

16.03.2017

Zur Info:

Interessierte Bürger und Anlieger
Presse

An

Herrn Franz-Georg Rübben, Amtsleiter im Bauaufsichts- und Planungsamt
Herrn Krybus, Bürgermeister
Mitglieder des Stadtrats

**Fragenliste zum Städtebaulichen Plan des Bauvorhaben Im Korresgarten / Ecke auf der Hardt
Bürgerinformation am 28. März 2017
Sitzung STEA am 05.04.2017**

Sehr geehrter Herr Rübben
Sehr geehrter Herr Krybus,
Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates,

für Ihre Vorbereitung auf die Bürgerinformation am 28. März 2017 sende ich Ihnen vorab meine Fragenliste. Ich denke, dass die Fragen und Ihre Antworten von allgemeinem Interesse sind.

1. Mein Kenntnisstand

Die Grundstücksfläche des sogenannten „Fischer-Grundstücks“ mit einem Walmdachbungalow und diversen Nebengebäuden soll von den "Fischer-Erben" an einen Investor veräußert werden. (Ist also noch nicht veräußert?)

Der zukünftige Investor wünscht "Abweichungen und Befreiung" vom Bebauungsplan, um auf dem sogenannten „Fischer-Grundstück“ insgesamt 18 Wohnungen in Geschossbauweise mit 30 Tiefgaragenstellplätzen (der Investor bezeichnet den Geschosswohnungsbau als Mehrgenerationenhaus) und 2 Doppelhäuser zu errichten. Zusätzlich sollen 4 Parzellen für je 1 freistehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück entstehen.

Ausgewiesene und gekennzeichnete Besucherparkplätze sind auf dem Grundstück nicht geplant.

Die bestehende Zufahrt vom "unteren Korresgarten" soll nicht zur Erschliessung der Geschossbauweise genutzt werden. Eine neue Zufahrt für die Tiefgarage soll vom "südlichen Korresgarten" angelegt werden.

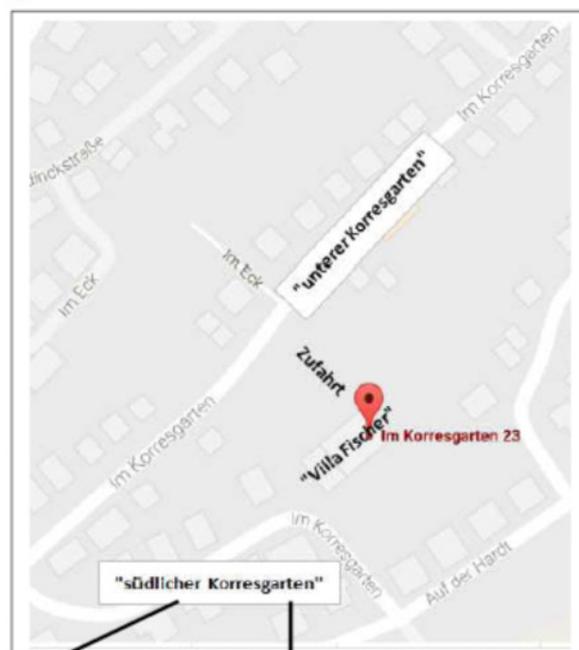
Nach Auffassung des Investors entspricht das Vorhaben dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ und dem "städtebaulichen Gedanken einer Nachverdichtung".

2. Verwendete Informationsquellen

-  Ablehnungsbegründung Sitzung 07-Feb_2017 BV_17_1073_1_Vorlage-1.pdf
-  Bebauungsplan_BV_16_1011_3_Auszug_BP_Nr_15.pdf
-  Beschluss_12_Sitzung_des_Stadtentwicklungsausschusses_20161108_TOP_OE_8_p...
-  BV_16_1011_1_Brief_an_Herrn_Ruebben_Stadt_Lohmar_21_10_2016.pdf
-  BV_16_1011_2_Erlaeuterung_zum_staedtebaulichen_Entwurf_21_10_2016.pdf
-  BV_16_1011_4_staedtebauliche_planung_161020a.pdf
-  BV_16_1011_5_Entwurf_TGa_161020.pdf
-  BV_16_1011_6_Ansichten.pdf
-  BV_16_1011_7_Berechnung_der_baulichen_Nutzung_21_10_2016.pdf

3. Definitionen aus den Erläuterungen zum Städtebaulichen Entwurf

	Hausnummern
"unterer Korresgarten"	4-36
"südlicher Korresgarten"	33-49



4. Fragenliste

Frage Nr.	Frage an	20 Fragen zum geplanten Bauvorhaben auf dem "Fischer-Grundstück"
1	Stadt	Welche Beschlüsse des Stadtrats gibt oder gab es zu dem Thema „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ und dem "städtebaulichen Gedanken einer Nachverdichtung"
2	Investor	Wieviele Wohnungen, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser können auf dem Grundstück errichtet werden, wenn <u>keine</u> "Befreiung" von der Stadt erteilt wird?
3	Stadt	Welches quantifizierbare Kostenrisiko entsteht für die Stadt, wenn <u>keine</u> "Befreiung" erteilt wird?
4	Stadt	Welcher Nutzen entsteht für die Bürger der Stadt, wenn die "Befreiung" erteilt wird?
5	Investor	Welche Kosten entstehen, wenn z.B. 11 Besucherparkplätze (0,5 pro Wohnung und Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück angelegt werden?
6	Stadt	Welche Möglichkeit hat die Stadt, eine "Befreiung" mit der Auflage zu verbinden, dass z.B. mindestens 11 Besucherparkplätze auf dem Grundstück angelegt werden?
7	Stadt	Ist im "unteren Korresgarten" zwischen Haus-Nr. 4 und 34 das Parken auf der Fahrbahn wegen der Fahrbahnbreite unzulässig? (Ein namentlich nicht genannter Nachbar glaubt diese Info auf Nachfrage mündlich vom Ordnungsamt erhalten zu haben?)
8	Investor	Welchen quantifizierbaren Nutzen hat der Investor durch die Verlegung der Grundstückszufahrt für die Geschosbauweise vom "unteren Korresgarten" in den "südlichen Korresgarten"?
9	Stadt	Welchen Nutzen haben (nach Auffassung der Stadt) die Bürger des "unteren Korresgarten", wenn die Zufahrt in den "südlichen Korresgarten" gelegt wird?
10	Stadt	Hat der Investor einen Rechtsanspruch darauf, die Grundstückszufahrt von Strasse A nach Strasse B zu verlegen? (siehe auch Urteil OVG NRW vom 16.06.2014, Aktenzeichen 11 A 1097/12)
11	Stadt	Welche Möglichkeit hat die Stadt, eine "Befreiung" mit der Auflage zu verbinden, dass die Zufahrt für die Geschosbauweise vom "unteren Korresgarten" verbleibt und auf eine Zufahrt vom südlichen Korresgarten verzichtet wird?
12	Investor	Von wo soll die Baustellenzufahrt für die Geschosbauweise erfolgen?
13	Stadt	Ist die Tragfähigkeit des "südlichen Korresgarten" in Bezug auf schwere Baustellenfahrzeuge in den historischen Planungsunterlagen dokumentiert?
14	Stadt	Welche Netto-Fahrbahnbreiten haben die umliegenden Anliegerwege und -straßen unter Berücksichtigung von gekennzeichneten Parkflächen und den Baumbepflanzten Inseln: "unterer Korresgarten", "südlicher Korresgarten", Auf der Hardt und Christianstraße?
15	Stadt	Welche Netto-Fahrbahnbreite war zum Planungszeitpunkt "südlicher Korresgarten" für einen Anliegerweg für 1-9 Wohnungen erforderlich?
16	Stadt	Welche Netto-Fahrbahnbreite ist heute für einen Städtischen Anliegerweg für 10-30 Wohnungen erforderlich: a) im Gegenverkehr und b) im Einbahnverkehr?
17	Stadt	Warum wurde keine Stellungnahmen der Feuerwehr über die Zugänglichkeit für Löschzüge und Rettungsfahrzeuge durch den "südlichen Korresgarten" zu dem Geschosbau eingeholt? 10 Fahrzeuge und 50 Einsatzkräfte sind nicht ungewöhnlich. 2 Beispiele aus Lohmar: www.presseportal.de/blaulicht/pm/118806/3362264 www.presseportal.de/blaulicht/pm/118806/3339035

18	Stadt	Gibt es in den umliegenden Anliegerwegen Zwangsläufigkeiten (oder Pläne) zum Rückbau von gekennzeichneten Parkflächen und den Baumbepflanzten Inseln oder in der Verkehrsführung , wenn die Geschossbauweise vom "südlichen Korresgarten" aus erschlossen wird?
19	Stadt	Gibt es mündlichen oder schriftlichen Stellungnahmen zu dem Bauvorhaben seitens der Stadtverwaltung an den Investor / Architekten? Wenn ja, welche?
20	Investor	Was kennzeichnet den geplanten Geschossbau, um es als Mehrgenerationenhaus bezeichnen zu können?

Mit freundlichen Grüßen