

Berichterstattung im Kölner Stadt-Anzeiger vom 13.04.2021 „Warten auf die Satzung, Wohnhäuser statt Friedhofserweiterung“

Wohnhäuser statt Friedhofserweiterung

Stadt soll zunächst städtebauliche Ziele klären

VON THOMAS RAUSCH

Rösrath. Die Bebauung einer Freifläche oberhalb des Volberger Friedhofs bringen die oppositionellen Fraktionen SPD, Fors-Park, FDP und Linke aufs Tapet. Es geht um ein über 10000 Quadratmeter großes Gelände, das sich oberhalb des Bücheler Wegs befindet – zwischen dem Friedhof und den weiter nördlich folgenden Häusern am Bücheler Weg. Es handelt sich um ein Grundstück in Hanglage, das stellt höhere Anforderungen an die Bebauung als ein ebenes Gelände. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Rösrath, deshalb haben die vier Fraktionen einen Antrag an den Verwaltungsrat der Stadtwerke gestellt und ihre Idee somit auf die politische Tagesordnung gebracht.

Um Baurecht auf dem Gelände zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und auch ein Verfahren zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung erforderlich. Das streben die vier kooperierenden Fraktionen an, ebenso die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1969. Hintergrund ist, dass das Gelände seit Jahrzehnten als Reservefläche für eine mögliche Erweiterung des Friedhofs vorgesehen ist. Durch den Wandel der Bestattungskultur gilt eine Erweiterung aber inzwischen als überflüssig.

Nach einer Zustimmung durch die Landesplanung, die demnach offenbar zu erwarten

ist, sollten Stadt und Stadtwerke laut Antrag ein städtebauliches Konzept für das Gelände entwickeln. Dieses solle ökologische und soziale Belange berücksichtigen, die Antragsteller empfehlen insbesondere öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das Vier-Fraktionen-Bündnis setzt sich zudem für eine „rasche Vermarktung“ ein.

In der Begründung des Antrags erklären die vier Fraktionen, der Vorschlag greife „ein lange vernachlässigtes städtebauliches Entwicklungsziel“ auf: Er trage dazu bei, „bezahlbaren Wohnraum“ im Stadtgebiet zu schaffen. SPD-Baufachmann Jürgen Bachmann sieht eine Bebauung trotz der Hanglage als gut machbar an, wie er auf Nachfrage erklärt.

Angesprochen darauf, dass die Fraktion Fors-Park eine Bebauung am Kirchweg in Forsbach ablehnt und sich zugleich innerhalb des Oppositionsbündnisses eine Bebauung am Volberger Friedhof einsetzt, weist Bachmann für die gravierenden Unterschiede zwischen den beiden Projekten hin. Der Verwaltungsrat der Stadtwerke hat sich mit dem Antrag bereits einmal befasst, das Thema aber schließlich vertagt. In der Zwischenzeit sollen die Grundlagen für eine Bebauung geklärt werden. Stadtwerke-Vorstand Ralph Hausmann regte an, zunächst die städtebaulichen Ziele für das Gebiet festzulegen. Für die Stadtwerke stehe eine möglichst wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks im Vordergrund.

Warten auf die Satzung

Ortskern Volberg soll geschützt werden – aber wann?

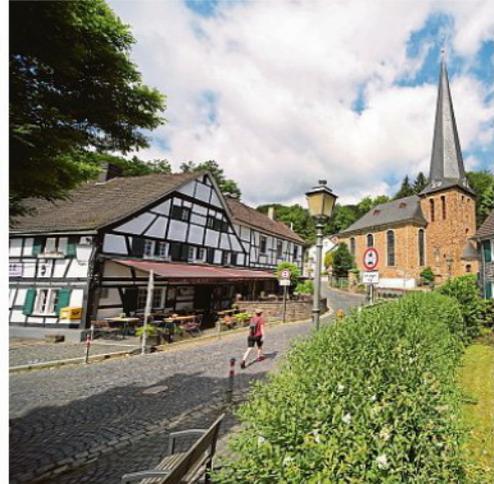
VON THOMAS RAUSCH

Rösrath. Die Stadt Rösrath hat eine Denkmalschutzsatzung für den Ortskern Volberg auf den Weg gebracht (wir berichteten), doch das Inkraftsetzen der Satzung lässt auf sich warten. Darauf macht die Stadtratsfraktion ZLR aufmerksam und fordert die Stadtverwaltung auf, im Planungsausschuss über den Stand des Projekts zu informieren.

Die Öffentlichkeit erfuhr zuletzt im Dezember 2019 vom aktuellen Sachstand. Zu diesem Zeitpunkt lag ein fertiger Satzungsentwurf vor, der Planungsausschuss beauftragte daraufhin die Stadtverwaltung, auf dieser Grundlage weitere Verfahrensschritte einzuleiten. Was noch fehlte, war insbesondere die Beteiligung der betroffenen Eigentümer. Diese sollten Gelegenheit erhalten, Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Stadtverwaltung wird nun voraussichtlich in der Ausschusssitzung am 26. April über den Stand der Dinge informieren.

Baubestand schützen

Ziel der Satzung ist es laut Entwurf, das „historische Erscheinungsbild“ des Volberger Ortskerns zu schützen. Dazu gehört der „Ortsgrundriss“, also die Wegeführung, die Struktur der Freiflächen und die Bausubstanz. Auch die Dachformen, die Baugröße und die Zahl der Geschosse sollen erhalten bleiben. Zu schützen sind außerdem der Baubestand und Bewuchs sowie die Silhouette des Orts. Für Veränderungen daran ist nach dem Entwurf künftig eine Er-



So schön soll Volberg möglichst bleiben.

Foto: Wagner

laubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

Die Denkmalschutzsatzung hat eine lange Vorgeschichte. Bereits 2015 schlug die damalige Bürgerinitiative „Rösrath gemeinsam gestalten“ die Unterschutzstellung vor. Die Stadtverwaltung reagierte positiv auf die Idee und prüfte anschließend die Form des Schutzes. Am Ende entschied sie sich für die Denkmalschutzsatzung, die laut Landschaftsverband Rheinland (LVR) besonders weitreichende Möglichkeiten zur Steuerung gibt. Anfang 2018 beauftragte die Stadt ein Fachbüro, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten, der Ende 2019 endlich vorlag.

Angesichts dieser inzwischen sechs Jahre andauernden Diskussion ist die Nachfrage der Fraktion ZLR verständlich. Sie stellt fest, „dass die Satzung dringend in Kraft treten muss – die Zeit drängt, denn es werden gerade durch Baumaßnahmen Fakten geschaffen“. Es bestehe die Gefahr, „dass das Ensemble unwiederbringlich beschädigt wird, während die Satzung auf Eis liegt“. Vor diesem Hintergrund solle die Stadtverwaltung über anstehende Bauvorhaben im anvisierten Geltungsbereich der Satzung informieren. Auch über Möglichkeiten, Bauprojekte bis zum Inkrafttreten der Satzung zurückzustellen, will ZLR Auskunft erhalten.

Stellungnahme des Vereins Lebenswertes Sülztal zu den aktuellen Wohnungsbau-Planungen in Rösrath, hier: [Tagesordnung der nächsten Sitzung des Planungsausschuss vom 16.04.2021](#)

Willkommen im Wohnungsbau-„Paradies“ Rösrath

Wer die beiden KStA-Artikel und dazu die [aktuelle Tagesordnung des Rösrather Planungsausschuss vom 16.04.](#) überfliegt, dem muss folgendes auffallen:

Der von unserem Verein 2015 initiierte Antrag auf die jetzige „**Denkmalschutzsatzung Volberg**“ kontrastiert zur Zahl der Anträge für den derzeitigen Wohnungsbau, der ein ungewohnt hohes Ausmaß angenommen hat. Genauer betrachtet ist festzustellen, dass die dafür vorhandenen Grundstücke teilweise bis über die Grenzen des baurechtlich Möglichen ausgeschöpft werden. Ob das die Planung am ehemaligen Haus Hack, die Mehrfamilienhäuser in der Bensberger Str. und in Stümpen oder das an der Berg. Landstr. 96 betrifft:

Allen gemein ist möglichst hohes Raumvolumen auf engem Baugrund mit den üblichen Flachdächern. Ortsbild bzw. Ortscharakter finden immer weniger Berücksichtigung und Vorgaben in Bebauungsplänen – sofern vorhanden – sind eher die großen Ausnahmen!

Auch das Einfügen in die Nachbarschaftsbauweise verliert an Bedeutung. Das geplante Gebäude

im nördl. Hoffnungsthal (in der Kurve re. kurz vor der Sülzbrücke in Lehmbach, ehemals Rainers Grillstube) ist so eng platziert, dass es dem dahinter liegenden EFH das Licht abräbt. Die Ratsherren waren beim ersten Antrag in 2020 so frei, dieses Gebäude übereinstimmend als an dieser Stelle für unpassend zu befinden. Nun wird seitens des Antragstellers ohne bedeutende Planungsänderungen direkt mit Klage gedroht.

Wenn man sich dann noch die Planungsabsichten am Volberger Friedhof/Büchel betrachtet (Anregung der Oppositionsparteien von Forspark u.a.) fragt sich der Verein, wie lange Rösrath wohl noch wohnens- und lebenswert bleiben will. Selbst die CDU-Rösrath stuft diesen Antrag der Bebauung einer Freifläche an dieser Stelle als völlig unpassend ein (Zitat auf deren FACEBOOK-Seite: [„Bebauung gerne – nur nicht vor der eigenen Haustür“](#)).

Bei allem Verständnis für den zunehmenden Wohnraumbedarf und dem Willen, keine weiteren Freiflächen erschließen zu wollen - die von den Stadtplanern oft zitierte Gratwanderung zwischen Ortsbilderhalt und Wohnraumnot scheint schon zunehmend weniger zu gelingen. Auch die Planungen von OSMAB am Hack zeigen, dass Antragsteller bzw. Investoren offensichtlich auf maximalen Profit raus sind. Das mag ihr Recht sein. Aber OSMAB hat - beispielsweise im Leibniz-Park - nicht gerade ein sehr passendes Gesamt-Ensemble für den Ortscharakter von Hoffnungsthal geschaffen.

Die Kooperationsvereinbarung der GRÜNEN mit der CDU sagt: "...Wir achten ... auf Wohnungsbau mit Augenmaß, um Rösraths Charakter als Stadt im Grünen zu wahren. Diesem Bekenntnis folgend, setzen wir auf maßvolle Verdichtungen im Innenbereich..."

Wer aber zeigt zukünftig die entsprechend notwendigen Grenzen auf? Könnten mutigere Vorgaben in künftigen B-Plänen dies vorsorglich leisten? Weiß die Stadt(entwicklungs-)planung was sie will und was nicht? Oder muss demnächst für jede überzogene Planung parallel ein Erhaltungsbereich definiert werden und am Ende doch ein Leitbild her?

Unser Verein wird jedenfalls bei planungsrechtlichen und ortsbildrelevanten Vorhaben die Augen aufhalten und den Sinn fürs Ganze bewahren, um sich immer dann einzubringen, wenn es um den Erhalt unseres lebenswerten Sülztals geht.

Klaus Weile
für den Vorstand des Vereins Lebenswertes Sülztal
<http://verein.lebenswertes-suelztal.de/>