- bzw. Stehplätze für Gäste, Küche, Personalräume, Toilettenanlagen, Lagerräume)~~
- ~~- eine der gastronomischen Nutzung (Hauptnutzung) bzw. der angrenzenden Spiel- und Freizeitanlage zugeordnete Wohnung, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (z.B. für Pächter, Aufsichtsperson, Hausmeister)~~
- ~~- Nutzungen, die den Betrieb der angrenzenden Spiel- und Freizeitanlage ergänzen (z.B. Umkleieräume, Toilettenanlagen, Aufenthaltsräume, Lagerräume).~~

1.3 Im Sondergebiet SO2 sind zulässig:

- Stellplätze, die dem außergastronomischen Betrieb bzw. der Spiel- und Freizeitanlage zugeordnet sind

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen sind nicht zulässig auf den nordwestlich der hinweislich in den Plan übernommenen Trasse für die Bachöffnung gelegenen Flächen der privaten Grünfläche sowie in der im Plan festgesetzten Fläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

2.2 Nebenanlagen bis maximal 40 qm Grundfläche sind zulässig auf den südöstlich der hinweislich in den Plan übernommenen Trasse für die Bachöffnung gelegenen Flächen der privaten Grünfläche.

Die Gesamtfläche mehrerer Nebenanlagen darf 100 qm nicht überschreiten. Darüber hinaus sind in diesem Bereich zulässig: eine Überdachung des ehemaligen Kinderbekkens (Achteck) sowie von Fahrradstellplätzen

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 In der für die Bachrenaturierung hinweislich gekennzeichneten Fläche ist die Strunde offenzulegen.

Hinweis: Für die Offenlegung des Baches ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - erforderlich.

3.2 In der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine freiwachsende, mit Laubbäumen durchsetzte Hecke aus heimischen Gehölze der beigefügten Artenliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Die Stellplatzanlage im Sondergebiet SO2 (mit Ausnahme der Parkplatzzufahrt) sowie Fahrradstellplätze in der im Plan dafür vorgesehenen Fläche sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, herzustellen.

3.4 Im Sondergebiet SO2 ist je sechs Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß beigefügter Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

~~4.1 Im Sondergebiet SO1 wird die maximale Firsthöhe auf 133,70 müNN, die maximale Traufhöhe auf 131,85 müNN festgesetzt.~~

~~4.2 Die Dachneigung von Baukörpern im Sondergebiet SO1 wird auf maximal 30° festgesetzt.~~

Textliche Festsetzungen:

1. Das Sondergebiet SO1 dient der Anlage eines gastronomischen Betriebes (u.a. Biergarten) in Ergänzung der angrenzenden Spiel- und Freizeitanlage.
2. Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:
 - Nutzungen im Zusammenhang mit einer gastronomischen Schank- bzw. Speisewirtschaft (z.B. Sitz- bzw. Stehplätze für Gäste, Küche, Personalräume, Toilettenanlagen, Lagerräume)
 - eine der gastronomischen Nutzung (Hauptnutzung) bzw. der angrenzenden Spiel und Freizeitanlage zugeordnete Wohnung, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. (z.B. Pächter, Aufsichtsperson, Hausmeister)
 - Nutzungen, die den Betrieb der angrenzenden Spiel- und Freizeitanlage ergänzen (z.B. Umkleieräume, Toilettenanlagen, Aufenthaltsräume, Lagerräume).
3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)**
 - 3.1 Im Sondergebiet SO wird die maximale Firsthöhe auf 133,70 m ü. NN, die maximale Traufhöhe auf 131,85 m ü. NN festgesetzt.
 - 3.2 Die Dachneigung von Baukörpern im Sondergebiet SO1 wird auf maximal 30° festgesetzt.
 - 3.3 Im Sondergebiet SO1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.
4. Die entlang der Hofseite des Baudenkmals festgesetzte Baulinie darf mit vorgelagerten Glasfassaden um bis zu 2,00 m überschritten werden.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3261 – Freibad Herrenstrunden – 2. Änderung (gemäß § 9 Abs. 8 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 Baudenkmals steht für die Stadt bei der Änderung des Bebauungsplans im Vordergrund, zumal die beantragte Nutzung über das Winterhalbjahr für die Nachbarschaftsbauung 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:

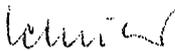
1. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO1 wird von „Außengastronomie“ in „Gastronomischer Betrieb“ geändert, so dass eine ganzjährige Nutzung ermöglicht wird.
2. Einfügen einer Textlichen Festsetzung: „Die entlang der Hofseite des Baudenkmals festgesetzte Baulinie darf mit vorgelagerten Glasfassaden 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, da es sich bei der Innengastronomie in erster Linie um eine *Alternative* 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, 12.03.2003
In Vertretung



Stephan Schmickler
Stadtbaurat