



## **12. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Lüderich“**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3	Planungsanlass und -ziel der Änderung der Innenbereichssatzung.....	5
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	6
4.1	Gebietsentwicklungsplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan Südkreis .....	6
5	Planungskonzept.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
6	Verkehrliche Erschließung.....	8
7	Ver- und Entsorgung .....	8
8	Umweltbelange.....	8
9	Auswirkungen der Planung.....	9
10	Sonstige Hinweise .....	9
11	Kosten und Finanzierung.....	9
12	Monitoring nach Realisierung der Planung (§ 4c BauGB).....	10

# 1 Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 13.05.2013 die 12. Änderung der bestehenden Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB im Bereich der Ortslage Lüderich beschlossen. Die Innenbereichssatzung für die Stadt Rösrath ist rechtskräftig seit 01.12.1993.

Die Änderung der Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung ( Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

Die Satzung besteht aus:

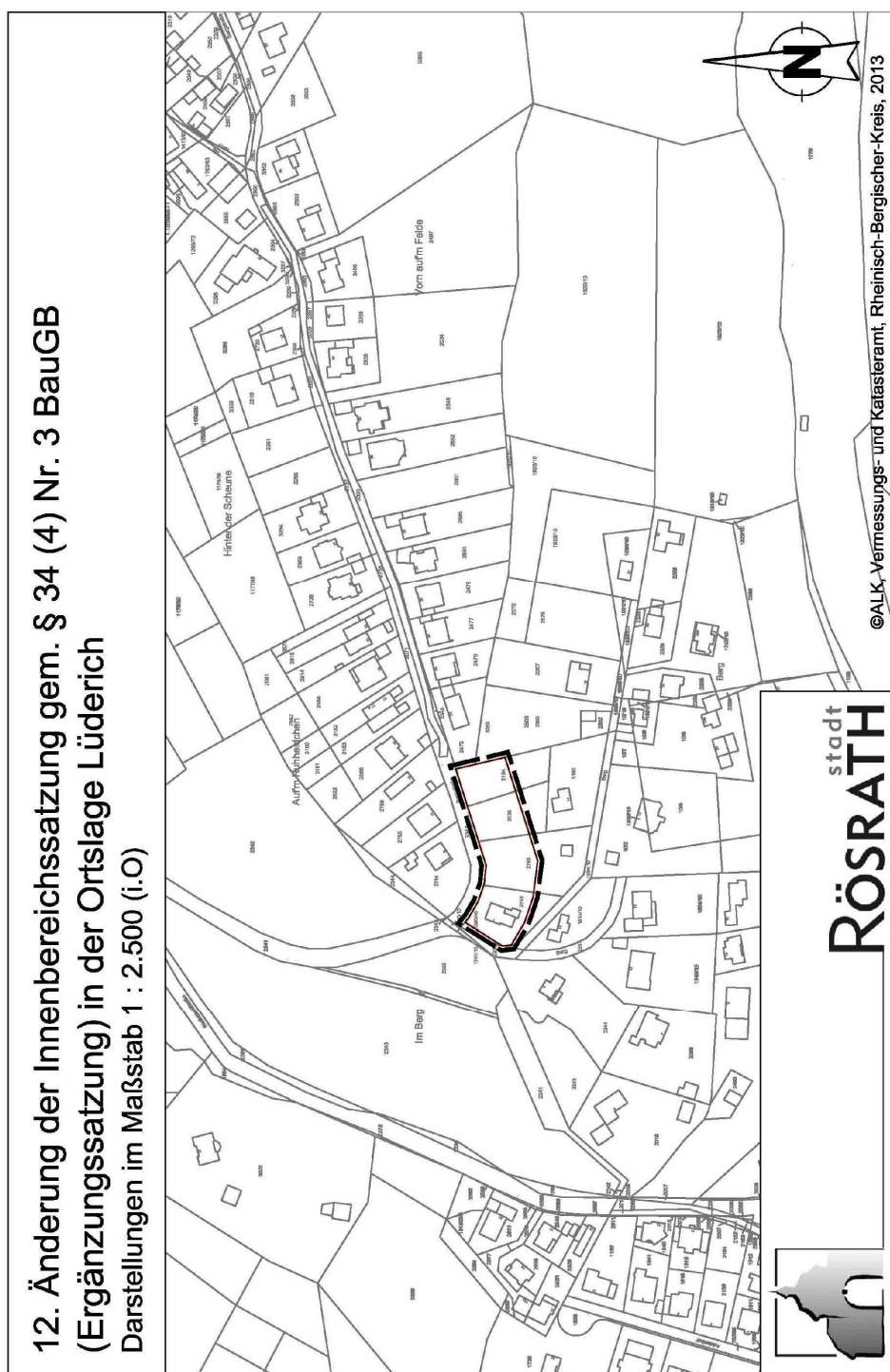
Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 12. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath befindet sich in der Ortslage Lüderich an der südlichen Seite der Bergstraße und umfasst die drei unbebauten Grundstücke in einer Tiefe von 40m sowie das Grundstück „Berg 1“.



### 3 Planungsanlass und -ziel der Änderung der Innenbereichssatzung

Die Ortslage Lüderich entlang der „Bergstraße“ von Berg 1 bis Bergstraße 56 sowie an der Straße „Lüderich“ wird sowohl von der unteren Bauaufsicht (Stadt Rösrath) als auch von der oberen Bauaufsicht (Rheinisch-Bergischer Kreis) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 (1) BauGB angesehen. Auch ohne eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Nach Ansicht der oberen Bauaufsicht ist die Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung „Berg 1“ und „Bergstraße 22“ mit ca. 80 Meter jedoch zu groß für die Einstufung nach § 34 (1) BauGB. Für die unbebauten Grundstücksflächen im unteren Teil der Bergstraße, die sich innerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs befinden, jedoch nicht als Baulücke im Sinne des § 34 (1) BauGB bewertet werden können, soll nunmehr eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Durch dieses Bauleitverfahren kann – auch nach Ansicht der Oberen Bauaufsicht – für die Grundstücke im Geltungsbereich ein Baurecht zugunsten einer Wohnbaunutzung geschaffen werden.

Die Flächen sind aufgrund der direkten Umgebung entlang der Bergstraße baulich geprägt und müssen sich in Art und Maß der vorhandenen Bebauung anpassen. Generell soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, darum ist die Nutzung von vorhandenen Baulücken und vorhandenen Erschließungssystemen einer Neuschaffung von Baugebieten vor zu ziehen.

Ziel der Satzungsänderung ist die Schaffung von Baurechten zugunsten von Wohnbaunutzungen. Für die in die Satzung einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu treffen und festzusetzen. (Art und Maß, etc.)

Darüber hinaus sind hier besonders die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a und § 9 (1a) BauGB zu beachten. Demnach ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten und ein entsprechender landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass sie mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter besteht.

## **4 Darstellung in übergeordneten Planwerken**

### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) –Teilabschnitt Region Köln - stellt die Bereiche der Satzungsänderung als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die 12. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath ist regionalplanerisch nicht relevant.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt die Bereiche der Satzungsänderung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Bei der nächsten FNP-Anpassung wird die Ortslage Lüderich entsprechend der Einstufung als Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB als Wohnbaufläche darzustellen sein.

### **4.3 Landschaftsplan Südkreis**

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Satzungsänderung liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2008, jedoch alle außerhalb der Festsetzungen. Die Flächen befinden sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten sowie außerhalb der 300m-Schutzzonen.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der gewachsene Wohncharakter in der Ortslage Lüderich unterstrichen und gefestigt werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind im WA gem. § 13 BauNVO Räume in den Gebäuden zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gem. § 17 BauNVO mit 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt. Die großzügig festgesetzten Baufenster in Verbindung mit der zurückgenommenen Grundflächen- und Geschossflächenzahl führt dazu, dass einerseits an diesem Standort auch die Realisierung von anspruchsvollen Architektenhäusern und eine freizügige Standortwahl innerhalb der Baufenster möglich sind. Andererseits wird die großflächige Überbauung der Baufenster vermieden. Für die Berechnung der GRZ bzw. GFZ sind jeweils die gesamten Baugrundstücke – auch außerhalb der festgesetzten Innenbereiche gem. § 34 (4) BauGB – heranzuziehen.

Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde während der Offenlage wird die mögliche Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung sein.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Rösrather Ortslage Lüderich ist überwiegend gekennzeichnet durch eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel und Doppelhausbauweise. Nur ganz vereinzelt sind Häuser mit mehr als 2 Wohneinheiten zu finden. Diese sind nicht als ortsbildprägend an zu sehen und somit aus zu schließen.

Die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der Einzel- oder Doppelhausbauweise sowie die max. 2 Wohneinheiten je Gebäude tragen dazu bei, dass eine lockere Bebauungsdichte in Anlehnung an den Bestand erreicht wird. Es wurde bewusst auf die Festsetzung von Dachform und Dachneigung verzichtet und nur eine max. Firsthöhe festgesetzt, um eine Höhenbegrenzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung zu erreichen. Entlang der Bergstraße ist straßenbegleitend nur eine Bautiefe zulässig, da die vorhandene Bebauung in der Ortslage Lüderich bisher weder eine Bebauung in zweiter Reihe noch eine senkrecht zur Straße angeordnete Doppelhausbauweise aufweist und die Schaffung eines Präzedenzfalls ausgeschlossen werden soll.

## 5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

## 6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung der Plangebiete erfolgt über die Bleifelder Straße von Hoffnungsthal kommend und über die Breider Straße aus Richtung Durbusch. Die direkte Erschließung erfolgt über die Bergstraße. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Die Ortslage Lüderich ist nicht in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die nächsten Haltestellen befinden sich südlich an der Bleifelder Straße oder nördlich an der Breider Straße.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Plangebiete mit Strom, Wasser und Telefon erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Die Abwässer können über das bestehende Leitungssystem in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.

## 8 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die bisher nicht zum Innenbereich gemäß § 34 (1) BauGB gezählt wurden. Aufgrund dieser Tatsache bilanziert ein landschaftspflegerischer Begleitplan den Eingriff und schlägt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor, die als Festsetzungen in die Satzungsänderung aufgenommen werden.

Eine Artenschutzprüfung stellt im Planverfahren sicher, dass keine planungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen sind oder schlägt entsprechende Maßnahmen vor, die als Festsetzungen in die Satzungsänderung aufgenommen werden.

Auf Anregung der Unteren Umweltschutzbehörde während der Offenlage wurde eine Bodenuntersuchung unter besonderer Beachtung der Werte für Blei und Zink durchgeführt. Die Untersuchung der Fachfirma GEOMIN aus Frechen ergab, dass die festgestellten Werte an Blei und Zink stets deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Spielflächen und Wohngebiete liegen. Insofern sind die Werte generell als nicht bedenklich einzustufen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen lassen die ermittelten Werte keine Gefährdung des Menschen (über den Wirkungspfad Boden-Mensch) erwarten.



## 9 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 12. Änderung der Innenbereichssatzung nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch den Neubau werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

## 10 Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzungsänderung sind keine Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler bekannt.

Sollten darüber hinaus bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Eine Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Werte Blei und Zink ist durchgeführt worden.

Die Werte liegen stets deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Spielflächen und Wohngebiete. Darüber hinaus sind weitere Altlasten im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

## 11 Kosten und Finanzierung

Durch die Satzungsänderung entstehen der Stadt Rösrath keine Kosten. Die Planungskosten werden vom begünstigten Flächeneigentümer getragen. Die Beiträge für die Erschließung der Grundstücke werden, soweit noch nicht geschehen, über Gebührenbescheide satzungsgemäß erhoben.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **12 Monitoring nach Realisierung der Planung (§ 4c BauGB)**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten und um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln sowie in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, wird die Stadt Rösrath nach Realisierung der Planung bei der Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen.

Durch die Realisierung der Satzungsänderung werden Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna verursacht. Von besonderer Bedeutung ist daher eine Überprüfung der landschaftsrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Rösrath,  
im Februar 2014