



Bebauungsplan Nr. 136 „Deichanlage Scharrenbroich“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, die bestehende Deichanlage entlang der Sülz nachhaltig zu sichern und den aktuellen Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.

Im Plangebiet besteht ein erhöhter städtebaulicher Regelungsbedarf, da die vorhandene gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Deichanlage liegt und die heute erforderlichen Schutzabstände einer Bebauung zur Deichanlage nicht durchgängig eingehalten werden. Insbesondere sind die Vorgaben der Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 28.10.2022 zu berücksichtigen, welche Mindestabstände zwischen dem Deichfuß und baulichen Anlagen festlegt. Diese Abstände dienen insbesondere der Sicherstellung der Zugänglichkeit, Unterhaltung und standsicheren Funktion der Deichanlage. Sie werden momentan durch die Bebauung überwiegend nicht eingehalten, was eine Sicherstellung der Pflege und Funktionsfähigkeit der Deichanlage gefährdet. Aktuelle sowie potenzielle Nutzungsinteressen im Plangebiet erfordern eine verbindliche bauleitplanerische Steuerung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Sicherheit der Deichanlage dauerhaft zu gewährleisten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Scharrenbroich und hat eine Größe von ca. 15 ha. Er lässt sich durch

- die Straßenverkehrsfläche der Straße „Hans-Böckler-Straße“ im Norden,
 - die gewerbliche Bebauung des Gewerbegebietes Scharrenbroich Nord und Süd im Westen,
 - die landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Menzlingen, Flur 3, Flurstück 290 im Süden,
 - die Sülztalstraße (L 288) im Osten
- abgrenzen.

3. rechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln legt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar und wird überwiegend von der Festsetzung als „Überschwemmungsbereich“ überlagert. Die Planung erfordert demnach strenge Auflagen an die bauleitplanerische Abwägung hinsichtlich des Hochwasserschutzes und künftigen baulichen Anlagen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsplanes „Südkreis“ (Stand 2008). Es werden jedoch keine Schutzausweisungen festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, Fläche für die Abwasserentsorgung, landwirtschaftliche Fläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche und Parkanlage dar. Die angedachten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans würden dieser Darstellung ggf. nur in Teilen entsprechen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen die Bebauungspläne Nr. 25 I und II (Gewerbegebiet Scharrenbroich Nord und Gewerbegebiet Scharrenbroich Süd) aus dem Jahr 1995 vor. Beide Bebauungspläne setzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gewerbegebiete mit überbaubaren Flächen bis zum Deich fest. Durch die vorliegende Planung werden nach Abschluss dieses Verfahrens die Festsetzungen der alten Bebauungspläne abgelöst. Vorhandene, legale Anlagen besitzen unabhängig von der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes weiterhin Bestandschutz.

4. Konzept

Die Deichanlage übernimmt eine zentrale Schutzfunktion für die angrenzenden Gewerbebereiche und ist in seiner Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten. Der Bebauungsplan wird daher die Vereinbarkeit zwischen den Anforderungen des Hochwasserschutzes und den bestehenden sowie zukünftigen gewerblichen Nutzungsansprüchen herstellen. Hierzu werden insbesondere die erforderlichen Schutzabstände zur Deichanlage planungsrechtlich gesichert, konfliktträchtige Nutzungen im unmittelbaren Deichumfeld ausgeschlossen oder eingeschränkt, sowie die Voraussetzungen für eine geordnete und hochwasserangepasste gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte, indem klare Regelungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nutzungen getroffen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen dabei als vorrangig berücksichtigt werden.

5. Verfahren

Das Verfahren wird als Vollverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt. Für das Verfahren werden die notwendigen Gutachten durch die Verwaltung in Auftrag gegeben. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung des Artenschutzes.

Die Beteiligung wird entsprechend zweistufig durchgeführt. 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.