

ZLR e. V. + Tulpenweg 8 + 51503 Rösrath

Stadt Rösrath Ratsbüro

Die Bürgermeisterin B. Schulze

Hauptstraße 229

51503 Rösrath

Rösrath, 24.08.2022

### **SPV 29.08.2022 Änderungsantrag zum TOP 4**

### **Offenlagebeschluss Bebauungsplan 121 „Altvolberger Wiese“**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bondina Schulze,

sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Jürgen Bachmann,

für die Fraktion der Wählergemeinschaft Zusammen Leben Rösrath möchten wir Sie bitten, folgenden Änderungsantrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des SPV am 29.08.2022 zu setzen:

#### **Änderungsantrag**

1. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 121 für das Baugebiet „Altvolberger Wiese“ wird nicht offengelegt.
2. Zu Sicherung wohnungspolitischer, ökologischer und klimapolitischer Zielsetzungen der Stadt Rösrath wird **anstelle eines „Angebotsplans“ ein „Vorhaben bezogener Bebauungsplan“** aufgestellt (§ 12 BauGB).
3. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Plans und seine Offenlegung werden davon abhängig gemacht, dass der Grundstückseigentümer
  - sich bereiterklärt, einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der alle vom Rat beschlossenen wohnungspolitischen, ökologischen und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt berücksichtigt
  - bereit ist, mit der Stadt einen Durchführungsvertrag abzuschließen, der die Realisierung des Vorhabens, der Erschließung sowie der Ausgleichs- und Folgemaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auf seine Kosten und binnen einer angemessenen Frist zusichert und

- nachweist, dass er fachlich, organisatorisch und wirtschaftlich in der Lage ist, das Vorhaben zu bewältigen.
4. In den Vorhaben- und Erschließungsplan sind **folgende Maßnahmen aufzunehmen** und im Bebauungsplan festzusetzen:
- zur Wohnungsversorgung: Errichtung von mindestens 4 altengerechten Wohnungen (§ 9, 1 Nr. 8 BauGB) und Errichtung von 6 öffentlich geförderten Mietwohnungen (§ 9, 2d BauGB).
  - zur Ökologie: Brauchwassersammlung und -nutzung auf den Baugrundstücken (§ 9, 1 Nr. 14 BauGB) und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/Verbot von Schottergärten (§ 9, 1 Nr. 25a BauGB)
  - zum Klimaschutz: Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom bzw. von Warmwasser aus Sonnenenergie (§ 9, 1 Nr. 23b BauGB) und Nutzung der Geothermie für die Beheizung/Klimatisierung der Gebäude im Plangebiet (Nahwärme/-Kälte) nach Erstellung eines integrierten energetischen Gesamtkonzepts (§ 9, 1 Nr. 23b BauGB).
  - zur Klimaresilienz: Nutzung von Flachdächern als Pufferspeicher für Starkregenfälle („Schwammstadt“-Konzept) (§ 9, 1 Nr. 16d BauGB)

#### **Begründung:**

Der vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ stellt als Angebotsplan ein planungsrechtliches Angebot an den Grundstückseigentümer dar, das vor allem seine wirtschaftlichen und finanziellen Interessen an der Verwertung des Grundstücks berücksichtigt.

#### **Öffentliche Belange, zu deren Gewährleistung die Stadt als Träger der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, kommen bei diesem Plan zu kurz:**

- er sichert nicht die Errichtung einer angemessenen Zahl von preiswerten Wohnungen und von altengerechten Wohnungen;
- ökologische Zielsetzungen zur Nutzung von Brauchwasser und damit zur Einsparung von Trinkwasser bleiben außen vor;
- die Nutzung der Sonnenenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom und von Wärme bleibt unverbindlich, die Nutzung der Erdwärme und eines integrierten Konzepts für ein Nahwärme-/Kältenetz zur Beheizung und Kühlung der Gebäude bleibt vollkommen unberücksichtigt;
- die wichtige Funktion der Wiese als Puffer bei Starkregenereignissen wird durch deren Versiegelung stark beeinträchtigt (siehe Stellungnahme Träger öffentlicher Belange) - hier gilt es gerade im Hinblick auf die Hochwasserereignisse von 2021 im Sülztal entsprechende „Schwammstadt-Konzepte“ von vornherein zu berücksichtigen.

Um diese Defizite zu vermeiden, beantragen wir die Änderung des Planverfahrens von einem Angebotsplan hin zu einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan und der damit verbundene Vorhaben- und Erschließungsplan sichern die Umsetzung der genannten öffentlichen Belange, denn nur das zwischen Gemeinde und Vorhabenträger einvernehmlich vereinbarte und im Plan festgelegte Vorhaben darf realisiert werden. Zudem muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und alle

begleitenden Maßnahmen binnen einer angemessenen Frist und auf seine Kosten durchzuführen.

Im Unterschied zu einem Angebotsplan, dessen Realisierung dem Grundstückseigentümer freigestellt ist, kann die Stadt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Einhaltung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen sichern.

Es geht uns nicht darum, die Nutzung der Altvolberger Wiese für Wohnungen zu verhindern. Es geht darum, hier einen guten Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den Interessen der Öffentlichkeit herzustellen. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan reicht dafür nicht aus. Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan würde diesen Ausgleich sicherstellen.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Herzliche Grüße

Mitch (Michael) Lambrecht

(als stv. Fraktionsvorsitzender der WG ZLR)