



Verein Lebenswertes Sülzta e.V.  
Postfach 1409  
51495 Rösrath

19.11.2018

An die Bauaufsicht der Stadt Rösrath  
Herrn Gerhard Huck

zur Kenntnisnahme an:

- Herrn Bürgermeister Mombauer
- Herrn Herrmann
- die Mitglieder des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss

Betr.:

**Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern in Rösrath, Berg. Landstraße 73, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstück 95.**

Sehr geehrter Herr Huck,

In der Sitzung des Bauausschuss am 26.11.18 ist nach Intervention betroffener Nachbarn im TOP 12 erneut eingestellt die

**Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern in Rösrath, Berg. Landstraße 73, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstück 95.**

Unser Verein begrüßt die vom alten und neuen Antragsteller vorgenommenen Änderungen der Bebauung hinsichtlich der reduzierten Firsthöhen.

Hinsichtlich der Einfügung in die nähere Umgebung schreiben Sie:

*“... Das Grundstück selbst ist nach § 34 (innerhalb Ortslagenabgrenzung) zu beurteilen. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Baugrundstück besitzt eine Größe 1568 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl für die beiden Wohnhäuser beträgt wie in der vorherigen Bauvoranfrage ca. 0,30. Die Gebäudeform hat sich insoweit verändert, dass die Gebäude nun länglicher, aber auf der Giebelseite deutlich schmaler werden sollen. Im direkten Umfeld des Baugrundstücks befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser ähnlicher Ausprägung (zweigeschossig mit Satteldach). Das Vorhaben fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.”*

Dazu nimmt der „Verein Lebenswertes Sülzta“ wie folgt Stellung:

Die Einfügung gem. §34 BauGB kann u.E. mit den vorliegenden Angaben nicht hinreichend beraten werden, weil in der Beschlussvorlage nur die GRZ für das Maß der baulichen Nutzung für das Neubauvorhaben genannt wird, ohne diese exakt prüfen zu können und ohne die GRZ der Bestandsbebauung im Vergleich aufzuführen.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden gem. Baunutzungsverordnung BauNVO §17 in den Parametern GRZ, GFZ und BMZ (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl) beschrieben. Nach Bau NVO §19 werden auch Stellplatzflächen und ihre Zufahrten in die GRZ mit eingerechnet. Sie begrenzen u.U. die Versickerungsfähigkeit und sind hochwasserrelevant. Der vorbeugende Hochwasserschutz ist ein öffentliches Interesse und sollte eine angemessene Gewichtung im Zuge der Vorbescheide erhalten.

Für die städtebauliche Dichte hingegen ist jedoch der Vergleich der GFZ und BMZ von Bedeutung. Diese werden weder für das Vorhaben noch für den Bestand genannt. Da Sie bereits die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse erwähnen, bitten wir auch hier um einen Vergleich, tabellarisch oder als Kennwert in den Auszug der Flurkarte einzutragen.

Wir sind der Meinung, dass erst dann wirklich verglichen werden kann, in welchen Punkten sich das Vorhaben tatsächlich einfügt und in welcher Hinsicht nicht.

Daher bitten wir Sie, diese Vorlage erneut auf die gen. Aspekte hin zu überprüfen und erforderliche Ergänzungen noch vor dem Ausschusstermin zu veröffentlichen, damit die Vorlage besser geprüft werden kann.

Wir möchten mit unserer Bitte zudem einen konstruktiven Beitrag leisten, um eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich entsprechend der Ortstypik zu unterstützen.

Keineswegs möchten wir eine sinnvolle und in die Umgebung bzw. Nachbarschaft eingefügte Bebauung des möglicherweise mit Altlasten versehenen Geländes des ehemaligen „Autohaus Löhmer“ verhindern.

Wir möchten allerdings an dieser Stelle an die Erfahrungen mit dem BPlan 87 (Auf dem Rosenberg) erinnern, bei dem es sich an der Hauptstr. 318 um ein Bauprojekt handelte, das damals fraktionsübergreifend als zu groß dimensioniert beurteilt und bedauert wurde (siehe Kölner Rundschau vom 19.03.2014: „Wir haben uns verschätzt“ - als Anlage der email beigefügt).

Wir würden uns daher freuen, wenn die Beschlussvorlagen für die Anfragen von Neu- und Umbauten im Innenbereich künftig generell in einer dem Regelwerk entsprechenden umfassenden Analyse vorbereitet würden. Damit stünde eine hilfreiche Grundlage für die Abwägungen über die Einfügung im Bestand auch für weitere Vorhaben zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Weile  
Vereinsvorsitzender "Verein Lebenswertes Sülztal e.V."  
<http://verein.lebenswertes-suelztal.de/>