B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3261 - Freibad Herrenstrunden - sowie zum teilweise aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle - (§ 9 Abs. 8 BauGB)

G l i e d e r u n g

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3. Gegenwärtige Situation

   3.1 Lage und Bedingungen
   3.2 Planungsrechtliche Situation
   3.3 Altlasten
   3.4 Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89 - Strunder Delle -
   3.5 Landschaftsschutz
   3.6 Denkmalschutz

4. Städtebauliche Lösung

   4.1 Bauliche Nutzung
   4.2 Grün-, Frei- und Wasserflächen
   4.3 Verkehrsflächen

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

   5.1 Lärmemissionen/-immissionen
   5.2 Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes NW

6. Ver- und Entsorgung

7. Kosten

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Für das seit den 30-er Jahren bestehende Freibad Herrenstrunden ist eine grundlegende Sanierung der gesamten Badanlagen erforderlich.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt, die eine Sanierung unmöglich macht, ist die Privatisierung der Anlage - mit privatwirtschaftlichem Anreiz (Sauna- und Fitneßeinrichtungen) als erhaltende Maßnahme - beabsichtigt.

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung ist für die das Freibad ergänzende Nutzung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen durch einen im Süd- und Nordwesten um das Freibad verlaufenden Fußweg, im Nord- und Südosten durch die Straßen Bücheler Weg und L 286 begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist geeignet, sämtliche Konfliktpotentiale im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen bzw. zu bewältigen.

3. Gegenwärtige Situation

3.1 Lage und Bedingungen

Das seit Beginn der 30-er Jahre bestehende Freibad - als eines der schönsten Bäder in der Region stark frequentiert - mußte aufgrund dringender Sanierungserfordernisse 1990 geschlossen werden.

Das Gebiet wird derzeit durch die Baudenkmäler Burg Zweiffel und Eingangsbereich Freibad städtebaulich geprägt. Von außen ist die Anlage aufgrund einer dichten Abpflanzung entlang des Bücheler Weges bzw. einer ca. 2 m hohen Hainbuchenhecke kaum einsehbar. Die Liegewiese ist durch einzelne alte Einzelbäume bzw. Baumreihen strukturell aufgewertet. Die Strunde verläuft derzeit, von Nordosten kommend, verrohrt durch das Plangebiet.

Die am Ortsausgang von Herrenstrunden liegende Anlage ist ca. 4,5 km von der Innenstadt Bergisch Gladbach und rd. 8 km vom Ortsteil Bensberg entfernt.
Die Anbindung mit dem ÖPNV ist hinreichend gewährleistet.
Stellplatzkapazitäten (etwa 150 - Parkplatz zwischen bestehendem Kiosk und Bücheler Weg ca. 40 ST, Parkfläche am Asselborner Bach ca. 70 ST, Straßenrandplatz Asselborner Weg ca. 40 ST) sind im nahen Umfeld ausreichend vorhanden.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der GEP stellt den Bereich als "Waldbereich" und "Erholungsbereich", der derzeitig gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich "Grünfläche" dar.
Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist entsprochen.

3.3 Altlasten

Mit gefährdenden Stoffen kontaminierte Böden sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der bakteriellen Belastung der zu renaturierenden Strunde siehe Ziffer 4.2.

3.4 Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89 - Strunder Delle -

Der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im östlichen Freibadbereich eine 10 m breite Ersatzplanung für den Bücheler Weg sowie einen - bereits ausgebauten - Parkplatz fest.
Dieser Bereich ist im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechend den aktuellen städtebaulichen Leitbildern zu gestalten und die entsprechende Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufzuheben.

3.5 Landschaftsschutz

Die Freibadanlage liegt derzeit im Landschaftsschutzgebiet. Der südlich der Strundetrasse liegende Bereich ist aus der Verordnung herauszunehmen.

3.6 Denkmalschutz

Die eingetragenen Baudenkmäler "Burg Zweiffel" und (Freibad-) "Eingangsgebäude mit anschließenden eingeschossigen Trakten" sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Bauliche Nutzung

Die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten künftigen Nutzungen Freibad und Sauna/Fitneß erfolgt mit Hilfe folgender Festsetzungen:

1. Für den Badeingangs-, Schwimm- und Liegebereich "private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freibad",

2. Für die Sauna/Fitneßnutzung eine überbaubare "Fläche für Sport- und Spielanlagen" .

Die überbaubare Fläche beträgt rd. 750 qm mit maximal zweigeschossiger Bauweise.
Die Dimensionierung dieser Fläche berücksichtigt einerseits die für die Erhaltung des Freibades erforderlichen privatwirtschaftlichen Belange des künftigen Betreibers, andererseits öffentliche Belange wie Denkmalschutz, Ökologie und die Interessen der Öffentlichkeit als Nutzer.
Das mit der Gebäudenutzung zu erzielende erweiterte Freizeitangebot und die damit mögliche Erhaltung des Freibades rechtfertigen den Eingriff in den bestehenden Naturhaushalt bzw. die damit verbundene Reduzierung von Liegewiese und Strauchwerk.

Die Gebäudekubatur wird unter Berücksichtigung o.a. Belange durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m über Straßenniveau sowie den Ausschluß von Flachdächern beschränkt.
Weitere Vorgaben wie Dachgestaltung, Materialwahl, Baukörpergliederung werden Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung - in Abstimmung mit dem Landeskonservator - sein.

4.2 Grün-, Frei- und Wasserflächen

Mit Ausnahme der unter Ziffer 4.1 beschriebenen baulichen Anlage bleiben die vorhandenen Freiflächen weiterhin erhalten.
Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffstatbestände im Sinne des § 4 LG NW wird die Liegewiese - soweit im Hinblick auf die Nutzung vertretbar - um schattenspendende Baumpflanzungen ergänzt.

Für die derzeit verrohrte Strunde ist eine Renaturierung vorgesehen, der Trassenverlauf mit Uferrandbereichen ist hinweislich gekennzeichnet.
Die Trassenführung wird einerseits topographische Verhältnisse zur Vermeidung tiefer Trichterausbildungen berücksichtigen, andererseits erfolgt eine weitestgehende Orientierung am ursprünglichen Wasserlauf.

Gemäß Umwelterheblichkeitsprüfung ist die Gewässergüte der Strunde als mäßig belastet einzustufen. Verantwortlich hierfür sind bakterielle Belastungen.
Aufgrund einer möglichen Gefährdung für Badegäste, aber auch für eine natürliche Entwicklung des Fließgewässers, muß ein Gewässerzugang unterbunden werden. Hierfür ist eine dichte Abpflanzung in Verbindung mit einem darin integrierten Zaun erforderlich.
Die Offenlegung der Strunde erfolgt nach fachgesetzlichen Vorschriften. Die für die Bachöffnung erforderlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum, eine planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen ist somit nicht erforderlich.

4.3 Verkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt die Verlegung bzw. Umgestaltung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich Bücheler Weg.
Analog den Zielsetzungen des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 - Strunder Delle - erfolgt eine Entschärfung der bestehenden verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich Bücheler Weg/L 286 durch Verlegung der Straße. Die künftige Ausbaubreite orientiert sich an derzeitigen Richtlinien.

Der bestehende Parkplatz bleibt teilweise als öffentlicher Parkplatz für Wanderer erhalten.
Die verbleibende Restfläche dient als privater Stellplatznachweis für die Sauna- und Fitneßnutzung.
Die Stellplätze werden - durchgrünt - hergestellt. Im Bereich der privaten Grundfläche kann dies durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet werden.

Für die neue Straßenführung werden zwei im heutigen Parkplatzbereich vorhandene Bäume in Anspruch genommen. Eine alternative Trassenführung durch die nördlich gelegenen Fichtenbestände hätte eine zweite Bachquerung (Verrohrung) im Rahmen der Strundeöffnung zur Folge.

Die Entschärfung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich sowie auf ein Minimum begrenzte Bachquerungen rechtfertigen den Abgang der Bestände. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt gemäß städtischer Baumschutzsatzung.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Lärmemissionen/-immissionen

Für das Bebauungsplangebiet und angrenzende Nutzungen wurden gutachterlich Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärmemissionen/-immissionen untersucht.

Für Gewerbelärm zeigt sich im Ergebnis, daß - im Hinblick auf schützenswerte Nutzungen der Burg Zweiffel - auf dem privaten Stellplatz im Bebauungsplangebiet während der Zeit von 24.00 bis 5.00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen stattfinden dürfen.
Da für den Betrieb 22.00 Uhr als Sperrstunde vorgesehen ist, stellt die Nutzungszeitbegrenzung für den Betreiber keine gravierende Einschränkung dar. Auch unter Berücksichtigung von Sperrstundentoleranzen ist 24.00 Uhr als vertretbar anzusehen.
Die zeitliche Begrenzung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Verkehrslärm
Der unmittelbar angrenzende öffentliche Wanderparkplatz wird zu diesen Zeiten regelmäßig nicht mehr genutzt, so daß hiervon ausgehende Nutzungsbeeinträchtigungen der Burg Zweiffel auszuschließen sind.

Die durch die sporadisch auftretende Nutzungsfunktion des Parkplatzes für kulturelle Großveranstaltungen auf Burg Zweiffel entstehenden Lärmemissionen können in diesem Zusammenhang unberücksichtigt bleiben.

Aufgrund vorhandener Verkehrsgeräusche von öffentlichen Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen für das Neubauvorhaben erforderlich.
Die erforderliche Schalldämmung an den einzelnen Fassaden ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen.
Aufgrund der bestehenden Platzverhältnisse bzw. unter Berücksichtigung von Belangen des Denkmal- und Landschaftsschutzes sind primäre Schutzmaßnahmen wie z.B. ausreichende Abstandflächen nicht realisierbar.
Die erforderlichen schallschutztechnischen Aufwendungen stehen in vertretbarem Kosten-/Nutzenverhältnis.

Da der Vorsorgewert (Schutzbedürfnis) für die Liegewiese des Freibades unterschritten wird, sind diesbezüglich keine Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm erforderlich.

Eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen im Ortsteil Herrenstrunden durch Ziel- und Quellverkehre der Freibadnutzung ist nicht zu erwarten.

In bezug auf den vom Freibadbetrieb ausgehenden Sportlärm sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.2 Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes NW

Gemäß § 8 a Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Eingriffe auszugleichen. Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt.

Für das Bebauungsplangebiet ergibt sich aus der Kompensationsberechnung ein rechnerischer Ausgleich des Eingriffes. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig. Begründet liegt dies darin, daß ein Eingriff lediglich im Bereich des geplanten Fitneß- und Saunagebäudes sowie einer geringfügigen Erweiterung der Stellplatzfläche stattfindet, während als Ausgleich die Strunde im gesamten Freibadgelände auf einer Länge von ca. 210 m offengelegt werden soll. Für den insgeamt 10 m breiten Uferstreifen ist eine dichte Anpflanzung vorgesehen. Als Minderungsmaßnahmen sind darüber hinaus weitere Pflanzmaßnahmen zur Gewährleistung der funktionalen Abläufe (z. B. Sichtschutzpflanzung) vorgesehen. Der Wegfall von Einzelbäumen, wie z. B. am Bücheler Weg, ist entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das städtische Netz bzw. sonstige Versorgungsträger gewährleistet.

7. Kosten

Kosten für die Stadt entstehen durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 4 LG NW, die Verlegung des Bücheler Weges sowie die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 07.06.1993
In Vertretung:

Daubendiek
Stadtbaurat

gehört zur Verfügung
vom 06. Okt. 1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner