



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Einzelhandel Hoffnungsthal“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG stellte am 01.04.2026 bei der Stadt Rösrath einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Modernisierung der ALDI-Filiale am Standort Gebrüder-Reusch-Straße 2 in Rösrath-Hoffnungsthal. Im Rahmen einer baulichen Erweiterung soll die Verkaufsfläche erweitert und an heutige Standards angepasst werden. Die Kundschaft kennzeichnet sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch aus. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung in der Präsentation der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können.

Derzeit gilt für das Gebiet der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet am Hammer“. Für den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Fläche über 800 m² Verkaufsfläche unzulässig. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale im Ortsteil Hoffnungsthal. Da die geplante Erweiterung zu einer Verkaufsfläche von über 800 m² und damit zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung führt, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Rösrath – Hoffnungsthal, Gemarkung Bleifeld, Flur 2 und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 3597, 3599 und 4095.

Er lässt sich durch

- gemischte bauliche Nutzung im Norden,
 - Wohnbebauung im Osten,
 - gemischte bauliche Nutzung im Süden,
 - die Sülz inkl. Fuß- und Radweg im Westen
- abgrenzen.

3. rechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln legt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsplanes „Südkreis“. Schutzgebiete sind jedoch nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt in diesem Bereich überwiegend eine gemischte Baufläche und im westlichen Bereich eine Parkanlage dar. Die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) ist somit aus dem FNP nicht zu entwickeln. Der FNP wird daher im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Konzept

Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von unter 800 m² und soll durch eine Erweiterung auf künftig ca. 1.200 m² Verkaufsfläche an heutige betriebliche und funktionale Anforderungen angepasst werden. Die Erweiterung soll durch die bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes erfolgen. Ein vollständiger Neubau ist nicht vorgesehen. Im Zuge der Maßnahme ist eine Reduzierung der Stellplatzanzahl um 16 Stellplätze auf künftig rund 100 Stellplätze vorgesehen. Dies ist möglich da derzeit ein großer Überhang an benötigten Stellplätzen vorhanden ist. Auch bei einer künftigen Erweiterung der Verkaufsfläche wird kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen ausgelöst. Es werden weiterhin ausreichend Stellplätze vorhanden sein.

Da sich das Sortiment nicht vergrößert, sondern zukünftig moderner präsentiert, sind gemäß der Vorprüfung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die zu erwarten.

Es handelt sich weiterhin um einen Lebensmittelmarkt, der im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Auch wird aufgrund der verbrauchernahen Lage kein unverträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen induziert.

5. Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für das Verfahren werden die notwendigen Gutachten durch die Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung des Artenschutzes. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Beteiligung wird wie im Regelverfahren zweistufig durchgeführt, um einen maximalen Informationsgewinn im Verfahren zu erlangen und die einzelnen Verfahrensschritte zeitlich und inhaltlich effizient durchzuführen.

Die Öffentlichkeit wird über das Vorhaben in Form eines Informationsabends informiert. Parallel dazu findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. §§ 4 Abs.1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB statt. Anschließend wird die Planung entsprechend der Anregungen überarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr (SPV) zum Beschluss der Veröffentlichung vorgelegt. Die Veröffentlichung findet anschließend für die Dauer eines Monats statt. Nach erfolgreichem Abschluss dieses Verfahrensschrittes wird die Bauleitplanung dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Mit der sich anschließenden öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans schließt sich an dieses Verfahren an.