



Beschlussvorlage

Kennung:	öffentlich
Drucksachennummer:	978/2025
Aktenzeichen:	II / III
Fachbereich:	BG - Erster Beigeordneter
Datum:	06.08.2025

Beratungsfolge

Gremium	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2025

Betreff:

Festlegungen zur Nutzung von Grundstücken in Hoffnungsthal

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zentralen Werkstätten der Feuerwehr in Venauen am jetzigen Standort der Löschgruppe Hoffnungsthal zu errichten. Die Löschgruppe Hoffnungsthal erhält vorab einen funktionsfähigen Standort in Hoffnungsthal.
2. Für den Ortsteil Hoffnungsthal wird ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Flächen
 - a. Bergische Landstraße (Gemarkung Bleifeld, Flur 2 Flurstücke 1129,1380,1381, 1382)
 - b. Grundschule Hoffnungsthal
 - c. Bergsegen
 - d. Bahnhof Hoffnungsthalentwickelt. In dem Gesamtkonzept sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche betrachtet und im Raum sortiert werden. Hier werden die bereits beschlossenen Machbarkeitsstudien integriert.

Die Nutzungen sind insbesondere:
 - a. Löschgruppe Hoffnungsthal
 - b. Grundschule Hoffnungsthal
 - c. Sport und Freizeit
 - d. Wohnen und Gewerbe
 - e. Zentrale Mitte für Hoffnungsthal mit Marktstandort.
3. Als Standort für die Löschgruppe Hoffnungsthal wird ein Teil des Grundstückes an der Bergischen Landstraße vorgesehen und entsprechend in der städtebaulichen Grundkonzeption mitberücksichtigt. Alle anderen Nutzungen werden optimal, entsprechend der jeweiligen Ansprüche, auf den vorhandenen Raum verteilt. Weitere Nutzungen und Räume können im Rahmen des Prozesses ergänzt werden.

Erläuterungen:

Zur Nutzung von Grundstücken in Hoffnungsthal liegen zwei Anträge vor (Antrag der Fraktionen SPD und ForsPark vom 08.07.2025 und der Antrag der CDU-Fraktion, DS.-Nr. 978/2025). Die Verwaltung hält es für ratsam, diese Anträge und weitere in diesem Zusammenhang bereits gefassten Beschlüsse in dieser Drucksache zusammenzufassen.

1. Themenkomplex Feuerwehr

Die Stadt Rösrath hat als Trägerin des Brand- und Feuerschutzes im Jahr 2011 einen Masterplan inkl. einer Bestands- und Strukturanalyse zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Rösrath erstellt und politisch verabschieden lassen.

Die Ergebnisse des Masterplans sind dann als Daueraufgabe in der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans aufgenommen worden. Zuletzt wurde der Brandschutzbedarfsplan mit Ratsbeschluss vom 22.03.2021 (DS.-Nr. 131/2021) fortgeschrieben. Der Rat hat im Nachgang der letzten Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr den Arbeitskreis Feuerwehr reaktiviert und sich dort einen Überblick über die dringendsten Themen der Feuerwehr verschafft. In der Sitzung am 5.5.2025 hat der Leiter der Feuerwehr dem Arbeitskreis schlüssig hergeleitet, welche Standorte für die Löschgruppe Hoffnungsthal und für die Zentralen Werkstätten untersucht wurden und welche geeignet sind. Hierbei wurde im Arbeitskreis Feuerwehr als Ergebnis festgehalten, dass der Idealstandort für die Löschgruppe Hoffnungsthal das Grundstück an der Bergischen Landstraße und für die zentralen Werkstätten der jetzige Standort der Löschgruppe Hoffnungsthal (Venauen) ist.

Die gemeinsame Verortung am Standort Venauen ist nach Auswertung der Schutzzielerreichung somit nicht möglich.

Der Arbeitskreis hat ferner festgelegt, eine Gesamtdarstellung aller Nutzungsgruppen (Stadtwerke Rösrath AöR, Zentrale Werkstätten der Feuerwehr Rösrath und Rettungswache Rheinisch-Bergischer Kreis) zu erstellen.

Die Festlegung der „Zwei-Standort-Lösung“ für die Zentralen Werkstätten und die Löschgruppe Hoffnungsthal sollte nach Ansicht der Verwaltung nun beschlossen werden. Auf Basis des KPlan-Gutachtens ist jeweils von einem Flächenbedarf von rund 3.000 qm auszugehen.

2. Themenkomplex Schule

Es liegen Beschlüsse des BSSF zur Schulentwicklungsplanung (vierzügige Grundschule in Hoffnungsthal) (DS.-Nr. 779/2024-1) und des Schulbauausschusses (Machbarkeit des Neubaus der Grundschule auf dem Bestandsgrundstück bzw. auf dem neu erworbenen Grundstück bergische Landstraße) (DS.-Nr. 853/2025) vor. Ergebnisse aus den Machbarkeitsstudien hierzu liegen noch nicht vor; die Fläche des jetzigen Grundschulstandortes ist ohne Zuhilfenahme angrenzender Grundstücke allerdings nicht für den beschlussgemäßen Ausbau zu einer vierzügigen Grundschule mit Turnhalle ausreichend, da der grundsätzliche Flächenbedarf einer vierzügigen Grundschule nach dem abgestimmten Raumprogramm und unter Berücksichtigung der Schulbaurichtlinien ca. 7400 m² beträgt.

Die bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung (DS.-NR. 937/2025) sieht für die Grundschule Hoffnungsthal einen Neubau inkl. Turnhalle vor, wobei die Standortfrage offengelassen wurde.

3. Städtebauliche Einordnung/Bewertung weiterer Grundstücke

3.1 Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Entwicklung von Hoffnungsthal steht zur Zeit vor großen Herausforderungen. Gleichzeitig bieten sich aktuell auf unterschiedlichen Flächen in engem räumlichem Zusammenhang unterschiedliche Chancen. Parallel beginnen für die Flächen an der Sportanlage Bergseggen, am Bahnhof Hoffnungsthal, an der Bergischen Landstraße sowie auf dem Grundschulstandort im Herzen Hoffnungsthals Planungen für die zukünftige Entwicklung.

Eine durchdachte städtebauliche Grundkonzeption bildet das Fundament für jede nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung städtischer Räume. Sie schafft den notwendigen Rahmen, innerhalb dessen Einzelmaßnahmen, Bauvorhaben und Detailplanungen sinnvoll und kohärent ineinandergreifen können. Wenn eine solche übergeordnete städtebauliche Idee besteht, die alle betroffenen Flächen in ihrer Gesamtheit betrachtet, lassen sich langfristige Qualitäten wie funktionale Zusammenhänge, gestalterische Einheitlichkeit sowie soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit gewährleisten.

Es ist daher von grundlegender Bedeutung, zu Beginn eines Planungsprozesses nicht sofort in die vertiefte Ausarbeitung einzelner Teilbereiche zu gehen, sondern zunächst eine integrierte, übergeordnete Vision zu entwickeln. Diese städtebauliche Leitidee fungiert als Orientierungsrahmen – nicht als starres Korsett, sondern als strukturierendes Gerüst, das ausreichend Flexibilität für zukünftige Anpassungen lässt und gleichzeitig eine klare Richtung vorgibt.

Ein Vorgehen, das ohne eine solche ganzheitliche Perspektive auskommt, birgt das Risiko, dass Brüche und Lücken im Stadtbild entstehen, wichtige Synergiepotenziale zwischen Nutzungen und Freiräumen ungenutzt bleiben, und die langfristige städtebauliche Qualität leidet.

Ein solches gesamtheitliches Vorgehen wurde ursprünglich durch die Stadtverwaltung verfolgt. Durch die unterschiedlichen Beschlusslagen und Meinungsäußerungen der unterschiedlichen Interessensgruppen konnte dies nicht weiter aktiv verfolgt werden. Die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtidee für Hoffnungsthal als partizipativer Prozess mit Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzer und Interessen wird daher befürwortet.

3.2 Bewertung weiterer Grundstücke hier: Alter Steinbruch

Das Grundstück an der Hauptstraße (Alter Steinbruch) steht für eine Einbeziehung in dieses Gesamtkonzept nicht zur Verfügung. Es befindet sich in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet und steht unter besonderer artenschutzrechtlicher Beobachtung. Grund ist das nachgewiesene Brutgebiet des besonders geschützten Uhus.

4. Weitere Vorgehensweise

Der vorliegende Beschluss dient als Basis für die Entwicklung des Gesamtkonzeptes für Hoffnungsthal.

Hierfür wird ein geeignetes Planungsbüro beauftragt. Dem Planungsbüro werden die einzelnen Aufgabenstellungen, Flächen und Nutzungsansprüche definiert. In einem iterativen Prozess wird so das Gesamtkonzept entwickelt. Dieses wird im Prozess in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt. Beteiligungen im Sinne von Planungswerkstätten sind im Prozess denkbar. Die architektonischen Machbarkeiten (Raumprogramme) werden ebenfalls in den Prozess integriert, sodass als Ergebnis ein Gesamtkonzept für Hoffnungsthal vorliegt welches auch die faktische Machbarkeit darstellt.

Bondina Schulze
Bürgermeisterin

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen ja nein

Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt ja nein

Betroffene Haushaltsjahre

Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von € einmalig jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

keine positiv negativ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

Wasserhaushalt Kleinklima Fauna u. Flora Hochwasserschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

keine positiv negativ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen