Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 150/2000	
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**30.03.2000**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei -
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 3262 - Malteser Komturei -

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3262 - Malteser Komturei – gefasst. Der Bebauungsplan soll eine Handhabe bieten zur städtebaulichen Einordnung möglicher Bauvorhaben im Umfeld der Malteser Komturei. Die Gebäude der Malteser Komturei, der Malteser Mühle und der Kirche St. Johannes der Täufer, die alle drei als Baudenkmal eingetragen sind, haben großen kulturhistorischen Wert und prägen das Erscheinungsbild des Ortsteils Herrenstrundens.
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herrenstrunden und wird begrenzt durch die Kürtener Straße im Süden, den Malteser Weg im Westen und Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Norden und Osten.

Im Juli 1998 hat der Eigentümer der Malteser Komturei eine Bauvoranfrage gestellt, zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der heutigen Grünfläche Ecke Herrenstrunden (L286) / Malteser Weg. Zur Verhinderung möglicher städtebaulicher Fehlentwicklungen wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes eine Veränderungssperre erlassen.
Im geltenden Flächennutzungsplan ist dieser Teil des Grundstückes als Grünfläche dargestellt. Damit ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerische Absicht dokumentiert, die Wohnbebauung westlich der Malteser Komturei an der Einmündung des Malteser Weges enden zu lassen. Der Malteser Weg bildet hier eine Zäsur in der Baustruktur. Östlich des Malteser Weges beginnen die Freiflächen (Wiese, Teichanlage) der Malteser Komturei, die aus Sicht der Stadtplanung in dieser Form als Freibereich erhalten bleiben sollten. Die eingetragenen Baudenkmäler prägen das Erscheinungsbild des Ortsteils Herrenstrunden und brauchen entsprechende Freiräume, um ihre Wirkung entfalten zu können. Der geplante Einfamilienhausneubau würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fernwirkung und der Erlebbarkeit insbesondere der ehemaligen Malteser Komturei führen.

In Bezug auf das Räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach ist in Herrenstrunden eine weitere Siedlungsentwicklung nicht erwünscht.

Seitens der Verwaltung wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - erarbeitet:

- Die bestehende Bebauung entlang der Straße 'Herrenstrunden' und des Rosenthaler Weges soll in ihrem Bestand gesichert werden.

- Der südliche Grundstücksteil der Malteser Komturei wird als 'Grünfläche' ausgewiesen mit der nachrichtlichen Übernahme des dort befindlichen 'Teiches' und des Strunder Baches.
  Im östlichen Bereich, neben der Reithalle ist eine zusätzliche Baumaske für eine Bebauung vorgesehen.

- Die Grundstücke westlich des Rosenthaler Weges sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen, und da das Räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach und das Rahmenkonzept Herrenstrunden keine weitere Siedlungsentwicklung vorsieht werden diese Flächen als 'Grünflächen' vorgesehen.
  Eine innerhalb dieser Fläche bereits genehmigte Lagerstätte für Stroh und Futter wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Die im Osten befindlichen 'Flächen für die Landwirtschaft' befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung innerhalb der typischen bergischen Landschaftsstruktur würde einen

Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und die Landschaftsästhetik in erheblichem Maße beeinträchtigen. Auch eine vor einigen Jahren beantragte Herausnahme aus der Landschaftsschutzverordnung wurde von der Bezirksregierung Köln nicht in Aussicht gestellt.

Somit werden diese Flächen als 'Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei - auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Eine verkleinerte Kopie des städtebaulichen Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - ist der Vorlage beigefügt.

Anlagen

- Übersichtsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei -
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei –
- Übersichtsplan Flächennutzungsplan