



## Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 163/2021

Fachbereich: 4 / fu  
Planen, Bauen, Umwelt,  
Verkehr

Datum: 18.03.2021

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr  
Stadtrat

### Termin

26.04.2021  
28.06.2021

### Gegenstand

BP 26 Hack-West, 9. Änderung gem. § 13a BauGB

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Rösrath beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Kölner Str./Pestalozziweg" in dem in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

<b>Beratungsergebnis</b>			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

## Erläuterungen

Der Bereich an der Kölner Straße/ Einmündung Pestalozziweg, bekannt unter dem Namen „Haus Hack“ ist für die Bebauung von Wohngebäuden vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Hack-West“ von 1982 setzt für diesen Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest und sieht eine geschlossene Bebauung entlang der Kölner Straße / Ecke Pestalozziweg vor. An der Kölner Straße und am Pestalozziweg sind maximal zwei Vollgeschosse, im direkten Kreuzungsbereich drei Vollgeschosse zulässig. Im ursprünglich „inneren“ Bereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl liegt bei 0,85. Weiterhin ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

Ein Investor hat für den Bereich einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt, der die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse entlang der Kölner Straße nach sich ziehen würde. Es sind 6 einzelne Gebäude – 4 entlang der Kölner Straße und 2 am Pestalozziweg – vorgesehen, die alle mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterirdisch verbunden sind. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt am Pestalozziweg. Die Gebäude an der Kölner Straße sollen mit drei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss, am Pestalozziweg mit zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden.

Der Investor soll zur Umsetzung einer möglichen Bebauung Fachplaner beauftragen, die mittels eines Bauleitplans Baurecht schaffen sollen und dabei die Fachbehörden und die Öffentlichkeit im Planungsprozess beteiligen.

Das Bebauungsplanverfahren kann gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB weniger als 20.000qm beträgt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bondina Schulze  
Bürgermeisterin

Im Auftrag  
Christoph Herrmann  
Dezernent

Geltungsbereich  
Antrag  
Beschreibung  
Lageplan  
Ansicht  
BP rechtskräftig