

HELMUT BILSTEIN

FB 6 -Grundstücksnutzung-
FA 6-612 Stadtplanung

An der Engelsfuhr 118
51467 Bergisch Gladbach
TEL. 02202 - 243172
FAX. 02202 - 243173
20.10.2008

Eingang	21. Okt. 2008
Zuständig	
Kopie	
z.d.A.	

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. Nachtrag mit fortlaufender Seitennummerierung zum
Bürgerantrag nach § 24 GO NW vom 18.08.2008
i.S. Heiner Dünner, Romaneyer Höhe 8 in 51467 Berg. Gladbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachdem Herr Dr. Baeumle-Courth, als Vorsitzender des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden, gleich zu Beginn der Sitzung vom 03.09.2008 den Tagesordnungspunkt 12 auf den 26.11.2008 vertagt hatte, hinterfragte ein Ausschussmitglied den anwesenden Ersten Beigeordneten der Stadt Bergisch Gladbach, Stadtbaurat Dipl.Ing. Stephan Schmickler, ob es sich bei dem Flurstück 2606 Flur 2 Gemarkung Combüchen, um dessen Bebaubarkeit es bei dem Bürgerantrag in der Hauptsache geht, schon immer um ein Landschaftsschutzgebiet gehandelt habe.

Dies wurde von Herrn Dipl.Ing. Schmickler spontan bejaht.

Da anzunehmen ist, daß die Frage und Antwort zu dem Tagesordnungspunkt 12 so auch von den übrigen Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen wurden, bedarf es hierzu einer Klarstellung

In Romaney gab es bereits im 19.Jh. einen weiteren Gutshof Dünner an der Westseite der Romaneyer Strasse mit der Hs.Nr.(10) 47 und Acker- und Weideflächen beidseitig dieser Straße.

Der Erblasser Johann Dünner verfügte, daß sein Sohn Johann Dünner die Gebäude des Gehöfts, sowie die Äcker und das Weideland westlich der Straße zur weiteren Bewirtschaftung erbt und der Sohn Josef Dünner das Acker- und Weideland auf der gegenüberliegenden

Straßenseite, sowie am Weg nach Büchel, wenn auch mit geringerem Flächeninhalt.

Der Grund hierfür lag in der Wertaufbesserung dieser Flurstücke durch die Zusicherung der Bebaubarkeit durch die Stadt Bergisch Gladbach.

Um die unorthodox zugeschnittenen Flurstücke in Baugrundstücke umwandeln zu können, wurden diese über eine Teilungsgenehmigung eliminiert und mit ihren Flächen in zwei neu gebildete, großflächigere Flurstücke übernommen.

ANLAGE G

So entstand an der Romaneyer Strasse aus den Flurstücken 1738/256, 1741/256, 1742/256 und 1743/256 das Flurstück 1847 (im Fortführungsriß orange angeleuchtet) und am Weg nach Büchel aus den Flurstücken 1740/256, 1739/256 und 256/2 das Flurstück 1848 (im Fortführungsriß gelb angeleuchtet).

Das Flurstück 1848 wurde in einem Zuge nochmals geteilt. Hierbei entstanden die Flurstücke 1849, 1850 und 1851. (im Fortführungsriß blau angeleuchtet).

Grund hierfür war, daß sich Herr Josef Dünner mit dem Flurstück 1850 für ein eigenes Bauvorhaben festlegen wollte, bevor er übrige Flurstücke zum Kauf anbot.

Eingemessen wurden die o.a Flurstücke am 25.09.1952 und am 03.03.1953 unter den Veränderungsnachweisen 1953 Nr. 6,7+8 in die Katasterkarten übernommen.

Die Zustimmung zur Umwandlung der ursprünglichen Nutzung der o.a. Flurstücke als landwirtschaftliche Flächen in solche für Wohnungsbau durch die Stadt Bergisch Gladbach, erging, ebenso wie die Genehmigung zur Neuordnung der Zuschnitte, bereits in 1952, so der Erbe des Nachlasses der Familie Josef Dünner und somit auch des Flurstücks 1850, Herr Landesverwaltungsdirektor Karl Heider.

Wie auf S.2 Abschn.4 ff. ausführlich vorgetragen, wurde Herrn Hans Dünner in 1954 das Flurstück 1851 als Wohnbaufläche zum Kauf angeboten.

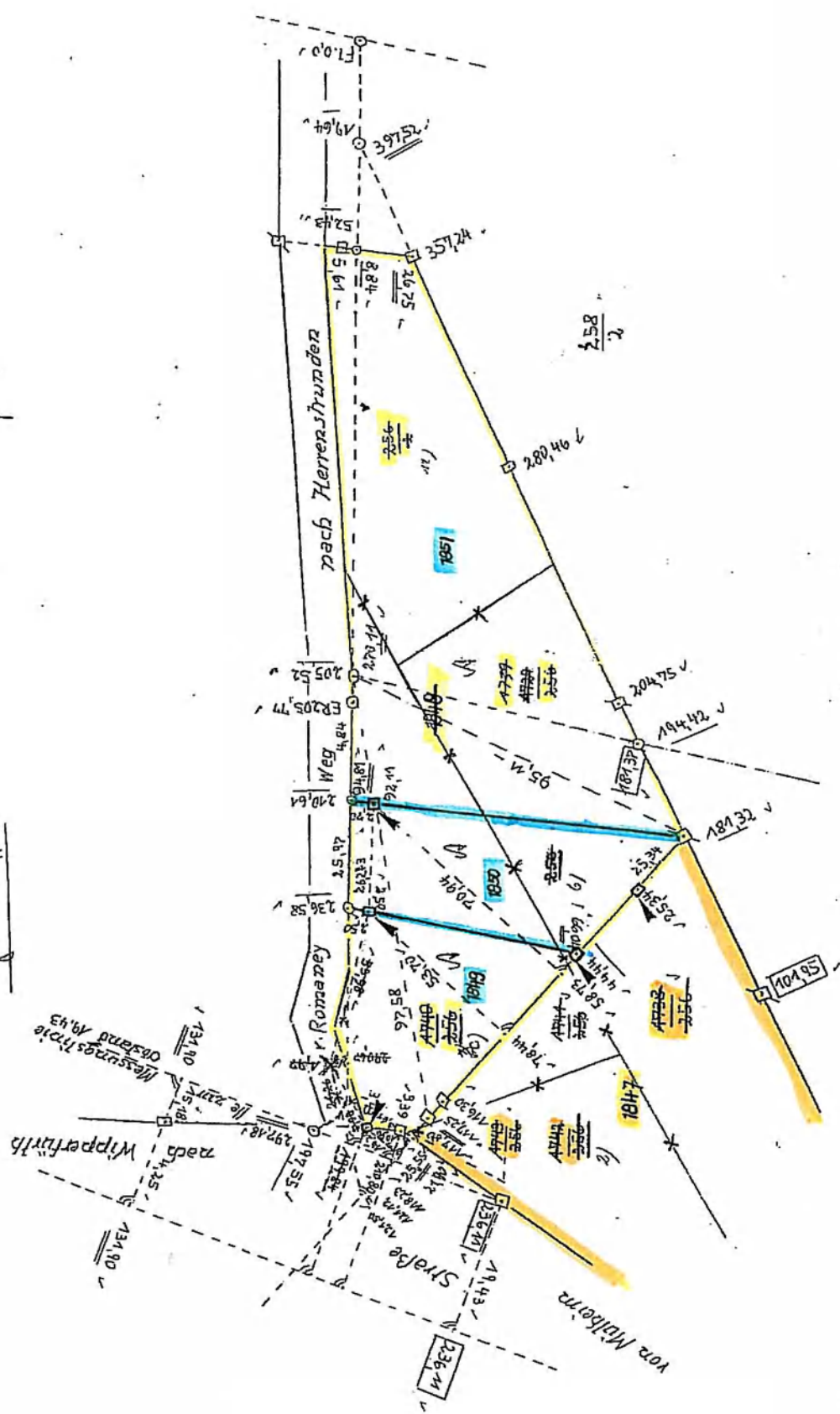
Nachdem ihm die Bebaubarkeit von der Stadt Bergisch Gladbach ausdrücklich bestätigt worden war, kam es am 17.09.1954 zum Kauf dieses Flurstücks.

F.R. 7930.5 142-143
F.R. 1963.5 332-333
+ Gausstraße

Gemarkung (Nr.) Comandam (17)
Gemeindebezirk Comandam
Flur (Flurkarte) 2
Flurstück Nr. 1740/256. n. n.
Ungeltlicher Maßstab —

gepl. v. 9. 10. 52

Gemessen am 25. Sept. 52
durch CHULMANN
Öffentl. bestellter Vermessungs-
Kataster-Vermessungs-Jam. B. KROBON
Antrag Nr. C. 67/52
Veränderungswachs 19 53 Nr. 6748
Katasterkarten folgend am 3. 3. 1953.
Kommun. R. Comandam
Unterschied: Veränderung
Gemeindebezirk Comandam



Proberechnungen

a	b	c	d
bauteil c	bauteil c	bauteil c	bauteil c
gemessen c	gemessen c	gemessen c	gemessen c

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Was sollte den Drogisten Hans Dünner bewogen haben, das Flurstück 1851 zu kaufen, wenn nicht als Wohnbaufläche, wo er über 23 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verfügte, die er nicht selbst bewirtschaften konnte und somit hierfür stets Pächter brauchte.

Hiervon befinden sich nach wie vor 21 ha mit ausgewiesenen Wanderwegen im Eigentum seines Sohnes Heiner Dünner.

ANLAGE H

Da das Flurstück 1851 und somit auch das Flurstück 2606 zu keinem Zeitpunkt bewirtschaftet wurden, erhob die Landwirtschaftliche Genossenschaft hierfür auch keinen Beitrag.

Die über den VN 8/1953 entstandenen Flurstücke am damals noch Bücheler Weg wurden wie folgt bebaut:

Das Flurstück 1849 in 1960 mit Hs.Nr.2 + in 1961 mit Hs.Nr.4,
das Flurstück 1850 in 1961 mit Hs.Nr.6,
das Flurstück 1851 in 1973 mit Hs.Nr.8, Hs.Nr.10 und Hs.Nr.12.
Unbebaut blieb bislang das durch Teilung des Flurstücks 1851 entstandene Flurstück 2606.

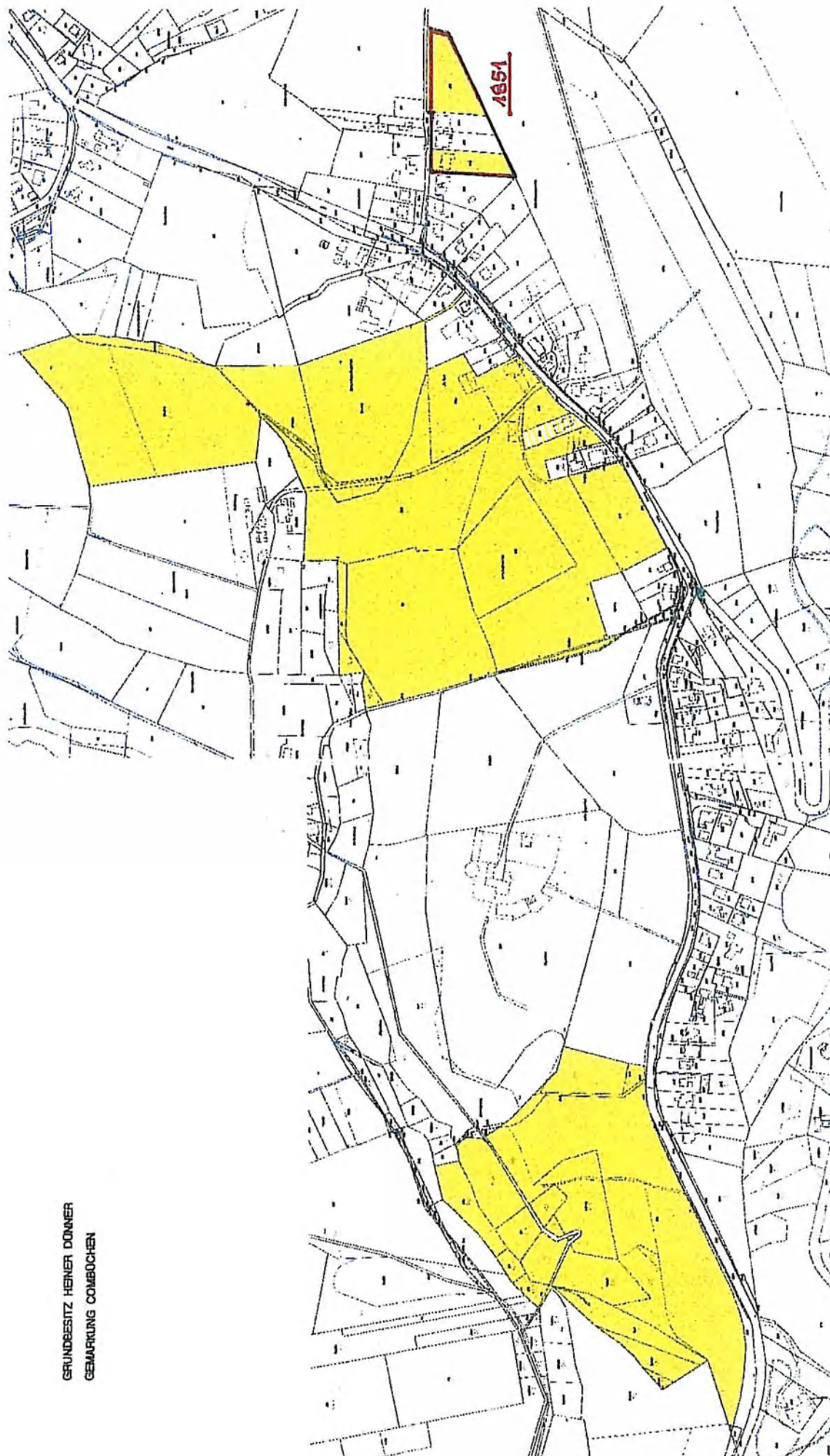
Der 1.Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach wurde in 1955 aufgestellt.

Hierin wurden die in 1952 für eine Bebauung freigestellten, vordem landwirtschaftlichen Flächen, die Flurstücke 1847, 1849, 1850 und 1851 nicht als Wohnbauflächen übernommen.

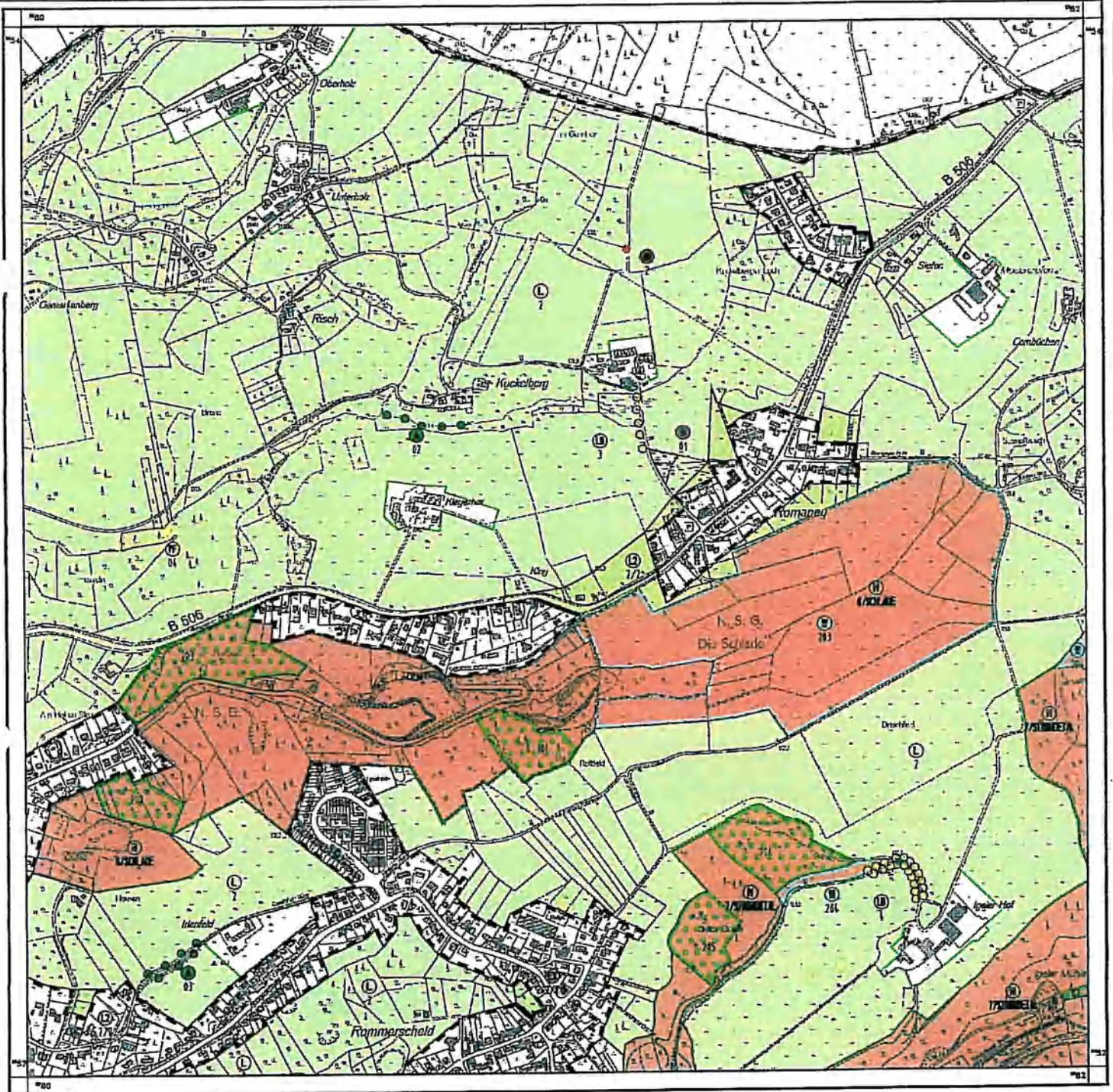
Bei den Fortschreibungen des F-Plans wurden jedoch die in der Zwischenzeit bebauten Flächen für die Landwirtschaft ohne jedes Aufheben in Wohnbauflächen umgewandelt und die noch unbebauten Flächen als solche für die Landwirtschaft weiter so belassen.

Dieser eigenwilligen Handhabung stand jedoch zu keinem Zeitpunkt entgegen, weitere Teile der o.a. Flurstücke bebauen zu können.

Der Ausweisung der noch nicht bebauten Flächen im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft stand auch nicht entgegen, daß in 1971 die Stadt Bergisch Gladbach, im Zusammenhang mit der Festlegung des NSG Die Schläde, gegenüber dem RP erklärte, bei dem noch unbebauten Flurstück 1851 handele es sich um Anlage I eine Wohnbaufläche. Siehe hierzu auch S.3 Abs.5 und S.5 Abs.2 ff.



GRUNDGESITZ HEINER DÖNNER
GEMÄRKUNG COMBOCHEN



Am 24.12.1976 wurde das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG verabschiedet.

Unter Abschnitt 4 Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile der Natur und Landschaft, werden die Kriterien aufgeführt, die Voraussetzung sind für die Festsetzung eines Naturschutzgebietes (§ 23), eines Landschaftsschutzgebietes (§ 26) etc..

Am 21.07.2000 trat das Landschaftsgesetz LG NW in Kraft. Hierin sind ebenso wie im BNatSchG die Merkmale aufgeführt, die eine Unterschutzstellung von Gebieten unter den Naturschutz (§ 20), unter den Landschaftsschutz (§ 21) etc. rechtfertigen.

Inhaltlich sind die Maßstäbe für eine Unterschutzstellung etc. bei beiden Gesetzen weitestgehend gleich.

Wie bereits auf S.3 Abs.4 vorgetragen, wurde das NSG Die Schlade am 28.09.1971 mit einer Gesamtfläche von 27,596 ha festgesetzt und hierbei das unbebaute Flurstück 1851 ausgenommen.

Das NSG Die Schlade und das Flurstück 1851 wurden dann auch so in den Gebietsentwicklungsplan GEP des Regierungsbezirks Köln übernommen.

Selbst in der 4.Änderung des GEP vom 15.06.2004 wird das durch Teilung des Flurstücks 1851 entstandene Flurstück 2606 auf Blatt L 4908 nach wie vor, ebenso wie die Ortschaft Romaney mit allen Wohngrundstücken etc., als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen.

Bei den Landschaftsschutzverordnungen LSV0 verfuhr man mit dem Flurstück 1851 ebenso, wie die Stadt Bergisch Gladbach beim F-Plan, wenn auch zeitversetzt.

Es wurden in die Kartenauszüge zur LSV0 immer nur die durch Teilungsvermessungen aus dem Flurstücken 1847, 1849 und 1851 entstandenen und bebauten Flurstücke als Wohnbaufläche übernommen.

Weder das BauGB, noch die Naturschutzgesetze geben etwas dazu her, daß man Teile von zuvor zu Wohnbauflächen erklärten Flurstücken, wie z.B. dem Flurstück 1851, solange diese unbebaut sind,

weiterhin im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft belassen kann.

So auch nicht das Flurstück 2606, zumal es zu keiner Zeit bewirtschaftet wurde.

Mit der Umwandlung von ca. 50% der vordem ca. 27.5 ha großen Fläche des NSG Die Schlade in eine solche des Landschaftsschutzes, wurde ebenfalls am 22.07.2008 das Flurstück 2606 als Landschaftsschutzgebiet in die Festsetzungskarte DGK Blatt 8056 Romaney Blatt 53 übernommen, ohne daß hierzu im Textteil des Landschaftsplanes "Südkreis" Bezug genommen wurde.

ANLAGE K

Dies geschah, obwohl wir im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung Bedenken vorgebracht hatten, da das Flurstück 2606 in der Festsetzungskarte nicht als temporäres Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde, was einer Wohnbaufläche gleichgekommen wäre.

Wir begründeten unser Vorbringen u.a. damit, daß die Stadt Bergisch Gladbach dies auch nie anders gesehen haben könne, ansonsten hätte sie nicht über dieses Flurstück die Straße Romaneyer Höhe um ca. 60% verbreitert und die Zustimmung für die Verlegung der weiterführenden Wasserleitung geben können, was bei einem Landschaftsschutzgebiet zur Erreichung und Erhaltung des Schutzzweckes verboten gewesen wäre.

Da der Entwurf zum Landschaftsplan Südkreis in Zusammenarbeit mit den zu beteiligenden Behörden und öffentlichen Stellen erarbeitet wurde, richtete die Abt. Planung und Landschaftsschutz des Rhein.-Berg. Kreises eine Anfrage an die Stadt Bergisch Gladbach mit der Bitte um Stellungnahme zum Vorbringen des Herrn Heiner Dünner.

In der Synopse zur Sitzung des Kreistags am 13.12.2007 heißt es hierzu lapidar;

ANLAGE L

Stellungnahme der Verwaltung:

siehe Synopse zur frühzeitigen Beteiligung (Arbeitskreis Landschaftsplanung vom 02.11.2006)

Weide, GEP + FNP Freifläche, keine Baulücke.

Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt.

Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.

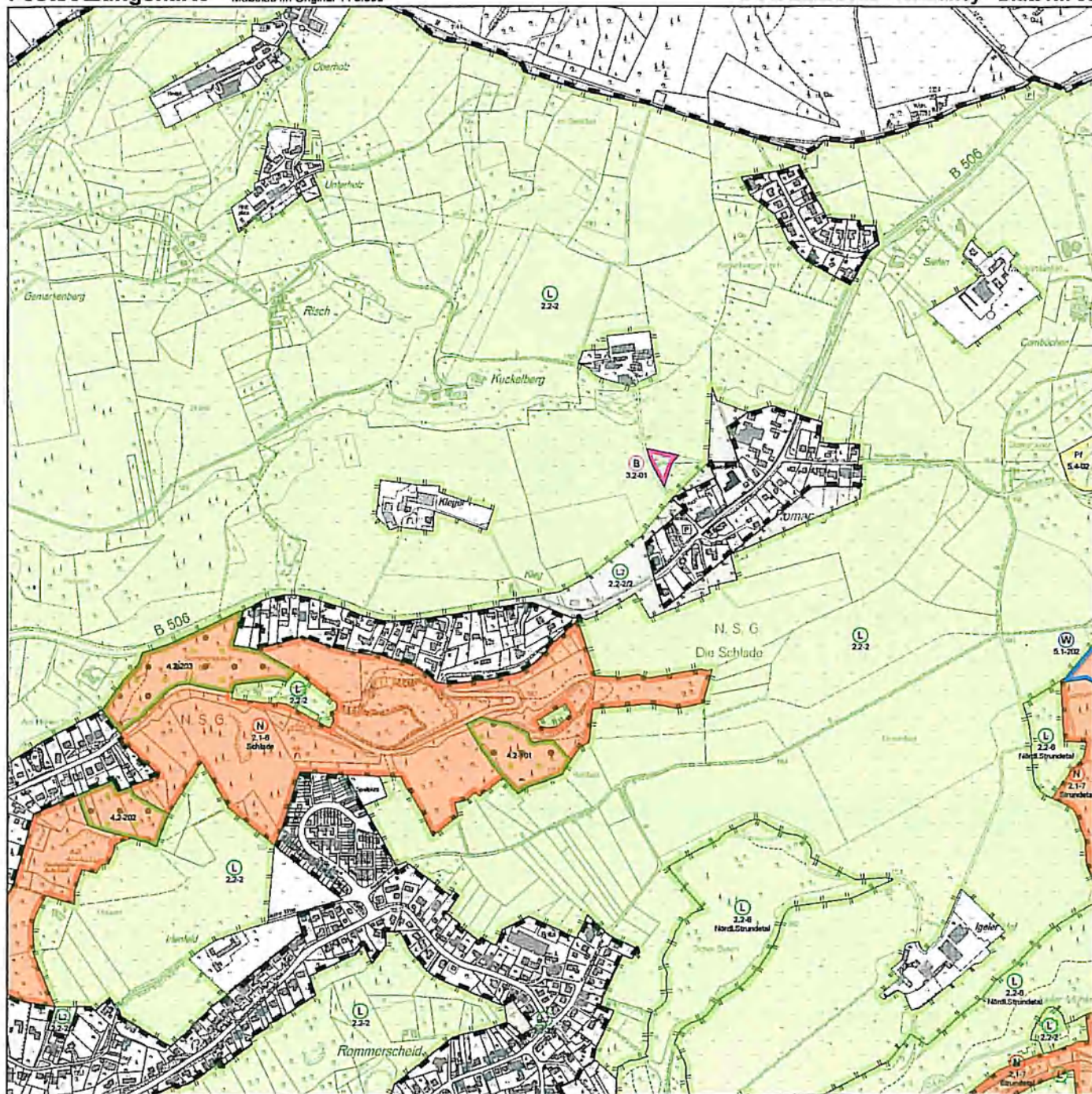
Beschlußvorschlag:

Anregung wird nicht gefolgt.

Landschaftsplan Südkreis

Festsetzungskarte Maßstab im Original 1 : 5.000

DGK Blatt 8052 Romaney Blatt Nr. 53



Deutsche Grundkarte (DGK S) © Geobasisdaten, Kataster- und Vermessungsamt des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch-Gladbach - Stand: März 2008

0 12,5 125 250 375 500 Meter

TÖB Name	Eing.-Nr.	Ort	Anregung / Bedenken	Festsetz. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag / Begründung
	32	GL-Palfrath	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Waldfläche, keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt. Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.	Anregung wird nicht gefolgt.
	84	GL-Moltzfeld	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Wegen Landschaftsbild und Blickbeziehungen ist LSG erforderlich. Stadt sieht keinerlei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt.	Anregung wird nicht gefolgt.
	91	GL-Voisöhe	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Konflikt Landwirtschaft/Wohnbebauung; Stadt sieht keinerlei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt.	Anregung wird nicht gefolgt.
	106	GL-Moltzfeld	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Hangwiese, GEP + FNP Freifläche, keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt. Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.	Anregung wird nicht gefolgt.
	124	GL-Bärbroich	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Ortsrandlage, Arrondierung der Bebauung, keine ökologischen Bedenken. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt.	Anregung wird gefolgt.
	24	GL-Gierather Straße	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Tier- und Artenschutzbelange, Krötenkorridor; Stadt sieht keinerlei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt.	Anregung wird nicht gefolgt.
	3	GL-Kaltenbroich	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen mangelnder Schutzwürdigkeit	GL 2.2-1	Gelände ist komplett bebaut. Mit Stadt GL wurde am 18.08.2006 einvernehmlich abgestimmt, die gesamte Ortslage Kaltenbroich aus dem LSG zu entlassen.	Anregung wird gefolgt
	28	GL-Romaney	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Weide, GEP + FNP Freifläche, keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt. Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.	Anregung wird nicht gefolgt.
	53	DÜNNER GL-Romaney	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Weide, GEP + FNP Freifläche, keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt. Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.	Anregung wird nicht gefolgt.
	49	GL-Romaney	Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten	GL 2.2-1	Weide, GEP + FNP Freifläche, keine Baulücke. Einvernehmen mit Stadt GL am 18.08.2006 hergestellt. Stadt sieht für das Grundstück keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit.	Anregung wird nicht gefolgt.

Diese Stellungnahme und der Beschlußvorschlag stehen absolut wortgleich so auch bei den Anregungen und Bedenken übriger Bürger aus dem Ortsteil Romaney.

Und als Grund für die Bedenken wird bei allen Einwendern ebenfalls wortgleich angegeben:

Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes wegen Bauabsichten.

Das ist so nicht richtig.

Bei den übrigen Einwendern aus Romaney, darunter Herr F. aus Siefen, handelt es sich um Begehrlichkeiten jüngeren Datums, Hier könnte die o.a. Formulierung zutreffen, nicht aber bei Herrn Dünner.

Es geht hier nicht um die Reduzierung einer Fläche für die Landwirtschaft zugunsten einer Wohnbaufläche, sondern, wie auf S.6 letzter Abs. bereits vorgetragen, um die Legitimierung einer von der Stadt Bergisch Gladbach in 1952 für eine Wohnbebauung umgewandelte, vordem landwirtschaftlich genutzte Fläche, dem Flurstück 1851, das dann auch 19 Jahre später in 1973 ohne jegliche Probleme zu ca. 50% bebaut wurde.

Daß die in 1973 unbebaut gelassene übrige Hälfte, das derzeitige Flurstück 2606 weitere 35 Jahre für eine Bebauung durch die Kinder des Herrn Heiner Dünner freigehalten wurde, ist kein Grund, hieraus in 2008 im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Südkreis einfach mal so eine Wohnbaufläche zu einem Landschaftsschutzgebiet werden zu lassen, nur weil der F-Plan und der GEP hierzu, so die Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach in der bereits erwähnten Synopse für den Kreistag, nichts anderes hergeben würden.

Grund hierfür ist einzig und allein, daß die Flurstücke 1849, 1850 und 1851 in 1955 nicht als Wohnbauflächen in den F-Plan übernommen wurden und sich im Laufe von nunmehr 48 Jahren kein Bediensteter der Stadt Berg. Gladbach der Mühe unterzogen hat, einmal abzuklären, wieso Flächen für die Landwirtschaft in den Jahren 1960 bis 1973 einfach mal so bebaut werden konnten. Hierzu auch meine detaillierten Ausführungen auf S.5 Abs.1-4 und S.10 Abs.5ff.

Als Folge dieser Ungereimtheiten im F-Plan wurde in 1998 das

Flurstück 2606 als Wohnbaufläche garnicht erst in den Bereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 3114 Romaney übernommen. Zu dieser Satzung habe ich bereits ausführlich auf S.5 Abs.5 ff und S.6 Abs.1 vorgetragen.

Wie man mit Versäumnissen umgeht, ist mir aus der Zeit als Bediensteter der Stadt Köln nicht neu.

So stellte ich u.a., obwohl vom Fachgebiet hierfür nicht zuständig, mehr zufällig fest, daß die Niederlassung einer weltweit agierenden AG, mit vor Ort überdurchschnittlichem Schmutzwasseraufkommen, seit mehr als 60 Jahren an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen war, aber hierfür nie eine Schmutzwassergebühr erhoben wurde.

Die Stadt Köln sah sich außerstande, die nach der AO mögliche rückwirkende Veranlagung für bis zu 5 Jahren durchzusetzen, nachdem ein Prof. Zacharias für die AG vorstellig geworden war.

Man befürchtete, daß ein Prozess weitere Prozesse bei einem so diffizielen Thema, wie dem des Kostendeckungsprinzips, auslösen würde.

Ergo zahlt für das Versäumnis, irgendwann einmal abzuklären, warum dieser Betrieb als Einziger in dieser Straße nicht zu Kanalbenutzungsgebühren herangezogen wurde, letztendlich der Bürger und nicht die Verwaltung.

Von solchen Vorgängen kann sich keine Stadt und Gemeinde freisprechen.

Wenn es aber so ist, sollte die Verwaltung zu den Versäumnissen und Ungereimtheiten stehen und diese bereinigen.

Herr Hans Dünner kaufte in 1954 keine Weide, wie in der Synopse vorgegeben, sondern eines der zuvor in 1952 von der Stadt Berg. Gladbach zu Bauland erklärten Flurstücke 1849, 1850 und 1851.

Wir bitten daher nochmals, wie auf S.6 unten bereits vorgebracht, auf dem Weg über eine Ergänzungssatzung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 3114 - Romaney - die Möglichkeit der Bebauung des Flurstücks 2606 wiederherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Inhalt zur
Kenntnis genommen