

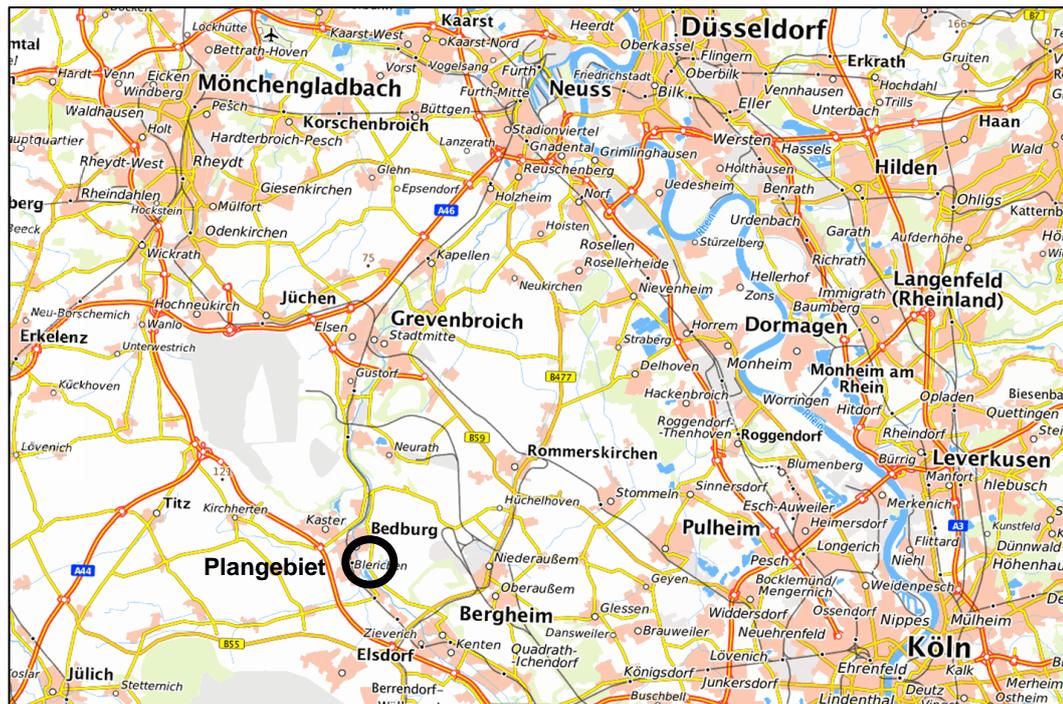
### **53. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bedburg**

#### **Gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen zum Baugebiet Ehemalige Zuckerfabrik**

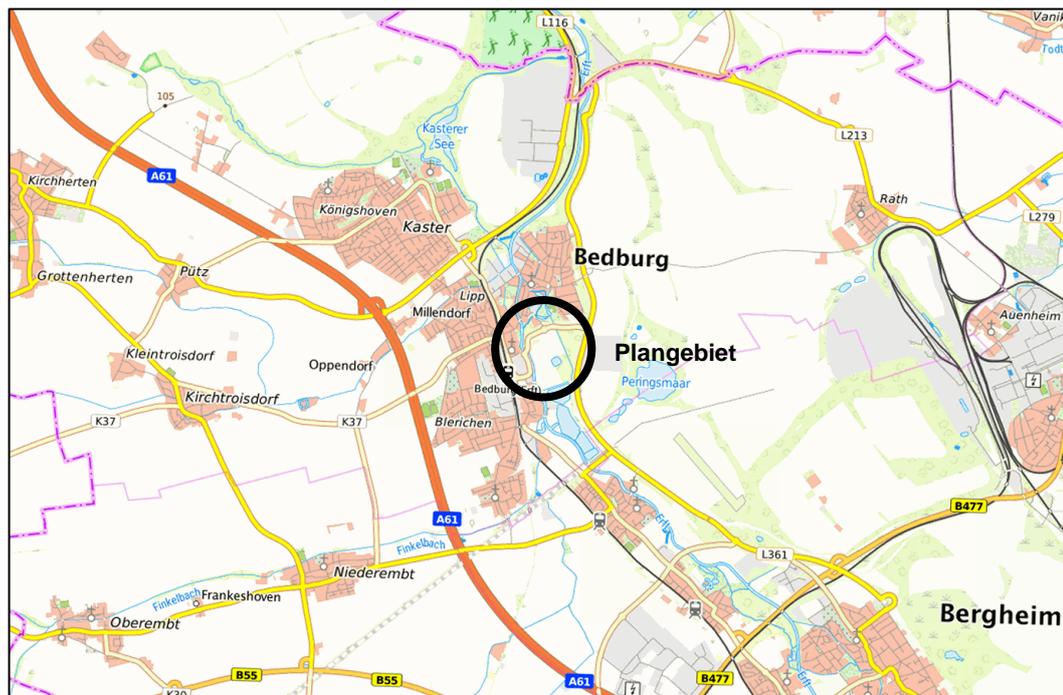
Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	4
a) Beschreibung des Plangebietes .....	4
b) Übergeordnete Planungen .....	4
2. Erfordernis der Änderung der Flächennutzungsplanung .....	10
3. Umweltbelange.....	13



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal NRW)

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### a) Beschreibung des Plangebietes

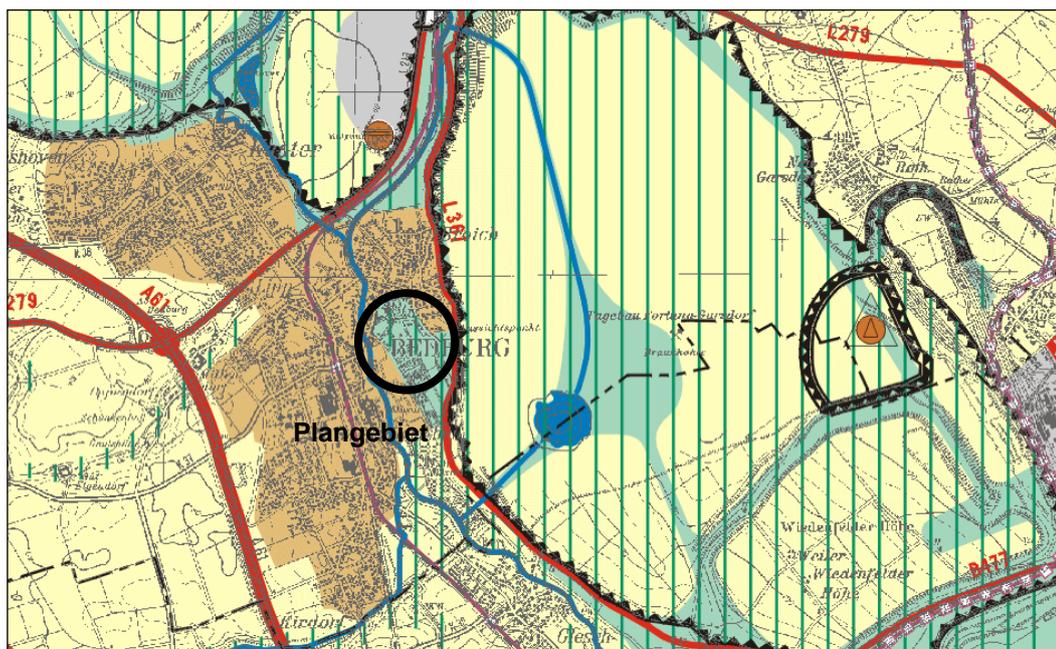
Das Plangebiet, eine brachliegende Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen umfasst etwa 6,5 Hektar. Die Fläche liegt südlich des Bedburger Schlossparks. Die Nordgrenze des Plangebietes bildet die K37n. Westlich vom Plangebiet verläuft die renaturierte Erft, dahinter liegt unter anderem das Nahversorgungszentrum an der Bahnstraße sowie die Wohnbebauung der Langemarckstraße. Die Brachfläche erstreckt sich, über die südliche Plangebietsgrenze hinweg, weiter nach Süden weiter aus. Im Osten grenzt das Gebiet an eine bewaldete Fläche, die als Puffer zur 140 m entfernten Landesstraße 361 wirkt. Die Anknüpfungspunkte an die bestehenden Strukturen sind zum einen die Verbindung zum Stadtkern über einen Kreisverkehr im Norden und im Weiteren die Erft-Brücke im Süd-Westen, die zum Bedburger Bahnhof führt.

### b) Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2006

Die Stadt Bedburg ist als Mittelzentrum im Rhein-Erft-Kreis ausgewiesen. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 25.000. Die Stadt liegt zentral im Städtedreieck Köln-Düsseldorf-Aachen an der BAB 61 Mönchengladbach - Koblenz - Ludwigshafen mit Anbindung an die BAB 44 Aachen-Düsseldorf und die BAB 4 Aachen – Köln. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Bus- und Bahnlinien sichergestellt.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung formuliert, die im Zuge von Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Der Regionalplan (ehemals: Gebietsentwicklungspläne) wird mit Bekanntmachung der Genehmigung Ziel der Raumordnung.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln im westlichen Teilabschnitt bis zur Erft als Allgemeiner Siedlungsbereich und im östlichen Teil (bis zur L361 neu im Osten), die Fläche der ehemaligen Auflandungs- und Absetzbecken einnehmend, als Waldbereiche dargestellt. Die nordöstlichen Teilflächen (Schlossparkbereiche) sowie die östlich und südlich angrenzenden Freiraumbereiche (ehemaliger Tagebau Fortuna Garsdorf) werden mit Entwicklungsziel Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. In der Erläuterungskarte zum Gebietsentwicklungsplan werden die Tagebaubereiche als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung mit Zielschwerpunkt Wiederherstellung, Sanierung, Pflege, die Flächen der östlich angrenzenden Vorlandbereiche bis zum Entwässerungsgraben als Flächen mit dem Ziel Entwicklung und Anreicherung sowie die gesamten Flächen östlich der L 213 als Naturparkflächen dargestellt.

Insgesamt kann der geplante Wohnbauflächen-Standort für die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Teilflächen als städtebaulich integriert und aus der Regionalplanung entwickelt gewertet werden. Teilbereiche der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sind jedoch als Freiraum / Waldbereiche dargestellt. Da es sich bei den im Regionalplan als Freiraum dargestellten Flächen um vormals industriell genutzte Flächen handelt, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist die Inanspruchnahme im vorliegenden Fall zulässig.

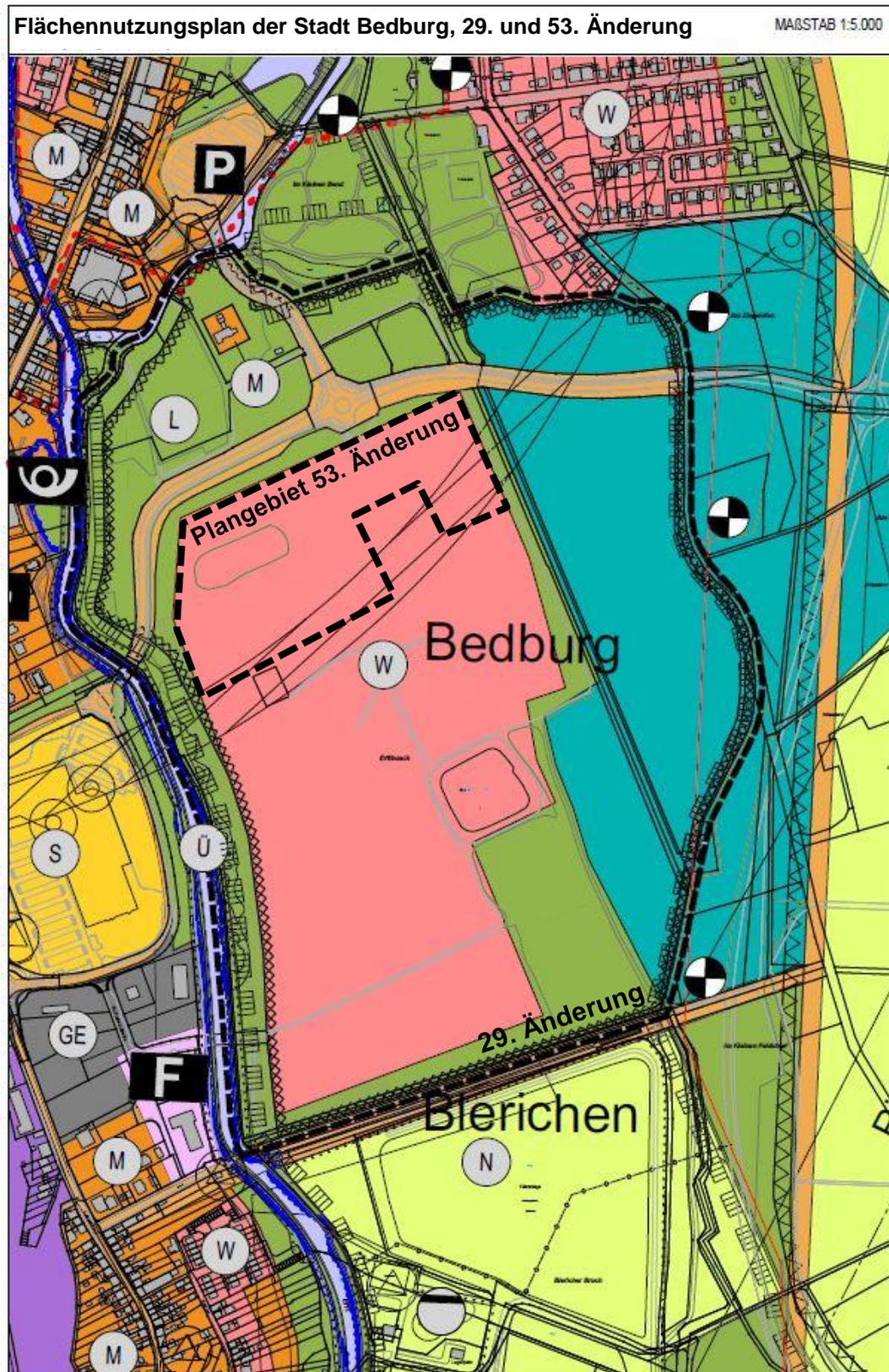
#### Vorbeugender Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Teile des Planungsgebietes liegen gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes der Erft im Regierungsbezirk Köln in der als Prognosegebiet Grundwasserwiederanstieg gekennzeichneten Flächen. Weiterhin werden entlang der Erft Überschwemmungsgebiete der Erft sowie östlich der Erft ein schmaler Streifen als rückgewinnbares Überschwemmungsgebiet der Erft dargestellt. Die als Bauflächen dargestellten Flächen befinden sich jedoch außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsgebiete.

Nach Schreiben der Abteilung Bergbau und Energie NRW der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.05.2019 ist der Planungsbereich nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5. 09, 07 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung

für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.



Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

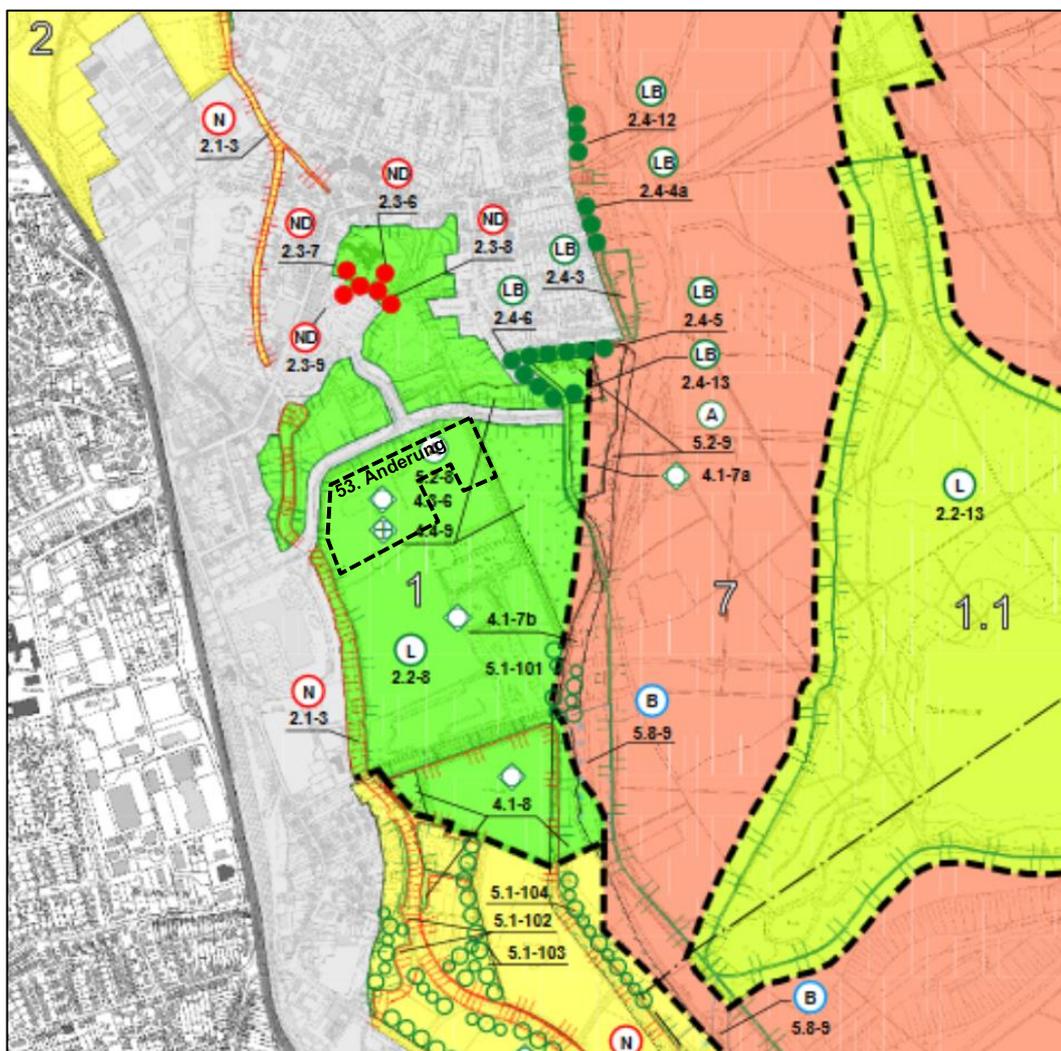
## Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg am 26.03.2019 stellt der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ausnahmslos Wohnbaufläche dar.

Die umliegenden Flächen sind im Westen, Norden und Osten als Grünfläche dargestellt. Die sich südlich angrenzende Freifläche ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan findet sich für den Bereich der Wohnbauflächen die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes (nachrichtliche Übernahme). Mit dem Inkrafttreten des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 56/ Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“, welcher durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, soll die Landschaftsschutzgebietsdarstellung nach § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung.

## Landschaftsplan



### Entwicklungsziele für die Landschaft

1

Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft



Naturschutzgebiet  
2.1-



Naturdenkmal  
2.3-



Landschaftsschutzgebiet  
2.2-



Geschützter Landschaftsbestandteil (flächig)  
2.4-



Temporäres Landschaftsschutzgebiet  
2.2-



Geschützter Landschaftsbestandteil  
(Baum-/Strauchbestand)  
2.4-

### Besondere Festsetzung für die forstliche Nutzung



Erstaufforstungsverbot  
4.1-



Wiederaufforstung mit bestimmten Laubholzanteil  
4.3-



Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung  
4.4-

### Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen



Einzelbaum / Baumgruppe  
5.1-



Aufforstung Laubholz  
5.2-

Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 9. Änderung“

Auszüge aus dem Textteil des Landschaftsplanes 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 9. Änderung“

#### Entwicklungsziel 1

*Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.*

*Es handelt sich bei den betreffenden Landschaftsteilen überwiegend um gestaltete Natur, wie die Schlossparkanlagen Bedburg, Paffendorf und Schlenderhan, das Naherholungsgebiet Bergheim Paffendorfer Erftaue und die landschaftsparkartigen öffentlichen Grünflächen an der Mühlenerft bei Alt-Kaster. Im Bereich dieses Entwicklungszieles liegen im Übrigen wertvolle kulturlandschaftliche Ersatzbiotope, wie die Pferdekoppeln der Gestüte Schlenderhan, Charlottenhof, hofnahes Grünland bei Alt-Kaster und kleinräumig wechselnde Grünland-, Acker-, Forst- und Klärteichflächen im Erfttal bei Bedburg. Alle Teilräume zeichnen sich durch eine große Strukturvielfalt, der Landschaft, das reliktarartige Vorkommen naturnaher Lebensgemeinschaften der Tier- und Pflanzenwelt sowie eine Häufung von schützenswerten Altbäumen aus.*

#### Entwicklungsziel 1.1

*Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Rekultivierungslandschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten.*

*Bei diesem Entwicklungsziel liegt das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft. Die Teilräume bei Alt-Kaster und zwischen Bedburg und Bergheim haben aufgrund ihrer Lage und Ausstattung besondere Erholungseignung. Das Ziel der Erhaltung dieser Landschaftsräume beinhaltet auch die Sicherung der landschaftsbezogenen Erholungseignung bzw. schließt Ergänzungen des Landschaftsinventars zum Zwecke der Erholung oder zur Steuerung des Erholungsverkehrs nicht aus.*

*Im Bereich zwischen Erft und Bedburger Entwässerungsgraben (Betriebsgelände der Zuckerfabrik) ist die Erhaltung bis zur Aufstellung eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes gemeint.*

*Zur Erfüllung des Entwicklungszieles sind Schutzausweisungen gemäß den §§ 19 bis 21 und 23 LG NRW notwendig. Darüber hinaus werden Festsetzungen nach den §§ 24 bis 26 LG NRW getroffen, insbesondere als Pflegefestsetzungen und Erstaufforstungsverbote zur Erhaltung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft und als Pflanzfestsetzungen zur Abschirmung des Landschaftsraumes sowie zur Betonung und Ergänzung seiner charakteristischen Elemente.*

### **LSG 2.2-8**

#### **Erftaue zwischen Bergheim und Bedburg**

**Lage:** Im Norden begrenzt durch die Ortslage Bedburg, im Osten durch Bergheimer Straße / Abbaugrenze des ehemaligen Tagebaues Fortuna-Garsdorf / K 41, im Süden durch die Ortslage Bergheim, im Westen durch Ortsrand Zieverich / Weg von Zievericher Mühle zum "Bohnenfeld" / Ortsrand Paffendorf / L 361 / Ortsrand Glesch / L 361.

Größe: 302,10 ha

Erftniederung mit teilweise naturnahen Bereichen, meist aber anthropogen veränderte Kulturlandschaft mit hohem Grünlandanteil.

Das Gebiet ist im Biotopkataster NRW unter den Biotop-Nrn. BK-5005-0001, -017, -019, -301 und -302 erfasst.

Da das Gebiet zahlreichen Eingriffen durch Baumaßnahmen und tagesbaubedingten Einrichtungen unterliegt, ist eine Aufwertung durch Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### **Schutzzweck**

► Das Gebiet wird gemäß **§ 21 Buchstabe a, b und c LG NRW** als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, insbesondere wegen seiner naturnahen Auenwaldreste, seinen kleinflächig differenzierten Vegetationsstrukturen sowie wegen seiner Bedeutung für die Erholung, vor allem im Bereich Paffendorf - Zieverich und im Bereich des Schlossparks Bedburg.

#### **Ge- und Verbote**

Es gelten die allg. Festsetzungen unter 2.2.

Weitere Festsetzungen:

Naturdenkmale 2.3-6 bis 2.3-14

Erstaufforstungsverbot 4.1-8 bis 4.1-10

Wiederaufforstung mit einem bestimmten Laubholzanteil 4.3-4

Pflanzfestsetzungen 5.1-101 bis 5.1-123

Rekultivierungsfestsetzung 5.3-32

Pflegefestsetzungen 5.5-8 und 5.5-9

Anlage komplexer Biotope 5.8-9 bis 5.8-11

#### **Befreiungen**

Von den Geboten und Verboten dieses Landschaftsplanes kann nach § 69 LG NRW die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung erteilen, wenn

- a) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
  - aa) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist, oder
  - bb) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder

- b) überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

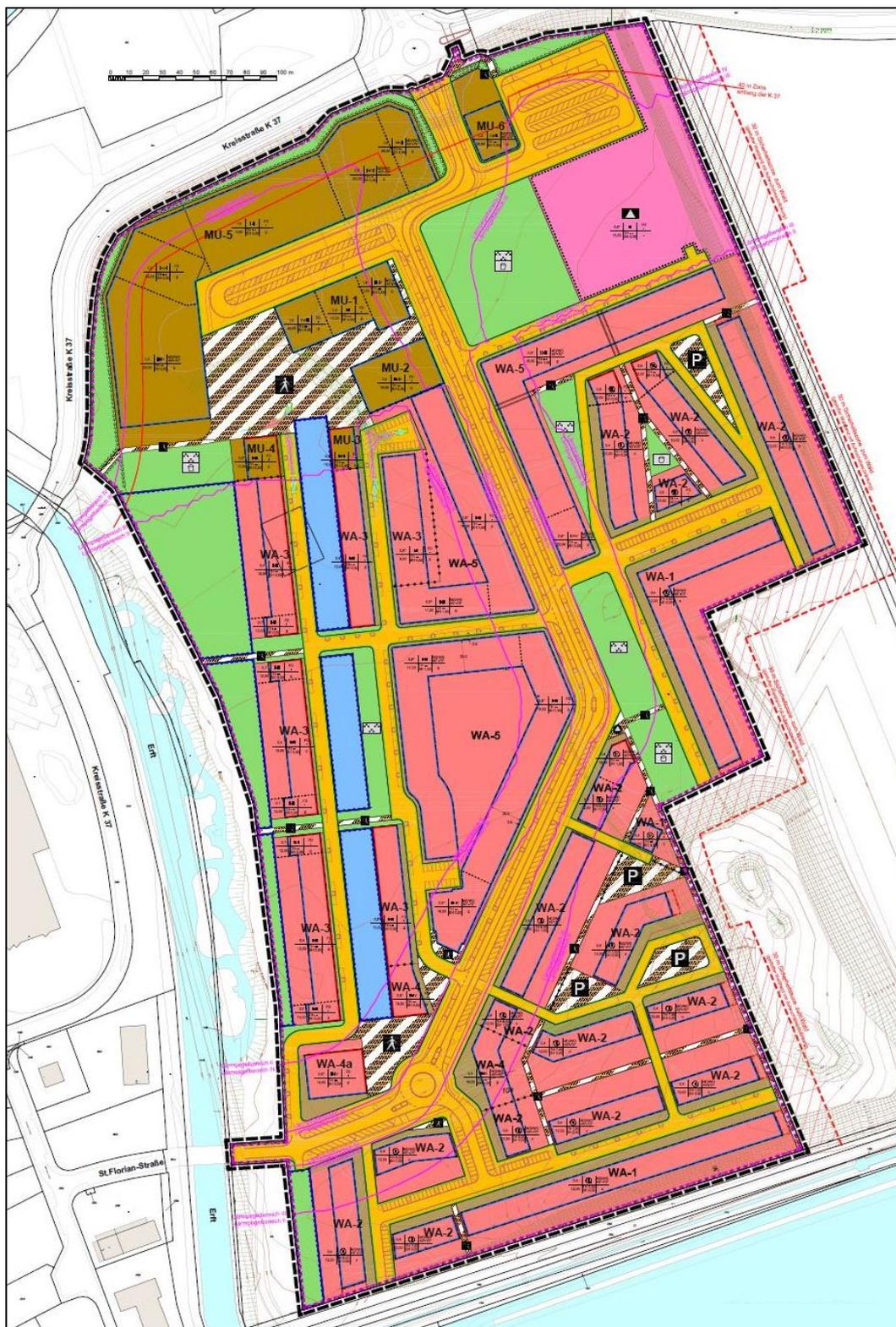
Die vorgenannten Entwicklungsziele sind bei dieser Flächennutzungsplanänderung sowie der hierdurch vorbereitete weitere verbindliche Bauleitplanung zu beachten. Es bleibt jedoch festzustellen, dass durch die Änderung, bisher als Wohnbaufläche dargestellter Flächen zugunsten einer gemischten Baufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf keine darüberhinausgehenden Einschränkungen des Landschaftsschutzgebietes erkennbar sind.

## 2. Erfordernis der Änderung der Flächennutzungsplanung

Das ehemalige Betriebsgelände der Zuckerfabrik Bedburg soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierzu plant die Stadt Bedburg gemeinsam mit einem Investor die Entwicklung eines rd. 22,6 ha großes urbanes



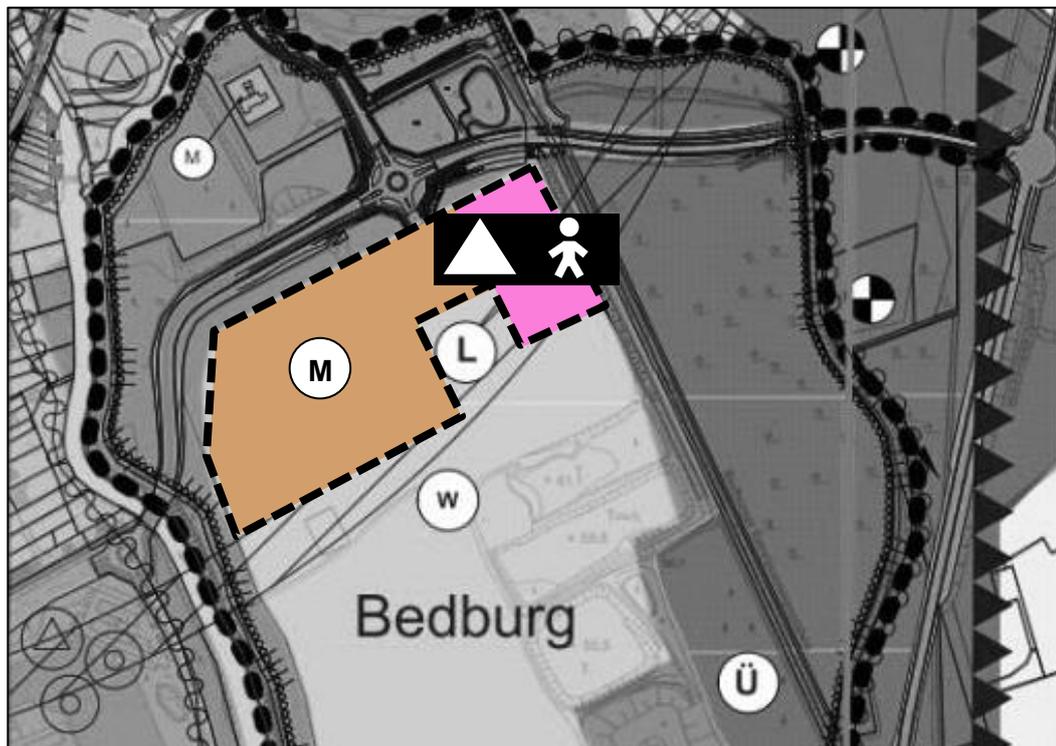
Städtebaulicher Entwurf zum Baugebiet "Ehemalige Zuckerfabrik"



Entwurf Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – Ehemalige Zuckerfabrik

Wohnquartiers mit rd. 1.000 Wohneinheiten. Die Bebauungsstruktur ist locker, wobei an den Quartiersplätzen, an denen gewerbliche Nutzung und Gastronomie stattfinden soll, die Dichte zunimmt. Das Wohnen gliedert sich in unterschiedliche Wohnformen und Bautypologien. Von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern über hochwertige Stadtappartements und Seniorenwohnungen bis hin zu sozialem Mietwohnungsbau in verkehrsberuhigtem Umfeld ist eine Vielfalt an Typologien

geplant. Der neue Stadtteil soll über eine funktionierende soziale und urbane Infrastruktur verfügen. So wird durchmischte Angebot an Wohnraum durch Dienstleistungsnutzungen, Infrastruktureinrichtungen der Nahversorgung, einem Hotel, einem Kindergarten sowie einer Grundschule ergänzt werden. Insgesamt sind in den Neubauten ca. 131.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Wohnen und Gewerbe geplant.



geplante 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Entwicklung des Baugebietes wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56/ Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“ wurde am 13.03.2018 gefasst. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich bis zur Satzungsempfehlung des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Bedburg am 12.02.2019 fortgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt neben den Flächen für Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grünflächen) und Wasserflächen, im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete fest. Diese Baugebietsfestsetzungen können aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche) entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB entwickelt werden.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs sollen Urbane Gebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule und einen Kindergarten festgesetzt werden. Diese Baugebietstypen sind nach dem Entwicklungsgebot jedoch nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar, sodass hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird. Es ist vorgesehen den westlichen Teil (ca. 5,0 ha) als gemischte Baufläche und den östlichen Teil (ca. 1,5 ha) als Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung Grundschule/ Kindergarten“ darzustellen. Die im Bebauungsplanentwurf festzusetzenden Flächen werden von den neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan gänzlich abgedeckt und sollen so aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 56/ Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“ haben bereits umfangreiche Untersuchungen zur erstmaligen Ausweisung von Baugebieten auf der heute brachliegenden Fläche stattgefunden. Nach der Durchführung zweier Offenlagen entsprechend §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und der Zusammenfassung der Untersuchungen im Umweltbericht, in der Artenschutzprüfung und in einem faunistischen Fachbeitrag zur Wechselkröte konnten alle arten- und naturschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB abgehandelt und für den Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

Der Flächenumfang der bisher dargestellten 6,5 ha Wohnbaufläche soll, im Rahmen dieses Flächennutzungsplanverfahrens, jedoch nicht verändert werden. Da die 53. Änderung einzig eine geänderte Nutzung von, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen zum Inhalt hat, sind die umweltrelevanten Belange auch einzig auf die Änderung der Nutzung abzustellen.

Die weiteren Auswirkungen auf die Umweltbelange sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Bedburg, den

---

Sascha Solbach  
(Bürgermeister)