

18.08.2008

H. Bilstein - 51465 Bergisch-Gladbach - Postfach 200184

An den  
Bürgermeister  
der Stadt Bergisch Gladbach  
- Ausschuss für Anregungen + Beschwerden -  
Rathaus Bergisch Gladbach  
Konrad - Adenauer - Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

## Betr. Bürgerantrag nach § 24 GO NW

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als Unterzeichner dieses Bürgerantrags handle ich im Auf-  
trag meines Neffen

Hans Heinrich - genannt Heiner - Dünner  
Romaneyer Höhe 8 in 51467 Bergisch Gladbach

Dies hat seinen besonderen Grund, da ich bereits in 1954  
seinen Vater, meinen Schwager Hans Dünner in Grundstücks-  
angelegenheiten beraten und aufgrund guter Kontakte zum  
damaligen "Bauamt" auch bei dem Gespräch begleitet habe,  
dessen Inhalt heute wesentlicher Teil des Bürgerantrags ist.

Der Drogist Hans Dünner erbte sehr früh mit 22 Jahren in  
1935 den Hof mit Landgastronomie (ca.80 Plätze) und ca.  
23 ha land- und forstwirtschaftlichen Flächen seines Vaters  
Heinrich Dünner.

Da er sich außerstande sah, das Erbe zu bewirtschaften,  
war er, ebenso wie sein Sohn Heiner Dünner später, auf  
Pächter angewiesen, die sich aber über Jahrzehnte hin-  
weg immer nur für die Landgaststätte, nicht aber gleich-  
zeitig auch für die Landwirtschaft fanden.

Insofern waren die Herren Dünner darauf angewiesen, daß  
andere Landwirte die landwirtschaftlichen Flächen (ca.  
16.5 ha) bewirtschaften, ohne daß die Verpachtung wirt-  
schaftlich etwas einbrächte.

Auch zeigte keiner der Pächter jemals Interesse am Kauf dieser landwirtschaftlichen Flächen.

Das erklärt, warum Herr Hans Dünner zu keiner Zeit daran interessiert sein konnte, weitere Flächen für die Landwirtschaft zu kaufen, aber wiederum auch nicht daran, wie in 1975, 5.730 m<sup>2</sup> Waldflächen für den Ausbau der B 506 an die Bundesstraßenverwaltung abtreten zu müssen.

Die verbliebenen 38.619 m<sup>2</sup> Waldflächen werden nach wie vor im Auftrag von Herrn Heiner Dünner von der Forstbetriebsgemeinschaft Bergisch Gladbach und hier von dem Förster Frohn betreut und bewirtschaftet.

In 1954 wurde Herrn Hans Dünner das Flurstück 1851, Flur 2 Gemarkung Combüchen, gelegen am Weg nach Büchel, als zu bebauendes Flurstück angeboten.

ANLAGE A

Am 03.08.1954 richtete Herr Hans Dünner eine Anfrage an das Bauamt der Stadt Bergisch Gladbach mit der Bitte, die vom Verkäufer zugesicherte Bebaubarkeit auch ihm gegenüber nochmals zu bestätigen.

Wenige Tage später kam es zu einem Gespräch mit dem damaligen Bauoberamtsrat Erich Stanko und dem seit Jahrzehnten beim Bauamt tätigen und seit eh und je ortsansässigen Stadtbaumeister Karl Burgmer, sowie einem Frl. Heidkamp als Protokollantin, mit dem Ergebnis, daß das Flurstück 1851, das sich im übrigen auch topografisch von dem umgebenden Flurstück 2663 absetzt, so, wie zuvor dem Veräußerer Josef Dünner zugesichert worden war, ganzflächig bebaut werden kann.

Hierzu möchte ich des besseren Verständnisses wegen anmerken, daß der Weg nach Büchel in 1964 umbenannt wurde in Bücheler Weg und der westliche Teil hiervon in 1974 in Romaneyer Höhe, um hierdurch, so der Ratsbeschluss, die Zugehörigkeit dieses Teilstücks zum Wohnplatz Romaney auch durch den Straßennamen zum Ausdruck zu bringen.

Auch möchte ich in Erinnerung bringen, daß in 1954 formell noch die Baugesetze aus der Zeit vor 1945 galten, in der Praxis hierauf aber kaum Bezug genommen wurde, was auch in vielen Fällen garnicht möglich war.

Herr Josef Dünner hätte nach dem Hofffolgeerbggesetz das Flurstück 1851 nicht an Herrn Hans Dünner und dieser wiederum etwa zeitgleich ca. 2 ha landwirtschaftliche Flächen an den damaligen Bürgermeister Weig veräußern können.

Aber auch in diesem Fall kam es erst zu einem notariellen Vertrag, nachdem das Bauamt die Bebaubarkeit der Flächen für die Landwirtschaft zugesichert hatte und somit Herr Weig bauen und seinen Wohnsitz zur Romaneyer Straße 100 verlegen konnte.

Das erste BBauG, Vorgänger des BauGB 1987, wurde in 1960, die erste BauONW in 1962 verabschiedet

Hierzu gab es Überleitungsvorschriften, von denen aber die Stadt Bergisch Gladbach in Bezug auf das am 17.09.1954 gekaufte und zu diesem Zeitpunkt noch unbebauten Flurstück 1851 keinen Gebrauch machte.

Durch Verordnung der Bezirksregierung vom 28.09.1971 und somit ebenfalls nach dem Erwerb des Flurstücks 1851, wurde das Naturschutzgebiet Die Schlade festgesetzt.

Die Abgrenzung im Norden bildete hierbei der Bücheler Weg, soweit es sich hierbei um Flächen der Landwirtschaft handelte und schloss hierbei das noch unbebaute Flurstück 1851, da Bauland, ausdrücklich aus.

Der Bebauung stand auch in 1973, 19 Jahre nach Erwerb des Flurstücks 1851, nichts entgegen, als dieses Flurstück zur Hälfte bebaut wurde und hierbei im Zusammenhang mit den Teilungsvermessungen das unbebaut gebliebene Flurstück 2606 entstand.

Warum dies unbebaut blieb, hatte seine Gründe.

Der Erblasser Hans Dünner (+1994) hatte bereits 1973 bestimmt, daß ein Teil des Flurstücks 1851 den Enkelkindern einmal zur Verfügung stehen sollte. Außerdem hatte er seinem Sohn Wolfgang, Regierungsdirektor im AA und Dozent für Verwaltungsrecht, die Option eingeräumt, dort einmal seinen Altersruhesitz errichten zu können.

Da aber in 1973 die Zahl der zu berücksichtigenden Personen noch nicht festzulegen war, verzichtete man auf wei-

tere Teilungsvermessungen und beließ es bei dem Flurstück 2606, obwohl es mit Schr. vom 03.05.73 des Bauordnungsamtes, unterzeichnet von dem Techn. Beigeordneten Herfurth, wenn auch durch Fristablauf, hätte geteilt werden können.

Zeitgleich mit den in 1973/74 bebauten Flurstücken 2413, 2416 und 2604 wurde das ebenfalls aus der Teilung des Flurstücks 1851 hervorgegangene Flurstück 2606 in Bezug auf Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

ANLAGEN B - E

Bereits nach dem Erwerb des Flurstücks 1851 in 1954, jedoch vor der Teilung und teilweisen Bebauung in 1973/74 wurde die Straße Bücheler Weg in einer Breite von i.M. 3.80 m Breite ausgebaut, obwohl die eigentliche Straßenparzelle 1925 nur eine Breite von zwischen 2 + 3 m maß, wovon ca. die Hälfte in einem stark ansteigenden Böschungsbereich verläuft und beim Straßenausbau unberücksichtigt blieb.

Bereinigt wurde dieser vertragslose Vorgriff in 1973 in dem Bereich des Flurstücks 1851, der zunächst bebaut wurde, durch Abtretung der eigens zu diesem Zweck gebildeten Flurstücke 2414 und 2605 an die Stadt Bergisch Gladbach, nicht aber im Bereich des noch unbebauten Flurstücks 2606.

Noch am 30.06.2008 erklärten Vermessungsing. des Katasteramtes des Rhein.-Berg. Kreises vor Ort, daß die Straße Romaneyer Höhe in ihrem derzeitigen Ausbauzustand zu ca. 60 % über das Flurstück 2606 verlaufe.

Obwohl die ursprüngliche Straßenparzelle 1925 mehrmals unter 2597, 2887 und 2935 fortgeschrieben werden mußte, wurde der nicht zum Straßenausbau mit herangezogene Böschungsbereich bei diesen Gelegenheiten nicht ausgegrenzt, was u.a. bei der Deutschen Grundkarte zu Irritationen führt.

Auch die weiterführende Wasserleitung wurde in dem Teil des Flurstücks 2606 verlegt, der vertragslos für den Straßenausbau in Anspruch genommen wird.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Landschaftsplanentwurf des Rhein.-Berg. Kreises erfuhren Herr Heiner Dünner und ich am 23.08.2007 für uns völlig überraschend, daß das Flurstück 2606 nicht als Fläche

mit temporärem Landschaftsschutz ausgewiesen werden könne, da der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach hierzu nichts hergebe.

Das war für uns unverständlich.

Spätestens mit der Übernahme des Naturschutzgebietes Die Schlade in den Flächennutzungsplan in 1971 hätten die für die Fortschreibung des F-Planes verantwortlichen Bediensteten der Stadt Nachforschungen anstellen müssen, warum ausgerechnet das Flurstück 1851 nicht mit in das N.S.G. einbezogen wurde.

Die Recherchen hätten zwangsläufig zu dem Ergebnis geführt, daß es sich bei dem Flurstück 1851 bereits seit 1954 nicht mehr um eine Fläche für die Landwirtschaft handelte, sondern um eine Wohnbaufläche, auch wenn diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht bebaut war.

Auch als diese Fläche dann teilweise bebaut wurde und hierdurch in 1973/74 eine erneute Fortschreibung des F-Planes anstand, veranlasste dies die hierfür Verantwortlichen nicht, zu hinterfragen, wieso hier eine Bebauung überhaupt möglich wurde und wie man mit dem restlichen Flurstück 2606 zu verfahren habe.

Man übernahm den bebauten Teil als Wohnbaufläche und beließ es dabei, den unbebaut gebliebenen Teil weiterhin im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen.

Am 29.08.96 beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 3114 für den Ortsteil Romaney mit ca. 40 Grundstücken.

Nach 19 Monaten Bearbeitungszeit wurde die o.a. Satzung am 26.03.98 durch Amtliche Bekanntmachung rechtsverbindlich

Wo hier die Probleme für die lange Bearbeitungszeit lagen, entzieht sich unserer Kenntnis. Herr Dünner zumindest wurde i.d.S. als unmittelbar Betroffener nie angesprochen.

Hierauf hat man als Bürger zwar keinen Anspruch, es hätte aber für Bürgernähe gesprochen.

So wurde die Klarstellungss- und Abrundungssatzung zum Nachteil von Herrn Heiner Dünner auf den o.a. Ungereimtheiten des F-Planes aufgebaut, ohne auch hier einmal zu recherchieren.

Außerdem entsprach im hier vorliegenden Fall die von der Verwaltung getroffene Lösung dem Begriff "Abrundung" des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB 1987, obwohl schon Jahre vor der Neufassung des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 ab 1/1998 in einschlägigen Kommentaren und VerwGU auf den Begriff Abrundung und somit auf die damit verbundenen Einengungen, u.a. durch Begradigungen, als nicht mehr ausschlaggebend verzichtet und allein darauf abgestellt wurde, daß den Flächen einer solchen Satzung hinreichend Zulässigmerkmale zu dem Innenbereich, hier des Ortsteils Romaney, entnommen werden können.

ANLAGE F

Die Kinder des Herrn Heiner Dünner wollen nunmehr, nachdem sie auch wirtschaftlich dazu in der Lage sind, auf dem Flurstück 2606 Eigenheime errichten.

Bauherren werden sein die Eheleute

a) Hendrik Cürten

Beamter im feuerwehrtechn. Dienst der Stadt Berg. Gladb.

Nicole Cürten geb. Dünner

Fachärztin für Chirurgie an einem Krankenhaus vor Ort

b) Marc und Julia Dünner

beide Tierärzte

Einer Baugenehmigung steht z.Z. entgegen, daß der in 1973 unbebaut gebliebene Teil des Flurstücks 1851, das derzeitige Flurstück 2606, wie bereits vorgetragen, in den vergangenen 35 Jahren als Wohnbaufläche untergegangen ist.

Die Ehel. Cürten haben sowohl bei der Feuerwehr, als auch im Krankenhaus nicht miteinander koordinierbare Tag- und Nachtbreitschaftsdienste abzuleisten, ganz abgesehen von Notsituationen, bei denen beide gleichzeitig gefordert werden könnten. Schon allein wegen der gemeinsamen Tochter Marie ist die Nähe des Elternhauses von Frau Cürten unverzichtbar.

**Mit diesem Bürgerantrag nach § 24 GO NW bittet Herr Heiner Dünner den Rat der Stadt Bergisch Gladbach um die Wiederherstellung eines Rechtszustandes, der Bebaubarkeit des Flurstücks 2606, auf dem Wege über eine Ergänzungssatzung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 3114 - Romaney -.**

Insofern handelt es sich hier nicht um eine Begehrlichkeit, so wie diese in der jüngeren Vergangenheit u.a. von einem ehem. Landwirt und einer an Gewinn orientierten Vereinigung für ein Wohnheim und nicht für eine Therapie-Einrichtung im Umfeld des ehem. Gehöftes Combüchen vorgebracht und vom Rat entschieden wurden.

Vorgänge, die wir aus verständlichen Gründen aufmerksam verfolgt haben.

Herr Heiner Dünner steht jederzeit für ein Gespräch mit Ausschußmitgliedern zur Verfügung.

Ich werde dann ebenfalls anwesend sein, so wie vor 54 Jahren bei dem Gespräch meines Schwagers Hans Dünner beim damaligen "Bauamt", als es um die Bebaubarkeit des Flurstücks 1851 ging.

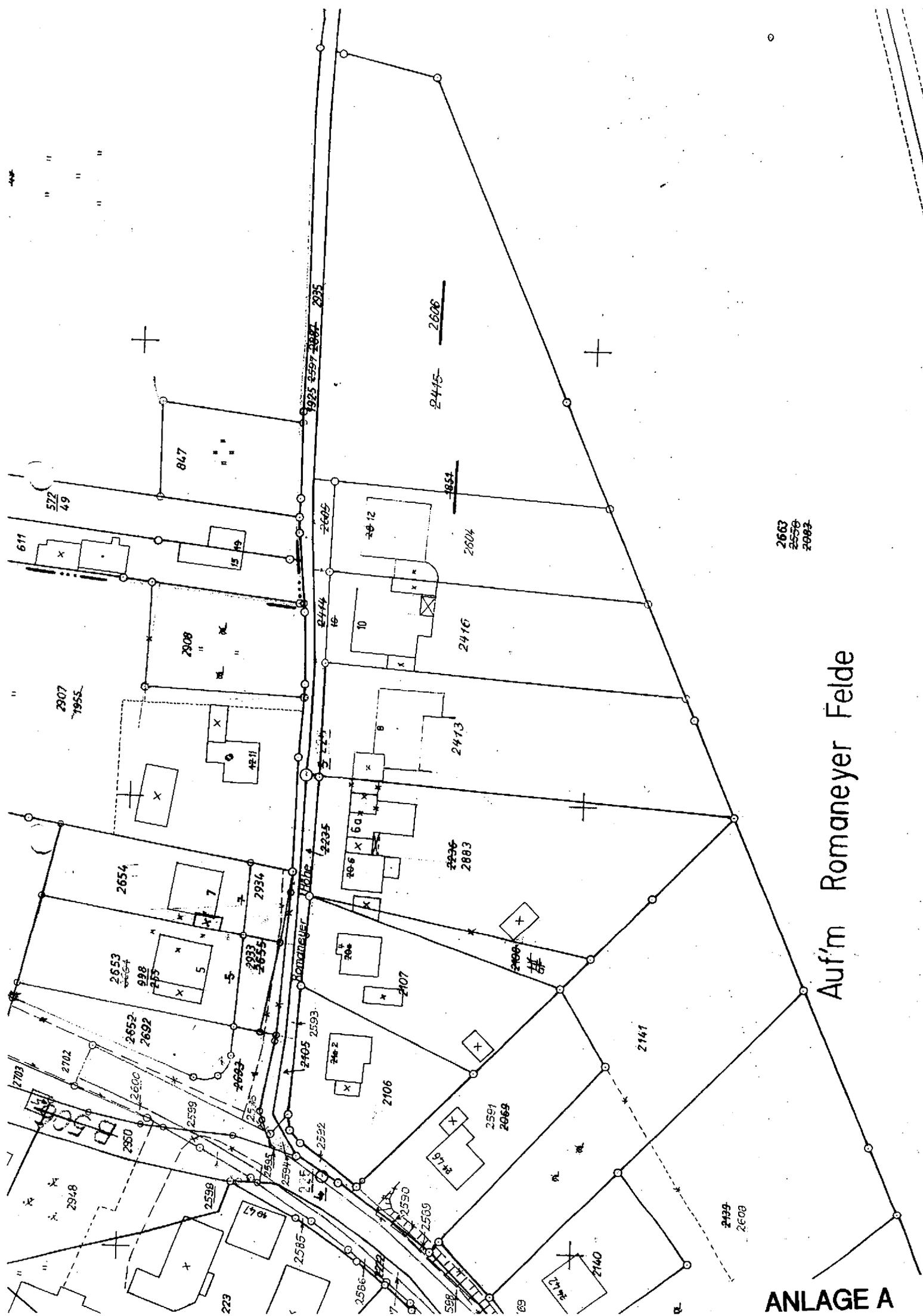
Bis zum Eintritt in den Altersruhestand in 1991 war ich techn. Angestellter der Stadt Köln in der Entwurfsabt. des Hochbauamtes.

Mit freundlichen Grüßen



Inhalt dieses Schreibens  
zur Kenntnis genommen

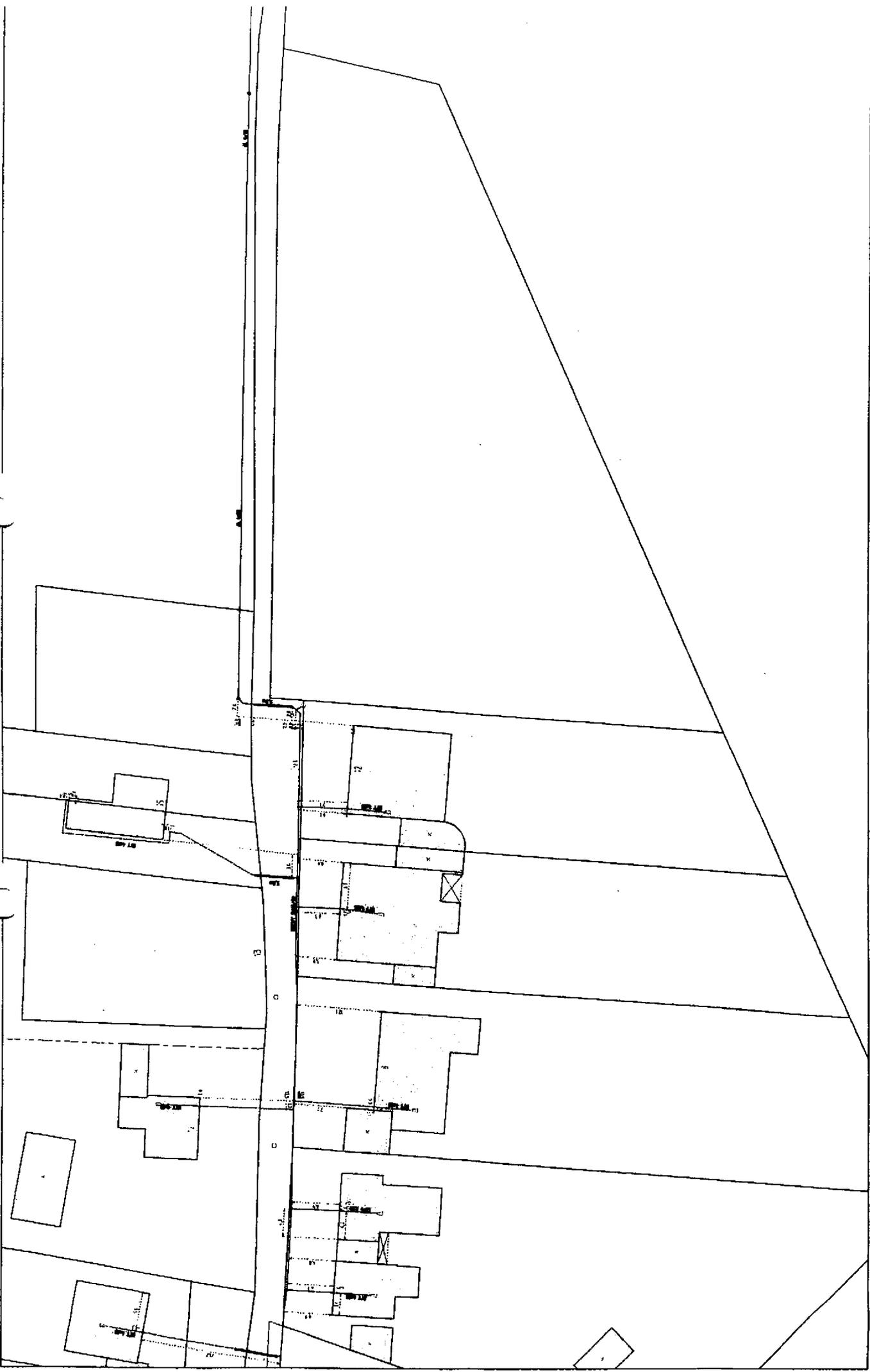




2603  
2556  
2083

Auf'm Romaneyer Felde

ANLAGE A



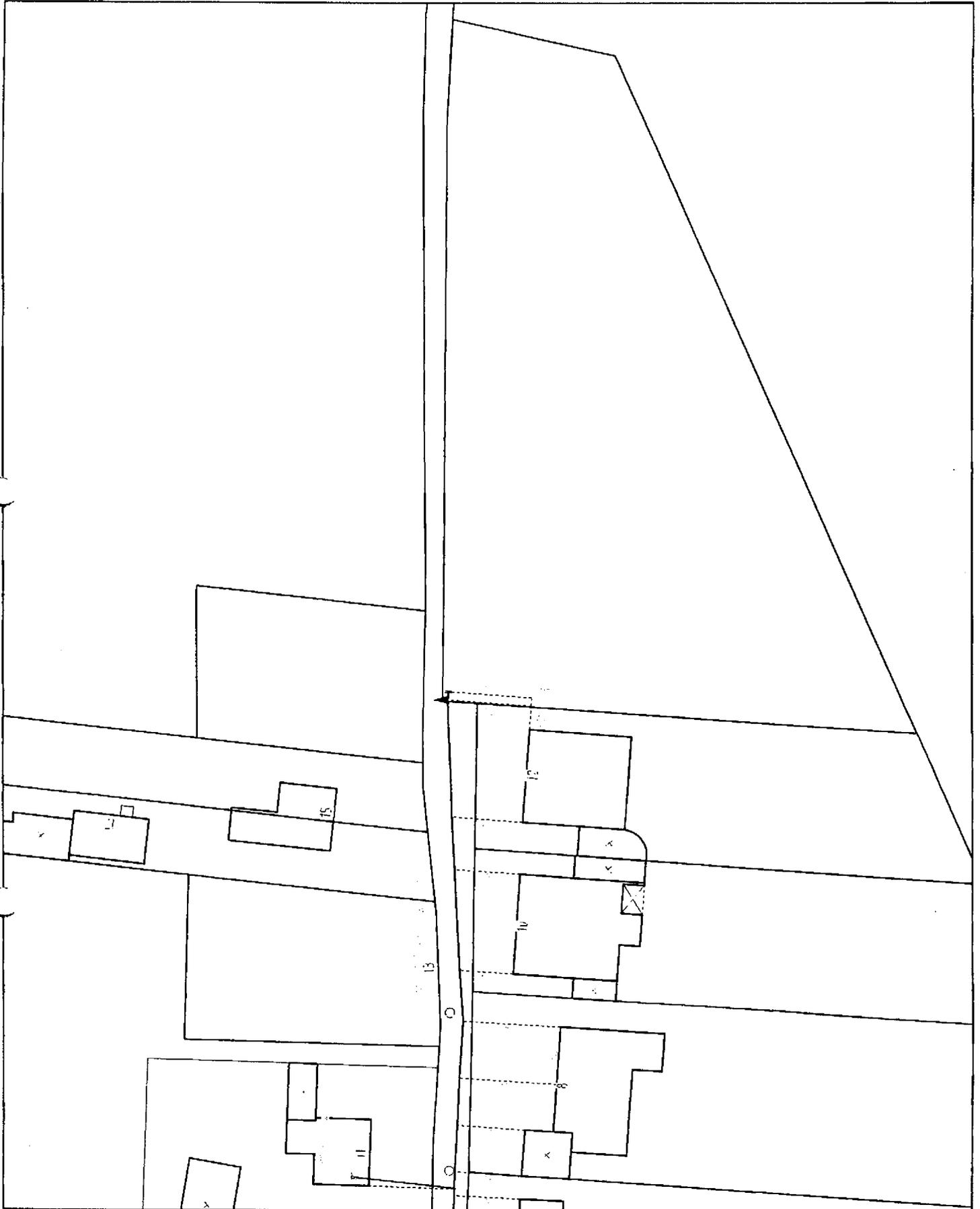
ANLAGE B



Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:  
 - Die Zeichnung ist ein Bestandteil der Projektunterlagen.  
 - Änderungen sind nur durch schriftliche Anweisung möglich.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.

Die Zeichnung ist ein Bestandteil der Projektunterlagen.  
 - Die Zeichnung ist ein Bestandteil der Projektunterlagen.  
 - Änderungen sind nur durch schriftliche Anweisung möglich.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.

Die Zeichnung ist ein Bestandteil der Projektunterlagen.  
 - Die Zeichnung ist ein Bestandteil der Projektunterlagen.  
 - Änderungen sind nur durch schriftliche Anweisung möglich.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.  
 - Die Zeichnung ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.



0581499 0653088

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Kontaktaufnahme mit der zuständigen Regionalstelle unbedingt erforderlich, damit zwischenzeitliche Neuverlegungen von Versorgungsleitungen oder Hausanschlüssen berücksichtigt werden können.

Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen sind nur in Handschachtung durchzuführen!

Darstellung auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte des jeweiligen Katasteramtes.

Vervielfältigung und Weitergabe nur mit Genehmigung der RheinEnergie AG

Fremdleitungen sind nur nachrichtlich enthalten. Die Lage der Leitungen ist ungenau.

Bemäßung  
Gekammerte Maße sind gerechnet. Ungenauigkeiten in den für die Berechnung verwendeten Bezugselemente fließen in die Bemäßung ein. Die mit x) gekennzeichneten Leitungen sind koordiniert.

0581668 0653088

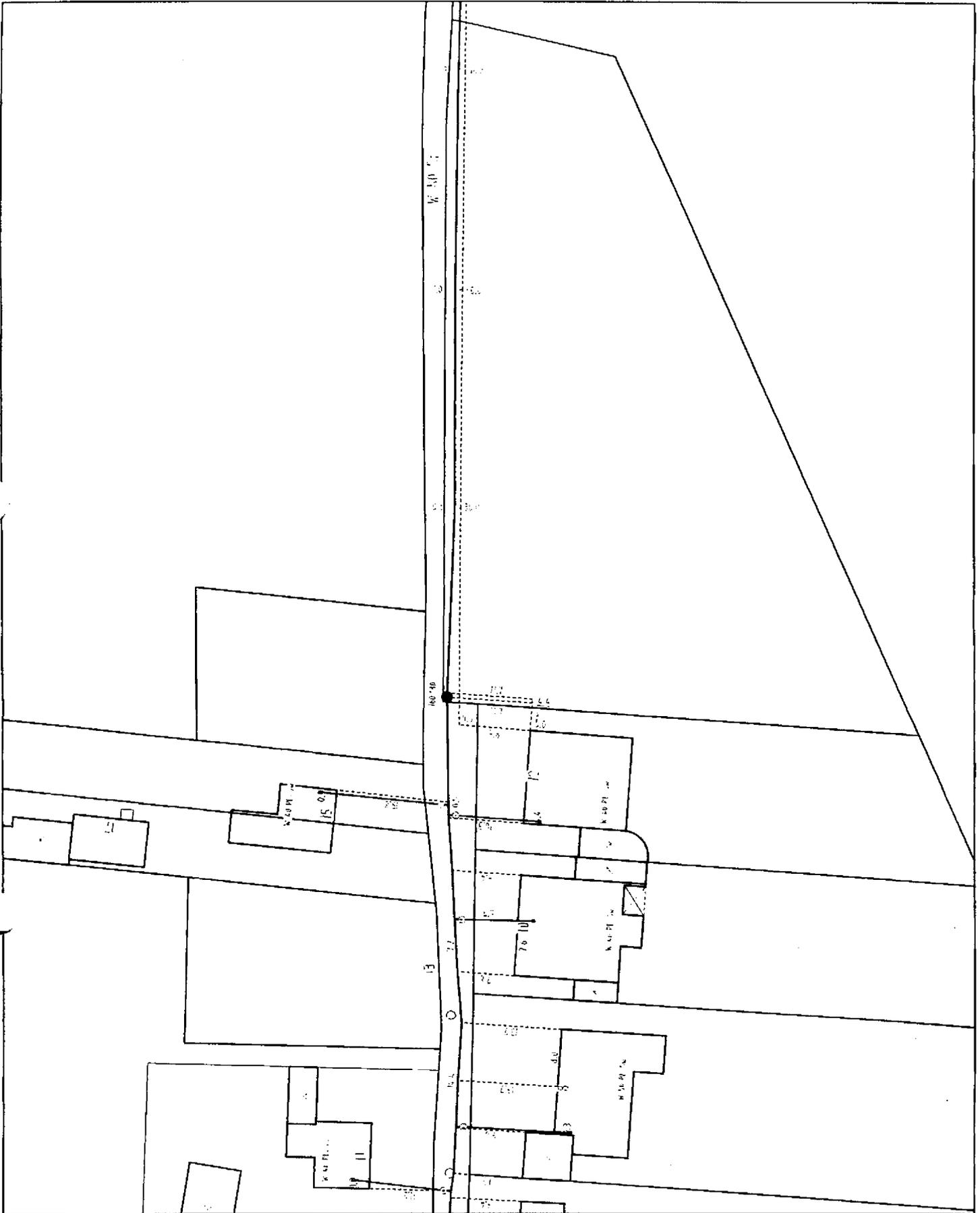


Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit Planübergabeprotokoll und Begleitblättern zur LA-Nr.: 2963 / 07

Projekt: Romaneyer - Höhe - Bergisch - Gladbach

Maßstab: 1:500

Ausgabedatum: 3.08.2007



0581499 0653088

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Kontaktaufnahme mit der zuständigen Regionalstelle unbedingt erforderlich, damit zwischenzeitliche Neuverlegungen von Versorgungsleitungen oder Hausanschlüssen berücksichtigt werden können.

Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen sind nur in Handschachtung durchzuführen!

Darstellung auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte des jeweiligen Katasteramtes.

Vervielfältigung und Weitergabe nur mit Genehmigung der RheinEnergie AG

Fremdleitungen sind nur nachrichtlich enthalten. Die Lage der Leitungen ist ungenau.

Bemaßung  
Geklammerte Maße sind gerechnet. Ungenauigkeiten in den für die Berechnung verwendeten Bezugselemente fließen in die Bemaßung ein. Die mit x) gekennzeichneten Leitungen sind koordiniert.

0581668 0653088



Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit Planübergabeprotokoll und Begleitblättern zur LA-Nr.: 2963 / 07

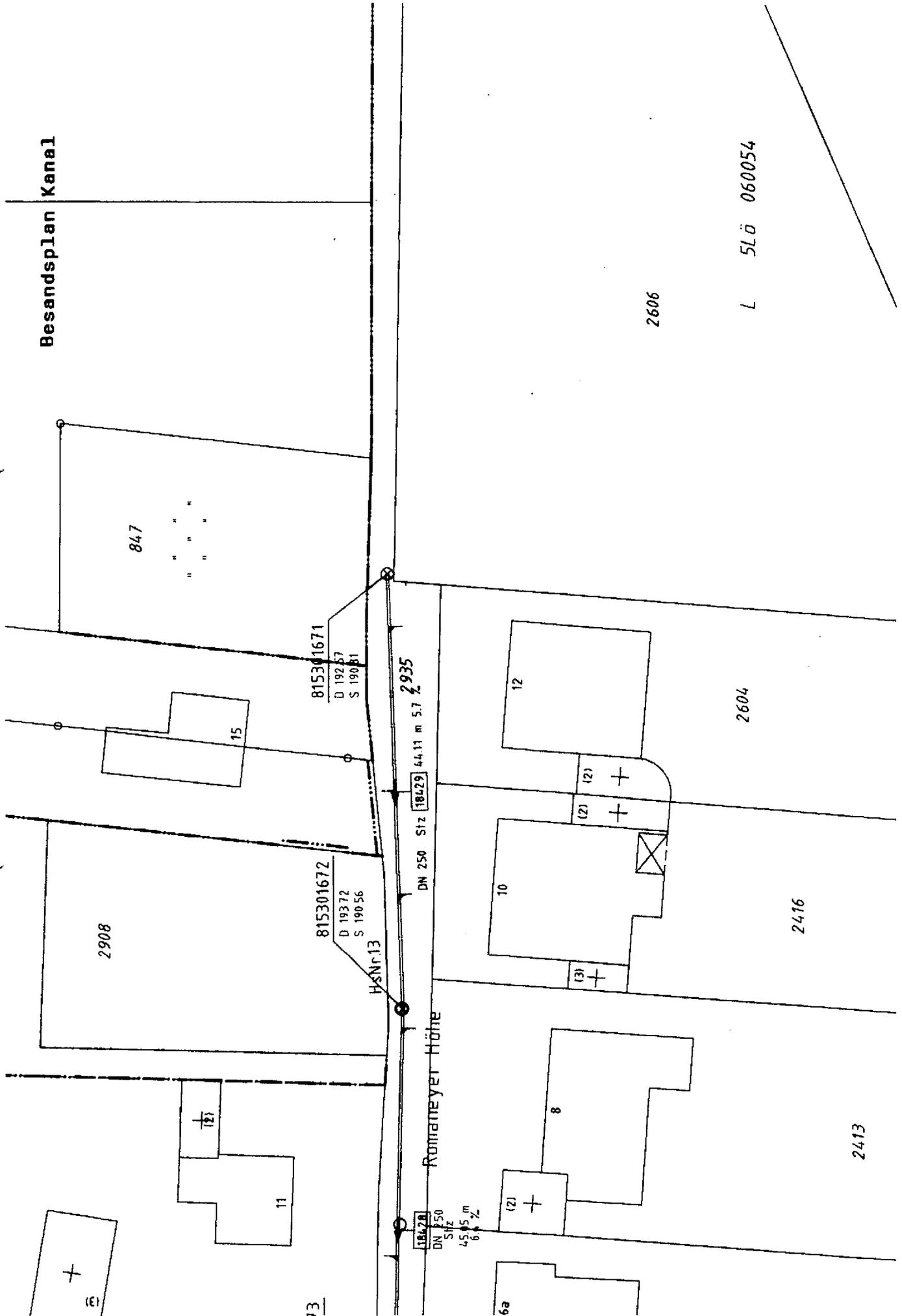
Projekt: Romaneyer - Höhe - Bergisch - Gladbach

Maßstab: 1:500

Ausgabedatum: 28.08.2007

**ANLAGE D**

Besandsplan Kanal



2606

L 5LÖ 060054

2604

2416

2413

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; in ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden, § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8 entsprechend anzuwenden.

(5) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden. Dies gilt nicht, soweit die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

\*) S. § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG, abgedruckt Teil A II.

\*\*) S. § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG, abgedruckt Teil A II.

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.\*\*)

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete nach den Nummern 1 und 2 einbeziehen.\*\*)

Die Satzung nach Satz 1 Nr. 2 und 3 muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Vor dem Erlaß der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Satzung ist § 22 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.