

Stadt Rösrath



14. Änderung der Innenbereichssatzung

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„In den Schlämmen“

Teil C - Begründung

26.02.2020



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstraße 11a 56179 Vallendar
tel. 0261 -6679335 fax: 0322 -21563911
eMail: christian.deichmueller@t-online.de

	Seite	
1	Planaufstellung	2
2	Bestandteile der Satzung	3
3	Geltungsbereich	3
4	Planungsanlass /Planungsziele	3
5	Planverfahren	3
6	Stand der räumlichen Planung	4
6.1	Gebietsentwicklungsplan	4
6.2	Flächennutzungsplan	4
6.3	Landschaftsplan	4
7	Städtebauliche Situation	4
8	Festsetzungen	5
9	Verkehrliche Erschließung	5
10	Ver- und Entsorgung	5
11	Umweltbelange	6
12	Auswirkungen der Planung	7
13	Hinweise	8
14	Kosten und Finanzierung	8

Anlagen

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
- **Vereinfachter Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**

Teil C - Begründung

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 für den Geltungsbereich die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Abs. 3 „In den Schlämmen“ beschlossen.

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW.S.1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW.S.934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01. Januar 2018 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 15. November 2016 (GV.NRW.S.934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

2. Bestandteile des Satzung

Die Satzung besteht aus nachfolgend aufgeführten Teilen:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Begründung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“ umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich östlich der Ortsmitte Rösrath. Verkehrlich angebunden ist Bereich über die Jahnstraße an die Landesstraße 284 - Hauptstraße.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung – Teil A mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich nach Planzeichenverordnung ausgewiesen.

4. Planungsanlass / Planungsziele

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich In den Schlämmen zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Rösrath die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Grundstücken im Außenbereich ist, dass sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen (§ 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB).

Mit der Ergänzungssatzung legt die Stadt Rösrath für die zur Rede stehende Fläche zwischen den Straßen In den Schlämmen und Hahnenberg die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ gem. § 34 Abs. 1 BauGB eindeutig fest. Die Ergänzungssatzung dient der Klarstellung dieser Grenze. Mit ihr wird eine Grundstücksfläche, die nach den übergeordneten Planungen dem Außenbereich zuzurechnen ist, zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und somit im Kontext der vorhandenen Bebauung eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs geschaffen.

Um eine entsprechend maßvolle Entwicklung des Grundstücksbereiches zu gewährleisten, werden Festsetzungen – abgeleitet vom Bebauungsbestand getroffen.

5. Planverfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Damit wird eine Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sichergestellt.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 25.02.2019 bis 26.03.2019.

Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Anregungen und Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nur vom **Rheinisch-Bergischen Kreis** geäußert. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die aktuell geringe Wertigkeit der Flächen und die damit einhergehende Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes darin begründet liegt, dass zwischen 2010 und 2013 (gem. Auswertung von Luftbildern verschiedener Zeitpunkte) Rodungsmaßnahmen durchgeführt wurden, für die keine Genehmigung bekannt ist. Darüber hinaus wird eine Überlagerung von Kompensationsflächen mit Versickerungsflächen nicht mitgetragen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Satzung bestehen jedoch nicht.

Aus Sicht der **Unteren Umweltschutzbehörde** wurde seitens des Zuständigkeitsbereiches Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz darauf hingewiesen, dass die Verbots- und Genehmigungstatbestände sowie die sonstigen Regelungen gem. § 78 ff, WHG zu beachten sind. Hiernach ist eine Überschneidung von ausgewiesenem Hochwassergebiet mit baulichen Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Ermessensspielräume oder anderweitige Ausnahmemöglichkeiten sieht der Gesetzgeber nicht vor. Es wird angeregt, dass Baufenster so zu gestalten / zu verschieben, dass das Überschwemmungsgebiet nicht mehr tangiert wird.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass dem Satzungsbereich aus südöstlicher Richtung ein verrohrtes Fließgewässer zufließt, dessen weiterer Verlauf unbekannt ist. Die Lage der Bachverrohrung ist zu eruieren und ggf. in der Satzung darzustellen.

Aus Sicht des **Bauamtes** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch wird auf die hohe Regelungsdichte analog eines Bebauungsplans im Satzungsentwurf hingewiesen, die den Rahmen einer Ergänzungssatzung sprengt und insofern die Zulässigkeit aus diesem Grund in Frage stellt.

Aufgrund der Relevanz der Einwendungen war eine erneute Offenlage erforderlich. Hierzu wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden die Fachplanungen angepasst. Zum einen wurde das geplante Baufenster verschoben, so dass das festgesetzte Hochwasserschutzgebiet nicht mehr tangiert wird. Im Zuge von Recherchen zu dem verrohrten Fließgewässer wurde festgestellt, dass dieses östlich des Hahnenbergs außerhalb des Plangebietes in nördliche Richtung verläuft und zusammen mit anderen Gräben im Bereich der nördlich des Plangebietes liegenden Sülzbrücke in die Sülz mündet.

Da für die zwischen 2010 und 2013 durchgeführten Gehölz-Rodungsmaßnahmen sowie auch für die nach 2013 im Zuge einer Baustelleneinrichtung erfolgte Beseitigung der zunächst noch auf der Fläche vorhandenen Schlagflur- / Staudenflur-Vegetation keine Genehmigung vorlag, wurde bezüglich der Eingriffsbewertung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, als 'Istzustand' die durch Luftbilder dokumentierte Bestandsituation im Jahr 2013 (Schlagflur- / Staudenflur-Vegetation) anzunehmen und auch auf dieser Grundlage die Eingriffsbilanzierung für das aktuelle Planvorhaben vorzunehmen.

Hinsichtlich der Einwendungen zur Regelungstiefe der Satzung wurden inhaltlich keine Änderungen vorgenommen, da hier in Verbindung mit anstehenden Baugenehmigungen keine Spielräume im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB eröffnet werden sollen.

Die **Beteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage** erfolgte in der Zeit vom 11.11.2019 bis 29.09.2019. Auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Auslegung verkürzt und auf die geänderten Inhalte beschränkt, so dass nur zu den geänderten Inhalten Anregungen/Einwendungen vorgebracht werden konnten.

Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Anregungen und Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nur vom **Rheinisch-Bergischen Kreis** geäußert. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** wurden Hinweise und Anregungen insbesondere zur Bewertung der Flächen, der Prognose der Lebensraumfunktion, und zur Bilanzierung und Maßnahmenplanung geäußert und angeregt, den vereinfachten Umweltbericht entsprechend zu überarbeiten. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass eine Überlagerung von Kompensationsflächen mit Versickerungsflächen nicht mitgetragen wird. Darüber hinaus wird angeregt, das Allgemeine Wohngebiet so zu verkleinern, dass es nicht bis zur Straße Hahnenberg reicht.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Satzung bestehen jedoch nicht.

Aus Sicht der **Unteren Umweltschutzbehörde** wurde seitens des Zuständigkeitsbereiches Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz darauf hingewiesen, dass für den Bereich des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes auch die Flächenfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zurückzunehmen ist. Darüber hinaus sei der Hinweis C 1 in den textlichen Festsetzungen durch die Hinweise

- *Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) besteht die Möglichkeit, dass die Fläche der dargestellten Baugrenze überflutet wird (vgl. Hochwassergefahrenkarte Sülz).*
- *Gem. § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.*

zu ergänzen.

Die angemerkten Belange wurden nach nochmaliger Abstimmung mit den Fachbehörden in erforderlichem Umfang in den Planunterlagen berücksichtigt. In der Planurkunde wurde entsprechend dem Hinweis der Unteren Umweltschutzbehörde das Allgemeine Wohngebiet auf die Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes zurückgenommen sowie in den textlichen Festsetzungen der Hinweis C1 ersetzt. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, das Allgemeine Wohngebiet zu verkleinern, wurde aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht gefolgt. Entsprechend dem Ergebnis der erneuten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Anregungen in den vereinfachten Umweltbericht sowie in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Insbesondere wurden auch die Eingriffsbilanzierung und das Maßnahmenkonzept zur Kompensation überarbeitet.

Da durch die Rücknahme der Wohngebietsfestsetzung in der Planurkunde hinter den bisherigen Festsetzungen zurückgeblieben wird sowie durch die Änderungen / Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und dem vereinfachten Umweltbericht keine weiteren relevanten Inhalte des Plans berührt werden, ist keine erneute Offenlage erforderlich.

6. Stand der räumlichen Planung

6.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand April 2018) ist der Geltungsbereich der Satzung als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Bearbeitungsstand 05/2016) ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

6.3 Landschaftsplan

Im seit dem 22. Juli 2008 rechtskräftigen Landschaftsplan des Rheinisch-Bergischen Kreises ist die Fläche des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz herausgenommen.

7. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hahnenberg“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung östlich des Ortskerns Rösrath und ist über die Jahnstraße an die Landesstraße 284 – Hauptstraße erschlossen. Der östlich an die Sülz anschließende Bebauungsbereich liegt im Außenbereich und ist durch Wohnhäuser entlang der Straßen In den Schlämmen und Hahnenberg geprägt. Die für eine bauliche Entwicklung vorhandene Fläche schließt unmittelbar an vorhandene Wohngrundstücke an und ist über die vorhandene Erschließung bereits erschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in die Satzung Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sowie zu naturschutzfachlichen Aspekten aufgenommen. Insbesondere soll auch die Nutzung bei Vorhaben so beschränkt werden, dass insgesamt nur zwei Nutzungseinheiten zulässig sind, um so gewährleisten, dass keine ortsuntypische Dichte entsteht.

8. Festsetzungen

Im Plangebiet wird die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche als Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Um eine übermäßige Versiegelung der großen Grundstücksfläche zu verhindern, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 0,1 zugelassen. Um den Gebietscharakter zu

wahren, werden die in § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen. Entsprechend dem umgebenden Bebauungsbestand wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen, die Höhenentwicklung von Gebäuden wird bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf 8,0 m über Niveau der Erschließungsstraße begrenzt. Um eine wohnbauliche Verdichtung zu vermeiden, werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Im Rahmen des Stellplatznachweises sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen, sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor Garagen) werden im Rahmen des Nachweises nicht berücksichtigt.

Nördlich der wohnbaulichen Ergänzungsfläche befinden sich private Grünflächen sowie die Erschließung des Bereiches Hahnenberg. Für die privaten Grünflächen werden entsprechend den Ausführungen zur Landespflege Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die in ihrer Gesamtheit der Kompensation von Eingriffen durch die Bauvorhaben dienen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen her über die Jahnstraße und die Straße in den Schlämmen. Quer durch das Plangebiet und über die privaten Grundstücke des Investors verläuft die historisch gewachsene faktische Erschließung der Bebauung Hahnenberg. Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung wurde der vermessungstechnisch aufgenommene Verlauf dieser Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen werden in das Eigentum der Stadt Rösrath übergehen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Strom, Wasser, Telefon) des hier zur Rede stehenden Grundstückes In den Schlämmen erfolgt bzw. kann durch Anschluss an die hier bereits bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Abwässer des Plangebiets werden über das bestehende Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Fläche verläuft die Ver- und Entsorgung der Bebauung Hahnenberg. Durch die Übernahme der Flächen durch die Stadt Rösrath wird auch die Erschließung dieser Bebauung gesichert.

11. Umweltbelange

Landespflege

Die Belange der Umwelt sind in einem vereinfachten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, die als Anlagen dieser Begründung beigelegt sind. Sie sind Bestandteil der Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“.

Der Landschaftspflegerischen Begleitplan enthält alle Angaben, die zur Beurteilung der aktuellen Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen für die Belange von Natur und Landschaft erforderlich sind. Weiterhin zeigt der Planungsbeitrag die Vermeidungs- bzw. Konfliktminimierungsmaßnahmen sowie schließlich auch die Kompensationsmaßnahmen auf, die im Hinblick auf die Planungsabsicht eine nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich gewährleisten sollen. Diese Vermeidungs- und Konfliktminimierungsmaßnahmen sind unter § 6 in die Ergänzungssatzung übernommen worden. Bei der Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes wurde im Hinblick auf den vorrangig erheblichen Eingriff durch Neuversiegelung von Boden und die (teilweise) Lage der Vorhabenfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sülz besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Bodenfunktionen sowie die Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in wasserhaushaltliche Funktionen gelegt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Teilen entlang der Straße In den Schlämmen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sülz. Der Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Plan – Teil A der Satzung nachrichtlich dargestellt.

Gem. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Es wird empfohlen Keller- und Souterraingeschosse durch konstruktive Maßnahmen so auszubauen, dass ein Eindringen von Wasser wirksam verhindert werden kann. Ansonsten wären im Hochwasserfall erhebliche Schäden zu erwarten.

Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gem. § 78 (5) WHG im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

12. Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen sichern die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich und ermöglichen unter Berücksichtigung der Bestandssituation eine geringfügige Ergänzung in einem bereits erschlossenen Bereich.

Hinsichtlich der Umweltvorsorge erfolgen die notwendigen landschaftspflegerischen Festsetzungen aufgrund eines hierzu eingeholten Fachbeitrages. Die Umsetzung des abgestimmten Ergebnisses dieses Fachbeitrages bzw. die Berücksichtigung seiner Schutz-, Entwicklungs- und Zielvorgaben stellt sicher, dass bei einer Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden können.

13. Hinweise

Altlasten

Altlasten sind 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.

Immissionsschutz

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) hingewiesen.

14. Kosten und Finanzierung

Durch den Erlass der Satzung werden der Stadt Rösrath keine Kosten entstehen. Sämtliche Bau- und Planungskosten werden durch den Investor Nikolaus J. Sturm, Sülzer Burg 7, 51503 Rösrath übernommen. Die Beiträge für die Erschließung der Grundstücke werden, soweit noch nicht erfolgt, über Gebührenbescheide satzungsgemäß erhoben.