

Thematische Zusammenfassung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 3262 - Malteser Komturei -

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Aushang vom 08.02. bis 11.03.2021**

Bebauung / Ortsbild / Bewahrung des touristisch und historisch bedeutsamen Ensembles der Baudenkmäler

- Der vorliegende Entwurf wird aus architektonischer Sicht in keiner Weise der städtebaulichen Zielsetzung der Bewahrung der touristisch und historisch bedeutsamen Malteser Komturei als Baudenkmal gerecht. Im Hinblick auf die Monolithen mit Holzfassade (Verwitterung), Größe, Bau-/Dachform als auch Farbgebung bitten wir als Anwohner mit direktem Blick auf die Nachfolge-Verwendung der heutigen Reithallenfläche um eine kritische Bewertung des vorliegenden Architekten-Entwurfes.
- Die geplanten Gebäude passen in keiner Weise in das historisch, idyllische Ortsbild von Herrenstrunden. Die Gebäude sind als zweistöckig ausgewiesen. Die Giebel bilden ein drittes Stockwerk und somit werden die Gebäude viel zu hoch. Das Dach ist nicht als Stockwerk ausgewiesen
- Die Entwürfe des Architekten werden nicht als moderat empfunden. Sie wirken überdimensioniert und als eine brutale optische Verunstaltung, die den Ortskern von Herrenstrunden für Jahrzehnte schädigt, empfunden. Die Entwürfe nehmen weder besondere Rücksicht auf Denkmal- noch Umweltschutz. Die Besonderheit des Geländes wird nicht ausreichend beachtet.
- Eine erneute und weitere Verdichtung ist in der geplanten Form nach unserem Ermessen nicht im Einklang mit Denkmalschutz und Naturschutz, die in diesem Bereich von öffentlichem Interesse sein sollten.
Eine Neuplanung nach Abriss muss unseres Erachtens folgende Schritte enthalten:
 - Renaturierung des Bachlaufs
 - Neuplanung einer Bebauung unter Berücksichtigung:
 - der Ziele der Regionale 2010
 - des Denkmalschutzes
 - Einhaltung des Gewässerschutzes [Abstände Parkplätze /von Gebäuden zu Fließgewässern und Teich)
- Die Komturei muss der Mittelpunkt des Geländes bleiben und als Blickfang wahrgenommen werden. Die neuen Wohngebäude sollten sich der Komturei in Höhe und Maßstab daher deutlich unterordnen und in das historische und dörfliche Ortsbild einfügen.
Die Baukörper, die äußeren Baumaterialien und Dachformen sollten in der Gestaltung und Höhe ländlich orientiert und an die Häuser-Struktur Herrenstrundens angepasst sein. Eine lockere Bebauung entsprechend der Siedlungsstruktur Herrenstrundens ist wünschenswert. Eine Bebauung muss der dörflichen und ländlichen Struktur Herrenstrundens gerecht werden. Die Freiflächenversiegelung, insbesondere bei den Stellplätzen, sollte so gering wie möglich gehalten werden. Die Zuwegung vom Malteserweg her bedarf wegen der Enge und Unübersichtlichkeit der Straße einer besonderen Aufmerksamkeit.
Zwischen der bestehenden beliebten Gastronomie mit vielen Feiern und den Bewohnern der neuen Wohnhäuser kann es schnell zu Nutzungskonflikten kommen, da die Neubauten bis eng an den gastronomischen Betrieb heranreichen werden. Es bedarf im Vorfeld einer Regelung, solche Konflikte möglichst zu minimieren.
- Der Bau moderner Häuser im direkten Blickfeld wird das Gesamtbild des historischen Ensembles zerstören. Es stellt sich als widersprüchlich dar, die Sicherung des Ortsbildes zu verfolgen und gleichzeitig eine Veränderung der Bebauung anzustreben. Das Ortsbild kann nur durch den Erhalt der bestehenden Bebauung gesichert werden.
- Das Vorhaben insbesondere aufgrund der Vorgaben des § 9 BauO NRW kann nicht als genehmigungsfähig i.S.d. § 74 Abs. 1 BauO NRW angesehen werden. Dazu müsste die Anlage nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe

so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirkt. Zudem darf das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet werden und auf eine erhaltenswerte Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die ortsübliche Bebauung gerade im Blickfeld der Malteser Komturei wird durch überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser bestimmt. Das Vorhaben zielt allerdings auf die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ab und läuft damit bereits der Ortsüblichkeit zuwider. Auch eine aufgelockerte Bebauung ist nur aus einem bestimmten Blickwinkel zu erkennen. Die Gebäudekomplexe stellen sich als eine Art voluminöse Mauer dar, die den Hang sowie die dahinterliegende Umgebung praktisch völlig verdeckt und sich damit auch nicht in die „Geländetopographie“ integriert. Zwar wird die Sicht auch durch die Reithalle teilweise verdeckt, allerdings besitzt diese eine Reihe von Fensterfläche und ist durch ihre offene Bauweise nicht allzu klotzartig, wie ein geschlossenes Gebäude. Aus Sicht des Bergischen Wanderweges und der Perspektive von dort für das Ortsbild entscheidend und hat touristisches Potential. Diese Sicht würde durch die vorgesehenen Parkplätze behindert werden.

Positiv zu bewerten ist, dass die versiegelte Fläche in deutlichem Umfang abnimmt. Allerdings geht dies zu Lasten der Höhe der Gebäude. An ihrem maximalen Punkt sind die Körper nur knapp 2,80 m kleiner als das im Fokus stehende Gebäude der Malteser Komturei und damit deutlich höher als die bestehende Reithalle. Die geplanten Häuser haben eine geradezu erschlagende bzw. erdrückende Wirkung auf Fußgänger. Diese soll durch „unterschiedlich geneigte Sattelflächen“ und schräge Dachfirste reduziert werden; dadurch bewirken die Gebäude jedoch einen geradezu futuristischen und unruhigen Eindruck, der den Fokus des Betrachters insbesondere von der Malteser Komturei selbst und der daneben liegenden Malteser Mühle ablenkt. Die moderne Bauweise fügt sich in Verbindung mit der in Holz gefassten Verkleidung nicht in das Orts- und Landschaftsbild von Herrenstrunden ein und wird ebenso wenig dem historischen Charakter des Grundstücks gerecht. Damit wird eines der im Bebauungsplan verfolgten Ziele regelrecht verfehlt.

- Anstatt in den Bau von Häusern zu investieren, lieber in die Instandsetzung der Reithalle investieren, sodass der Reitbetrieb wieder in stärkerem Umfang genutzt werden könnte. Es könnte eine Wanderreitstation / Ausflugsziel für Familien mit Kindern entstehen. Auch eine Kooperation mit dem Mittelalterfest von Gut Schiff wäre in diesem Rahmen denkbar. Ebenso stießen in der Vergangenheit die Kutschfahrten im Rahmen von Hochzeiten oder des Strundetalfestes auf große Begeisterung. Damit würde der bisherige Bestand der Bebauung, insb. das Ortsbild, geschützt werden. Es würde eine weitere Aufwertung des touristischen Ausflugsziels entlang des Bergischen Weges entstehen, was auch der umliegenden Gastronomie zugutekommen würde. So könnten die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sehr gut mit anderen Möglichkeiten erreicht werden können, die zugleich weniger belastend für die Anwohner sind und den Gesamtcharakter des Dorfes nicht verändern, sondern den bisherigen Bestand mehr in den Fokus rücken. Dieser sollte auf dem ländlichen und historischen Charakter liegen, der durch eine kleine Anwohnerzahl als auch die Naturverbundenheit und den Erhalt des Bestandes denkmalgeschützter Objekte zur Geltung kommen sollte.
- Die geplanten Wohngebäude sollten sich der Malteser Komturei in Höhe und Maßstab deutlich unterordnen, die Malteser Komturei muss der Mittelpunkt und Blickfang des Geländes bleiben. Die Sichtachse zwischen Malteser Mühle und Malteser Komturei sollte ungestört bleiben. Die Bebauung sollte an die ländliche und dörfliche Siedungsstruktur Herrenstrundens angepasst sein; eine lockere Bebauung entspräche der Umgebung. Die Baukörper und Dachformen sollten in der Gestaltung an die Umgebung angepasst sein. Auch sollten die äußeren Baumaterialien regionaltypisch sein.
- Der Entfall der Reithalle bietet das Potential, Herrenstrunden unter Erhaltung des Freiraums bei geringer Neubebauung (ISEK 2030 + städtebauliche Zielsetzung) touristisch weiter zu entwickeln. Die geplanten 2-geschossigen Wohngebäude wirken dagegen klotzartig abweisend und erdrücken von der Baumasse die bestehenden Nachbargebäude mit Teich. Der besondere Charakter von Herrenstrunden mit seinem weitläufigen und locker geprägten Landschaftsbild mit Kulturdenkmälern und seinen Teichen würde durch die geplante Bebauung beschädigt. Touristische Attraktivität mit Naherholungsfunktion und Landschaftspflege sieht anders aus. Der Entwurf der Architektur folgt in keiner Weise der Intention von ISEK 2030 sowie auch nicht den städtebaulichen Zielen wie die Stärkung des touristischen Potentials, Freiräume sichern. Eine Empfehlung könnte sein, über eine 1-geschossige lockere Bauweise mit 1 bis 3 Gebäuden nachzudenken. Die geplante Wohn-Bebauung an der Malteser Komturei umfasst vier 2-geschossige Gebäude für insgesamt 14 Wohneinheiten und 21 Stellplätzen, was für Herrenstrunden zu einer singulär hoch verdichteten Wohnraum-Bebauung und Wohndichte führen würde.

Auch das steht in Widerspruch zur Intention von ISEK 2030 sowie den städtebaulichen Zielsetzungen für Herrenstrunden. Wie vom Bauherrn separat erläutert sind zwei 2-geschossige Baukörper mit jeweils zwei Wohnhäusern geplant. Die Erweiterung der touristischen Nutzung soll dabei in ein Nebengebäude mit 6 Doppelzimmern und einer Ferienwohnung ausgelagert sein. Des Weiteren ist geplant, den Teich in verkleinerter Form als Wasserlandschaft zu integrieren, was zu einem Eingriff in Natur u. Landschaft führt. Schwerpunkt ist hier offenbar das reine Investment in eine hoch verdichtete Wohn-Bebauung. Der Bauumfang an der Malteser Komturei mit 4 Gebäuden für 14 Wohneinheiten und 21 Stellplätzen stellt zusammen mit den Veränderungen am Teich sowie dem Abriss der Reithalle (mit möglichen Altlasten, wie z.B. Asbest) ein Großprojekt für Herrenstrunden dar, für das ein unabhängiges Umweltschutzkonzept mit Altlastenanalyse fehlt. Darüber können sich weitere Vorgaben für eine mögliche Bebauung ergeben.

- Das Ortsbild von Herrenstrunden wird vor allem durch die Malteser Komturei, die anschließende Reithalle, die alte Johanniterkirche sowie anderer Baudenkmäler und der dazugehörigen Frei- und Wasserflächen geprägt. Herrenstrunden besitzt da-her einen dörflichen, landwirtschaftlichen Charakter und dient der Naherholung. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung, die auf die Bewahrung der o.g. Prägung von Herrenstrunden abzielen soll, wird jedoch durch den Bebauungsplan verfehlt.
- Eine Erläuterung, inwiefern die Wohnbebauung mit touristischer Nutzung in Einklang gebracht werden kann, bleibt offen. Ebenso ist fraglich, ob hier überhaupt Bedarf am Ausbau der touristischen Nutzung besteht. Grundsätzlich sind die Zimmer des Hotels nur anlassbezogen belegt, wenn z.B. eine Hochzeitsfeier oder eine Taufe oder ähnliches im Restaurant der Malteser Komturei stattfindet. Ob überhaupt genügend Touristen die Hotelzimmer buchen und eine Auslastung dergestalt eintritt, dass die bereits vorhandenen Zimmer nicht ausreichen, wird bezweifelt. Daher sollte lediglich das bestehende Gebäude (Reithalle) angepasst werden, ohne dass hierdurch das Gesamtbild beeinträchtigt wird.
- Etwaige Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf den Grundwasserstand sind zu untersuchen. Grundwasserabsenkungen sind zu verhindern. Auf dem Gelände befinden sich unterirdische Quellen. Ein Konzept, wie die Wohnungen vor dem Wasser geschützt werden sollen, gibt es offenbar nicht.
- Die Mehrfamilienhäuser sollen über 2 Vollgeschosse verfügen und entsprechen nach dem optischen Gesamteindruck 3 Geschossen. Gerade vom Bereich der Straße und der Sichtachse werden diese massiven Baukörper ins Auge stechen und überlagern und erdrücken geradezu diesen - in Bergisch Gladbach und darüber hinaus - einmaligen – Bereich mit Blick auf die Denkmäler Kirche, Komturei, Malteser Mühle.
- Während die Schaffung neuen Wohnraums grundsätzlich sehr zu begrüßen ist, sollte dieser jedoch nicht nur den Besserverdienern offenstehen. Die Überdimensioniertheit der Anlage in exklusiver Lage wird dem schönen, historischen Ortsbild sehr entgegenstehen.
- Es wäre mehr als wünschenswert, wenn der aktuelle Entwurf doch noch einmal grundlegend überarbeitet werden könnte, um dem Örtchen nicht seinen einzigartigen Charme zu rauben.
- Die vier neuen Gebäude sollten sich der Komturei in Höhe und Maßstab deutlich unterordnen. Das derzeit geplante Bauvolumen ist zu groß und sollte reduziert werden. Die Malteser Komturei muss Mittelpunkt und Blickfang bleiben. Die Baukörper und Dachformen sollten in der Gestaltung weniger futuristisch, sondern eher ländlich und traditionell orientiert sein. Flachdächer und Staffelgeschosse sind ' auszuschließen. Die äußeren Baumaterialien sollten regionaltypisch sein z. B. Putz, \ Naturstein, Schiefer. Holz usw. Neue Gebäude sollten sich harmonisch in den Bestand einfügen und nicht als Fremdkörper wirken.

Reithalle

- Um die Reithalle errichten zu können, war es erforderlich, den Strunder Bach umzuleiten bzw. zu kanalisieren. Trifft es zu, dass die Genehmigung zur Errichtung der Reithalle an die amtliche Auflage gebunden war, den natürlichen Lauf des Strunder Baches wiederherzustellen, falls zu einem späteren Zeitpunkt, wie jetzt geplant, die Reithalle abgerissen werden sollte?
- Der Bau der Reithalle war in den 70er Jahren nur möglich aufgrund der Tatsache, dass sie durch ihre landwirtschaftliche Nutzung privilegiert war. Der Eigentümer selber plant nun den Abriss der Halle, da sie ihre landwirtschaftliche Nutzung verloren hat und aus ökonomischen Gründen ein

Weiterbetrieb nicht gewünscht ist. Nach dem Abriss der Halle entfällt das landwirtschaftliche Privileg.

- Nach Aussagen eines Zeitzeugens ist die Baugenehmigung der Reithalle unter der Auflage, dass der zugeschüttete bzw. umgeleitete Bachlauf bei einem etwaigen Abriss der Halle, in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden muss. Sollte dies den Tatsachen entsprechen, müsste der heutige Eigentümer der Malteser Komturei bei der Planung die Renaturierung des Bachlaufes berücksichtigen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine Zielrichtungen werden begrüßt. Der Abbruch der Reithalle wird nicht als Verlust betrachtet. Das Strundetälchen wird von einer Vielzahl von Wanderern / Wandergruppen besucht.
- Die Reithalle hat ihren eigenen historisch gewachsenen Charme. Wie beim ehemaligen alten Schwimmbad von Herrenstrunden ist unabhängig zu prüfen, ob die Reithalle unter Heimat- und Denkmalschutz zu stellen ist. Als Tourist zur Naherholung sowie als Bürger von Bergisch Gladbach wäre eine denkmalgeschützte Reithalle mit historischer Geschichte attraktiver als eine klotzartig angeordnete 2-geschossige Wohn-Bebauung mit 21 Stellplätzen, die alles „erdrückt“.
- Der Bau der Reithalle war in den 70er Jahren wegen ihrer landwirtschaftlichen Nutzung privilegiert und nur deshalb genehmigungsfähig. Mit dem Abriss der Reithalle entfällt das landwirtschaftliche Privileg.

Gewässer / Teichanlage

- Der See und die Quellen gefährden bereits heute den Gebäudebestand.
- Noch vor der Reithalle mündete der Rosenthaler Bach in die kanalisierte Strunde. Unter der alten Reithalle, mündet die in ihrem Verlauf veränderte Strunde in den Malteser Teich. Vor dem Bau der Reithalle, der bereits in den 70er Jahren aus Umweltgesichtspunkten umstritten war, floss der Bach im Bereich der heutigen Reithalle um dann seinen Weg in Richtung Malteser Mühle fortzusetzen. Der Teich bildet mit der gemeinsam mit der 'Quelle der Strunde' ein gemeinsames Quellgebiet für die Strunde. Die Quelle der Strunde ist als Naturdenkmal eingetragen. Dies gesamte Komturei und insbesondere der Teich sind als Bodendenkmal eingetragen. Mit dem Abriss der Reithalle bietet sich die Möglichkeit des Rückbaus / Renaturierung der Strunde im Bereich der Komturei. Damit würde der aus den 70er Jahren wieder zurückgenommen und es könnte ein ökologisch wertvolleres Gewässer entwickelt werden.
Ähnlich, wie beim Regionale-Projekt #07 Stadt gestalten Bergisch Gladbach schon erfolgt, könnte auch in diesem Bereich der Lauf der Strunde wieder offengelegt werden.
Abstandsflächen zu den Gewässern bzw. Abstandsflächen und Parkplätze sollen wohl durch Aufschütten des Teichs geschaffen werden. Schon allein aufgrund der besonders zu schützenden Lage des geplanten Baugebiets sollte eine Umweltprüfung vorgenommen werden und auf ein beschleunigtes Verfahren verzichtet werden.
Aus den veröffentlichten Unterlagen geht eine teilweise Zuschüttung des Teiches für die Stellplätze entlang des Malteser Weges und Anlegen eines kleinen Parks nicht hervor. Diese können aber aus den veröffentlichten Plänen des Architekten ersehen werden.
Diese Pläne dürfen so nicht umgesetzt werden. Eine öffentliche Begehung und Information über das wahre Aussehen werden für unerlässlich erachtet.
Es wird davon ausgegangen, dass die Wasserrahmenrichtlinie berührt wird.
- Der Abstand der Gebäude zur Strunde und zum Burggraben sollte ausreichend bemessen sein. Das Gewässer der Strunde und des Rosenthaler Baches sollten in einen guten Zustand gebracht werden sowie die Ufer naturnah angelegt werden.
Unter dem historischen Burggraben (Teich) sowie unter der Reithalle befinden sich mehrere Quellen; die Strunde verfügt als Karstquelle über viele Quellen außerhalb des Quelltopfes
- Es fehlen Aussagen zur geplanten Ableitung des Regenwasseranfalls der Dachflächen und der befestigten Flächen (nicht sickertfähigen Flächen).
Die Malteser Komturei wurde auf einem Grundstück errichtet, das unterirdisch von Quellen durchsetzt ist. Die zukünftigen Gebäude müssen daher vor Wasser geschützt werden und es ist fraglich, ob es sich bei diesem Grundstück um eine adäquate Fläche für Wohnbebauung handelt.
- Die Aussage des Eigentümers, dass die Erweiterung der touristischen Nutzung in ein Nebengebäude ausgelagert wird widerspricht der im Bebauungsplan verfolgten Ziele. Auch klingt es eher so, als sollen die neu geplanten Wohnungen nicht mal mehr teilweise dem Tourismus zur

Verfügung stehen. Damit entfielen auch die Aufwertung des touristischen Potenzials durch das geplante Vorhaben, sodass ein weiteres Ziel des Bebauungsplans verfehlt wird.

- Der Abstand der Gebäude zur Strunde und zum Burggraben (Teich) sollte ausreichend bemessen sein. Die Freiflächenversiegelung, insbesondere bei den Stellplätzen, sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Im Burggraben (Teich) sowie unter der Reithalle befinden sich mehrere Quellen. Mit der gefassten Quelle (Naturdenkmal) bilden sie ein gemeinsames Quellgebiet. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Quellbereiche ist zu prüfen. Der Abstand der Gebäude zur Strunde sollte den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend ausreichend bemessen sein.

Denkmalschutz

- Baumaßnahmen im Bereich der Malteser Komturei fallen unter die Genehmigungspflicht der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Durch den Rückbau der Reithalle ergibt sich die Möglichkeit, die Umgebung entweder durch eine dem Standort in Größe, Art und Form angepasste Bebauung aufzuwerten oder auch von einer Bebauung abzusehen.
Die geplante Bebauung ist deutlich größer als der historische Teil der Malteser Komturei. Die geplante Bebauung droht die Komturei optisch zu erdrücken und in ihrer Größe und Wichtigkeit auch die anderen zu berücksichtigenden historischen Gebäude negativ zu überlagern.
Die vorgesehenen Holzfassaden sind für die Gegend untypisch.
Die Denkmalbehörde als auch der Landschaftsverband sind in die Planung / Genehmigungsverfahren miteinzubeziehen.
- Die Sicherung der Denkmäler, der Frei- und Wasserflächen, der landwirtschaftlichen Nutzflächen und die touristische Aufwertung wird begrüßt.
- Die Sicherung des eingetragenen Bau- und Bodendenkmals der Malteser Komturei, welche das Ortsbild von Herrenstrunden entscheidend prägt, wird durch den Abriss der Reithalle sowie den Neubau der Gebäude unterlaufen. Die geplanten Gebäude fügen sich nicht in diese Umgebung ein und wirken wie Fremdkörper. Eine offene Bauweise sowie die Wahl der Materialien und die Farbgebung der geplanten Wohnungen treten gerade nicht gegenüber der historischen Bebauung zurück. Sie ziehen vielmehr die Aufmerksamkeit aufgrund ihrer besonderen Bauart auf sich, sodass sie optisch nicht der Malteser Komturei zuzuordnen sind. Zudem sind die Gebäude jedenfalls höher als die anderen umliegenden Wohngebäude und passen sich nicht dieser Umgebung an. In der (näheren) Umgebung befinden sich größtenteils nur Einfamilienhäuser, die in der Regel max. zweigeschossig sind. Die geplanten Gebäude sind hingegen dreigeschossig. Zudem weicht deren geplante Dachform wesentlich von den vorhandenen Bauten in der Umgebung ab. Darüber hinaus lässt sich nicht feststellen, wie die Dächer der Gebäude gedeckt werden sollen. Es muss vermutet werden, dass dies mit Zinkscharen geschehen wird. Auch dies steht zu der historischen Bebauung (in der Regel Dachziegel) in Widerspruch. Durch die unterschiedlich spitzzulaufenden Dachkanten der Gebäude wirkt das Gesamtbild äußerst unruhig und die historisch bedeutsamen Ensembles der Baudenkmäler kommen nicht mehr ihrer Bedeutung genügend zur Geltung. Es mag zwar sein, dass die Baukörper in offener Bauweise und im Gegensatz zur Reithalle aufgelockert verteilt sind. Allerdings ist dies nur aus bestimmten Blickwinkeln wahrnehmbar und ansonsten wirken die Gebäude erdrückend und breitflächig. Die geplanten Gebäude schließen viel zu nah an die Malteser Komturei an. Insgesamt wird das Ortsbild, welches durch die Malteser Komturei historisch geprägt ist, erheblich beeinträchtigt und verändert.

Hotel und Gastronomie / Touristisches Potential

- Die Stärkung und langfristige Sicherung des Gastronomie- und Hotelbetriebes werden befürwortet.
- Eine Wohnbebauung mit Nutzungsmöglichkeit für das anliegende Hotel ist nur sinnvoll, wenn die bisherigen Kapazitäten des Hotels über eine länger andauernde Periode ausgeschöpft werden.
Es besteht die Gefahr, dass der Wohnraum bei Leerstand an weitere Privatpersonen vermietet bzw. verkauft wird. Dies steht nicht im Interesse der Malteser Komturei bzw. mit den Zielen des Bebauungsplanes (Bewahrung des Tourismus) vereinbar. Bereits heute sind ausgebaute Teile der Reitanlage, die für Wohn- und Geschäftsräume angedacht waren, teilweise seit Jahren nicht mehr bzw. nur schwer vermietet worden.

- Die Aussage des Eigentümers, dass die Erweiterung der touristischen Nutzung in ein Nebengebäude ausgelagert" wird widerspricht der im Bebauungsplan verfolgten Ziele. Auch klingt es eher so, als sollen die neu geplanten Wohnungen nicht mal mehr teilweise dem Tourismus zur Verfügung stellen, sondern andere Räumlichkeiten hierfür nutzen. Damit entfiele auch die Aufwertung des touristischen Potenzials durch das geplante Vorhaben, sodass ein weiteres Ziel des Bebauungsplans verfehlt wird.

Immissionen

- Von der vorhandenen Gastronomie der Malteser Komturei geht eine erhebliche Lärmbelästigung aus, da u.a. dort große Veranstaltungen wie Hochzeiten und Taufen stattfinden.
- Für die geplante Wohnbebauung, die ja direkt an die Malteser Komturei grenzt, ist ein Lärmgutachten zur Ableitung von Lärmschutzauflagen zu erstellen.
- Es ist ungeklärt, ob in unmittelbarer Nähe zum Restaurant eine Wohnbebauung aufgrund der von dem Restaurant ausgehenden Lärmimmissionen überhaupt zulässig ist, gab es doch in den letzten Jahren immer wieder Beschwerden von Anwohnern. Lärmtechnische Untersuchungen sind erforderlich.
- Es werden Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gastronomie (Immissionen) erwartet. Der Terrassenbereich der „Malteser Komturei wird von der einheimischen Bevölkerung, aber auch von Tagestouristen intensiv genutzt wurde. Insoweit ist die örtliche Lage geradezu extrem konfliktträchtig, schon aufgrund des großen Außenterrasse und der nur wenige Meter entfernten Balkonen/Fenstern in den geplanten Wohnhäusern.

Erschließung/Auswirkungen auf dem Malteserweg

- Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes der Malteser Komturei über den Malteserweg ist nicht durchdacht. Die Kurve ist schwer einsehbar. der ankommende Verkehr wird, durch ein- und ausparkende Fahrzeuge der geplanten Parkplätze, in seinem Fluss gehindert (vgl. § 16 Abs. 2 BauO NRW Verkehrssicherheit).
Der Malteserweg ist bereits durch Baustellenfahrzeuge an der Hangfahrt beschädigt worden, sodass bereits Maßnahmen zur Absicherung in Form einer Fahrbahnverengung getroffen werden musste. Es ist fraglich, ob der Hang einer zukünftigen Belastung durch sich verfahrende Baustellenfahrzeuge sowie Vibrationen der Baustelle standhält oder ggf. abgesichert werden sollte. Zudem könnten bei einer Erneuerung der Straße ggf. Straßenausbaubeiträge für sämtliche Anlieger des Malteserweges fällig werden, die eine zusätzliche Belastung darstellen würden. Auch müsste überprüft werden, inwiefern die kleine Überführung der Strunde der wachsenden Belastung standhält und ob eine Erschließung an dieser Stelle eigentumsrechtlich möglich ist. Andernfalls halte ich für das westlich gelegene Gebäude die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht für erfüllt.

Verkehr

- Die Neubebauung hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Anwohner. Die Verkehrsmenge wird wesentlich verändern. Die Leichtigkeit des Straßenverkehrs wird durch die vielfachen Parkmöglichkeiten immens beeinträchtigt. Insgesamt wird der Verkehr deutlich zunehmen; mehr Lärm und Abgase sind die Folge.
- Durch die hohe Zahl von neuen Wohnungen, die geplant sind, erhöht sich an der Malteser Komturei und damit für gesamt Herrenstrunden zusätzlich noch und dauerhaft die Verkehrsbelastung. Das wäre vermeidbar, wenn man die Zahl der geplanten neuen Wohnungen reduziert.
- Fraglich ist, ob der Zustand der Zufahrtsstraße die Errichtung eines solchen Neubaus und damit die erhöhte Frequentierung durch die deutlich vermehrte Anwohnerzahl/Tourismus verkraften wird

Stellplätze

- Es wird befürchtet, dass die die geplanten Stellplätze am Malteserweg die Sicherheit des Dammes zw. See und Malteser Mühle gefährden.
- Es wird angeregt, dass die neuen Anwohnerstellplätze nicht auf dem Dorfplatz abgelöst werden. Die Nutzung des Dorfplatzes für kirchliche und bürgerschaftliche Veranstaltungen darf nicht eingeschränkt werden.

- Die Herstellung der neuen Parkplätze verändert das Ortsbild mit ihren prägenden Grünflächen. Für den Parkplatz in der Kurve der „Malteserstraße“, der sich direkt neben den ersten Gebäuden befindet, muss die Grünfläche entfernt werden und zusätzlich ein Teil des Hanges abgetragen werden. Eine Überprüfung, ob der ohnehin schon instabile Hang ausreichend gesichert ist, fehlt.

Die Lage der Einfahrt zum Parkplatz schafft eine Gefahrenstelle, weil die Kurve nur schwer einsehbar ist. Ferner soll ein weiterer Parkplatz entlang der Malteserstraße und angrenzend an den Uferbereich des Gewässers errichtet werden, durch den das Gesamt-bild erheblich beeinträchtigt wird. Am Rande des Gewässers parkende Autos ersetzen zukünftig die heutige Grünbepflanzung. Hierdurch wird ebenfalls die Gewässerkannte tangiert. Die Einhaltung des notwendigen Abstands zu dem Gewässer ist hier nicht möglich.

Freiraum

- Die Planung der Freianlagen im Bereich der Gebäude, die Planung der Anwohnerstellplätze und ihre Abschirmung z. B. mit Grün sowie die Bachrenaturierung sollte durch ein Landschaftsarchitekturbüro erfolgen. Für eine angemessene Begrünung des Bauobjektes mit Bäumen und Sträuchern, die typisch im ländlichen Raum sind, ist Sorge zu tragen. Die Freiflächenversiegelung, insbesondere bei den Stellplätzen, ist zu minimieren. Die Blickbeziehungen zur freien Landschaft müssen offenbleiben.

Artenschutz

- Es wurde nicht berücksichtigt, dass sich durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch auf dem Grundstück der Reithalle diverse Vogelarten befinden könnten, in deren Lebensraum eingegriffen wird. Gerade am Rande zu angrenzenden Landschaftsschutzgebieten ist eine bereichsscharfe Trennung von Natur und Bebauung nicht möglich. Es entstehen Wechselwirkungen. Dies gilt insbesondere für die sich entlang des Ufers und im Gewässer verbreiteten Tierarten, wie Wasservögel, Frösche oder Nutrias, die zum Teil dort ihre Brutstätten haben. Es werden Ausführungen und Untersuchungen gefordert.

Landschaftsschutzgebiet

- Die nördlich an die Reithalle angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist bislang an den Reitstall der Malteser Komturei bzw. die Haltung von Pferden gekoppelt. Eine Aufrechterhaltung des Reitbetriebes durch den Bau der Häuser auf dem bisherigen Gelände ist dann nicht mehr möglich. Dies gefährdet den Schutz der Fläche für die Landwirtschaft im Westen, da sie für ihre bisherige landwirtschaftliche Nutzung obsolet wird. Auch die bebauten Grundstücke entlang des Rosenthaler Weges waren einst Teile des Landschaftsschutzgebietes und wurden dennoch bebaut. Mit Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Gefährdung der Landschaftsschutzgebiete befürchtet und dass sie ebenfalls bebaut werden könnten.

Hanglage

- Die Standsicherheit der am Hang gelegenen Grundstücke/ Gebäude des Malteserweges muss gewährleistet sein (§ 12 BauO NRW).
- Die Herstellung der neuen Parkplätze verändert das Ortsbild mit ihren prägenden Grünflächen. Für den Parkplatz in der Kurve der „Malteserstraße“, der sich direkt neben den ersten Gebäuden befindet, muss die Grünfläche entfernt werden und zusätzlich ein Teil des Hanges abgetragen werden. Eine Überprüfung, ob der ohnehin schon instabile Hang ausreichend gesichert ist, fehlt.

Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen

- Die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Neubebauung tangiert. Insbesondere entfällt die Reithalle, die zwar nur noch teilweise als solche genutzt wird, wodurch der Reitbetrieb hier nicht mehr stattfinden kann und womöglich die Haltung von Pferden dort insgesamt erschwert bzw. obsolet wird. Damit geht ein wesentlicher ländlicher, kultureller sowie sozialer Aspekt verloren. Es stellt sich die Frage, wie die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft im Westen nunmehr genutzt werden sollen und ob die Sicherung der

landwirtschaftlichen Flächen mit Blick in die Zukunft weiterhin bestehen bleibt. Eine Sanierung der Reithalle wäre eine Möglichkeit, um einen touristischen Anziehungspunkt zu schaffen sowie die landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.

Tiefenbohrung & Bodengutachten

- Die „Häuser sollen mittels Wärmepumpen aus Tiefenbohrungen beheizt“ werden sollen. Hierzu ist ein Kühlmedium erforderlich. Überwiegend kommt teilfluorierter Kohlenwasserstoff zum Einsatz. Dieser weist jedoch ein hohes Treibhauspotenzial auf und ist beim Entweichen oder bei der Entsorgung der Anlage bis zu mehrere tausend Mal klimaschädlicher als CO₂. In Anbetracht der angestrebten klimafreundlichen Konzeption des Vorhabens, stellt dies erneut einen Widerspruch dar, der auch nicht durch „insektengerechte Einsaat“ neutralisiert werden kann. Es wird angeregt eine alternatives Kühlmedium zu nutzen. Besonders in Anbetracht dessen, dass die Strunde durch die angrenzende Wasserfläche geleitet wird und letztendlich in den Rhein mündet. Auch Bergisch Gladbach bezieht Trinkwasser aus der Kölner Bucht, die Rheinwasser beinhaltet. Durch die Bohrungen sind zudem weitere Vibrationen zu befürchten.
- Laut Bauherr sollen die geplanten Wohnhäuser über Wärmepumpen mit Tiefenbohrung beheizt werden. Tiefenbohrungen sind im Regelfall genehmigungspflichtig. Trotzdem kommt es immer wieder zu ungewollten Erdsenkungen mit Folge-Schäden. Wie allgemein bekannt, stellt das Bergische Land geologisch ein Karstgebiet mit unterirdischen Dolinen, Karsttrichtern und Höhlen dar. Dies erhöht das Risiko, dass durch Tiefenbohrungen sich spontan Erdsenkungen mit massiver Lochbildung bilden können. Wegen der angrenzenden Bestandsbauten kann dies hier zu einem irreparablen Landschaftsschaden (Teich !) und Gebäudeschäden führen. Die Erstellung eines geologischen Bodengutachtens (ggf. mit Probebohrung) ist daher vor möglichen Tiefenbohrung (sofern gesetzlich nicht vorgeschrieben) als verpflichtende Auflage einzufordern.

Erhaltungswerte Bausubstanz im Plangebiet

- Die Gebäude:
 - Gasthaus 'Zur Quelle der Strunde' mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden aus der Zeit um ca. 1865 (Herrenstrunden 31)
 - Die alte Dorfschmiede von ca. 1861 (Rosenthaler Weg)
 - Ein kleines Fachwerkhaus, in dem ehemals eine ortseigene Poststelle untergebracht war (Rosenthaler Weg)
 - Eine große Fachwerkscheune der 50er Jahre zugehörig zur Komturei, als diese noch landwirtschaftlicher Betrieb war.sollten mit einer Erhaltungssatzung bezogen auf Maßstab und Bauform langfristig erhalten werden.

Erweiterung der Bebauung Rosenthaler Weg

- Anregung jenseits der ersten vorhandenen 'Bauzeile' entlang des Rosenthaler Weges, ein zweites, dahinter gelegenes 'Bebauungsband' mit entsprechenden 'Baufenstern' als Wohnbaufläche (Arrondierung) auszuweisen. Soweit die städtebauliche Zielsetzung u.a. moderate Erweiterungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung vorsieht und der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach für die Bebauung entlang des Rosenthaler Weges bereits Wohnbauflächen sowie östlich davon landwirtschaftliche Flächen vorsieht, mögen diese landwirtschaftlichen Flächen jedenfalls in unmittelbarer Nähe zu den dargestellten Wohnbauflächen ebenfalls in „Bauland“ um gewandelt werden. Eine gesicherte Erschließung wäre über den Wirtschaftsweg, der noch entsprechend ausgebaut werden könnte, denkbar. Die Anregung entspricht dem ISEK 2030, welches auch eine, wenn auch nur geringe, Neubebauung vorsieht. Diese „geringe Neubebauung“ würde mit dem Wunsch unseres Mandanten nach Ausweisung einer „Baulandzeile“ entlang der bereits am Rosenthaler Weg vorhandenen Bebauung korrespondieren. Es könnte eine kleinere Erweiterung und damit Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung im näheren Umfeld der Malteser Komturei auf den im Eigentum stehenden Flächen geschaffen werden. In jedem Falle mögen diese im Eigentum stehenden Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleiben und auch ihren wesentlichen 'Sicherungszweck' beibehalten. Diese Sicherungsfunktion bliebe bauplanungsrechtlich auch bei der Ausweisung eines zusätzlichen arrondierenden 'Bebauungsbandes' uneingeschränkt erhalten.

Lindenbaumreihe am Rosenthaler Weg

- Eine Verlängerung und Ergänzung der Lindenbaumreihe am Rosenthaler Weg wird angeregt.

Umgebung

- Es sollte gewährleistet sein, dass die Nutzung des Dorfplatzes für kirchliche und bürgerschaftliche Veranstaltungen weiterhin nicht eingeschränkt wird und dass notwendige Anwohnerstellplätze nicht durch Stellplätze auf dem Dorfplatz abgelöst werden. Der Dorfplatz dient zudem als Ballspielplatz für Kinder. Es ist auf dem Dorfplatz ein Basketballkorb installiert, ein Brunnen und Bänke laden zum Verweilen ein.
- Für die Lindenbaumreihe am Rosenthaler Weg regen wir eine Ergänzung der Bäume und eine Verlängerung der Baumreihe an.

Stützmauer im Bereich der Stellplätze

- Wie standsicher ist die Stützmauer im Bereich der 4 Stp. im Westen der Anlage

Qualifizierter Bebauungsplan

- Es bedarf eines qualifizierten Bebauungsplanes mit deutlich konkreteren Vorgaben. Es ist von einer späteren Umwandlung in Wohneigentum auszugehen. Es wäre (§ 16 BauNVO) eine eingeschossige Geschoßhöhe vorzugeben. Die Grundflächenanzahl als auch die Baumassenanzahl sind zu konkretisieren und dabei deutlich zu limitieren. Gleiches gilt für Regelungen von Nebengebäuden, Stellplätze und Garagen gem. § 21a BauNVO.
- Es wird auf eine Wohnnutzung abgestellt. Dies wird gerügt. Für eine solche eignet sich die überplante Fläche nicht. Der Bebauungsplan sollte als Nutzung vorsehen
 - Mischgebiet (gute Eignung als Büronutzung oa.)
 - Sondergebiet (gute Eignung als Fläche für Freizeiteinrichtung)

Verfahren

- Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine Informations- und Erörterungsveranstaltung empfohlen.
- Es erscheint geboten, da insbesondere die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betroffen sind, dass nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.
Der Abriss der derzeit bestehenden Reithalle grenzt unmittelbar an das westlich vom Rosenthaler Weg gelegene Landschaftsschutzgebiet (insb. das Faulfeld). Da auch die Sicherung dieser Fläche mit dem Bebauungsplan bezweckt wird, erscheint es aus widersprüchlich, die grundsätzlich vorgesehene Umweltprüfung durch ein beschleunigtes Verfahren zu umgehen. Zum damaligen Zeitpunkt der Errichtung der Reithalle (ca. 1972) war eine Umweltprüfung, wie sie mittlerweile im Baugesetzbuch durch Umsetzung des europäischen Rechts vorgesehen ist, nicht erforderlich. Die Vorschrift bezweckt allerdings die Vermeidung einer Mehrfachprüfung umweltlicher Belange und damit eine Reduzierung des verwaltungsrechtlichen Arbeitsaufwandes. Eine Umweltprüfung ist nach damaligem Stand jedoch nie erfolgt, da diese gesetzlich nicht vorgesehen war. Somit ist auch keine mehrfache Belastung der Verwaltung zu erwarten, weshalb der Zweck des § 13 a Abs. 1 BauGB verfehlt wird.
Zu berücksichtigen sind:
 - Nahegelegene Quelle der Strunde und des Naturdenkmals in diesem Bereich.
 - Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
 - Die an die Malteser Komturei angrenzende Wasserfläche ist Ursprung von warmen und kalten Quellen, daher besteht dort eine vielfältige Flora und Fauna
 - Entlang des Ufers befindet sich die jährliche Brutstätte der Frösche, Nutria, Höcker-schwäne, Eisvögel und anderen Wasservögeln
 - Eine ggf. Umsiedlung der Tiere widersprüche der Förderung des touristischen Potentials
 - Das Gelände der Reithalle grenzt unmittelbar an ein ausgewiesenes Gebiet der Brut- und Nahrungsräume planungsrelevanter Vogelarten.
- Die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung sollte einen einheitlichen Informationsfluss voraussetzen, sodass Irreführung oder Falschinformation ausgeschlossen werden können. Der Eigentümer der Malteser Komturei ist bereits auf einzelne Bürger zugegangen,

um sie darüber zu informieren, dass bereits Änderungen am veröffentlichten Konzept des Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei geplant seien. Diese zeichnen sich beispielsweise durch eine Veränderung der Geschosshöhe und der Fassade aus. Dies führt meines Erachtens zu einer Verfälschung der Verfahrensergebnisse, da auf diese Weise ein falsches Vorstellungsbild von dem jeweiligen Vorhaben geschaffen wird, das sich so nicht den veröffentlichten Plänen entnehmen lässt und damit auch rechtlich nicht nachvollzogen werden kann. Die Bürger werden so in falscher Sicherheit gewogen und durch Einwirkung davon abgehalten, zum eigentlich veröffentlichten Entwurf Stellung zu beziehen, sodass sich dadurch ein verfälschtes Meinungsbild abzeichnen könnte. Vielmehr ist der Eigentümer dazu angehalten, den verfahrensrechtlichen Weg einzuhalten und die Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung abzuwarten, um ggf. erforderliche Änderungen der Pläne einheitlich zu veröffentlichen und so dem einheitlichen Informationsfluss Rechnung zu tragen.

Der Eigentümer der Malteser Komturei hat den Bürgern von Herrenstrunden über ein Schreiben des Bürgervereins Herrenstrunden e.V. weitere Informationen zukommen lassen. Hierin wird ein falsches Bild der Bebauung suggeriert. Auch eine Parkanlage, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden geht, nicht in dieser Eindeutigkeit aus den bauplanungsrechtlichen Unterlagen hervor.

- Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist hier wegen relevanter Umweltbelange sowie wegen anderer hier nicht genannter Gründe (ohne Beweis der Aussage) unzulässig.