

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung</b>	Drucksachen-Nr. <b>461/2000</b>					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nichtöffentlich</b></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>					
<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>					
<b>Beschlussvorlage</b>						
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)				
<b>Planungsausschuss</b>		<b>Beratung</b>				
<b>Rat</b>	<b>14.09.2000</b>	<b>Entscheidung</b>				

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei  
- Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Die am 07.09.1999 rechtsverbindlich gewordene Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei – wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

Die beigefügte Satzung über die Veränderungssperre ist Bestandteil dieses Beschlusses.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.1995 einen 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. Johann Baptist, die alle drei als Baudenkmal eingetragen sind, haben großen kulturhistorischen Wert und prägen das Erscheinungsbild des Ortsteils Herrenstrunden.

Mit seinem Beschluss vom 30.01.1997, für den Ortsteil Herrenstrunden eine Rahmenplanung aufzustellen, hat der Planungsausschuss seine Absicht bekräftigt, die städtebauliche Entwicklung des sensiblen Bereiches um die drei Baudenkmäler zu steuern.

Im Juli 1998 hat der Eigentümer der Malteser Komturei eine Bauvoranfrage gestellt zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der heutigen Grünfläche Ecke Herrenstrunden (L 286)/ Malteser Weg. Zur Sicherung der Planung und zur Verhinderung möglicher städtebaulicher Fehlentwicklungen wurde dem Antragsteller im Dezember 1998 mitgeteilt, dass die Bauaufsichtsbehörde beabsichtige, die Entscheidung über die Zulässigkeit gemäß § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) bis zum 29.10.1999 auszusetzen.

Das vom Antragsteller zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist im geltenden Flächennutzungsplan 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 das Ortsbild von Herrenstrunden entscheidend prägenden Baudenkmäler Malteser Komturei, Malteser Mühle und Kirche St. Johann Baptist brauchen entsprechende Freiräume, um ihre Wirkung entfalten zu können. Der geplante Einfamilienhausneubau würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fernwirkung und der Erlebbarkeit dieser Baudenkmäler und insbesondere der ehemaligen Malteser Komturei führen.

Da der Zeitraum der Zurückstellung nicht für die Erstellung einer Planung ausreichte, wurde eine Veränderungssperre mit einer Laufzeit von 2 Jahren erlassen, auf die der Zurückstellungszeitraum angerechnet wurde. Diese zwei Jahre der Veränderungssperre laufen im Oktober 2000 ab.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt war es nicht möglich das Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich abzuschließen. Zur weiteren Sicherung der Planung wird somit eine Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr gemäß § 17 Abs.1 Satz 3 notwendig.

Die Satzung und eine Übersichtskarte ist beigelegt.

### **Anlagen**

- Satzungstext
- Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich der Veränderungssperre
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

**Satzung  
über den Erlass einer Veränderungssperre  
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes**

**Nr. 3262 - Malteser Komturei -**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.97 (BGBl. I S. 2081) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV NW S. 762) hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am        folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Zur Sicherung der Planung in einem Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes

**Nr. 3262 - Malteser Komturei -**

wird eine Veränderungssperre erlassen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erfasst das folgende Flurstück oder dessen katastermäßige Fortschreibungen:

Gemarkung Sand, Flur 2, Nr. 780.

Die Bereichsbegrenzung ist in einer Karte im Maßstab 1 : 500 (Katasterflurkarte) eingezeichnet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Satzung kann beim Stadtplanungsamt, Zi. 512 oder 514 im Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienststunden sind in der Bekanntmachung angegeben.

**§ 2**

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 5

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahr seit dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Möglichkeiten einer Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 sowie einer erneuten Inkraftsetzung gemäß § 17 Abs. 3 BauGB bleiben hiervon unberührt.

Bergisch Gladbach,

\_\_\_\_\_  
Maria Theresia Opladen  
Bürgermeisterin

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	