

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>		Drucksachen-Nr. <b>239/2001</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.04.2001</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei**

- Vorstellung der geänderten Vorentwurfsplanung
- Beschluss zur erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung

**Beschlussvorschlag**

- I. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei - auf der Grundlage des geänderten Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.
  
- II. Der Beschluss des Planungsausschusses vom 30.03.2000 zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung für den Bereich der Malteser Komturei wird aufgehoben

## Sachdarstellung / Begründung

### Zu I:

#### Historie

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Herrenstrunden.

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 der Planungsausschusssitzung am 30.03.2000 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst. Zuletzt wurde der Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - in der Planungsausschusssitzung am 25.05.2000 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beraten und der Beschluss zur Fortsetzung des Verfahrens vertagt, da seitens der Herrenstrunderer Bürgerschaft die Sorge besteht, dass Festlegungen getroffen werden, die dem Rahmenkonzept Herrenstrunden entgegenstehen.

Die Überprüfung der Planung in Bezug auf die übergeordneten Planungen und auf das Rahmenkonzept kam zu folgendem Ergebnis:

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP), welcher die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellt, ist mit seinen Darstellungen der Raumordnung und Landesplanung angepasst bzw. anzupassen. Die im Flächennutzungsplan für Herrenstrunden dargestellten Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Aufgrund der räumlichen Lage, der infrastrukturellen Ausstattung und der Naherholungsfunktion von Herrenstrunden sind keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bereich der Malteser Komturei ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche südlich der Malteser Komturei ist als 'Grünfläche' mit integrierter Wasserfläche dargestellt. Westlich des Rosenthaler Weges ist ebenfalls 'Grünfläche' und östlich des Rosenthaler Weges ist 'Landwirtschaftliche Fläche' ausgewiesen.

Nördlich an die Wohnbaufläche schließt sich der Landschaftsschutz an. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz für eine Wohnbebauung wurde von der Höheren Landschaftsbehörde nicht in Aussicht gestellt, da eine solche Nutzung ein erheblicher Eingriff in Natur- und Landschaft bedeuten würde und die Landschaftsästhetik in erheblichem Maße beeinträchtigen würde.

### Gebietsentwicklungsplan:

Der Gebietsentwicklungsplan sieht für die Ortslage Herrenstrunden 'Bereich für die Landwirtschaft' vor.

### Räumlich funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach:

Das Räumlich funktionale Entwicklungskonzept beschreibt Herrenstrunden als einen Bereich mit Naherholungsfunktion, welcher mit unterschiedlichen Freizeiteinrichtungen ausgestattet ist:

- dem ehem. 'Freibad Herrenstrunden', heute ein Biergarten mit Spiel- und Freizeitanlagen
- eine Reithalle im Bereich der Malteser Komturei und einem Reitplatz am Bücheler Weg
- sowie Spazier- und Wanderwegen rund um den Ort Herrenstrunden

Nach Aussagen des für den Bereich Herrenstrunden immer noch aktuellen Räumlich funktionalen Entwicklungskonzeptes sollen Freizeiteinrichtungen sich auf Herrenstrunden beschränken, während die Umgebung der ruhigen Erholung vorbehalten bleiben soll. Das gesamte Strundetale soll von zusätzlicher Bebauung freigehalten bleiben.

Der 'außerstädtische' Freiraum hat in Bergisch Gladbach vielfältige Erholungsfunktion. Wegen der geringen Entfernungen innerhalb des Stadtgebietes dient er der wohnungsnahen Erholung am Feierabend ebenso wie der Wochenend- und der Naherholung.

Aufgrund von Forderungen nach Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf der einen und nach landschaftlicher Ästhetik auf der anderen Seite setzt das Räumlich - funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach Schwerpunkte für Erholungsbereiche. Die meist flächenintensiven Einrichtungen (Parkplätze, Gastronomiebetriebe, Tennis- und Reithallen etc.) sollen in ökologisch und optisch unbedenklichen Bereichen konzentriert und somit der Freiraum in seiner 'landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und natürlichen Eigenart' weitgehend erhalten werden.

Des Weiteren wird im Räumlich funktionalen Entwicklungskonzept dargelegt, dass eine bauliche Entwicklung schwerpunktmäßig nur dort stattfindet, wo eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung vorhanden ist ( Kapitel XIV, Siedlungsräumliche Grundstruktur). Dies ist in Herrenstrunden nicht der Fall. Außer einer Kindertagesstätte fehlt es an jeglicher Infrastruktur. Die Folge davon ist, dass selbst zur Deckung des täglichen Bedarfes das Fahrzeug genutzt werden muss.

Da es sich bei Bauherren meist um Familien mit schulpflichtigen Kindern handelt, entstehen hier die sog. Kinderbringverkehre in Schulen oder ähnlichen Einrichtungen. Dies gilt es vom Ansatz her zu verhindern.

### Landschaftsschutz

Die Bereiche östlich und westlich des Rosenthaler Weges befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Die Darstellung und Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen in Bauleitplänen, die im Widerspruch zum Flächennutzungsplan oder einer vorhandenen Verordnung über ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet stehen, erfordern deren vorhergehende Änderung oder Aufhebung.

Der Plangebietsbereich für den Vorentwurf wird aufgrund der übergeordneten Planungen und des Landschaftsschutzes eingeschränkt.

Das Plangebiet des überarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - wird begrenzt durch die Straße 'Herrenstrunden' im Süden, den Malteser Weg im Westen, den Rosenthaler Weg im Osten und Grünflächen im Norden.

Im Hinblick auf die Aussagen der übergeordneten Planungen verfolgt der erneut seitens der Verwaltung erarbeitete Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - folgende Entwicklungsziele:

- Sicherung der bestehenden Bebauung entlang der Straße 'Herrenstrunden' und des Rosenthaler Weges

- Sicherung des eingetragenen Baudenkmals - Malteser Komturei -, welches das Ortsbild von Herrenstrunden prägt.
- Sicherung der vorhandenen Nutzungen der Malteser Komturei (Wohnnutzung / Hotel / Architekturbüro/ Pferdezucht / 'Reiterhof')
- Erweiterungsmöglichkeiten und somit Sicherung der Existenzgrundlage für die im Plangebiet ansässigen Betriebe durch Ausweisung einer zusätzlichen Baumasse östlich der Reithalle und Verlagerung der Pferdestallungen in die nördlich angrenzende Grünfläche
- Ausweisung des südlichen Grundstücksteils der Malteser Komturei als 'Grünfläche' und Kennzeichnung des dort befindlichen 'Teiches', des Strunder Baches und des Rosenthaler Baches mit dem Ziel, den für die Fernwirkung des Baudenkmals notwendigen Freiraum zu erhalten
- Sicherung der Grünflächen westlich des Rosenthaler Weges. Diese befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine innerhalb dieser Fläche bereits genehmigte Lagerstätte für Stroh wird im Bebauungsplan berücksichtigt.  
 Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz für den Bereich der vorgesehenen Pferdestallungen oder ob eine Baugenehmigung über eine Befreiung vom Landschaftsschutz erteilt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

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.

## **Zu II.:**

In der Sitzung am 30.03.00 hat der Planungsausschuss den Beschluss gefasst, ein Verfahren einer Denkmalsbereichssatzung für den Bereich der Malteser Komturei durchzuführen.

Denkmalsbereiche werden durch Satzung der Gemeinde, die der Genehmigung der oberen Denkmalbehörde bedarf unter Schutz gestellt.

Die obere Denkmalbehörde hat jedoch mit Schreiben vom 01.12.00 eine ablehnende Entscheidung getroffen.

Die Ortsbesichtigung, die Auswertung von Literatur und historischem Kartenmaterial führte zu dem Ergebnis, dass der historische Ortsteil Herrenstrunden nicht mehr die Kriterien zur Ausweisung eines Denkmalsbereiches, weder insgesamt noch in den beiden Ensembles 'Burg Zweiffel' und 'Malteser Komturei' erfüllt.

Herrenstrunden liegt im Tal der Strunde an der Verbindungsstraße von Bergisch Gladbach, talaufwärts nach Dürscheidt Richtung Kürten. Entlang der Straße 'Herrenstrunden' reihen sich Wohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts in offener Bauweise, auf der Seite der Strunde zum Teil weit von der Straßenflucht zurückliegend. Die beiden historisch bedeutsamen Festpunkte Burg Zweiffel und Malteser Komturei, die ehem. Johanniter Kommende, in denen sich die Ortsgeschichte manifestiert, markieren die Ortsenden.

Da seit der Säkularisation weder für den Ort noch für das zu betrachtende Ensemble eine übergreifend historisch prägende und schützenswerte bauliche Entwicklung erfolgte, bleibt die aus historischer Sicht zu beurteilende Gesamtaussage die der ehemaligen Johanniter Kommende, so wie sie in der überformten baulichen Situation noch erhalten ist. In den bestehenden Objekten (ehem. Malteser Komturei, Kirche, ehem. Mühle) und in den kulturlandschaftlichen Elementen (kanalisierter Lauf der Strunde, Teich) ist die Ortsgeschichte zwar noch ablesbar, jedoch sind die einzelnen Bestandteile räumlich voneinander isoliert. Durch die baulichen Veränderungen (Straßenführung, Teichzuschüttung, Abriss des Hofes) und durch die Neubauten, die im Volumen dem historischen Bestand gleich sind, wird die innere Dichte des Ensembles, das Miteinander der Bauten als nicht mehr tragfähig für die Ausweisung eines Denkmalsbereiches gewertet.

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung einer

Denkmalbereichssatzung für den Bereich der Malteser Komturei aufzuheben.

### **Anlagen**

- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei -
- Übersichtsplan Flächennutzungsplan