Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

60. Flächennutzungsplanänderung
- Erweiterung Oppendorf -

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Erläuterungsbericht

Stand 24. August 2023

1. Städtebauliche Situation

1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Bereich der 60. Flächennutzungsplanänderung liegt im Bedburger Ortsteil Oppendorf an der nordöstlichen Ortsteilgrenze zwischen Bestandsbebauung und der Autobahn A61. Nordöstlich der Autobahn schließen sich die Ortsteile Millendorf und Lipp an. Der Ortsteil Oppendorf wird durch den Verlauf der A61 deutlich vom Bedburger Siedlungsschwerpunkt getrennt. Südwestlich, nordwestlich und südöstlich des Ortsteils schließt die offene Feldflur und in ca. 2.000 m Entfernung der Ortsteil Kirchtroisdorf an.

Entsprechend dem aktuellen Kataster umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 77 der Flur 5 Gemarkung Lipp. In die Flächennutzungsplanänderung wird die Verkehrsfläche der Straße „Zur Gaulshütte“ mit einbezogen, damit hier nicht eine Restfläche für die Landwirtschaft verbleibt. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

1.2 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich wird somit im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Verkehrsfläche der Hubertusstraße, im Osten und im Süden durch die jeweils äußere Grenze der Verkehrsflächen abgegrenzt. Im Südwesten bilden die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung die Grenze des Änderungsbereiches.
Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Das Gelände fällt um ca. 4,2 m von Nordwesten nach Südosten ab.

Die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung zeichnet sich vorrangig durch eine offene Bauweise aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern auf tiefen Grundstücken aus. Während die Gebäude entlang der Hubertusstraße einen relativ homogenen Abstand zur Verkehrsfläche aufweisen, sind die Abstände im Südosten zur Straße „Zur Gaulshütte“ heterogen ausgebildet. Fast alle Gebäude sind mit Satteldächern ausgestattet und stehen vorrangig traufständig zur Straße. Im Südwesten wird die Bestandsbebauung durch einen markanten Vierkanthof abgeschlossen. Durch die geplante Bebauung würde der Gebäudebestand an seinem nordöstlichen Kopf sinnvoll arrondiert werden.

In ca. 100 m Entfernung zur nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft in einem leichten Bogen die A61 in Hochlage. Entlang der Autobahn wurde eine Lärmschutzwand realisiert, die überhaupt erst eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zur Autobahn ermöglicht. Die Autobahn überbrückt die Verlängerung der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Hubertusstraße. Zwischen dem Änderungsbereich und der Böschungskante der Autobahn befindet sich ein größeres Regenrückhaltebecken, dass der Entwässerung der Autobahn dient. Die Lage des Regenrückhaltebeckens weist auf die Tieflage dieses Geländeabschnittes hin. Sowohl die Böschung als auch der Rand

des Regenrückhaltebeckens werden durch waldartige Gehölzstrukturen geprägt.

Ein weiterer Hinweis auf die topographische Situation ergibt sich durch die Lage des Pützer Baches, der unmittelbar parallel zur Straße „Zur Gaulshütte“ verläuft und durch einzelne Gehölzstrukturen gesäumt wird. Diese Gehölzstrukturen gehen unmittelbar über in die Gehölzstrukturen der Autobahnböschung. Der Pützer Bach wird ebenfalls durch die A61 überbrückt. Nordwestlich und südöstlich des Änderungsbereiches erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft, die ackerbaulich genutzt werden.
Gemäß Hochwassergefahrenkarte wird das Bachbett des Pützer Baches im Hochwasserfall nicht überschritten. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass der südöstliche Teil des Plangebietes bei einem seltenen Regenereignis bis zu 2-4 m überschwemmt werden kann. Im Rahmen des Verfahrens ist dieser Wert zu überprüfen und zu klären, durch welche Maßnahmen die Überschwemmungsgefahr hinreichend begrenzt werden kann.

Nahezu parallel zur nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine 110kV-Stromleitung. Gemäß Abstandserlass ist zu einer 110kV-Leitung ein Abstand von jeweils 10 m einzuhalten (siehe Planzeichnung).

Das Zentrum der Stadt Bedburg befindet sich in ca. 2.000 m Entfernung und ist durch die Hubertusstraße unmittelbar mit dem Plangebiet verbunden. In 400 m Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt 17 „Bedburg“ zur A61, wodurch das Plangebiet sehr gut überörtlich angebunden ist. Der nächste Bushaltepunkt „Bedburg Millendorf“ befindet sich in 400 m Entfernung. Der Bahnhof Bedburg liegt in ca. 1.500 m Entfernung. Hier besteht durch die RB38 eine Verbindung über Horrem Richtung Köln.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

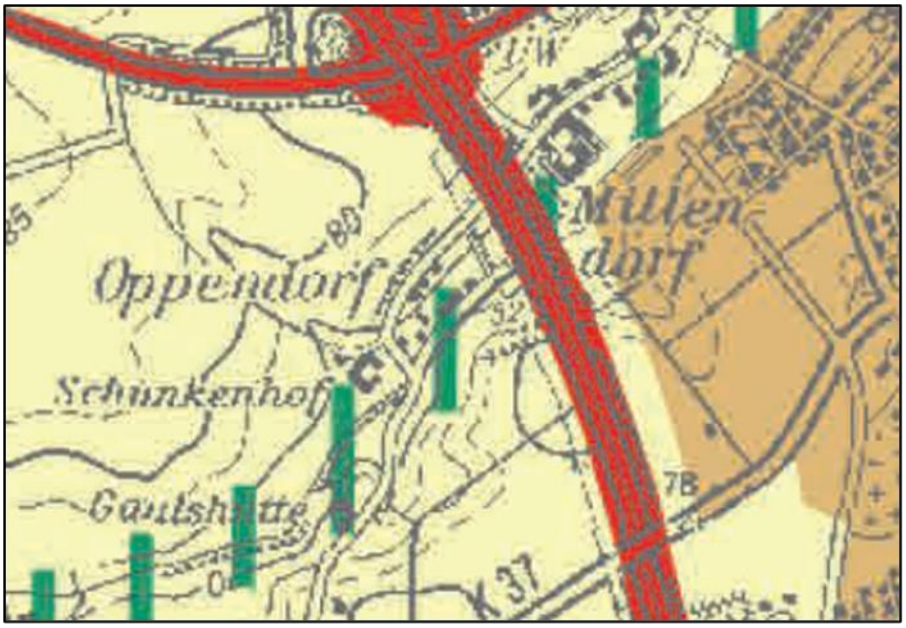

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan (ohne Maßstab)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Entlang des Pützer Baches werden Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

2.2 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt für den gesamten Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Südwestlich grenzen gemischte Bauflächen an. Außerdem wird die 110kV-Stromfreileitung dargestellt, die unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft. Die Leitungstrasse wird mit einem beidseitigen Sicherheitsabstand von 30 m dargestellt. Die überörtliche Hauptverkehrsstraße der A61 nordöstlich des Plangebietes wird mit beidseitigen Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichnet.
Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsplan. Demnach liegt sowohl die Bestandsbebauung als auch das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pützer Bachtal“. Das Plangebiet wird im nördlichen Teilabschnitt von einer Richtfunkstrecke gequert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat dazu am 31.05.2022 die Aufstellung der 60. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan beschlossen.

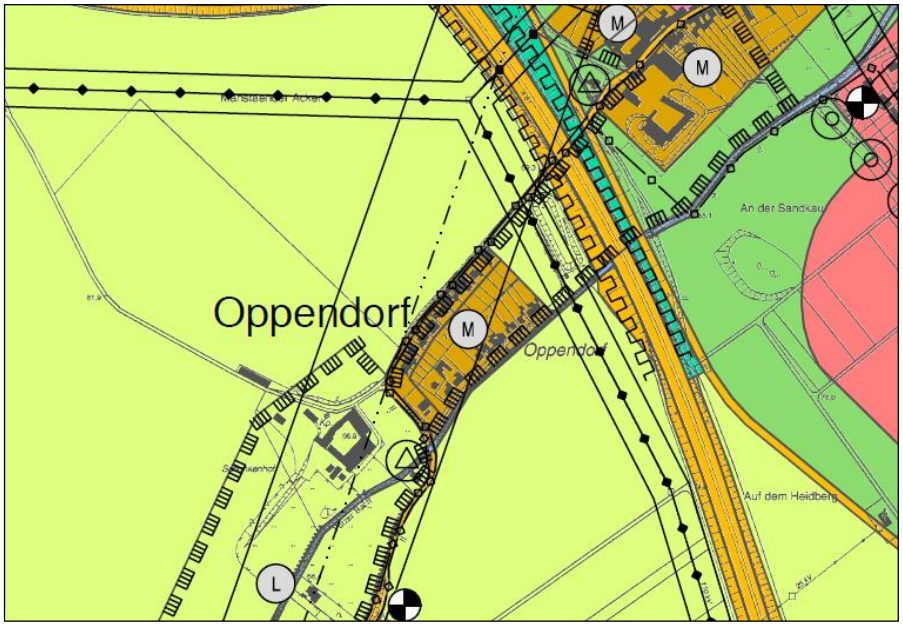

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg (ohne Maßstab)

2.3 Darstellung im Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. Demnach liegt der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Pützer Bachtal“. Für das Plangebiet wird dabei das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert.

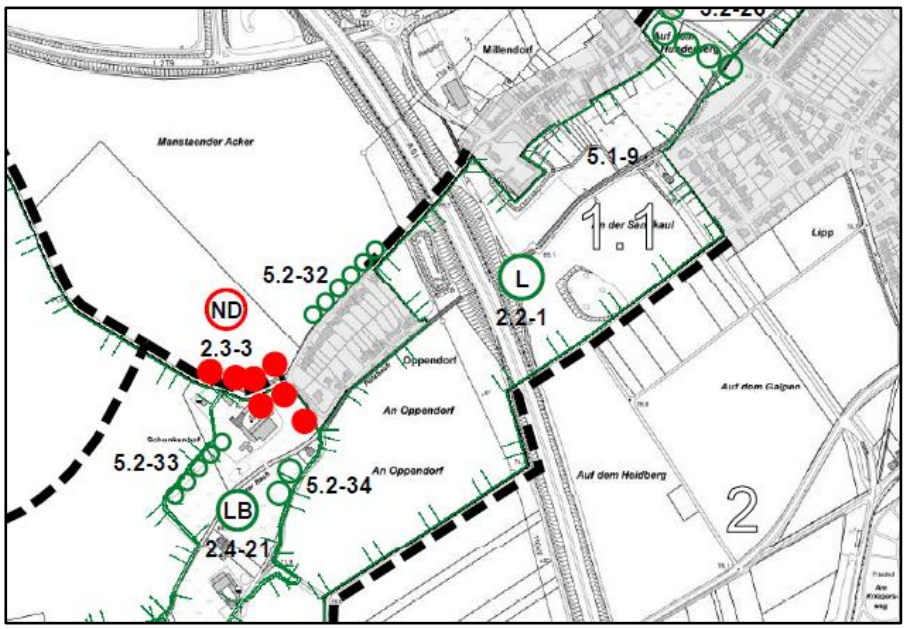

Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan 2 “Jülicher Börde mit Titzer Höhe” (ohne Maßstab)

3. Erforderlichkeit der Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat am 31.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33/Lipp - „Erweiterung Oppendorf“ und für die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und am 13.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach entsprechenden Flächen befriedigt werden. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Bedburg ist dabei, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Die anhaltende Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 - 2022 bestätigt, welches für den Mietwohnraum in Bedburg ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert. Gemäß Erhebungen der Statistischen Ämter der Länder verzeichnet Bedburg in den letzten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme. Deswegen wird davon ausgegangen, dass der Bedarf nach Mietwohnraum auch 2023 unverändert hoch ist.

Entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Bedburg bestrebt, die Neuinanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Der Änderungsbereich bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung in besonderem Maße an, da es bereits dreiseitig durch vorhandene Straßen erschlossen ist und dadurch keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob zur Errichtung von Wohnbauflächen die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung besteht, um zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren sind alternative Flächen in Betracht zu ziehen.

Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens sind die Restriktionen, die aus den Lärmemissionen der A61, dem Abstand zur 110kV-Leitung und der Starkregensituation ergeben, durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen hinreichend zu berücksichtigen.

4. Inhalt der Änderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 60. Änderung geändert werden. Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Darstellung von „Wohnbauflächen“ anstelle von „Flächen für die Landwirtschaft“
- Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes

Die Darstellung im angrenzenden Bestandsbereich als gemischte Baufläche soll im Änderungsbereich nicht fortgesetzt werden, weil der Bestand tatsächlich einer Wohnbaufläche entspricht und auch die Neuplanung eine Wohnbebauung vorsieht. Das Landschaftsschutzgebiet soll aufgehoben werden, weil die heutige Darstellung aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Autobahn nicht sinnhaft erscheint.

5. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Bestandsstraßen „Hubertusstraße“ und „Zur Gaulshütte“. Eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Der private ruhende Verkehr der Anlieger wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf dem privaten Grundstück nachgewiesen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 44 LWG über ein Mulden-Rigolen-System im natürlichen Gefälle zunächst einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt werden. Vom Rückhaltebecken ist ein Überlauf zum Pützer Bach vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist die Größe des herzustellenden Rückhaltevolumens zu ermitteln.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Artenschutz

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.

Der Änderungsbereich wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Es gibt keine Bäume oder sonstige Gehölze, die als Refugium, z.B. für gehölzbewohnende Tierarten, gut geeignet sein könnten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist im weiteren Verfahren in einer Artenschutzvorprüfung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme planungsrelevante Arten betroffen sind.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des normalen Bebauungsplanverfahrens ist innerhalb eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages im weiteren nachgeordneten Bebauungsplanverfahren der landschaftsökologische Eingriff in den Naturhaushalt und der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

6.3 Immissionsschutz

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

Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist ein Lärmgutachten erforderlich. Darin ist zu ermitteln, welche Maßnahmen notwendig sind, um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Lärmquelle ist dabei die nordöstlich gelegene Bundesautobahn A61.

Aufgrund fehlender Quellen ist keine Immissionsbelastung durch Gerüche oder Schadstoffe zu erwarten. Hinsichtlich Erholung und Freizeit bietet die umliegende Feldflur abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Erkenntnisse über eventuelle Altlasten, die Gefährdungspotenziale für die menschliche Gesundheit darstellen, liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

6.4 Boden- und Wasserschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Änderungsbereich bietet sich für eine Entwicklung zu Siedlungszwecken an, da keine zusätzlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Gebäude erforderlich sind.

Die Böden des Plangebietes zeichnen sich gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW durch Kolluvisole aus schluffigem Lehm aus. Es ist weder oberflächennahes Grundwasser noch Staunässe vorhanden. Für eine Versickerung wird der Änderungsbereich als ungeeignet eingestuft. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben soll das Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft bietet sich die Einleitung in den Pützer Bach an. Da bereits heute von einer Überlastung des Bachlaufs auszugehen ist, soll das Niederschlagswasser über ein offenes Mulden-Rigolen-System zunächst einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt werden. Von hier wird das Niederschlagswasser sukzessive über einen Überlauf in den Pützer Bach geleitet.

Gemäß Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ist der Änderungsbereich bei einem seltenen Regenereignis zu zwei Dritteln von Überschwemmungen betroffen. Dabei betragen die Wasserhöhen in dem südlichen Teilbereich bis zu 2 - 4 m. Bei einem extremen Regenereignis ist der gesamte Änderungsbereich von Überschwemmungen von mindestens 1 m Höhe betroffen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Pützer Baches liegt der Änderungsbereich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

7. Städtebauliche Kennwerte

Änderungsbereich gesamt	100,0 %	0,6 ha
Wohnbauflächen	100,0 %	0,6 ha