

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr. 295/2004
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Planungsausschuss	01.07.2004

Tagesordnungspunkt

**Strukturuntersuchung Rommerscheid
- Ergebnisse der Beratungen im Hauptausschuss**

Inhalt der Mitteilung:

@->

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt hat in seiner Sitzung am 16. März 2004 die Strukturuntersuchung Rommerscheid/Romaney beraten und die in der nachfolgenden Niederschrift aufgeführten Beschlüsse gefasst. Hierbei ist *kursiv* die weitere Behandlung der Anträge durch die Verwaltung eingefügt.

Auszug aus der Niederschrift des Hauptausschusses vom 16. März 2004 –öffentlicher Teil-:

5. Strukturuntersuchung Rommerscheid/ Romaney

Herr Dr. Kassner benennt als Diskussionsgrundlage die Beschlussvorlage sowie die Strukturuntersuchung Rommerscheid/ Romaney.

Frau Hammelrath sieht einen Widerspruch in den Aussagen zu den untersuchten Teilbereichen und den jeweils hierzu unterbreiteten Beschlussvorschlägen. Insgesamt sei die SPD- Fraktion der Auffassung, dass der dörfliche Charakter von Rommerscheid nicht verloren gehen dürfe. Punkt 1 des Beschlussvorschlages könne zugestimmt werden, da der Abriss des Reiterhofes und dessen Ersatz durch sechs bis acht Wohngebäude für den Bereich eine Verbesserung erbringe und erschließungstechnisch unproblematisch sei. Denkbar sei ein Vorhaben- und Erschließungsplan, um die Verwaltung zu entlasten. Dem Vorschlag, die angrenzenden Flächen zwischen dem Reiterhof und dem Irlenfelder Kamm als Potentialfläche mit in das Baulandkataster aufzunehmen, sei nicht zuzustimmen, da ansonsten die mit der Schaffung des Bereiches Großer Busch begonnene städtebauliche Fehlentwicklung fortgesetzt werde. Eine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft hinein sei nicht wünschenswert. Insgesamt solle sich eine Bebauung des Bereiches auf die Flächen des Reiterhofes beschränken.

Eine Bebauung des „Rommerscheider Siefen“ lehne sie generell ab, weshalb dem Punkt 3 gar nicht und Punkt 4 nur insoweit zugestimmt werden könne, als dass die Flächen im unmittelbaren Bereich der Rommerscheider Straße und der Margarethenhöhe für die künftige Nutzung vorgesehen werden. Sie verweist auf den Bebauungsplan Bergstraße, der auch auf eine Sicherung von Freiflächen in diesem Bereich abziele. Insoweit müsse die Senke zwischen den beiden genannten Straßen frei bleiben.

Hinsichtlich der Punkte 5 und 6 des Beschlussvorschlages sieht sie die Erschließung als nicht gesichert an und befürchtet mit der Bebauung die Gefahr einer Ausweitung derselben bis in den Bereich des Wendehammers der Rommerscheider Höhe. Insoweit sei die Planung hier zu konkretisieren. Eine Bebauung des Grundstückes zu Punkt 7 des Beschlussvorschlages lehne die SPD- Fraktion ab, da die Parzellen in die Landschaft hineinragten und es sich bei der vorgesehenen Erschließungsstraße um eine rein private Zuwegung handele.

Zu Punkt 8 befürwortet sie die Vorstellungen des Bürgervereins Rommerscheid und wünscht die Fortsetzung des Bauleitplanänderungsverfahrens. Dem in der Strukturuntersuchung nicht aufgeführten Vorhaben zu Punkt 9 des Beschlussvorschlages könne ebenfalls zugestimmt werden.

Die Verwaltung benenne in der Strukturuntersuchung bereits selbst 15 zu schließende Baulücken. Hinzu kämen eine ganze Reihe weiterer Bauvorhaben im Bereich Rommerscheid, bei denen bestehende Wohngebäude abgerissen und durch neue, größere ersetzt werden sollten. Insoweit sei es wichtig, die diesbezüglichen Daten der Strukturuntersuchung für den Planungsausschuss zu aktualisieren. Insgesamt sei eine bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs über die von der SPD- Fraktion als positiv bewerteten Punkte hinaus auf Grund der erschließungsmäßigen Voraussetzungen (sowohl in Bezug auf den Verkehr als auch in Bezug auf die Entwässerung) nicht vertretbar. Insbesondere gelte dies mit Blick auf die Neigung von Bauträgern, für Ihre Grundstücke grundsätzlich sehr kleine Parzellierungen zu wählen und damit die Einwohnerzahl erheblich zu vergrößern.

Herr Buchholz hält eine Strukturuntersuchung grundsätzlich für geeignet, Daten für eine künftige städtebauliche Entwicklung eines bestimmten Bereiches zu erarbeiten und darzustellen. Daher sei diese Form der Aufbereitung von Strukturdaten auch für kleinere Ortslagen im Stadtgebiet sinnvoll. Er bittet die Verwaltung, künftig mehr mit diesem Instrument zu arbeiten.

Grundsätzlich müsse darauf hingewirkt werden, die gewachsenen Strukturen der Ortslage Rommerscheid zu bewahren. Daher sei jede Weiterentwicklung dieses Bereichs behutsam und mit einem besonderen Augenmerk auf die Infrastrukturprobleme zu verfolgen. Eine massive Grundstücksausnutzung wie im Bereich Großer Busch werde es hier auch künftig nicht geben. Rommerscheid zeichne sich durch relativ großzügig geschnittene Grundstücke aus, und hierbei solle es bleiben. Oberste Priorität habe eine Schonung der freien Landschaft und die Erhaltung des Landschaftsbildes. Die Rommerscheider Straße sei die einzige Erschließungsachse sowohl in verkehrlicher als auch in entwässerungstechnischer Hinsicht. Unbedingt müsse eine Versiegelung von Grundstücken in größerem Ausmaß verhindert werden, um die Problematik des Niederschlagswassers beherrschen zu können.

Eine Ausweitung der Bebauung mit der Folge der Ansiedlung von jungen Familien habe den Ruf nach Verbesserungen der Infrastruktureinrichtungen zur Folge. Dies betreffe sowohl die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr als auch den Bereich der Schulen und Kindergärten. Zwangsläufig entstünden hier zusätzliche Kosten, an denen die Stadt zumindest beteiligt sei.

Punkt 1 des Beschlussvorschlages stimme die CDU- Fraktion im Grundsatz zu. In Verbindung mit Punkt 2 werde eine zu weitgehende Inanspruchnahme freier Landschaft allerdings abgelehnt. Diese solle auf bestimmte Bereiche beschränkt werden. Es gebe hier jedoch städtische Grundstücke, die

bei weiteren Planungen berücksichtigt und untersucht werden sollten. Punkt 3 des Beschlussvorschlages könne wieder akzeptiert werden. Hinsichtlich Punkt 4 weist er auf die Topografie des Bereiches hin. Etwas Ähnliches wie oberhalb der Bergstraße dürfe hier nicht entstehen. Die CDU-Fraktion habe zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Nutzung, jedoch müsse der topografische Aspekt besonders beachtet werden. Den Beschlussvorschlägen zu den Punkten 5 und 6 könne zugestimmt werden, nicht jedoch dem zu Punkt 7. Hier werde entsprechend den Ausführungen der Verwaltung Freifläche in Anspruch genommen, was seine Fraktion ablehne. Akzeptiert würden wiederum die Beschlussvorschläge zu den Punkten 8 und 9.

Dem Planungsausschuss müsse die Freiheit gegeben werden, sich mit den von ihm gemachten Anregungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation, der Entwässerung, der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Stärkung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (einschließlich der damit unter Umständen entstehenden Kosten) zu befassen. Insgesamt sei eine behutsame Gesamtplanung vorzunehmen, was bedinge, dass nicht allen Wünschen der Bürger oder Vorstellungen der Verwaltung entsprochen werden könne.

Herr Ziffus stimmt den Beschlussvorschlägen zu den Punkten 5 und 6 zu, lehnt jedoch ebenfalls den zu Punkt 7 ab. Abzulehnen sei in Gänze auch eine Bebauung des Bereiches zu Punkt 4. Hier handle es sich um eine zwischen der Rommerscheider Straße und der Straße Margarethenhöhe gelegene feuchte Senke, die nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspreche. Im Bereich zu Punkt 3 sei bestenfalls eine Bebauung auf dem bestehenden Waldtableau (erschlossen von der Straße Margarethenhöhe) denkbar. Im weiteren Verlauf falle das Gelände steil ab und münde in den Bereich einer ehemaligen Müllkippe. Hier dürfe auf keinen Fall eine neue Wohnbebauung entstehen. Es sei zu fragen, auf welcher rechtlichen Grundlage die offenbar vor 1981 hier errichteten Gebäude genehmigt wurden. Bereits 1977 habe das Land Nordrhein-Westfalen vor einer Bebauung im Bereich ehemaliger Müllkippen gewarnt. Insoweit liege hier eine ähnliche Problematik wie in der Theodor- Fliedner- Straße vor.

Übrig blieben somit nur die größeren Bereiche zu den Punkten 1 und 2. Hier sei eine städtebauliche Entwicklung noch am ehesten denkbar. Da man es hier bereits mit einem vorhandenen Siedlungskern zu tun habe, könne dieser weiter entwickelt werden. Zu klären seien die Fragen des Umfangs einer Inanspruchnahme von Freiflächen und des Eingriffs in das Landschaftsbild. Zur Bedingung der Zustimmung mache er allerdings eine Stärkung der Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr. Für notwendig erachtet er etwa 16 Verbindungen zwischen fünf Uhr morgens und 0 Uhr nachts, ggf. mit kleineren Fahrzeugen.

Abschließend weist er auf die geplante Realisierung eines weiteren neuen Wohngebietes im Bereich Odenthaler Str./ Romaneyer Straße hin, das ebenfalls Mehrverkehr erzeugen werde. Auch deshalb sei eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich.

Frau Schmidt- Bolzmann hat grundsätzliche Bedenken gegen eine weitere Bebauung im Bereich Rommerscheid. Die in der Strukturuntersuchung prognostizierten 96 weiteren Wohneinheiten würden die Verkehrsprobleme auf der Odenthaler Str., insbesondere im Einmündungsbereich der Gaststätte Am Waatsack, erheblich verstärken. Sie sehe einen Widerspruch zwischen den von der Verwaltung in der Untersuchung benannten Schwierigkeiten und den im Gegensatz dazu positiven Beschlussvorschlägen.

Herr Dehler weist auf die Formulierung in der Strukturuntersuchung hin, wonach eine „behutsame, dem Ortsbild angepasste maßvolle Erweiterung der Bauflächen das anzustrebende Entwicklungsziel für den Untersuchungsbereich sein sollte.“ Daher seien die Flächen zu den Punkten 1 und 2 des Beschlussvorschlages in jedem Falle zu reduzieren.

Für Herrn Orth ist die Regenwasserentsorgung der neuralgische Punkt des Bereiches Rommerscheid. Eine Ansiedlung von etwa 250 neuen Bewohnern sei diesbezüglich kontraproduktiv. Daher müsse der Hauptausschuss als Stadtentwicklungsausschuss dem Planungsausschuss klare städtebauliche Empfehlungen unterbreiten.

Herr Dr. Kassner fasst zusammen, dass von allen Fraktionen Bedenken hinsichtlich der Grundstücksentwässerung, des Verkehrs, des Landschaftsschutzes, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fehlens von Infrastruktureinrichtungen geäußert wurden.

Stadtbaurat Schmickler erläutert, der Hauptausschuss gebe die städtebauliche Gesamtlinie vor. Eine Konkretisierung erfolge in den einzelnen Bauleitplanverfahren, über die der Planungsausschuss zu befinden habe. In den jeweiligen Verfahren seien für die erfassten Bereiche die von Herrn Dr. Kassner und Herrn Buchholz benannten Problematiken eingehend zu prüfen. Eindeutig sei offenbar der Wunsch des Hauptausschusses nach einer dem bestehenden Ortsbild in Rommerscheid angepassten Bebauung. Der Bereich Großer Busch könne hierfür kein Vorbild sein. Grundlage der einzelnen Bauleitplanungen werde die vom Hauptausschuss jeweils gewünschte Bebauungsdichte sein.

Herr Ziffus wünscht eine konkrete Aussage zu den Planungen für Rommerscheid im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs.

Stadtbaurat Schmickler erkennt die Notwendigkeit zu Verbesserungen in diesem Bereich an, sieht jedoch die Stadtverkehrsgesellschaft z. Zt. nicht im Stande, dies zu finanzieren. Insgesamt müsse bei dieser Frage der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Frau Hammelrath weist auf die bestehende Altenwohn- und Pflegeanlage im Bereich Margarethenhöhe hin, die es in ihrem Bestand einschließlich des Parks zu erhalten gelte. Letzterer müsse unbedingt von einer Bebauung freigehalten werden. Sie beantragt einen Bericht über die rechtliche Situation dieser Anlage und Auskunft darüber, mit welchen bauleitplanerischen Mitteln sie erhalten werden könne.

Herr Buchholz schlägt vor, die von Herrn Dr. Kassner zusammengefassten Aspekte in einer Präambel zu formulieren und diese den Beschlüssen voranzustellen.

Herr Dr. Kassner formuliert diese Präambel dahingehend, dass die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage Rommerscheid die Aspekte eines hinreichenden öffentlichen Personennahverkehrs, einer hinreichenden Erschließung, einer Beachtung des Landschaftsschutzes sowie ausreichender Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen, Einzelhandel) zu berücksichtigen habe.

Er schlägt vor, den Hinweis von Frau Hammelrath hinsichtlich der 15 Baulücken ebenfalls als Antrag zu werten und zu bescheiden.

Herr Orth ist der Auffassung, dass die Infrastruktureinrichtungen von Rommerscheid bereits jetzt an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angekommen sind bzw. diese bereits überschritten. Daher seien alle künftigen Entwicklungen gerade vor diesem Hintergrund besonders kritisch zu prüfen. Massive Ausweitungen der Wohnbebauung könnten daher nicht hingenommen werden.

Herr Dr. Kassner sieht die Ausführungen von Herrn Orth in seinen Formulierungen mit berücksichtigt. Diese seien sogar weitergehender.

Sodann fasst der Hauptausschuss zunächst einstimmig folgenden **Beschluss**:

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage Rommerscheid hat die Problematiken einer hinreichenden Erschließung (insbesondere in entwässerungstechnischer Hinsicht), des öffentlichen Personennahverkehrs, des Landschaftsschutzes und der infrastrukturellen Einrichtungen zu berücksichtigen.

Danach fasst der Hauptausschuss zur Anregung des Rechtsanwaltes Haesemann für die Müller GbR (Ziffer 1 des Beschlussvorschlages) mehrheitlich gegen die Stimmen der F.D.P folgenden **Beschluss:**

Unter Beachtung des Landschaftsschutzes ist höchstens die in der Strukturuntersuchung benannte Fläche als Potentialfläche in das Baulandkataster der Stadt aufzunehmen. Die Einleitung von Bauleitplanverfahren erfolgt ggf. im Rahmen eines gesamtstädtischen Wohnbaulandkonzeptes. Die Verwaltung erarbeitet derzeit das Baulandkataster. Der Abschluss der Arbeiten ist allerdings wegen anderer Prioritäten noch nicht absehbar, so dass dieser Beschluss als langfristiges Arbeitsziel anzusehen ist.

Im Anschluss daran fasst der Hauptausschuss zur Anregung der Verwaltung betreffend der Grundstücke nördlich der Straßenrandbebauung Rommerscheider Straße (Ziffer 2 des Beschlussvorschlages) mehrheitlich gegen die Stimmen von SPD und F.D.P folgenden **Beschluss:**

Unter Beachtung des Landschaftsschutzes ist eine Teilfläche als Potentialfläche in das Baulandkataster der Stadt aufzunehmen. Die Einleitung von Bauleitplanverfahren erfolgt ggf. im Rahmen eines gesamtstädtischen Wohnbaulandkonzeptes. Die Verwaltung erarbeitet derzeit das Baulandkataster. Der Abschluss der Arbeiten ist allerdings wegen anderer Prioritäten noch nicht absehbar, so dass dieser Beschluss als langfristiges Arbeitsziel anzusehen ist.

Danach fasst der Hauptausschuss zum Antrag der Bau- und Grund-Conzept (Ziffer 3 des Beschlussvorschlages) einstimmig folgenden **Beschluss:**

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Der Antragsteller wird entsprechend unterrichtet.

Im Anschluss daran fasst der Hauptausschuss zum Antrag des Diplomingenieurs Christoph Roth für die Erbgemeinschaft Gronewald (Ziffer 4 des Beschlussvorschlages) mehrheitlich gegen die Stimmen von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN folgenden **Beschluss:**

Dem Antrag wird nur teilweise (nicht für den Innenbereich) entsprochen. Es werden die Flächen als Baugebiet festgesetzt, die nach derzeitigem Stand der Nutzung keine Waldflächen sind. Dem Planungsausschuss wird empfohlen, in Abstimmung mit den Antragstellern das entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten. Es bleibt abzuwarten, wer für die Antragsteller tätig wird. Nach Informationen die der Verwaltung vorliegen, beabsichtigt die Erbgemeinschaft die Grundstücke an eine Erschließungsgesellschaft zu veräußern, die wiederum die Grundstücke erschließen, nicht jedoch bebauen möchte. Die Verwaltung wird erst dann tätig, wenn von der Entwicklungsgesellschaft die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen worden sind.

Im Anschluss daran fasst der Hauptausschuss zu den Anträgen der Eheleute Susanne und Norbert Wielpütz und von Herrn Karl- Heinz Dünn (Ziffern 5 und 6 des Beschlussvorschlages) einstimmig folgenden **Beschluss:**

Den Anträgen wird unter dem Vorbehalt entsprochen, dass eine Bebauung nicht über den Antragsrahmen hinausgehen darf, also deren Ausweitung in Richtung des Wendehammers der Straße Rommerscheider Höhe nicht erfolgt. Dem Planungsausschuss wird empfohlen, in Abstimmung mit den Antragstellern entsprechende Bauleitplanverfahren dann einzuleiten,

wenn ein ausreichender Anschluss an das vorhandene Straßennetz gesichert ist. Die Verwaltung wird erst dann tätig, wenn von den Antragstellern die Voraussetzungen für die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens geschaffen worden sind.

Danach fasst der Hauptausschuss zum Antrag des Haus und Grund für Frau Alice Stiller (Ziffer 7 des Beschlussvorschlages) einstimmig folgenden **Beschluss**:

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die Antragsteller werden entsprechend unterrichtet.

Im Anschluss daran fasst der Hauptausschuss zum Antrag der CDU- Fraktion und des Bürgervereins Rommerscheid (Ziffer 8 des Beschlussvorschlages) mehrheitlich gegen die Stimmen von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN folgenden **Beschluss**:

Dem Antrag wird entsprochen. Dem Planungsausschuss wird empfohlen, das bereits begonnene Änderungsverfahren im Sinne der Antragsteller fortzusetzen. Das Verfahren wird beschlussgemäß fortgesetzt.

Danach fasst der Hauptausschuss zum Antrag des Architekten Ulrich Appolt für Herrn Wilbert Koch (Ziffer 9 des Beschlussvorschlages) mehrheitlich gegen die Stimmen von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN folgenden Beschluss:

Dem Antrag wird teilweise entsprochen. Die Baugrenze wird in nordwestlicher Richtung so verschoben, dass die innerhalb der Bauzeile befindliche Baulücke geschlossen werden kann. Dem Planungsausschuss wird empfohlen, das entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten. Die Verwaltung wird beschlussgemäß verfahren. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hier nur eine geringe Priorität vorliegt, so dass Zeitangaben nicht gemacht werden können.

Im Anschluss daran fasst der Hauptausschuss einstimmig folgenden **Beschluss**:

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Bereich Rommerscheid bestehenden Baulücken darzustellen und dem Planungsausschuss zur Diskussion zu unterbreiten. Die Baulücken sind in der 2. Fassung (Stand Mai 2004) der Strukturuntersuchung dargestellt und bewertet (Abb. 8: Baulandreserven, Seite 17). Der Verwaltung sind Hinweise aus der Bevölkerung über beabsichtigte größere Baumaßnahmen bekannt. Diese Hinweise können jedoch erst dann bewertet werden, wenn durch die Bauherren konkrete Anträge gestellt sind. Der Verwaltung liegen derzeit keine weiteren Bauanfragen oder Bauanträge im Untersuchungsbereich vor.

Herr Orth beantragt, dass der Park der Altenwohn- und Pflegeanlage an der Margarethenhöhe von jeder Bebauung freigehalten wird.

Dieser Antrag wird vom Hauptausschuss mehrheitlich mit den Stimmen der CDU abgelehnt.

Zuletzt wird Einvernehmen darüber erzielt, dass die Verwaltung entsprechend dem Antrag von Frau Hammelrath die bauplanungsrechtliche Situation des Gesamtkomplexes der Altenwohn- und Pflegeanlage an der Margarethenhöhe aufarbeitet und darstellt, damit sich der Planungsausschuss mit dieser unter besonderer Berücksichtigung der Zukunft des Parkgeländes befassen kann. Es wird beschlussgemäß verfahren.

Den Mitgliedern des Planungsausschusses wird ein Exemplar der Strukturuntersuchung zur Verfügung gestellt.