

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0031/2024  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - Nicht Fortsetzen des Bebauungsplanverfahrens Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

#### **Nr. 3262 - Malteser Komturei -**

bis auf Weiteres nicht fortzusetzen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Vertrag mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
	X	

### Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht verbessert sich die stadtklimatische Situation im Bereich des Plangebietes in Folge einer offenen Bauweise der geplanten Gebäude.

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

### Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Es ist kein Neu- oder Ausbau öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Die in Zusammenhang mit dem Neubau entstehenden Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen.

## Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
<b>planmäßig</b>			
<b>außerplanmäßig:</b>			
<b>kurzfristig:</b>			
<b>mittelfristig:</b>			
<b>langfristig:</b>			

### Weitere notwendige Erläuterungen:

Planmäßig entsprechend der Priorisierung der Bebauungspläne.

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **Zu I:**

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3262 - Malteser Komturei - sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage des Eigentümers der Malteser Komturei vom 21.08.2020 für die Errichtung von vier zweigeschossigen Wohngebäuden, mit ggf. teilweiser touristischer Nutzung in Verbindung mit dem bestehenden Hotel, im Bereich der heutigen Reithalle. Durch die Neubebauung sollte die Hotelnutzung der Malteser Komturei finanziell gesichert werden. Ergänzend zu einer moderaten Bebauung sollten die touristisch und historisch bedeutsamen Strukturen der Malteser Komturei, der Malteser Mühle und der Kirche St. Johannes der Täufer, sowie ihre Freiraum- und Wasserflächen als auch die Naherholungsfunktion von Herrenstrunden gesichert werden (s. Anlage 1).

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 08.02 - 11.03.2021 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Seiten der Bürger 15 Stellungnahmen ein. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen 9 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen sind als Kurzfassungen in den Anlagen 5 und 6 dargestellt. Die Stellungnahmen liegen den Fraktionen auch in digitaler Form vor.

Bei der Bearbeitung der zahlreichen Anregungen stellten sich sehr widersprüchliche Ansichten als auch sich konträr gegenüberstehende Argumentationen der unterschiedlichen Belange dar.

Daraufhin hat die Verwaltung zusammen mit dem Eigentümer nach einem Kompromiss bzw. einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich der unterschiedlichen Anregungen gesucht.

Grundsätzlich ist eine Bebaubarkeit des Grundstückes im Rahmen der überbaubaren Fläche der heutigen Reithalle anzunehmen, welche nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden müsste. Die Kubatur einer Bebauung sowie die Material- und Farbwahl obliegt ebenfalls zunächst einmal dem Eigentümer im Zuge der Freiheit des Eigentums in dem Maße, wie es die Gesetzgebung (z.B. im Hinblick auf den Denkmalschutz) zulässt. Dennoch ist der Eigentümer bereit die städtebaulichen Anforderungen in seiner weiteren Planung zu berücksichtigen.

Als Ergebnis stellt die Verwaltung einen überarbeiteten Vorentwurf vor (s. Anlage 2).

### **Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Zielsetzung des überarbeiteten Vorentwurfes**

#### Herleitung:

Die Malteser Komturei und das geplante Bauvorhaben befinden sich im Ortsteil Herrenstrunden. Das Ortsbild von Herrenstrunden wurde bereits durch verschiedene Maßnahmen wieder in seiner historisch bedeutsamen Struktur erlebbar gemacht. Hierzu zählen u.a. die Umgestaltung des Umfeldes der Burg Zweifel sowie des Ortseinganges, die Entwicklung der Mühlenwiese zu einer Erholungs- und Parkanlage mit Sanierung der Teichanlage, die Gestaltung des Dorfplatzes im Umfeld der Malteser Komturei, der Malteser Mühle und der St. Johannes der Täufer sowie die Gestaltung der Strundequelle.

Bestimmend für das Ortsbild von Herrenstrunden ist das Komtureigebäude des Johanniter- und späteren Malteser Ordens, welches unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus aus verputztem Bruchstein. An der Westseite schließt sich ein moderner Gebäudetrakt sowie nord-westlich eine Reithalle an. Diese soll nun abgerissen werden und an gleicher Stelle eine Wohnbebauung entstehen. Die Erschließung der Reithalle erfolgt heute über den Rosenthaler Weg. Notwendige Stellplätze befinden sich nördlich davon.

#### Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf:

Um einen Konsens bzgl. der eingegangenen Anregungen zu erlangen wurde der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - nochmals überarbeitet (s. Anlage 2).

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht eine reduzierte Bebauung mit nur noch zwei Einzelbaukörpern innerhalb des Baufeldes der Reithalle vor (s. Anlage 3). In diesem Bereich bestehen bereits heute schon - ohne einen Bebauungsplan - Baurechte für den Eigentümer. Die Gebäude mit Satteldach stehen giebelständig zur bestehenden Teichanlage. Diese Ausrichtung dient dem Immissionsschutz der Wohngebäude gegenüber der gastronomischen Nutzung der Malteser Komturei. Die Baukörper in offener Bauweise nehmen die Struktur der bestehenden Hofsituation und Umgebung auf. In der Kubatur, der Gestaltung sowie den Baumaterialien soll sich die Neubebauung an den bestehenden Gebäuden der Malteser Komturei orientieren. Der vom Eigentümer der Malteser Komturei beauftragte Architekt hat bereits Projekte mit ähnlichem Hintergrund verwirklicht. (Beispiel s. Anlage 4).

Das Vorhaben kann grundsätzlich als erschlossen angesehen werden. Die Zuwegung der Neubebauung erfolgt jedoch vom Rosenthaler Weg über das nördlich angrenzende städtische Grundstück. Diese Zuwegung zur Reithalle wird bereits heute schon als Wirtschaftsweg genutzt. Die Nutzung lässt sich auch historisch belegen. Sie liegt jedoch planungsrechtlich nicht im unbeplanten Innenbereich, sondern ist nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich anzusehen. Es haben diesbezüglich bereits Abstimmungen mit dem Rheinisch Bergischen Kreis stattgefunden. Auch hier wird eine Genehmigungsfähigkeit angenommen.

Die für die Neubebauung benötigten Stellplätze sind im nördlichen Teil des Grundstückes vorgesehen. Auch die historische Fußwegeverbindung nördlich der Reithalle nimmt der Entwurf auf, welche jedoch keine öffentliche Funktion hat.

Der Abstand der Bebauung zur Strunde wird aus landschaftlichen und naturschutzfachlichen Gründen auf mindestens 3 - 7m vergrößert.

Der überarbeitete Vorentwurf wurde mit dem Rheinisch Bergischen Kreis abgestimmt.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfes und einer Reduzierung der Bebauung auf zwei Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche der im Bestand vorhandenen Reithalle ist der Vorhabenträger ebenfalls bereit, die städtebaulichen Anforderungen in seiner weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies würde eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3262 - Malteser Komturei - entbehrlich machen. Die Umsetzung dieser Anforderungen kann über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich hinreichend sichergestellt werden. Somit wäre aus Sicht der Verwaltung ein Planungsbedürfnis nicht mehr gegeben.

Für eine beschleunigte Wohnbaulandmobilisierung im Innenbereich schlägt die Verwaltung daher vor, die o.g. städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern und das Bebauungsplanverfahren Nr. 3262 - Malteser Komturei - nicht weiterfortzusetzen.

Sollte der Eigentümer jedoch einen Bauantrag einreichen, dessen Vorhaben von den zugesicherten Inhalten des städtebaulichen Vertrages abweicht, wird der Bauantrag auf der

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - vom 03.12.2020 zurückgestellt, eine Veränderungssperre erlassen und das Bebauungsplanverfahren könnte weitergeführt werden.

## **Zu II:**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer der Malteser Komturei und der Stadt geschlossen werden.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- Sicherung der baulichen Gestaltung (u.a. Kubatur /Materialien)
- Sicherung der Erschließung und Bachüberquerung
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Sicherung der Teichanlage
- Herstellung des Uferbereiches der Strunde
- Berücksichtigung der Ziele des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Da die Hochbauplanung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail vorliegt, wird es in Abstimmung mit dem Eigentümer und der Stadt noch zu weiteren Konkretisierungen der Vertragsinhalte kommen.