

## **52. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bedburg – Ressourcenschutzsiedlung Kaster**

**Begründung**

**Stand: 25. Februar 2019**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

#### **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.2 Darstellung im Landschaftsplan

2.3 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

#### **3. Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes**

3.1 Erfordernis der Planung

3.2 Untersuchung alternativer Standorte

#### **4. Ziel und Zweck der Änderung**

#### **5. Erschließung**

#### **6. Umweltschützende Belange**

6.1 Umweltbericht

6.2 Immissionsschutz

6.3 Artenschutz

6.4 Boden- und Wasserschutz

#### **7. Hinweise**

#### **8. Kosten und Durchführung der Planung**

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
  - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
  - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
  - 2.1.5 Schutzgüter Landschaft
  - 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.2 Zusammenfassung

## **A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus insgesamt 3 Teilbereichen zusammen. Mit der Änderung der Darstellung im Teilbereich 1 soll die Schaffung von Baurecht vorbereitet werden. Im Gegenzug sollen innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 Wohnbauflächen zurückgenommen und der Freiraum erweitert werden.

Der Teilbereich 1 liegt im Norden von Bedburg-Kaster nördlich der Hans-Böckler-Straße und westlich der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Sportplatzfläche des SV Kaster 93 e.V., die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den querenden Weg, der von der Hans-Böckler-Straße auf Höhe der Stresemannstraße an den entlang des Waldes verlaufenden Weg anbindet.

Im östlichen Abschnitt der Hans-Böckler-Straße wurden innerhalb des Plangebietes zwei Mehrfamilienhäuser errichtet.

Der Änderungsbereich fällt von Norden nach Westen um ca. 4 m und nach Südwesten um ca. 2 m ab. Der höchste Punkt des Bereiches befindet sich nördlich des heutigen Sportplatzes, der tiefste östlich des Waldkindergartens. Die Gesamtgröße des Teilbereiches 1 beträgt ca. 6,1 ha.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an einen Waldstreifen auf dem Schutzwall des ehemaligen Tagebaugebietes an, östlich befindet sich der Friedhof Kaster sowie der Tennisclub Kaster 75 e.V., westlich grenzt ein Grünzug an, in dem sich ein Waldkindergarten befindet.

Der südlich und westlich an den Teilbereich 1 angrenzende Siedlungsbereich wird weitestgehend durch 1-2-geschossige freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Südlich der Hans-Böckler-Straße befindet sich gegenüber des Plangebietes ein größerer 3-geschossiger Mehrfamilienhauskomplex.

Der Teilbereich 2 liegt im Ortsteil Lipp westlich der Neusser Straße zwischen der L 279 und der Burgstraße. Diese Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Eine entsprechende Entwicklung ist jedoch bisher nicht durchgeführt worden, die Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, die sich größtenteils in Hochlage befinden, erheblich lärmbelastet. Die Flächengröße beträgt ca. 4,7 ha.

Der Teilbereich 3 befindet sich ebenfalls im Ortsteil Lipp am westlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an die Straße Brunnengalerie. Diese Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Ortsrandlage und der

Nachbarschaft zur A 61 soll hier ebenfalls zukünftig von einer Wohnflächenentwicklung abgesehen werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0,7 ha.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt die Teilflächen 1 bis 3 vorrangig als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Teilbereich 1 wird im Nordwesten von einer Waldbereichsdarstellung tangiert.

### **2.2 Darstellung im Landschaftsplan**

Der Teilbereich 1 ist Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. 1 ‚Tagebaurekultivierung Nord‘ des Rhein-Erft-Kreises, Stand Oktober 2018. Ein Streifen parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung und Pflege der rekultivierten Landschaft einschließlich der Landschaftsstrukturen und der Landschaftselemente zur Schaffung einer nachhaltig stabilen Landschaft“ dargestellt, der südöstliche Bereich mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die Teilbereiche 2 und 3 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

### **2.3 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan**

#### *Teilbereich 1*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg von 1980 stellt die Flächen westlich und südlich des Sportplatzes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Sportplatz selbst sowie die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche werden als Grünflächen dargestellt. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden eine öffentliche Parkfläche sowie eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine Sicherheitslinie mit Verbindlichkeitserklärung verläuft in 100 m Entfernung parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze durch den Geltungsbereich. Im Abstand von ca. 50 m zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze liegen zwei Brunnen sowie eine Durchflussmessstelle. An der südöstlichen Grenze befindet sich die Darstellung eines Pegels. Im Süden wird eine kleine Teilfläche der angrenzenden Wohnbauflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

#### *Teilbereich 2*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt die Flächen des Teilbereiches 2 komplett als Wohnbauflächen dar. Die

Flächen werden im Osten von der Darstellung des Siedlungsschwerpunktes Bedburg tangiert.

### *Teilbereich 3*

Die Flächen werden innerhalb des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordosten befindet sich eine Brunnendarstellung. Eine weitere Brunnendarstellung grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich.

## **3. Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **3.1 Erfordernis der Planung**

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern und für den Geschosswohnungsbau möglichst innerhalb des Ortsteils Kaster befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Bedburg wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist es, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 - 2022 konstatiert sowohl für den Eigentumsmarkt als auch für den Mietwohnraum nach wie vor ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau.

Die Stadt Bedburg engagiert sich als eine von 15 Kommunen in NRW für das Modellprojekt „Global Nachhaltige Kommune“, um damit in besonderer Weise die globalen Nachhaltigkeitsziele zu unterstützen. Ziel ist, neben einer sinnvollen Begrenzung des Energieverbrauchs während der Nutzungsphase von Gebäuden zusätzlich den Rohstoffverbrauch für die Bereitstellung von Wohnraum insgesamt zu reduzieren. Für die Entwicklung einer derartigen Siedlung, die den Ressourcenschutz fördern soll, ist eine hinreichende Quartiersgröße, eine zusammenhängende verdichtete Bauweise sowie die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Ziele stehen im Bereich Kaster und in unmittelbar südlich angrenzenden Flächen insgesamt vier Standorte zur Verfügung, die für eine derartige Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen.

### **3.2 Untersuchung alternativer Standorte**

Die vier Standorte werden im Folgenden nach den Kriterien Lage in der Stadt, Größe, heutige Nutzung und Umweltbelange dargestellt und bewertet. Entsprechend dem Grundsatz des Vorrangs der Nachver-

dichtung und Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB stehen zusammenhängende innerörtliche Flächen für eine derartige Siedlungs-idee nicht zur Verfügung.



Abb. 1: Darstellung der vier Standorte

#### *Standort 1 – Arrondierung Schützendelle*

Der Standort liegt am Westrand von Kaster und umfasst Flächen von ca. 2,4 ha. Die Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen sind aufgrund der Nachbarschaft zur A 61 lärmäßig erheblich vorbelastet. Die längliche Form der bebaubaren Flächen ermöglicht keine kompakte Siedlungsform.

#### *Standort 2 – Erkelenzer Straße*

Der Standort liegt am Nordrand des Ortsteils Lipp und weist eine Flächengröße von ca. 4,5 ha auf. Die Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich wird im Landschaftsplan 2 des Rhein-Erft-Kreises als Landschaftsschutzgebiet mit Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen dargestellt. Die Flächen sind eher zum Siedlungsschwerpunkt Bedburg orientiert und würden daher nur in geringem Maße einer Entwicklung des Ortsteiles Kaster dienen.

#### *Standort 3 – Burgstraße*

Der Standort befindet sich ebenfalls am Nordrand des Ortsteiles Lipp und umfasst Flächen von ca. 4,7 ha. Innerhalb des heutigen Flächennutzungsplanes werden hier Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen sind aufgrund der Nachbarschaft zu den Hauptverkehrsstraßen L 279 und der Neusser Straße erheblich lärmbelastet. Die Flächen tangieren

die Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes Bedburg und sind somit für eine Entwicklung des Ortsteiles Kaster nicht geeignet.

#### *Standort 4 – An der Schießbahn*

Der Standort befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Kaster und umfasst Flächen in einer Größenordnung von ca. 6,1 ha. Die Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Bereich Sankt-Rochus-Straße. Im Landschaftsplan 1 des Rhein-Erft-Kreises ist der nördliche Teil der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung und Pflege der rekultivierten Landschaft einschließlich der Landschaftsstrukturen und der Landschaftselemente zur Schaffung einer nachhaltigen stabilen Landschaft“, der südliche mit dem Ziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Eine Arrondierung dieser Flächen als Wohnbauflächen drängt sich vor dem Hintergrund der zukünftig wegfallenden Nutzung als Sportplatzflächen auf, da diese Flächen von Wohnbebauung, Tennisanlage, Friedhof und den Waldflächen umgeben sind und sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungskern des Ortsteils Kaster befinden. Der Ortsteil Kaster wird mit der Rathauszusammenlegung in Kaster überdies weiter an Bedeutung gegenüber dem im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt markierten Ortskern Bedburg gewinnen.

#### *Fazit*

Grundsätzlich sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die eine Ressourcenschutzsiedlung ermöglichen und die zur Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Kaster beitragen. Des Weiteren entfallen Flächen, deren Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild darstellt und deren Bebauung erhebliche Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität erfordert. Aufgrund der vorgenannten Kriterien soll der Standort 4 – An der Schießbahn – zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Flächen dieses Standortes liegen in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Kaster und weisen aufgrund ihrer heutigen Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

#### **4. Ziel und Zweck der Änderung**

Innerhalb des Teilbereiches 1 soll nach Aufgabe der Sportplatznutzung am nördlichen Ortsrand von Kaster eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet und der nach wie vor hohe Wohnflächenbedarf durch entsprechende Flächendarstellungen gesichert werden. Die Wohnbauflächendarstellung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung einer Ressourcenschutzsiedlung ermöglichen. Damit soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, das durch seine architektonische Qualität und ressourcenschützende Ausgestal-

tung Zielgruppen anspricht, die moderne Wohnformen suchen. Die zukünftigen Wohneinheiten sind zu diesem Zweck in einer großen Bandbreite sowohl in Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten als auch in Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Gleichzeitig wird innerhalb des Geltungsbereiches die Darstellung einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße aufgegeben, weil eine Verlängerung der Straße in Richtung der im Nordwesten gelegenen Rekultivierungsflächen nicht mehr weiterverfolgt wird. Ebenfalls wird die Folgenutzung der Sportplatzflächen, nämlich die Darstellung von Parkflächen, aufgegeben. Im südwestlichen Teilbereich sollen Wohnbauflächen entsprechend der heutigen Situation in Grünflächen geändert werden. Durch die Änderung können innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig zusätzlich zu den bereits dargestellten Verkehrs- und Wohnbauflächen Flächen in einer Größe von 5,4 ha versiegelt werden.

Durch die Einbeziehung der Teilbereiche 2 und 3 in die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Teilbereiches 1 kompensiert werden, um damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB zu entsprechen. Innerhalb des Teilbereiches 2 sollen Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft, innerhalb des Teilbereiches 3 sollen Wohnbauflächen in Grünflächen geändert werden. Der Teilbereich 3 ist derzeit noch mit Bebauungsplan Nr. 20/ Kaster überplant. Das Aufhebungsverfahren wurde bereits eingeleitet und soll vor Abschluss der 52. Flächennutzungsplanänderung zum Satzungsbeschluss (Aufhebung) geführt werden.

Somit werden im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen in der Darstellung vorgenommen:

- Teilbereich 1: Änderung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- Teilbereich 2: Änderung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft
- Teilbereich 3: Änderung von Wohnbauflächen in Grünflächen

## **5. Erschließung**

Der Teilbereich 1 soll gemäß den Planungen des im Parallelverfahren entwickelten „Bebauungsplanes Nr. 34/ Kaster – Ressourcenschutzsiedlung Kaster“ über ein Ringstraßensystem in nördlicher Verlängerung der Stresemannstraße erschlossen werden. Eine zweite untergeordnete Anbindung ist über die Hauptstraße östlich des Teilbereiches 1 vorgesehen. Zur Komplettierung des Erschließungsnetzes sollen Fuß- und Radwege Verbindungen zu angrenzenden Straßen und Wegen herstellen.

Über die Stresemannstraße ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Aufgrund

der geringen Belastungszahl durch das zukünftige Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Verkehre über die hinreichend ausgebauten Bestandsstraßen verträglich abgewickelt werden können. Ebenso sind keine Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten bzw. Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz zu erwarten.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Deshalb soll das Niederschlagswasser einem Versickerungsbecken in der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches zugeführt werden. Die Schmutzwasserversorgung ist durch die vorhandenen Kanäle gewährleistet.

## **6. Umweltschützende Belange**

### **6.1 Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden für den Teilbereich 1 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt- und Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

### **6.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der großen Entfernung zu innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen sind diesbezüglich keine Lärmschutzmaßnahmen zu erwarten. Da das Wohngebiet erst nach Aufgabe der Sportplatznutzung entwickelt werden soll, entfällt eine Beurteilung daraus resultierender Geräuschimmissionen nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Bezüglich der südöstlich angrenzenden Tennisanlage werden Schutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Schallschutzwand erforderlich, wenn ein noch zu ermittelnder Mindestabstand überschritten wird. Möglich ist auch, durch eine adäquate Grundrissorientierung oder Gebäudestellung die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume in Richtung der Tennisanlage zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### 6.3 Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist die Planung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie ist zu überprüfen, ob von der Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein können. Im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Es wurden fünf planungsrelevante Vogelarten innerhalb des Teilbereiches 1 nachgewiesen. Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung eines Zeitfensters für die Baufeldfreimachung kann für alle erfassten Vogelarten der Eingriff von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

### 6.4 Boden- und Wasserschutz

Aufgrund des heute geringen Versiegelungsanteils besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch die zukünftige Versiegelung wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt. Diese Einschränkung wird dadurch gemindert, dass das Oberflächenwasser gesammelt und einer offenen zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden soll.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Der oberste Grundwasserspiegel kann nach Beendigung der bergbaulich bedingten Sümpfungen wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplan soll deswegen der gesamte Teilbereich 1 als Fläche gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Von dem Vorhaben sind Böden betroffen, die nach der Bodenkarte des Geoportals NRW wegen sehr hoher Erfüllung der Regler- und Pufferfunktion und aufgrund der sehr hohen natürlichen Fruchtbarkeit als schutzwürdig ausgewiesen sind. Die Böden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des nachgeordneten Bebauungsplanes mit einem entsprechenden Korrekturfaktor berücksichtigt.

## 7. Hinweise

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich im südwestlichen Eckbereich von der bewegungsaktiven tektonischen Störung „Kasterer Sprung“ tangiert wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens

gemäß den §§ 15 und 16 DSchG NRW der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden sind.

## **8. Kosten und Durchführung der Planung**

Die für das Änderungsverfahren anfallenden Kosten werden von dem Erschließungsträger übernommen. Innerhalb eines Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Bedburg werden alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung notwendiger Maßnahmen vertraglich geregelt.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### *Angaben zum Standort*

Der Bereich der 52. Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus insgesamt drei Teilbereichen zusammen. Mit der Änderung der Darstellung im Teilbereich 1 soll die Schaffung von Baurecht vorbereitet werden. Im Gegenzug sollen innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 Wohnbauflächen zurückgenommen und der Freiraum erweitert werden.

Der Teilbereich 1 liegt im Norden von Bedburg-Kaster nördlich der Hans-Böckler-Straße und westlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich umfasst vorrangig die Sportplatzfläche und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Der Teilbereich 2 liegt im Ortsteil Lipp westlich der Neusser Straße zwischen der L 279 und der Burgstraße. Diese Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Der Teilbereich 3 befindet sich ebenfalls im Ortsteil Lipp am westlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an die Straße Brunnengalerie. Diese Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Ortsrandlage und der Nachbarschaft zur A 61 soll hier ebenfalls zukünftig von einer Wohnbauflächenentwicklung abgesehen werden.

##### *Ziele der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes*

Die Darstellungen des Teilbereiches 1 sollen im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung in Wohnbauflächen geändert werden. Im Gegenzug sollen die Wohnbauflächen der Teilbereiche 2 und 3 in Flächen für die Landwirtschaft bzw. in Grünflächen geändert werden, um damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB zu entsprechen. Die zukünftigen Freiflächen der beiden Teilflächen 2 und 3 entsprechen in der Größe etwa den zukünftigen zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Teilbereiches 1.

Innerhalb des Teilbereiches 1 soll nach Aufgabe der Sportplatznutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet und der nach wie vor hohe Wohnbauflächenbedarf gesichert werden. Die zukünftige Wohnbauflächendarstellung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung einer Ressourcenschutzsiedlung ermöglichen.

*Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,7 ha. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- Wohnbauflächen 6,1 ha
- Flächen für die Landwirtschaft 4,7 ha
- Grünflächen 0,7 ha

Dafür werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen 5,4 ha
- Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft 4,7 ha
- Wohnbauflächen in Grünflächen 0,7 ha

## 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

*Landschaftsplan*

Der Teilbereich 1 ist Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. 1 „Tagebaurekultivierung Nord“ des Rhein-Erft-Kreises, Stand Oktober 2018. Ein Streifen parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung und Pflege der rekultivierten Landschaft einschließlich der Landschaftsstrukturen und der Landschaftselemente zur Schaffung einer nachhaltig stabilen Landschaft“ dargestellt, der südöstliche Bereich mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

*Landesnaturenschutzgesetz*

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

*Eingriffsregelung*

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

*Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel

des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraum-spezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bildet zusammen mit den Bodenschutzgesetzen der Länder den Hauptteil des bundesdeutschen Bodenschutzrechtes und verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es dient der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Das BBodSchG wird ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen präzisiert. Die Verordnung formuliert die Ziele bezüglich der Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

#### *Lärmschutz*

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden beschrieben und eventuelle Maßnahmen aufgeführt.

## 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

### 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die durch die 52. Flächennutzungsplanänderung beanspruchte Fläche des Teilbereiches 1 am nördlichen Ortsrand von Bedburg-Kaster hat aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung und der Aufgabe der Sportplatzflächen keine hohe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung.

Unmittelbar angrenzend befindet sich südöstlich des Änderungsbereiches eine Tennisanlage.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die Inanspruchnahme des Änderungsbereiches wird für ca. 140 Haushalte ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten. Mit dem Ziel einer Ressourcenschutzsiedlung wird in der Nähe zum Ortszentrum Kaster eine hohe Wohnqualität geschaffen, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient.

Das Wohngebiet soll so gestaltet werden, dass auch zukünftig eine attraktive Wegeverbindung zwischen den südlich angrenzenden Wohngebieten und den nördlich gelegenen Rekultivierungsflächen ermöglicht wird.

Bezüglich der südöstlich angrenzenden Tennisanlage werden Schutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Schallschutzwand erforderlich, wenn ein noch zu ermittelnder Mindestabstand überschritten wird. Möglich ist auch, durch eine adäquate Grundrissorientierung oder Gebäudestellung die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume in Richtung der Tennisanlage zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Aufgrund der geringen Belastungszahlen durch den Änderungsbereich kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten nicht zu erwarten.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 werden durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen vorbereitet.

### 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit den Stufen I und II erstellt.

#### *Situationsbeschreibung*

Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 wird im südwestlichen Teilbereich ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen weisen lediglich im nordwestlichen Randbereich begleitende Gehölzstrukturen auf. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich eine Sportplatzfläche, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Aufgrund der schutzwürdigen Böden innerhalb des Änderungsbereiches wird die Ackernutzung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einem entsprechenden Korrekturfaktor aufgewertet.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist das Fundortkataster des LANUV NRW mit Bezug auf das Messtischblatt TK 4905-3 „Grevenbroich“. Für diesen Quadranten sind insgesamt 35 planungsrelevante Arten gemeldet. Im Rahmen der Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 25 Vogelarten nachgewiesen. Fünf dieser Arten zählen zu den planungsrelevanten Arten, welche nach der BArtSchV streng geschützt sind. Zusätzlich sind die landesweit zurückgehenden Arten Bachstelze und Wacholderdrossel relevant. Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung eines Zeitfensters für die Baufeldfreimachung kann für alle erfassten Vogelarten der Eingriff von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 sind durch die FNP-Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden vier mögliche Standorte für zukünftige Wohnbauflächen untereinander verglichen und bewertet. Auch unter schutzgutbezogenen Aspekten wurde der Standort am nördlichen Ortsrand von Kaster favorisiert (siehe A 3.2 „Untersuchung alternativer Standort“).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prü-

fen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die anstehenden Böden innerhalb des Teilbereiches 1 sind als tonig-schluffige Böden einzustufen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Der oberste Grundwasserspiegel kann nach Beendigung der bergbaulich bedingten Sümpfungen wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen.

Innerhalb des Teilbereiches 1 befinden sich Böden, die nach der Bodenkarte des Geoportals NRW wegen sehr hoher Erfüllung der Regler- und Pufferfunktion und aufgrund der sehr hohen natürlichen Fruchtbarkeit als schutzwürdig ausgewiesen sind.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Aufgrund des heute geringen Versiegelungsanteils besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch die zukünftige Versiegelung wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden. Das Niederschlagswasser soll daher einem zentralen, naturnah gestalteten Versickerungsbecken im Nordosten des Änderungsbereiches zugeführt werden.

Aufgrund des Auengebietes und des hoch anstehenden Grundwassers soll der nachgeordnete verbindliche Bauleitplan entsprechend als Fläche gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 34/ Kaster die Ackerflächen mit einem entsprechenden Korrekturfaktor multipliziert.

In der Begründung zur 52. Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich im südwestlichen Eckbereich von der bewegungsaktiven tektonischen Störung „Kasterer Sprung“ tangiert wird.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 sind durch die Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

##### *Situationsbeschreibung*

Aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung und der bisherigen Nutzung als Sportplatz ist der Änderungsbereich durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist jedoch aufgrund der geringen Größe und der geringen topographischen Unterschiede als sehr gering einzustufen.

##### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Aufgrund der gering geneigten Topographie und der geringen Gebäudedichte und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den südlich angrenzenden Gebieten negativ beeinflusst wird. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 sind durch die Rücknahme von Wohnbauflächen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

#### 2.1.5 Schutzgüter Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

##### *Situationsbeschreibung*

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 der 52. Flächennutzungsplanänderung wird heute dreiseitig von angrenzenden Gehölzbeständen gesäumt: Im Südwesten befinden sich Gehölzstrukturen und Grünflächen, die entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes realisiert wurden. Der nordwestliche Rand wird von dem ehemaligen Schutzwall mit seinem waldartigen Baumbestand geprägt. Im Nordosten besteht eine weithin sichtbare Baumkulisse auf den ehemaligen Gleisflächen. Die Flächen des Änderungsbereiches selbst werden durch ausgeräumte Ackerflächen und dem brachliegenden Sportplatz geprägt.

##### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die zukünftige Bebauung des Änderungsbereiches wird sich das zukünftige Landschaftsbild ändern und dem typischen Bild eines Ortsrandes entsprechen. Im Erscheinungsbild kommt es zu einer Verschiebung des heutigen Ortsrandes Richtung Norden. Auch nach Realisierung des Baugebietes wird die zukünftige Bebauung durch die angrenzende Baumkulisse überragt.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 werden durch die Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

### 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

In der Begründung zur 52. Flächennutzungsplanänderung und in den textlichen Festsetzungen zum nachgeordneten Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, zu melden sind.

### 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die Planungsein- und -auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

### 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes sollen bisherige Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert werden. Im Gegenzug sollen Darstellungen von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen geändert werden. Die Flächengröße der Zurücknahme von Wohnbauflächen entspricht circa der Größe der Freiflächen, die in Wohnbauflächen geändert werden. Somit werden in der Summe Freiflächen (Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächendarstellungen) nicht reduziert.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete mit der zugehörigen Erschließung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zukünftige Baugebiet ist auf den angrenzenden Bestandsstraßen abwickelbar und führt aufgrund des geringen Aufkommens nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind der Abstand zur Tennisanlage und der daraus resultierende Lärmeintrag zu überprüfen.

Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Änderungsbereiches und der intensiven Ackerlandnutzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von der Änderung nicht betroffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich schutzwürdige Böden. Die Qualität des Bodens wird entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund dieser Berücksichtigung, der anthropogenen Überformung des Bodens und der geplanten Einleitung des Oberflächenwassers in ein zentrales Versickerungsbekken führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Aufgrund des geringen Effektes einer Bebauung des Änderungsbereiches auf die generelle Belüftungssituation entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft. Die Bebauung des Änderungsbereiches verursacht bewirkt zwar eine Verschiebung des Ortsrandes, sie bildet zugleich jedoch den Schulterschluss zwischen dem Stadtteil Königshoven und dem Friedhof Kaster und arrondiert somit den nördlichen Siedlungsrand entlang der Waldkante des Rübenbusches. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der geringen Höhe der zukünftigen Bebauung und der geringen Größe des betroffenen Bereiches überdies nicht gegeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die 52. Flächennutzungsplanänderung führt zu den vorgenannten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34/Kaster können voraussichtlich die negativen Umweltauswirkungen voraussichtlich minimiert werden, sodass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung wäre weiterhin der bestehende Flächennutzungsplan gültig. Die Chance, hier ein Wohngebiet unter ressourcenschützenden Aspekten realisieren zu können, würde nicht genutzt werden.

Ein Verzicht auf die Änderung würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines Wohngebietes führen.

## **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Bedburg rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung. Die Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, zumal die vorhandenen Möglichkeiten nicht den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Zudem setzt das Ziel, eine Ressourcenschutzsiedlung zu entwickeln,

eine entsprechende Flächengröße und Flächenzuschnitt voraus. Somit kommt nur eine Flächenneuanspruchnahme in Frage.

Für eine Neuanspruchnahme sollen jedoch nur Flächen genutzt werden, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Kaster und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut angebunden werden können und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Unter den vorgenannten Aspekten bietet sich der nördliche Bereich von Kaster für eine Wohnflächenentwicklung im besonderen Maße an.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Innerhalb der 52. Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Somit entfällt die Überprüfung der Realisierung entsprechender Maßnahmen.

#### **3.2 Zusammenfassung**

Das Änderungsverfahren dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen, um den Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen im Bereich Kaster entgegenwirken zu können. Im Rahmen der Realisierung soll eine Ressourcenschutzsiedlung entwickelt werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen dargestellt werden. Im Gegenzug werden Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen geändert. Im Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung liegen schutzwürdige Böden vor.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bewertet. Die Realisierung notwendiger externer Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme gelten die privaten Gartenflächen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, sodass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bedburg, den

---

Sascha Solbach  
(Bürgermeister)