



Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 220/2021

Fachbereich:
Planen, Bauen,
Umwelt, Mobilität
Datum: 05.07.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr
Stadtrat

Termin

30.08.2021
27.09.2021

Gegenstand

**BP 129 "Sülzufer West - Hoffnungsthal
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Rösrath beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 "Sülzufer West - Hoffnungsthal" in dem in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Beratungsergebnis			
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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Sülzufer West – Hoffnungsthal“ ist aktuell überwiegend baulich genutzt. Im nördlichen Bereich dominiert die Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern. Im mittleren Teil bestehen einige wenige gewerbliche Nutzungen. Im Südlichen Teilbereich sind wieder vornehmlich Wohnnutzungen in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zu finden. Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses ist eine mögliche Planung für ein Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 (4) BauGB im mittleren Geltungsbereich. Auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück mit angrenzendem Parkplatz sollen nach erstem Entwurf insgesamt 46 Wohneinheiten entstehen.

Abgesehen von zu klärenden Fragen wie „Überschwemmungsgebiet der Sülz“ und „Stellplatznachweis“ würde ein Vorhaben mit vier Vollgeschossen oder auch drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss das Einfügegebot nach § 34 BauGB an dieser Stelle nicht erfüllen. Insofern soll hier ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende und sich integrierende Lösung verbindlich festlegen.

Die Verwaltung sieht ein Planerfordernis, da sich das Vorhaben aufgrund der Größe und des Umfangs nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde und darüber hinaus eine Vorbildwirkung für benachbarte Grundstücke zu befürchten wäre.

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 voraussichtlich weniger als 20.000qm beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird 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