

# STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP7-929/2007

Fachbereich I	Sitzungsteil	
Az.:	Öffentlich <b>X</b>	Nicht öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Bemerkungen:
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	14.08.2007	

## **Betreff:**

### **Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, 40. Änderung**

-Bereich zwischen der Straße Am Mühlenkreuz und der Neue Bergstraße in Königshoven-  
hier: Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung fasst den Aufstellungsbeschluss für die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006](#) (BGBl. I S. 3316) für den Bereich zwischen dem Baugebiet „Am Mühlenkreuz“ (Bebauungsplan Nr. 30/Kaster), dem Rekultivierungsbereich und der Neuen Bergstraße (Bebauungsplan Nr. 28/Kaster) in Königshoven.

Wesentliches Planungsziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Schließung einer baulichen Entwicklungsfläche im Rahmen der Arrondierung und damit der Zusammenschluss der Baugebiete „Am Mühlenkreuz“ (Bebauungsplan Nr. 30/Kaster) und „Neue Bergstraße“ (Bebauungsplan Nr. 28/Kaster) in Königshoven zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung.

Weiteres Planungsziel ist der räumlich - funktionale Zusammenschluss der Ortslage Königshoven (Alt- und Neubaugebiet) und darüber hinaus die Herstellung eines besseren Abflusses der Verkehre durch eine zusätzliche Erschließungsanlage zur Anbindung des Baugebietes „Am Mühlenkreuz“.

## **Beratungsergebnis:**

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Es wird daher erforderlich, die nachfolgend aufgeführten Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg zu ändern:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W)
- Änderung von Grünflächen in Wohnbaufläche (W)
- Neuausweisung und Verlagerung von Grünflächen zur Abgrenzung des Gebiets zur freien Landschaft in Anlehnung an die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 30/Kaster

Die Regelung der Kosten für das Verfahren (Schaffung des Planungsrechtes), die Erschließung des Gebietes und in der Folge die künftigen grundstücksrechtlichen Vereinbarungen bezüglich eines Flächenanteils aus dem Gebiet seitens der Stadt Bedburg soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 des Baugesetzbuches mit dem Eigentümer der Flächen vereinbart werden.

Insbesondere sollen durch die Verwaltung Grundstücksverhandlungen zwecks Teilerwerb aufgenommen werden.

### **Begründung:**

Die Stadt Bedburg hat im Jahr 1994 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg für den Bereich nördlich der Ortslage Königshoven mit dem Ziel der Darstellung von Wohnbauflächen nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln zur Rechtskraft geführt und im Anschluss hieran den Bebauungsplan Nr. 30/Kaster – Baugebiet Am Mühlenkreuz – mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aufgestellt.

Die Erschließung dieses Baugebietes ist abgeschlossen und die Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern ist erfolgt.

Mit beigefügtem Schreiben vom 19.07.2007 beantragt der Ortsvorsteher von Königshoven, Herr Willy Moll, nunmehr die Einleitung eines Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahrens für die Flächen zwischen Am Mühlenkreuz und Neue Bergstraße in Königshoven (siehe Anlage). Er nimmt hierbei Bezug auf zuvor in der Angelegenheit gestellten Anträge.

Von einer Beratung der seinerzeit gestellten Anträge wurde abgesehen, da der Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan Köln) für den Bereich keinen Allgemeinen Siedlungsbereich ASB dargestellt hat. Ferner wurden die Bauflächen Im Spless zum Zeitpunkt der Antragstellung der Bebauung zugeführt.

Zunächst sollten zudem die innerörtlichen Freiflächen (Jahnstraße/Ecke Pannengasse) in Königshoven einer Bebauung zugeführt werden. Letzteres ist zwischenzeitlich erfolgt .

Zur planungsrechtlichen Situation wird folgendes ausgeführt:

Der Planungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (ehem. Gebietsentwicklungsplan) stellt die Fläche seit der Überarbeitung aus dem Jahre 2001 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ASB dar.

Der Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Erft-Kreises setzt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 6, Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen , gliedernden und belebenden Elementen sowie 3.2, Anreicherung zur ersatzweisen und beschleunigten Wiederherstellung von Natur und Landschaft fest.

Der Erweiterungsbereich und damit das Plangebiet dieser beantragten Baugebietsausweisung. „Erweiterung Mühlenkreuz / Neue Bergstraße“ in einer Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> ist für die Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen aufgrund seiner Lage besonders geeignet, da hier

eine sinnvolle Ortsabrundung unter Würdigung der gegebenen städtebaulichen Strukturen und der verkehrlichen Anbindung möglich ist.

Die sich aus einer Erschließung ergebenden zusätzlichen Synergien, wie das räumlich – funktionale Zusammenwachsen Baugebiet „Alt und Neu“ sowie die Herstellung einer zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des Baugebiets „Am Mühlenkreuz“ und der ggf. damit erfolgende zusätzliche Abfluss der Verkehre aus dem Baugebiet „Am Mühlenkreuz“ können ferner genutzt werden.

Nach derzeitiger Einschätzung sind die Flächen für die Landwirtschaft aufgrund des Zuschnittes von untergeordneter Bedeutung anzusehen.

Weitere innerörtliche Freiflächen zur Deckung des Wohnbedarfs und damit der Nachfrage nach Baugrundstücken durch die ortsansässige Bevölkerung können derzeit nicht vorgehalten werden. Die Option der Erweiterung wurde bereits seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/Kaster berücksichtigt.

Es wird daher erforderlich, die nachfolgend aufgeführten Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg zu ändern:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W)
- Änderung von Grünflächen in Wohnbaufläche (W)
- Neuausweisung und Verlagerung von Grünflächen zur Abgrenzung des Gebiets zur freien Landschaft in Anlehnung an die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 30/Kaster

Eine positive landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planungsmaßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes liegt auf Grund einer Anfrage vom 01.09.2004 mit Verfügung vom 08.12.2004 bereits vor.

Bezüglich der Kosten für das Verfahren (Schaffung des Planungsrechtes) und den damit verbundenen sonstigen Regelungen betreffend der Verfügungsgewalt über die Grundstücke im Planungsbereich sowie die Erschließung des Gebietes sollen vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 des Baugesetzbuches getroffen werden.

Im Nachgang zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird zur baulichen Weiterentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Sofern die vertraglichen Regelungen mit dem Eigentümer gem. Beschlussvorschlag abgeschlossen sind, wird die Verwaltung dem Ausschuss eine entsprechende Beschlussempfehlung zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nebst Plankonzept gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vorlegen.

Auf der Grundlage der vg. Ausführungen schlägt die Verwaltung vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

**Finanzielle Auswirkungen:**Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers\*:**

\* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

**50181 Bedburg, den 26.07.2007**-----  
(Schmitz)  
Bearbeiter-----  
(Klütsch)  
Stellv. Fachbereichsleiter-----  
(Koerdts)  
Bürgermeister