

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie gehören zu den Mitgliedern im Stadtentwicklungs-, Planungs-, Verkehrs-, Bau-, Vergabe- Umwelt- und Wirtschaftsförderungs-Ausschuss und haben somit u. a. die Aufgabe, eine Entscheidung über den erneut vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 89 und dessen Verwerfung bzw. eventuelle Umsetzung zu treffen.



Aus internen Berichten und Diskussionen sowie der [umfangreichen Medienberichterstattung](http://www.hoffnungstal.de/Presse/Presse.html) (<http://www.hoffnungstal.de/Presse/Presse.html>) in u. a. KStA, BLZ, Radio Berg, WDR-Fernsehen haben Sie gewiss bereits einiges an Aussagen hierzu zur Kenntnis genommen. So wissen Sie, dass es eine aktive Bürgerinitiative gibt, mit der sich die Rösrather Bürger in kurzer Zeit mit rund 1000 Protestunterschriften gegen die Planung sympathisierten. Über 80 -teils sehr detailliert- begründete Einsprüche gegen die Planung liegen der Stadt Rösrath vor.

Uns ist nicht bekannt, was Ihnen über die Bürgerinitiative berichtet wurde. Sie sollten wissen, dass es sich nicht um einen bunten Haufen von Romantikern, Revoluzzern, Egoisten und habituellen Verweigerern handelt, sondern um Bürger mit Realitätssinn und Bodenhaftung, Verantwortungsbewusstsein und Vernunft, was nicht dadurch geschmälert wird, dass eine erhebliche Anzahl von ihnen mit ihrem Protest auch individuelle, uns sehr legitim erscheinende Interessen wahrnimmt. Gerade die aktuelle Hochwassersituation macht vielen Bürgern Angst und lässt sie stark am Sinn und Verstand der Planung sowie der festgelegten Überschwemmungsgebiete zweifeln. Und es werden weitere Hochwasser kommen.

Da ein großer Teil der Ihnen bekannten Aussagen naturgemäß gefiltert zu Ihnen gedrungen sein dürfte, haben wir die uns wesentlich erscheinenden Aspekte in anhängendem Papier zusammengefasst.

Was uns Sorge bereitet, ist die Tendenz einiger Vertreter aus Politik und Verwaltung der Stadt Rösrath, auf einmal in Abrede zu stellen, dass die gesamte Planung vom ersten Moment allein an angeblichen Ausweitungserfordernissen von PAJA (auf das Fünf- bis Sechsfache der bisherigen Betriebsfläche...) festgemacht war. Jetzt heißt es, die Bedeutung PAJA' s sei hierbei stets nur untergeordnet gewesen. Das ist die Unwahrheit und es ist eine Tendenz, die den schwarz auf weiß formulierten Ankündigungen mehrerer der im Rat vertretenen Parteien vor der letzten Kommunalwahl widerspricht. (siehe auch: <http://www.roesrath.de/Bauleitplanung.aspx> )

In der aktuellen Situation, - u.a. mit dem erst vor wenigen Wochen beantragten Insolvenzantrag der Fa. PAJA und der daraus folgenden Ungewissheit über die Zukunft des Werkes in Lehmbach- ist es in unseren Augen nicht vorstellbar, derzeit eine legitime und sachlich begründete Entscheidung zu treffen.

Wir empfehlen Ihnen die Lektüre unserer anliegenden Zusammenfassung sowie der beiden Anlagen und hoffen auf Ihr verständiges und gewissenhaftes Urteil.

Außerdem verweisen wir auf weitere Informationen im BLOG (<http://www.hoffnungstal.de/blog> ) sowie unter [www.hoffnungstal.de](http://www.hoffnungstal.de)

Wir würden uns freuen, Sie auf unserer nächsten Bürgerversammlung begrüßen zu können (eine Einladung mit Termin erhalten Sie per e-mail).

Mit freundlichen Grüßen

*Bürgerinitiative Lehmbach-Nord*  
[lehmbach-nord@arcor.de](mailto:lehmbach-nord@arcor.de)  
c.o. 51503 Rösrath Lehmbach 17

## **Informationen und Fragen zum Bebauungsplan 89 - Gewerbe-/Industriegebiet Leimbach-Nord -**

**Bei diesem Planungsvorhaben besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen dem möglichen Nutzen für die Stadt und den zahlreichen schwerwiegenden Nachteilen sowie den beträchtlichen Risiken.**

### **Worum es geht:**

Ein Investor hat erklärt, für die Firma PAJA das bestehende Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand an der Bergischen Landstraße beträchtlich erweitern zu wollen. Der gültige Bebauungsplan 55 (für ein unmittelbar hinter dem Betriebsgelände von PAJA nach Norden anschließendes Gelände) existiert seit Jahren, ohne dass der Grundstückseigentümer seine Ausweitungspläne bisher umsetzen konnte. Trotzdem soll der Planungsausschuss nun beschließen, dass auch die angrenzende, naturbelassene Wiese überplant, aufgeschüttet und bebaut wird. Urplötzlich ist auch von anderen Interessenten als PAJA die Rede.

### **Die Argumente der Planungsbefürworter:**

1. Die Firma PAJA (Kunststoff-Folien) braucht Platz für mehr Produktions- und Lagerkapazität
2. Ermöglicht wird ferner die Ansiedlung weiterer Betriebe auf dem von PAJA nicht benötigten Grundstücksteil, Schaffung von Arbeitsplätzen, mehr Gewerbesteuer.
3. Rösrath ist auf die Bebauung dieser Fläche zwingend angewiesen, da sie eine der letzten möglichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet darstellt.
4. Sollte PAJA oder ein Übernehmer von PAJA interessiert und in der Lage sein, die Ausweitung des Werkes (um mehrere 100 Prozent) vorzunehmen, würde der Plan diesem alteingesessenen Unternehmen (und damit auch all seinen Arbeitnehmern) helfen.

### **Wertung dieser PRO-Argumente:**

- Die Firma PAJA ist insolvent und verzichtet nach eigenem Bekunden auf Investitionen (siehe [Kölnischer Stadt-Anzeiger vom 07.12.2010](#) )
- Sollte PAJA oder ein Übernehmer von PAJA dennoch bauen können und wollen, würde ein haushaltstechnisch wirksamer Effekt für die Stadt noch Jahre auf sich warten lassen. Eine auch nur grobe Schätzung über die möglichen Einnahmen in Relation zu den Kosten für die Stadt fehlt.
- Die tatsächliche Schaffung neuer (nicht bloß innerhalb Rösraths verlagertes) Arbeitsplätze ist primär von der Art des anzusiedelnden Gewerbes und dem wirtschaftlichen Erfolg der Gewerbebetriebe abhängig, nicht jedoch vom Wollen der Stadt. (siehe [Anlage 1: Wirtschaftlich-steuerliche und Aspekte zur Haftung](#)) [http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage1\\_BPlan89.pdf](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage1_BPlan89.pdf)
- Ob und bis zu welchem Grade eine Stadt tatsächlich unter dem behaupteten Zwang zur Ausweisung von Gewerbeflächen steht, kann dahinstehen. Das gebetsmühlenartig vorgebrachte Argument der leeren Stadtkasse reicht (siehe oben) ohne kalkulatorische Untermauerung nicht aus. Die behauptete Knappheit an Gewerbefläche widerspricht den früheren Aussagen der Stadt und ist zu bezweifeln. Es existieren zum Teil sogar im oder beim Zentrum von Rösrath hässliche Gewerbebrachen, deren Schließung Sinn machen könnte. Die Stadt Rösrath verfügt über 505.000 qm Gewerbefläche. 66.400 qm sind bereits ohne einen Bebauungsplan 89 erschlossen und verfügbar: Gewerbegebiet Scharrenbroich mit 20.500 qm noch verfügbarer Fläche, bei Schloss Venauen mit weiteren 12.500 qm, auf dem Reusch-Gelände mit 21.400 qm und am Nussbaumweg (12.000 qm). Quelle: <http://www.strukturatlas-region-koeln-bonn.de/IHKKoeln/factsheet.faces?czId=496>

Ist es möglicherweise eine Folge der fehlenden Stadtentwicklungsplanung, dass derart große Diskrepanzen bestehen können?

- Ob der Aspekt „Unterstützung eines alteingesessenen Unternehmens“ überhaupt zu einer Relevanz gelangt, ist im Januar 2011, also im ersten Stadium des Insolvenzverfahrens, keinesfalls seriös abzusehen. Dass die Stadtverwaltung nach dem Insolvenzantrag geradezu blitzartig von einem bereitstehenden und bauwilligen Investor wissen wollte, macht den Eindruck gewollter Verschleierung des wirklichen Bedarfs.
- Die in Aussicht genommene Fläche ist allein schon auf Grund der Hochwasserproblematik als Gewerbefläche denkbar ungeeignet. siehe [Anlage 2: Hochwasserrisiko](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2_BPlan89.pdf)  
[http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2\\_BPlan89.pdf](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2_BPlan89.pdf)
- Die heute angeblich so breite politische Mehrheit für die Planung steht in deutlichem Widerspruch zu eindeutigen Aussagen mehrerer Parteien (besonders der Grünen) vor der Kommunalwahl. Im Wahlprogramm der SPD, die vor der PAJA- Insolvenz mit dem BP 89 einverstanden gewesen sein soll, heißt es z. B. auf Seite 7 des Wahlprogramms: „Die Ausweisung neuer Baugebiete zu Lasten der Außenbereichslandschaft lehnen wir grundsätzlich ab. Wir werden Ausnahmen nur dort zulassen, wo bezahlbarer Baugrund jungen Familien zur Verfügung gestellt wird. ... Wir wollen, dass die Vielfalt in unseren Wald-, Fluss- und Heidelandschaften zunimmt.“

## Haben Sie Antworten auf folgende Fragen:

- Können Sie mehr als 80 Einsprüche, ca. 1000 Protestunterschriften, Bildung einer Bürgerinitiative, Berichterstattung in Presse und Fernsehen sowie zunehmende öffentliche Ablehnung der Planung in Rösrath ignorieren? (siehe [Pressespiegel](http://www.hoffnungstal.de/Presse/Presse.html)  
<http://www.hoffnungstal.de/Presse/Presse.html> und ein Video auf YouTube zur aktuellen Hochwassersituation: <http://www.youtube.com/watch?v=FnuWETjnNvE> )
- Ab welchem Jahr und in welcher ungefähren Höhe rechnen Sie durch „Lehmbach-Nord“ mit Einnahmen aus Gewerbesteuer? Wie viel Prozent des städtischen Haushaltsdefizits sind damit auszugleichen? Wie wurde die geplante Gewerbesteuerreform und mögliche Abschaffung der Gewerbesteuer mit einkalkuliert? (siehe [Anlage 1: Wirtschaftlich-steuerliche u. Aspekte zur Haftung](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage1_BPlan89.pdf))  
[http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage1\\_BPlan89.pdf](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage1_BPlan89.pdf)
- Trauen Sie sich eine verlässliche Vorstellung vom künftigen Hochwasserrisiko für Lehmbach und ganz Rösrath, bis hin nach Scharrenbroich, zu? Kennen Sie die geltende EU-Wasser-Rahmenrichtlinie und auch die künftige EU-Richtlinie zum Hochwasser-Risikomanagement? Haben Sie trotzdem keine Bedenken gegen weitere Uferversiegelung, Aufschüttungen und Geländeverdichtung auf der Auenwiese des BP 89? Glauben Sie heute noch an die vor Jahren festgelegten Grenzen der Überschwemmungsgebiete? Wie seriös finden Sie den Hinweis der Unteren Wasserbehörde, statt der Anlage eines ohnehin unzulänglichen Retentionsbeckens flussaufwärts könne auch ein „Ersatzgeld“ gezahlt werden? Wem soll dieses helfen? (siehe [Anlage 2: Hochwasserrisiko](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2_BPlan89.pdf))  
[http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2\\_BPlan89.pdf](http://www.hoffnungstal.de/suelzaue/Anlage2_BPlan89.pdf)
- Haben Sie im Hinblick auf die Hochwasserereignisse am 14. November und 12./13. Dezember (jeweils mit polizeilicher Sperrung der überfluteten Bergischen Landstraße) und nach der Schneeschmelze im Januar 2011, einer überfluteten Jahnstraße und immer wieder vollgelaufenen Kellern großes Vertrauen in die unbefriedigende [Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde](#)?
- Ist es eine befriedigende Perspektive, dass die Sülzanwohner ihre künftigen Hochwasserschäden evtl. in Amtshaftungsprozessen gegen Verwaltung und

Behörden geltend machen müssen, weil die Stadtplaner 2011 bestehende Risiken verharmlost haben?

- Durch die geplante gewerbliche Bebauung bis zu 20 Meter Höhe wird eine weitgehend naturbelassene Auenlandschaft - die westlich, nördlich und östlich von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet umgeben ist - beseitigt bzw. zerstört: wie passt das zur Eigenwerbung der Stadt („Hügel, Wälder, Bachläufe, Natur“)?
- Wie beurteilen Sie eine Zunahme des Schwerlastverkehrs in Rösrath? Der Makler und sogar die Stadt selbst werben mit dem günstigen Zugang Lehmbachs auch zur A3. Bereits heute werden die zulässigen Werte für Lärmemissionen in Lehmbach überschritten (siehe Gutachten). Mehr Schwerlastverkehr verursacht mehr Lärm, mehr Störungen und Behinderungen, mehr Straßenschäden sowie erhöhte Gefahren in unseren kurvigen, engen Ortsdurchfahrten mit ihren Schulen und Senioreneinrichtungen.
- Befürchten Sie keinen Attraktivitätsverlust der Stadtkerne von Hoffnungsthal und Rösrath und das Sterben weiterer Ladengeschäfte mit dem dadurch entstehenden Rückgang an Gewerbesteuer?
- Wird nicht der Verlust an Lebensqualität die Abwanderung einkommensstarker Bürger auslösen und somit eine sinkende Einkommensteuerzuweisung für Rösrath bewirken?
- Welche Reaktion soll es in den benachbarten Wohngebieten auslösen, dass den Bürgern für die zerstörte Umgebung nebst Wertminderung ihrer Grundstücke (die eine Prozesswelle auslösen könnte) diffuse „95.000 Ökopunkte an anderer Stelle im Agger-Sülz-Korridor“ in Aussicht gestellt werden?
- Wie stehen Sie zu der erhöhten Gesundheitsgefährdung durch verschlechterte Luftzirkulation und vermehrte Industrie-Emissionen, Müll, Fein-Staub, Lärm, Abwasser? Rechnet sich das für die Stadt?
- Was passiert im Brandfall? Wenn brennende Chemikalien mit anderen Chemikalien gelöscht werden, direkt neben der Sülz; wie sollen dann ernste Umweltschäden und hohe Folgekosten vermieden werden? Wer haftet?
- Der auf Kosten von 350.000 Euro taxierte Kreisverkehr an der Zufahrt zum Planungsgebiet ist in vielerlei Hinsicht fragwürdig. Welcher Investor kann diesen Kreisel mit den Erschließungskosten tragen und was ist mit dem Vorlagerisiko der Stadt? Die Rösrather Bürger würden auf diesen „Schnickschnack“ lieber verzichten, stattdessen einen Ausbau der Busverbindung bis Untereschbach lebhaft vorziehen.
- Haben Sie Vertrauen in die vom Investor beauftragten und bezahlten Gutachten? Wie sehr geht es hier um Interessen der Stadt und wie sehr um Privatinteressen Einzelner?
- Viele Bürger haben außerdem die berechtigte Sorge, dass es bei dieser Planung um eine Salamtaktik des Investors geht, der auch eine Fläche neben dem ehemaligen Werk Fröling als Gewerbegebiet anbietet und sich um weitere Flächen bemüht. Ist die Sorge berechtigt, dass er eine lückenlose Bebauung bis nach Untereschbach beabsichtigt? Das würde einen Großteil der oben geschilderten Nachteile, Probleme und Risiken eines Bebauungsplans 89 geradezu potenzieren.

Die Bürgerinitiative fordert Sie auf, die Vor- und Nachteile für die Bürger und den Haushalt der Stadt sorgsam abzuwägen.

*Bürgerinitiative Lehmbach-Nord*