



35. Änderung des Flächennutzungsplans Retentionsraum Sülzbogen

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung	3
2. Lage des Änderungsbereiches.....	4
3. Planungsziele / Planungsanlass.....	6
4. Stand der Räumlichen Planungen.....	8
4.1 Stand GEP	8
4.2. Stand FNP	9
4.3 Schutzgebietsausweisungen.....	9
5. Städtebauliche Situation.....	11
6. Inhalt der Änderung.....	11

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 35. Flächennutzungsplanänderung „Retentionsraum Sülzbogen“ getroffen. Am 11.10.2022 fand im Rathaus in Rösrath-Hoffnungsthal ein Scopingtermin zur 35. FNP-Änderung statt, an dem die Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Köln), die Untere Wasserbehörde (Rheinisch-Bergischer Kreis) und der Aggerverband im Vorfeld der Beteiligung gem. § 3 (1 und 2) BauGB ihre grundsätzlichen Anregungen ins Verfahren eingebracht haben. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden fand in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 statt.

Von Seiten der Bürger wurde auf eine von der Stadt angepachtete Fläche verwiesen, die nach Willen des Pächters auch weiterhin als Gartenland genutzt werden soll: Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung und stellt von daher den Willen der Stadt Rösrath für die zukünftige Flächennutzung dar. Im Anbetracht der Flutkatastrophe von 2021 sind die ursprünglichen Pläne für den Bereich Sülzbogen, zur teilweisen Wohnbaulandnutzung obsolet. Hier steht nunmehr der Hochwasserschutz eindeutig im Vordergrund. Von daher haben sich auch die Zielsetzungen und Aussagen aus früheren Jahren grundlegend geändert. Die Stadt Rösrath wird hier die gesamte zur Verfügung stehende Fläche dem Hochwasserschutz widmen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Hochwasser hat hier eindeutig das stärkere Gewicht als eine gärtnerische Nutzung einer gepachteten Fläche eines Einzelnen.

Von Seiten der Behörden wurde überwiegend Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert oder es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Veröffentlichung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 (2) BauGB fand statt vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024. Von Seiten der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die beteiligten Behörden hatten keine Bedenken, haben auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen oder haben Stellungnahmen vorgebracht, die nicht Flächennutzungsplan-relevant sind.

Aufgrund eines Verstoßes gegen das Selektionsverbotes in der Bekanntmachung der Veröffentlichung wurde die Genehmigung der 35. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Köln versagt. Die zur Versagung führenden Fehler und Mängel können im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB geheilt werden, indem das Verfahren nach § 3 (2) BauGB wiederholt wird.

Der Bauleitplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff.) in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung

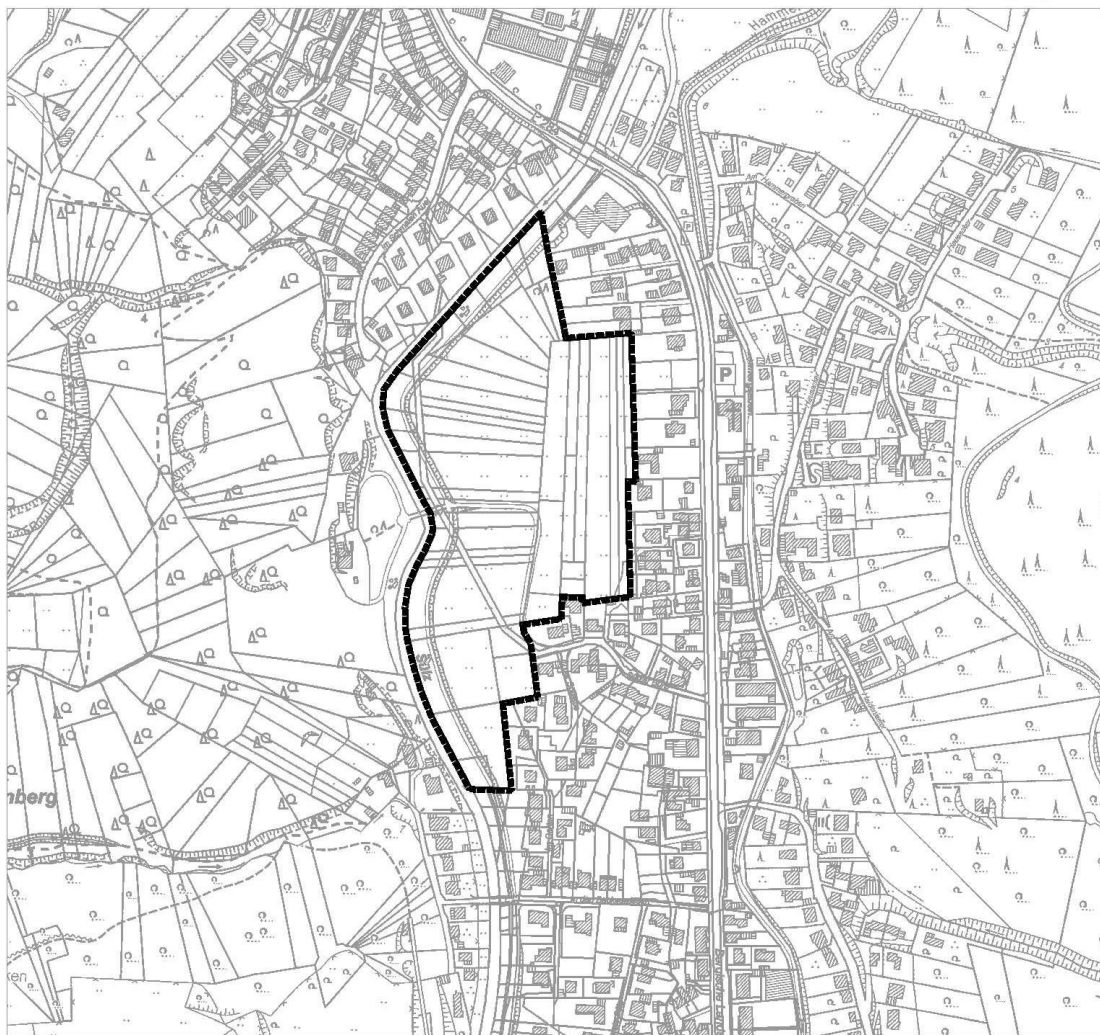
2. Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung „Retentionsraum Sülzbogen“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich eingegrenzt durch den Flusslauf der Sülz. Der Hochwasserschutzdeich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Straßen „Bergische Landstraße“, „Sülzer Burg“ und „In den Sülzauen“.

**stadt**
RÖSRATH

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Retentionsraum Sülzbogen"

Darstellungen im Maßstab 1 : 5.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2020

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten DGK 5 erstellt. Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

3. Planungsziele / Planungsanlass

Die Stadt Rösrath beabsichtigt mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Retentionsraum Sülzbogen“ die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“.

Stadtplanerisches Ziel ist es, diese Flächen zukünftig einer Nutzung als Retentionsfläche zuzuführen. Grundvoraussetzung für eine solche Planung ist die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes und eine zukünftige Darstellung dieser Flächen als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“.

Die tatsächliche Nutzung der Fläche stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen und Brachflächen hinter der Deichanlage entlang der Sülz dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines vorbeugenden Hochwasserschutzes werden im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Flächen für Retentionsraum bereitgestellt. Aufgrund des katastrophalen Hochwasserereignisses vom Juli 2021, dass weit über dem 100-jährigem Hochwasser (HQ-100) und sogar über dem potentiellen Extremhochwasser (HQ-extrem) lag, sind die Wohnbauflächen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung zukünftiger Hochwasserereignisse in Zeiten des Klimawandels nicht bebaubar. Hier besteht nur der vorbereitende Bauleitplan mit einer Darstellung als Wohnbaufläche. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB existiert für diesen Bereich nicht.

Die Herstellung einer Retentionsfläche ist abhängig von der Eigentümersituation und von einer Zurückverlegung des Deiches entlang der Sülz. Die aktuellen Eigentümer spekulieren teilweise noch mit der Umsetzung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche, haben sich jedoch auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Bürger nicht negativ zum Vorhaben gemeldet. Mit der 35. Änderung des FNPs wäre somit ein eindeutiges Signal gesetzt, wie die Flächen zukünftig genutzt werden können. Die Rückverlegung des Deiches ist in Zusammenarbeit mit dem Aggerverband durchzuführen, der hierzu bereits positive Hinweise gegeben hat.

Ein weiteres Planungsziel ist der Rückbau der vorhandenen Brücke über die Sülz. Das private Brückenbauwerk am Rand des Geltungsbereiches stellt im Hochwasserfall ein großes Hindernis dar, da der Querschnitt an dieser Stelle besonders eingeengt wird. Auch beim Hochwasserereignis 2021 stellte diese Brücke ein „Nadelöhr“ dar und führte aufgrund der Überströmung zu einem zusätzlichen Rückstau. Diese private Zuwegung mit einer möglicherweise neuen Brücke ist allerdings nicht FNP-relevant, so dass eine zeichnerische Darstellung nicht vorgenommen wird.

Auf Hinweis der Oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Köln wurde eine „Hydraulische Nachweisführungen zur Überprüfung der Wirksamkeit eines geplanten Gewässerretentionsraumes (GWR) im Sülzbogen bei Rösrath-Hoffnungsthal“ von der Firma Hydrotec Ingenieurgesellschaft mbH aus Aachen durchgeführt.

In den Nachweisführungen wurde für den Retentionsraum „Sülzbogen“ der derzeit gültige HQ₁₀₀-Lastfall mithilfe der nach HWGK (2012) bekannten instationären Bemessungszuflusswelle als Referenzwert ausgegangen. Als mögliche Varianten wurde 1. die Absenkung des Deiches bis auf linkes Vorlandniveau und als 2. die Kappung des größtmöglichen HW-Wellenscheitels (Fülle) bei Deichabsenkung auf eine optimierte Einlaufhöhe, welche um etwa 90 cm gegenüber dem Vorlandniveau aus Pkt. 1 höher liegt, berechnet. Im Ergebnis zeigt der Retentionsraum (max. Füllvolumen: etwa 44.000 m³) in beiden Varianten einen spürbaren positiven Effekt auf die Hochwassersituation in Leimbach und auch z.T. in Hoffnungsthal auf.

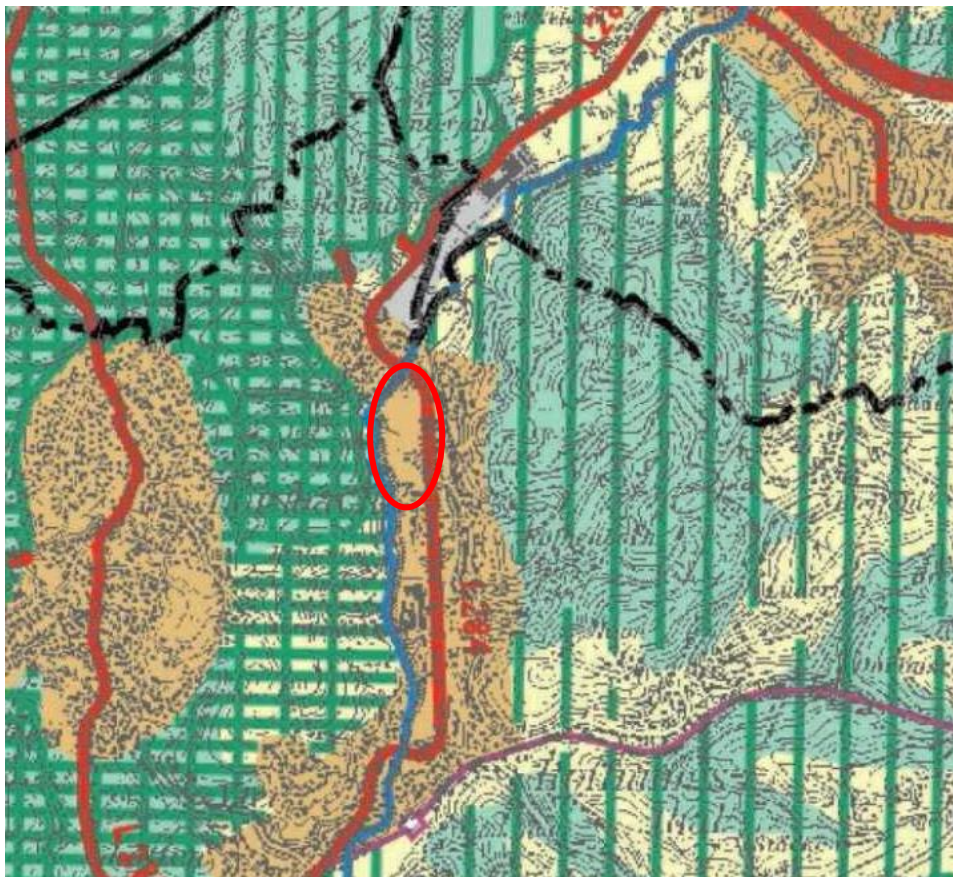
Die Berechnung zeigt, dass bei Variante 1 der Effekt größer ist und die positiven Auswirkungen in Leimbach zu spüren sind. (Wasserspiegelabsenkung gegenüber dem Referenzzustand im Nahbereich des GWR um bis zu 62 cm). Einige bebaute Grundstücke in Leimbach, die im Referenzfall überschwemmt wären, könnten dann vom Hochwasser verschont bleiben. Bei der Variante 2 ist dieser Effekt im Nahbereich des GWR deutlich geringer, infolge der Hochwasserwellenverformung im Nahbereich des GWR flussabwärts in Hoffnungsthal wird eine minimale Wasserspiegelabsenkung gegenüber dem Referenzzustand von etwa 1 bis 5 cm erzielt.

In der Gesamtbetrachtung ist die Variante 1 für den Hochwasserfall an der Sülz die bessere und effektivste Alternative.

4. Stand der räumlichen Planungen

4.1 Stand GEP

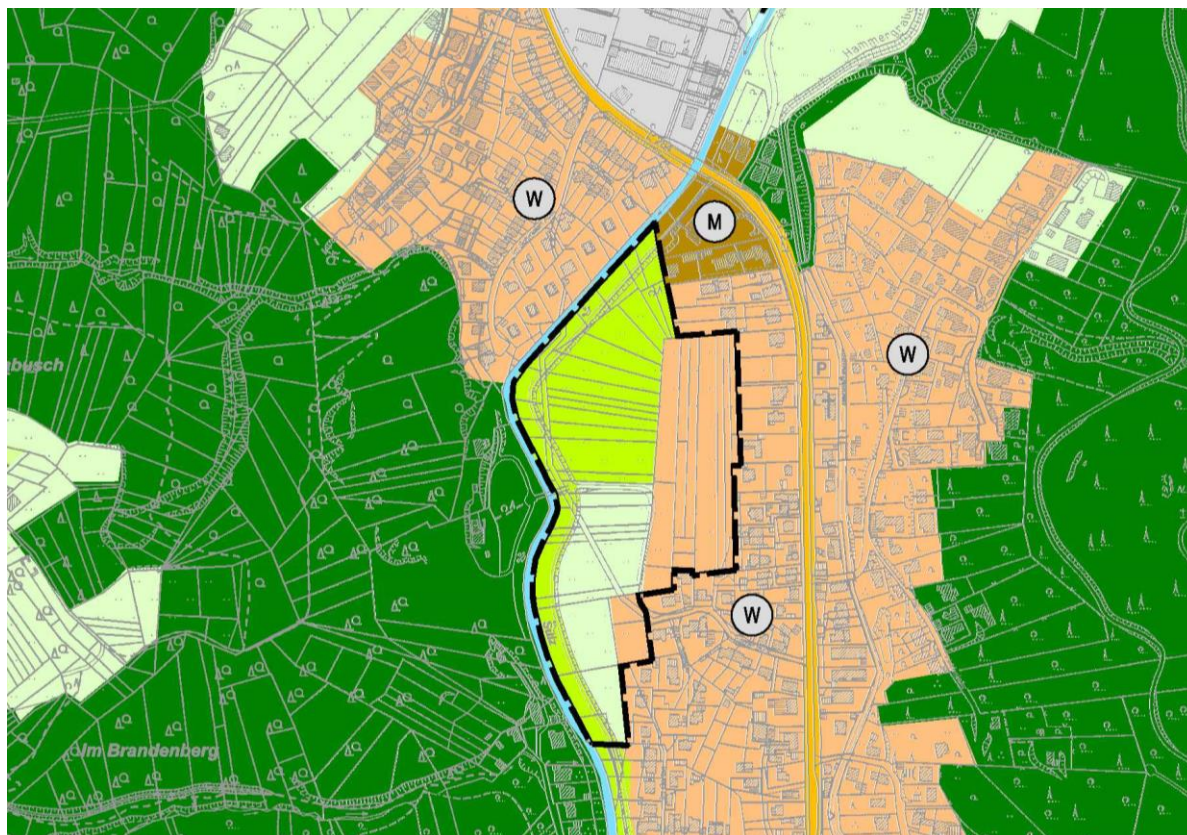
Der Änderungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Ausschnitt: Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, 12.2006 ohne Maßstab

4.2. Stand FNP

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt den Geltungsbereich der 35. Änderung derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen und Wohnbauflächen dar.

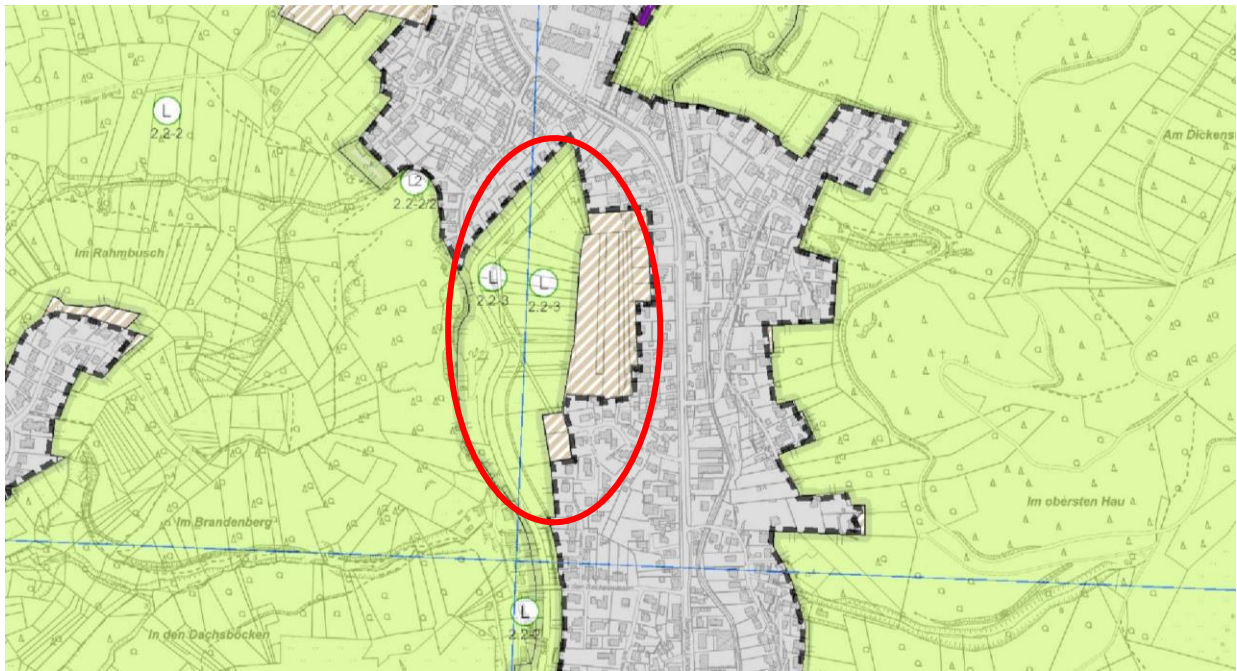


Ausschnitt: Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath, Stand 10.2021 ohne Maßstab

4.3 Schutzgebietsausweisungen

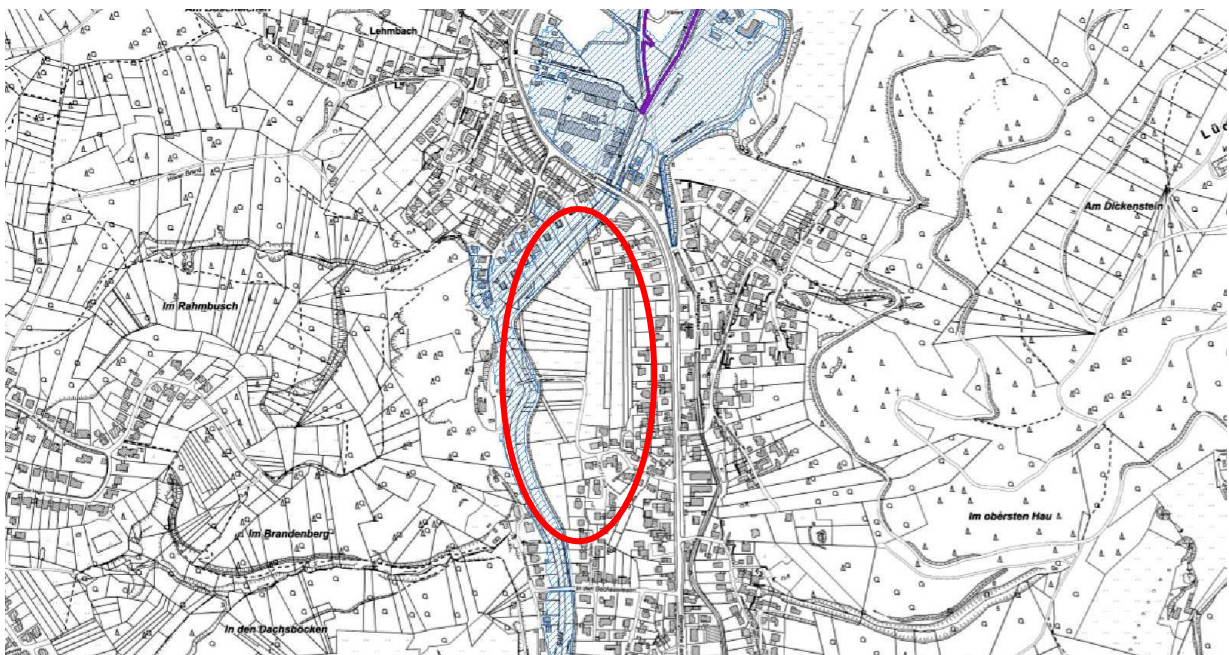
Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans liegt teilweise innerhalb der Schutzgebietsausweisungen des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3. Die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche stehen unter temporären Schutz.

Das FFH-Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-302) sowie das Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5006-401) liegen ca. 0,6 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des 300 m-Radius` zum FFH-Gebiet.



Ausschnitt: Geoportal Rheinisch-Bergischer Kreis (mit Naturschutzrecht) ohne Maßstab

Das gemäß Verordnung der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sülz (HQ-100) betrifft das Plangebiet aufgrund des Hochwasserschutzdeiches bis zur Deichkante. Bei dem Hochwasser im Juli 2021 war der Geltungsbereich allerdings komplett überschwemmt.



Ausschnitt: Geoportal Rheinisch-Bergischer Kreis (mit Überschwemmungsgebiet) ohne Maßstab

5. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung grenzt unmittelbar an den Verlauf der Sülz an. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Westlich der Sülz befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, das durch den Geltungsbereich über einen befestigten Schotterweg und weiter über ein privates Brückenbauwerk über die Sülz erschlossen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine bauliche Nutzung. Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise handelt es sich um Brachflächen. Entlang des Flusslaufes befindet sich der Hochwasserschutzdeich mit einem Rad- und Fußweg.

6. Inhalt der Änderung

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellte Bereich wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt werden.

Rösrath, Oktober 2025