

ERLÄUTERUNGEN
zum
Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei -
in Bergisch Gladbach – Herrenstrunden

Das Plangebiet des Bauungsplanes befindet sich im Ortsteil Herrenstrunden.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Straße 'Herrenstrunden' (L286) im Süden, dem Malteser Weg im Westen und Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.20 den Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 3262 - Malteser Komturei - sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung

Zur Bewahrung des touristisch und historisch bedeutsamen Ensembles der Baudenkmäler, einschließlich der zugehörigen Frei- und Wasserflächen sowie der Naherholungsfunktion von Herrenstrunden, schlägt die Verwaltung vor ein Bauungsverfahren unter Berücksichtigung folgender städtebaulichen Zielsetzungen durchzuführen:

- Sicherung des eingetragenen Bau- und Bodendenkmals 'Malteser Komturei', welches das Ortsbild von Herrenstrunden entscheidend prägt.
- Sicherung der die Malteser Komturei umgebenden Frei- und Wasserflächen, da die bestehenden Baudenkmäler entsprechende Freiräume benötigen, um ihre Wirkung entfalten zu können.
- Moderate Erweiterungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung mit touristischer Nutzung in Verbindung mit dem bestehenden Hotel im Bereich der heutigen Reithalle. Hierdurch soll das touristische Potential der ländlichen Region gestärkt werden.
- Sicherung der bestehenden Bebauung entlang der Straße 'Herrenstrunden' und des Rosenthaler Weges.
- Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen westlich und östlich des Rosenthaler Weges, welche sich im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan sieht für die Ortslage Herrenstrunden 'Waldbereiche' als auch 'Freiraum und Agrarbereiche' vor. Die Bereiche östlich und westlich des Rosenthaler Weges befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Malteser Komturei als Wohnbaufläche mit integrierter Wasserfläche dargestellt. Nördlich der Reithalle schließen sich eine Grünfläche sowie landwirtschaftliche Flächen an. Für die Bebauung entlang des Rosenthaler Weges sieht der Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbaufläche sowie östlich davon landwirtschaftliche Flächen vor.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Herrenstrunden ist geprägt ist von seinem dörflichen Charakter sowie von ländlichen Strukturen mit großen Grün- und Freiflächen. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich überwiegend durch Einfamilienhausbebauung aus. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist aufgrund der ländlichen Struktur in Herrenstrunden schwach ausgeprägt.

Der Stadtteil Herrenstrunden hat mit den Baudenkmälern und dem Quellort der Strunde ein hohes touristisches Potenzial für Bergisch Gladbach.

Das ISEK 2030 sieht für den Bereich Herrenstrunden eine Entwicklung des touristischen Potenzials der ländlichen Region, die Erhaltung des Freiraumes und nur eine geringe Neubebauung vor.

städttebauliches Entwicklungskonzept Projekt RegioGrün 'Entlang der Strunde'

Mit Fördermitteln der Regionale 2010 wurden in Herrenstrunden durch das städtebauliche Entwicklungskonzept Projekt RegioGrün 'Entlang der Strunde' bereits verschiedene Maßnahmen (Pulvermühle, Mühlenteich, Burg

Zweifel, Dorfplatz) umgesetzt. Seit dem Sommer 2013 ist das Ortsbild wieder in seiner historisch bedeutsamen Struktur erlebbar.

Das Projekt RegioGrün ist ein strategisches, durch die EU-gefördertes Konzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Freiflächen. Das Konzept verbindet die beiden Kölner Grüngürtel, die Erftaue, die Ville sowie das Bergische Land über radiale Freiraumkorridore und schafft somit einen dritten Grüngürtel, zur Sicherung der natürlichen Ressourcen schutzwürdiger Böden, Wälder, Flußauen, Quellbereiche, etc.. Unversiegelte Freiflächen und landwirtschaftlicher Nutzflächen können so erhalten werden.

Verfahren

Durch den Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei - wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, einer Wohnbebauung im Bereich der heutigen Reithalle und die Sicherung bestehender Frei- und Wasserflächen im Umfeld der Malteser Komturei. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung vor, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Umweltbelange

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wird im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt werden.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadtverwaltung, Fachbereich 6 – Stadtplanung, 51439 Bergisch Gladbach oder per E-Mail an stadtplanung@stadt-gl.de.