

55. Flächennutzungsplanänderung

- Baugebiet Kolpingstraße

Gebiet östlich der Erft und westlich der Adolf-Silberberg-Straße

Begründung

(Stand: 19.03.2021)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung sowie rechtliche Ausgangssituation	3
1.1 Anlass der FNP-Änderung und künftig geplante Darstellungen	3
1.2 Belange des Umweltschutzes	3
1.3 Verfahrensverlauf	3
2. Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
2.1 Lage und Geltungsbereich	4
2.2 Derzeitige Nutzung und Umgebungsbedingungen	4
2.3 Verkehrliche Erschließung	4
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019	6
3.2 Regionalplan	7
3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	7
4. Ergebnis der Abwägung	8

1. Anlass und Ziele der Planung sowie rechtliche Ausgangssituation

1.1 Anlass der FNP-Änderung und künftig geplante Darstellungen

Die Stadt Bedburg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 (Baugebiet „Kolpingstraße“) das Ziel, eine bis vor einiger Zeit für Bahnanlagen genutzte und seitdem brachliegende Fläche als Wohnbaugebiet zu entwickeln. Dadurch können derzeit mindergenutzte Flächen revitalisiert und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, womit der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen wird.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg ist das rund 1,2 Hektar große Plangebiet als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Mit der Aufstellung des zuvor genannten Bebauungsplans soll die Fläche nun aber als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kolpingstraße“ auch den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg zu ändern und hier künftig eine Wohnbaufläche (W) darzustellen. Die Flächennutzungsplanänderung soll dabei gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten „Parallelverfahren“ durchgeführt werden.

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Dieser soll nun parallel mit der Änderung des FNP aufgestellt werden.

1.2 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); sie ist in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Umweltprüfung wird derzeit erstellt und bis zur Offenlage des Plans fertiggestellt.

Im Vorfeld wurde bereits eine allgemeine Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1 (Vorprüfung) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass allgemein häufige, europäisch geschützte Vogelarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Umsetzung des Planvorhabens kann unter Beachtung eines angepassten Zeitfensters für die Baufeldräumung jedoch ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Haselmaus. Zwar gilt die Fläche des Plangebiets mittlerweile als „abgefangen“ und „haselmausfrei“, vorsorglich wurden aber Maßnahmen konzipiert, nach denen auch das Eintreten des (unwahrscheinlichen) Tötungsverbot nach § 44 I Nr. 1 BNatSchG vermieden werden kann.¹

Im Zuge der FNP-Änderung sind daher zurzeit keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich.

1.3 Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat am 16.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baugebiet Kolpingstraße“ und somit ebenfalls die entsprechende Flächennutzungsplan-Teiländerung beschlossen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

¹ raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 58 „Kolpingstraße“ in Bedburg vom 28.09.2020

2. Das Plangebiet / Planungskonzeption

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlichen Rand des Stadtteils Blerichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - und damit auch der FNP-Änderung - hat eine Gesamtfläche von rund 1,2 Hektar und umfasst in der Stadt Bedburg folgende Flurstücke:

Gemarkung Bedburg: Flur 39, Flurstück-Nr. 35, 60, 68 und 136 tlw. (südlicher Bereich)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung der FNP-Änderung zu entnehmen.

2.2 Derzeitige Nutzung und Umgebungsbedingungen

Derzeit stellt sich das Plangebiet als brachliegende, ehemalige Bahnfläche dar, welche „verwildert“ und stark überwuchert ist. In drei Himmelsrichtungen (Norden, Süden und Osten) wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließen die verbleibenden Bahnanlagen an.



Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet, November 2020
(Quelle: Deutsche Reihenhäuser AG, Februar 2021)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kolpingstraße sowie die gleichnamige Stichstraße südlich und östlich an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sollen weitgehend unverändert bleiben. Im Plangebiet soll eine neue, an den Nutzungszweck angepasste innere Erschließung entstehen, die an die

vorhandenen Straßen angebunden wird. Damit kann das Plangebiet von Nord nach Süd durchfahren werden.

Die Details hierzu werden im Rahmen eines eigenständigen Verkehrsgutachtens erarbeitet werden, welches zur Offenlage vorliegen wird.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist innerhalb des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bedburg sichergestellt.

Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers wird eine Versickerung angestrebt. Die Details diesbezüglich werden im weiteren Planverfahren geprüft.

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bedburg sowie von privaten Eigentümern (Flurstück-Nr. 60 - 68). Als Erschließungsträger wird die Deutsche Reihenhaus AG auftreten.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: Luftbild ©Land NRW (2017)), www.geoportal.nrw (DOP20); eigene Darstellung, ohne Maßstab,
Stand 05.2020)

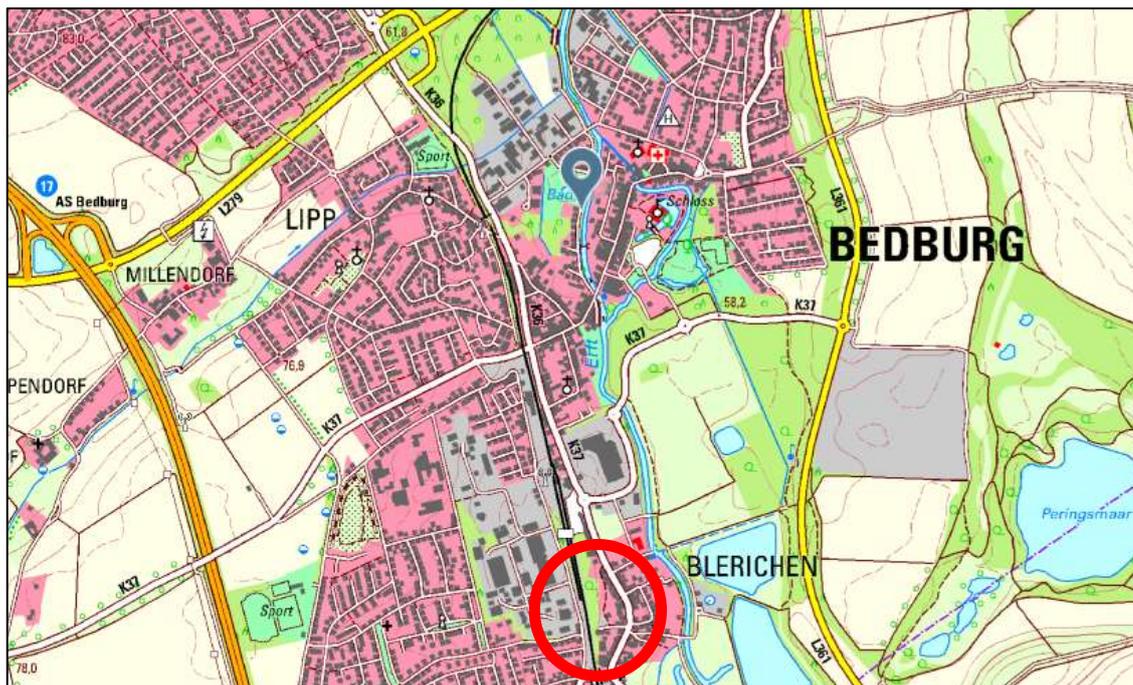


Abbildung 3: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes
(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017), www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stand 05.2020)

3. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019²

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird der Stadt Bedburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Somit hat die Stadt eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Gemeinde selbst und für das Umland wahrzunehmen, indem sie mittelzentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formuliert folgende, für das Plangebiet relevante Grundsätze und Ziele:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
Die Siedlungsentwicklung ist flächendeckend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.
- 6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"
Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.
- 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

² der aktuell geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 (Textteil, Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung durch den LEP NRW aus dem Jahr 2019

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

➤ 6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

➤ 6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet.

3.2 Regionalplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Baugebiet Kolpingstraße“ sollen zuvor für Bahnzwecke ausgewiesene und genutzte Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Dies entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung für den Regierungsbezirk Köln³, da es sich um eine innerörtliche Verdichtung (durch die Bereitstellung von Bauland) handelt.

3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der derzeit gültige FNP der Stadt Bedburg wurde im Jahr 1980 aufgestellt. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2020. In der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2014⁴ wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 als Bahnfläche dargestellt (siehe Abbildung 4, links). Künftig soll hier eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden (siehe Abbildung 4, rechts).

Der Antrag auf Freistellung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für folgende Flurstücke (Flur 39 / Flurstück 139, Flur 39 / Flurstück 139 und Flur 39 / Flurstück 1730) liegt der Stadt Bedburg mit Bekanntgabe des Freistellungsbescheides vom 07.06.2016 vor. Die oben genannten Flächen werden von Betriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG das

³ https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_koeln/textliche_darstellung.pdf

⁴ Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bedburg vom 18. Dezember 2014

eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen diese Flächen wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Bedburg.

Der FNP muss somit entsprechend angepasst werden. Dies soll im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geschehen.

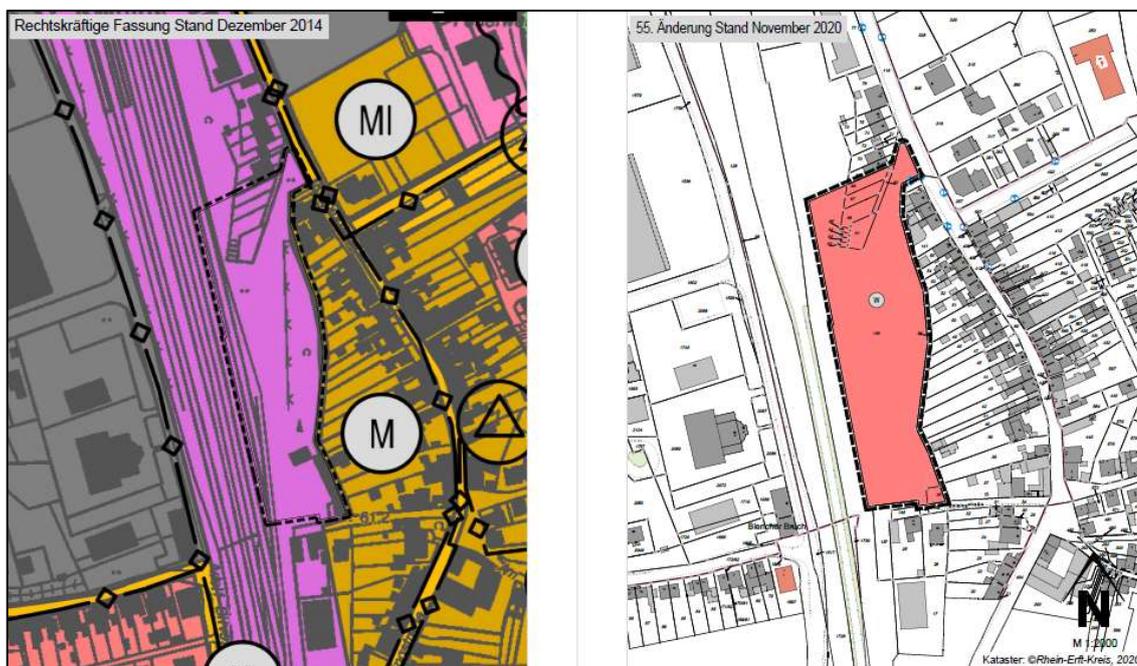


Abbildung 4: Gegenüberstellung der Darstellungen im FNP - Bestand (links) und Planung (rechts)
(Quelle: aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4. Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträger bei Änderung des Flächennutzungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Diesem Zweck dient der jetzige Verfahrensschritt.

Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

An die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung schließt sich das Verfahren nach § 5 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen aus den o.g. Verfahrensschritten zusammengetragen, geprüft und bewertet, um eine gerechte Abwägung sicherzustellen.

Diese Begründung ist der 55. Flächennutzungsplanänderung „Baugebiet Kolpingstraße“ der Stadt Bedburg beizufügen.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister