

29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bedburg

Bedburger Höfe – „Nachhaltiges Stadtquartier an der Erft“

Begründung mit Umweltbericht zur abschließenden Beschlussfassung

Stand: 10. Juni 2011

Der 29. Änderung des Flächennutzungsplans Bedburg – Bedburger Höfe – wird gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) folgende Begründung beigegeben:

INHALT

1	Verfahrensvermerk.....	2
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2006	4
3.3	Landesplanerische Stellungnahme	5
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Wasserschutzgebiet	6
4	Vorhandene Situation, Kurzcharakteristik	7
5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Plankonzeption	10
5.1	Erschließung	12
5.2	Ver- und Entsorgung	12
5.3	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
5.4	Altlasten	13
5.5	Immissionsschutz	14
5.6	Kennzeichnung von Flächen wegen der Bodenverhältnisse	14
6	Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung	15
7	Kenndaten der Planung	17
8	Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung.....	18

ANHANG

Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg

1 Verfahrensvermerk

Für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 „Nachhaltiges Stadtquartier an der Erft“ in Bedburg wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der ursprüngliche Beschluss am 11.03.2008 zunächst aufgehoben und unmittelbar erneut gefasst.

Bezeichnung: 29. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Wohnbebauung östlich der Erft“.

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg vom **23.02.1999** gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches, 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), aufzuheben und aus Gründen der Rechtssicherheit einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.¹

Die Planungsziele aus dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom **23.02.1999** werden vollinhaltlich übernommen. Wesentliches Planungsziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist daher nach wie vor:

- Änderung von (GE) Gewerbegebiet und (GI) Industriegebiet in (W) Wohnbauflächen
- Ausweisung von Grünflächen entlang der Erft
- Änderung von (S) Sonderbauflächen in Grünflächen
- Nachrichtliche Übernahme der Südumgehung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38/Bedburg

In seiner Sitzung am 11.03.2008 folgte der Rat einstimmig der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Struktur- und Stadtentwicklung.

Die vorliegende Begründung und die Plandarstellung zur 29. FNP-Änderung sind Grundlage für den abschließenden Beschluss gemäß § 6 BauGB.

Rechtsgrundlagen

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

- Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 31.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neu gefasst am 24.02.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert am 29.07.2009
- Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG), zuletzt geändert am 16.05.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert am 09.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 31.07.2009
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG), zuletzt geändert am 16.03.2010
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert am 11.08.2009
- Denkmalschutzgesetz (DSchG), zuletzt geändert am 05.04.2005

¹ Sitzungsdienst der Stadt Bedburg: Beschluss zur 18. Sitzung des Ausschusses für Struktur und Stadtentwicklung am Dienstag, den 26.02.2008;
Sitzungsdienst der Stadt Bedburg: Beschluss zur 27. Sitzung des Rates am Dienstag, den 11.03.2008.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bei dem Areal handelt es sich um die ehemaligen Rübenlagerflächen und Auflande- und Absetzbecken der Zuckerfabrik Bedburg östlich der Erft. Westlich der Erft liegt das eigentliche Fabrikgelände, im Osten wird das Gebiet durch den Bedburger Entwässerungsgraben sowie das Vorland der Innenkippe des ehemaligen zwischenzeitlich rekultivierten Braunkohletagebaugebiets Fortuna-Garsdorf begrenzt. Seit Aufgabe der Zuckerproduktion und der damit verbundenen Werksstilllegung liegt das Werksgelände brach. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Zuckerfabrik Jülich AG, Dürener Straße 20, 52428 Jülich.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan für dieses Gebiet Gewerbe- und Industrieflächen sowie Sondernutzungsflächen ausweist, muss der Flächennutzungsplan für die geplante Nutzung mit Wohnbauflächen geändert werden.

Da das Gelände durch die vorherigen Nutzungen als Lagerflächen, Rübenstabelfläche, Auflandungsbecken für Rübenschlamm, Carbokalkbecken oder Bauschuttalagerungen um 5 – 9 m aufgelandet bzw. aufgehört wurde, wurde 1997 eine geotechnische Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die die Bebaubarkeit dieser Flächen untersuchte und Gründungsempfehlungen für neue Gebäude, Empfehlungen für den Straßen- und Kanalbau sowie Hinweise für Bodenaushub, Wiederverfüllungen, etc. aussprach².

Durch einen Masterplan für die ehemalige Zuckerfabrik Bedburg wurden mögliche Folgenutzungen in verschiedenen Varianten und Konzeptstudien untersucht³.

In der weiteren Folge wurden mehrere städtebauliche Entwürfe für eine Wohnbebauung erstellt und diskutiert.

2.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

In Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung soll die Konversion des ehemaligen Zuckerfabrikstandortes östlich der Erft zu einer Wohnbaufläche im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg vorbereitet werden:

Die derzeitigen Darstellungen entsprechen nicht der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche. Deshalb ist im Vorfeld der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung die 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Aus diesem Grund sollen die Darstellungen im Flächennutzungsplan wie folgt geändert werden:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen entlang der Erft mit einer Radwegeverbindung entlang der Erft (Abstand zum Gewässer ca. 40 m), des Bedburger Entwässerungsgrabens und im Bereich des Rückhaltebeckens sowie im Norden des Gebietes nördlich der K37n im Übergang zum Schlosspark Bedburg
- Waldflächen östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens, des so genannten Erftbushes
- Straßenverkehrsflächen (K 37 n)
- Umgrenzungen für Abgrabungsflächen östlich des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 47,0 ha

² GBB Geotechnisches Beratungsbüro Dipl.-Ing. Siegfried Lange, Kerpen, 1997: Machbarkeitsstudie einer Bebauung des Fabrikgeländes des Werkes Bedburg der Zuckerfabrik Jülich AG zwischen Erft, dem Venturi-Kanal, dem Bedburger Entwässerungskanal und der geplanten Zuwegung zur L 361n

³ Architekten RKW 1996, Masterplan ehemalige Zuckerfabrik Bedburg

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg aus dem Jahr 1987, in der Fassung vom 30.06.1998, stellt für den Planungsraum folgende Nutzungen dar:

- Gewerbe- und Industriegebiet
- Sondergebiet ohne besondere Zweckbestimmung
- Grünflächen als Puffer zwischen der Erft und den Gewerbe- und Industrieflächen sowie im Norden des Gebietes nördlich der Südumgehung im Übergang zum Schlosspark Bedburg sowie südöstlich im Bereich landwirtschaftlicher Flächen
- Straßenverkehrsflächen (Südumgehung) mit Anbindung an die Graf-Salm-Straße
- Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet der Erft
- Weiterhin sind dargestellt: Umgrenzungen für Abgrabungsflächen mit Umgrenzungslinie der bergbaurechtlichen Sicherheitszone und Fläche für Wald (Erftbusch) östlich des Geltungsbereiches sowie Wasserflächen der Erft an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Diese Darstellungen entsprechen nicht der beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche. Deshalb ist im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2006

Die Stadt Bedburg ist als Mittelzentrum im Kreis Bergheim 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.

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, Klärteiche Bedburg) werden mit Entwicklungsziel Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die südlich des Planungsbereiches liegenden ehemaligen Klärteiche Bedburg sind als Naturschutzgebiete sichergestellt [Mittlerweile sind die ehemaligen Klärteiche Bedburg sowie die Ufer der Erft unter Naturschutz gestellt; siehe hierzu auch Kapitel 3.4]. 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.

Zur generellen Entwicklung des Freiraum legt der Regionalplan als Ziel 165 fest: Im BSN⁴ „Rübenbusch“ in der Stadt Bedburg soll naturnaher Wald erhalten und entwickelt werden.

Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz wird die Erfttau sowie Bereiche östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens als potenzielle Überflutungsbereiche dargestellt.

⁴ BSN: Bereich für den Schutz der Natur

Insgesamt kann der geplante Wohnbauflächen-Standort für die als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche dargestellten Teilflächen als städtebaulich integriert und aus der Regionalplanung ent-
wickelt gewertet werden. Teilbereiche der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sind jedoch
als Freiraum / Waldbereiche dargestellt. Entsprechend der Ziele B.III 1.23 bis 1.25 des LEP
NRW darf Freiraum in Anspruch genommen werden, wenn dies erforderlich ist. Dies ist bei
bestehendem Bedarf dann zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zu-
geführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Ist die Inanspruchnahme
von Freiraum erforderlich muss sie flächenschonend und umweltfreundlich erfolgen. Da es
sich bei den im Regionalplan als Freiraum dargestellten Flächen um vormals industriell ge-
nutzte Flächen handelt, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als
Sondergebiet (ohne nähere Zweckbestimmung) dargestellt sind, ist die Inanspruchnahme im
vorliegenden Fall zulässig.

Insgesamt geht die Planung konform mit den Aussagen des Regionalplans. Laut Stellung-
nahme des Bezirksregierung Köln vom 23.05.2002 ist das Vorhaben mit den Zielen der Regi-
onalplanung vereinbar.

Vorbeugender Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Teile des Planungsgebietes liegen gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes der Erft im
Regierungsbezirk Köln in der als Prognosegebiet Grundwasserwiederanstieg gekennzeichne-
ten Flächen. Weiterhin werden entlang der Erft Überschwemmungsgebiete der Erft sowie öst-
lich der Erft ein schmaler Streifen als rückgewinnbares Überschwemmungsgebiet der Erft dar-
gestellt. Die als Wohnbaufläche dargestellten Flächen befinden sich jedoch außerhalb der ge-
kennzeichneten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß Schreiben des Erftverbandes vom 13.09.2010 wurden bei (vom Bergbau unbeein-
flusst) natürlicher Grundwassersituation oberflächennahe Grundwasserstände gemessen.
Derzeit ist das Grundwasser durch den Tagebaubetrieb stark abgesenkt. Die GW-Stände am
Pegel Bedburg bewegten sich in den letzten 35 Jahren zwischen ca. 19 m üNN (1975) – ca.
34 m üNN (2009). In der Erfttau zwischen Bedburg und Türnich wird das Grundwasser nach
Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen
dauerhaft unter der Geländeoberfläche gehalten. Konzepte hierzu werden langfristig erarbei-
tet.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 23.05.2002 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass die angestrebte Bau-
leitplanung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 16. Februar 2011 hat die Bezirksregierung Köln auf die Anfrage nach § 34
Abs. 5 LPIG bestätigt, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine landesplaneri-
schen Bedenken bestehen, sofern der formelle Widerspruch des Rhein-Erft-Kreises im weite-
ren Verfahren zurückgenommen wird.

3.4 Landschaftsplan

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Bundesnaturschutzgesetz
und im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen aufgezeigt. Planungs- und Handlungsinstru-
ment hierfür ist der Landschaftsplan. Er legt im baulichen Außenbereich die Entwicklungsziele
für die Landschaft fest, trifft Schutzfestsetzungen für besonders zu schützende Teile von Natur
und Landschaft (als Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte
Landschaftsbestandteile) und legt Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen fest.

Der Landschaftsplan 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 7. Änderung“ des Rhein-Erft-Kreises er-
langte am 04.02.2009 Rechtskraft.

Die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit Inkrafttreten des Be-
bauungsplanes gemäß § 29 Abs. 4 LG NRW außer Kraft, sofern der formelle Widerspruch des
Rhein-Erft-Kreises im weiteren Verfahren zurückgenommen wird.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft; §§ 20-23 LG NRW

Die Lage der im Folgenden aufgeführten „besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (Schutz gem. §§ 20-23 LG NRW)“ kann dem Kartenserver des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (www.lanuv.nrw.de/service/info-systeme.htm) entnommen werden.

Naturschutzgebiete; § 20 LG NRW

- NSG 2.1-2 „Ehemalige Klärteiche Bedburg“ (Größe: 29,09 ha), südlich des Planungsbereiches
- NSG 2.1-3 Erft zwischen Bergheim und Bedburg (Größe: 41,8 ha), Teil des Planungsbereiches

Landschaftsschutzgebiete; § 21 LG NRW

- LSG 2.2-8 Erftaue zwischen Bergheim und Bedburg (Größe: 375,1 ha), Teil des Planungsbereiches

Naturdenkmale; § 22 LG NRW (nördlich des Planungsgebietes)

- ND 2.3.6: 1 Schwarznuss (*Juglans nigra*)
- ND 2.3.7: 1 Platane (*Platanus acerifolia*)
- ND 2.3.8: 2 Stieleichen (*Quercus robur*)
- ND 2.3.9: Laubengang aus Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*)

Geschützte Landschaftsbestandteile; § 23 LG NRW (nördlich des Planungsgebietes)

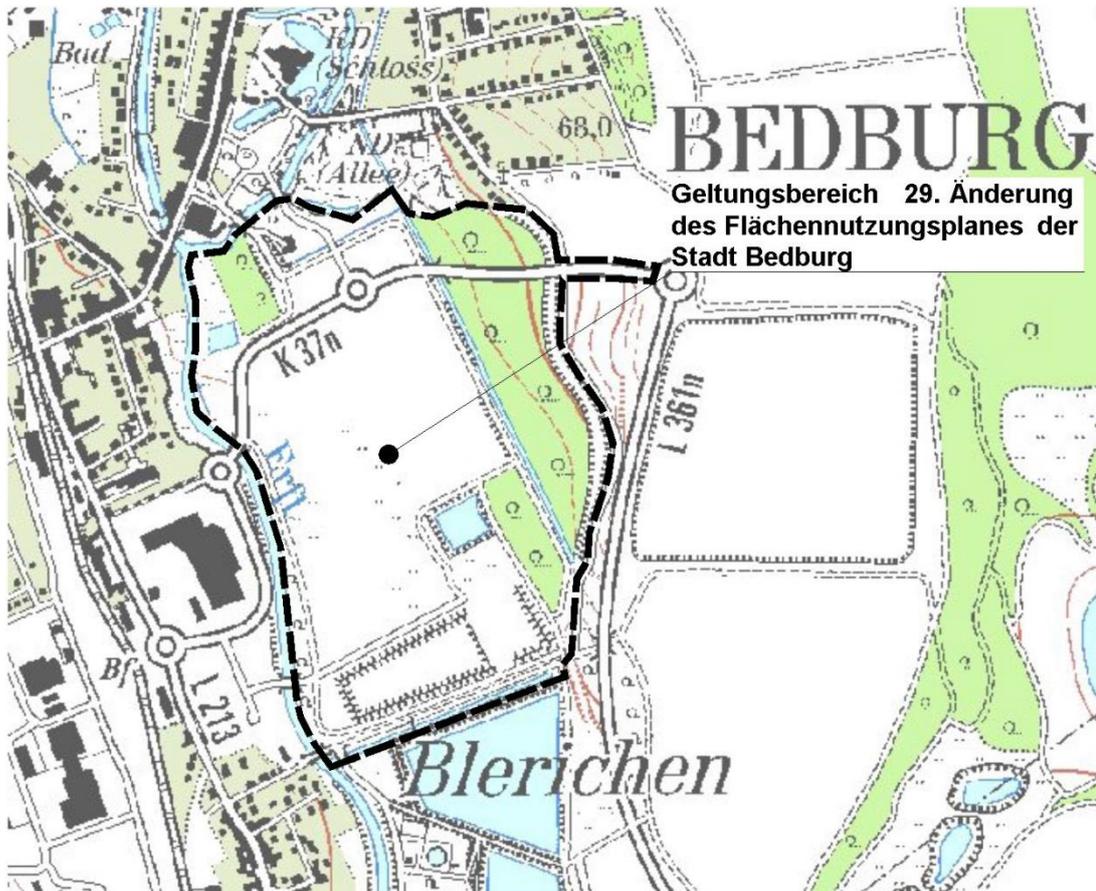
- GLB 2.4.5 Platanen-Allee, 50 Bäume (*Platanus acerifolia*) (benachbart zum Planungsraum)
- GLB 2.4.6 Baumgruppe und Baumreihe aus Linden (*Tilia intermedia*)

3.5 Wasserschutzgebiet

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Wasserschutzgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzt.

4 Vorhandene Situation, Kurzcharakteristik

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums von Bedburg zwischen dem nördlich gelegenen Schlosspark und dem Ortsteil Blerichen (südwestlich).



Lage im Raum (Quelle: www.lanuv.nrw.de)

Das Plangebiet umfasst in der vorliegenden Darstellung folgende Flurstücke:

derzeitige Nutzung	Flur	Flurstück
Grundstücksfläche Zuckerfabrik „Erftbusch“	40	36, 74, 82, 84
Bedburger Entwässerungsgraben	40	76, 78, 80
Straßenfläche Südumgehung K 37 n	40	58, 59, 60, 61, 68, 69, 70, 71
Straße (Anbindung Südumgehung / Innenstadt)	40	39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50
Schlosspark (Im kleinen Bend)	40	52, 53, 54, 55
Bereich nördlich der K 37 n (Ausgleichsfläche B 38)	40	49, 63, 64
Erftufer	40	205, 211, 212
Bedburger Umleitungsgraben	40	127/99
Südöstliche Begrenzung	40	34, 35

Es umfasst insgesamt ca. 46 ha, davon sind ca. 30 ha, die als Betriebsflächen der Zuckerfabrik Bedburg genutzt wurden. Das Planungsgebiet ist bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung anthropogen überprägt und liegt heute brach.

Aufgrund der aufgelandeten Rübenerde ist das Gelände aufgehöht. Das Gelände ist weitgehend eben zwischen ca. 60 m ü NN an der Erft bis 63 m ü NN am Bedburger Entwässerungsgraben. Stellenweise lassen sich die ehemaligen Auflände – und Absetzbecken im Gelände noch erkennen. Im südöstlichen Bereich (nördlich der Klärteiche) befinden sich Auffüllungen des Geländes zwischen 65 und 68 m ü NN sowie ein Rückhaltebecken mit einem Dauerwasserspiegel, der ca. 5 – 6 unter den angrenzenden Geländehöhen liegt.

Der Erftbusch im östlichen Teil des Geländes liegt auf ca. 57 m ü NN und stellt in etwa die ursprüngliche (natürliche) Geländehöhe dar.



Plangebiet von Südost nach Nordwest



Südliches Plangebiet nach Westen



Nördliches Plangebiet, Anbindung an die K37n / Erftbusch



Rückhaltebecken und Auffüllungen im südöstlichen Plangebiet

Westlich der Erft grenzt ein Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel, Gewerbebetrieben an. Die K37n quert den Änderungsbereich im nördlichen Drittel und bindet das Gewerbegebiet sowie das Plangebiet an die L 361 n an. Über den Kreisels an der K37 n kann die Innenstadt von Bedburg mit Schloss auf kurzem Wege erreicht werden.

Der Bahnhof Bedburg mit Regionalbahnanschluss nach Köln und Düsseldorf liegt westlich des Plangebietes an der Bahnstraße in ca. 500 m Entfernung.

5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Plankonzeption

Vorgesehene Umwidmung von bisher:

- Gewerbe- und Industriegebiet
- Sondergebiet
- Grünflächen als Puffer zwischen der Erft und den Gewerbe- und Industrieflächen und im Norden des Gebietes nördlich der Südumgehung im Übergang zum Schlosspark Bedburg
- Straßenverkehrsflächen
- Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet der Erft
- Weiterhin sind dargestellt Fläche für Wald sowie Umgrenzungen für Abgrabungsflächen östlich des Geltungsbereiches

zukünftig:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen entlang der Erft, des Bedburger Entwässerungsgrabens und im Bereich des Rückhaltebeckens sowie im Norden des Gebietes nördlich der K37n im Übergang zum Schlosspark Bedburg
- Waldflächen westlich und östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens, des so genannten Erftbusches
- Straßenverkehrsflächen (K 37 n)
- Umgrenzungen für Abgrabungsflächen östlich des Geltungsbereiches

Flächengröße ca. 47,0 ha

Die Umnutzung des ehemaligen Gewerbe- und Industriegebietes zu einem Wohngebiet ist aufgrund der Innenstadtnähe, der guten Verkehrserschließung mit Anbindung an die Südumgehung K37 n und L 213, die Nutzung bislang bereits baulich bzw. gewerblich genutzter Flächen städtebaulich sinnvoll, da hierdurch im Vergleich zu einer Bauflächenausweisung im baurechtlichen Außenbereich die Umweltbelastungen und Flächenverbrauch minimiert werden. Das vorliegende Bebauungskonzept geht von den Prinzipien der Nutzungsdurchmischten Stadt aus. Das Gesamtareal des so genannten „Stadtquartiers Bedburger Höfe“ befindet sich im Besitz der Zuckerfabrik Jülich AG, welche dort bis 1997 eine Zuckerfabrik mit Rübenlager betrieben hat. Das Stadtzentrum, der Bahnhof und ein Naturschutzgebiet liegen in unmittelbarer Nähe der heutigen Brachfläche. Die geplanten Baugebietsflächen umfassen ca. 26 Hektar Fläche und sind im Westen von der Erft, im Süden von einem Naturschutzgebiet, im Osten von einem Pappelwald und im Norden durch einen kleinen Wald von der Innenstadt abgegrenzt. Die Erschließung des künftigen Wohnquartiers ist über eine vorhandene Straßenbrücke über die Erft sowie einen Kreisverkehr an der K37n zur Innenstadt gewährleistet.

Ziel bei der Bebauung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik ist es, unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderungen wie Klimawandel, Ressourcenverknappung und Demografischem Wandel ein nachhaltiges Stadtquartier zu entwickeln. Daher wird das Quartier nach den Leitlinien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) geplant und soll dafür als eines der bundesweit ersten Stadtquartiere ausgezeichnet werden. Hierbei soll durch intelligente Planung und Verwendung regenerativer Energien ein Energie-Plus-Quartier geschaffen werden, das im Jahreslauf mehr Energie durch regenerative Quellen produziert als es verbraucht.

Für die „Bedburger Höfe“ ist eine gezielte Mischung verschiedener Bebauungstypologien vorgesehen. Der größte Teil der Bebauung setzt sich zusammen aus der dem Gebiet seinen Namen verleihenden Baustruktur um kommunikative Gemeinschaftshöfe herum, bestehend aus Mehrfamilien- und Stadthäusern mit unterschiedlich großen Wohnungen. Eingerahmt werden diese von Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern, welche sich am Siedlungsrand des Quartiers entwickeln. Das Zentrum und der Eingangsbereich in das Quartier werden durch jeweils 4 - 5-geschossige Punkthäuser markiert, die neben Wohnen auch

kerung auch eine Zunahme der Nachfrage nach seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen zu erwarten. Für den Rhein-Erft-Kreis prognostiziert das Eduard Prestelinstitut für Systemforschung e.V. Düsseldorf (2006) auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltprognose des LDS NRW bis zum Jahr 2025 eine Zunahme der Haushalte von 205.158 auf 221.600 und einen daraus resultierenden Wohnungsbedarf von 21.423. Auf Grundlage der zu erwartenden 18.287 Neubau-Wohnungsbaueinheiten unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge ergibt sich somit ein prognostiziertes Wohnungsdefizit von 3.136 Einheiten bis 2025.

Die durch die Flächennutzungsplanung nun auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg vorgesehenen Wohnbauflächen ermöglichen die Errichtung von ca. 800 Wohneinheiten in einem nachfrageorientierten Mix von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, hochwertiger Mehrfamilienhausbebauung und altersgerechten Wohnungen.

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über den bereits ausgebauten Knotenpunkt an der K37n Südumgehung. Eine zweite, untergeordnete Anbindung erfolgt im Süden über die St.-Florian-Straße und die bestehende Erftbrücke.

Das bestehende Radwegenetz soll entlang der Erft in dem geplanten Grünflächenstreifen ergänzt werden und im Süden und Westen an das vorhandene und geplante Radwegenetz angebunden werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes soll getrennt nach Regen- und Schmutzwasser erfolgen. Schmutzwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet, Niederschlagswasser soll teilweise in das bestehende Rückhaltebecken, dessen Ufer renaturiert und naturnah gestaltet werden sollen, in die südlich angrenzenden ehemaligen Klärteiche eingeleitet, rückgehalten sowie in das Gewässersystem der Erft mit max. 2 l/s abgegeben werden.

Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung der unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund der schwierigen geotechnischen Situation mit aufgelandeten und aufgefüllten Böden sowie nahezu undurchlässigen Auflandungs- und Aueböden in einer Tiefe von 1,00 – 1,50 m unterhalb der Geländeoberfläche und einer Mächtigkeit von 4 bis 8 m nicht möglich.

Das zukünftige Baugebiet soll als Energie-Plus-Quartier konzipiert werden. Ein ganzheitliches Energieversorgungskonzept unter Nutzung der Solarenergie in Kombination mit unterirdischen Langzeitpufferspeichern soll die Minimierung des Energiebedarfs der einzelnen Gebäude bis zu einer weitgehenden Autarkie des Gebietes von einer externen (kohle-, gas- oder kernenergiegestützten) Energieversorgung ermöglichen.

Durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Grauwassernutzung (Toilettenspülung / Waschmaschinen) sollen weitere natürliche Ressourcen geschont werden.

Die fachrechtlichen Anforderungen und Verfahren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu ergänzen.

5.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (Änderungsverfahren Nr. 29 Bereich Zuckerfabrik Bedburg „Wohnbauflächen östlich der Erft“) erfordert die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden zur Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB herangezogen.

In § 2 Abs.4 BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung in die bekannten Abläufe der Bauleitplanung integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dar-

gelegt, inwieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Kommune bzw. der Auftraggeber nach Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare, nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und beseitigt werden (Monitoring).

Die Umweltprüfung gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Scoping: Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Die zu beteiligenden Behörden werden von der Planungsabsicht unterrichtet und gebeten, fundierte Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung einzubringen.

Umweltprüfung: Abarbeitung aller für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange gemäß §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB. In der Umweltprüfung sollen alle voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die sog. „Nullvariante“ als auch plankonforme Alternativen sind darzustellen, zu prüfen und zu bewerten. Aus der Bestandsanalyse und der Überlagerung mit dem / den geplanten Vorhaben sind geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abzuleiten und darzustellen.

Umweltbelange gemäß §1 (6) Nr.7 BauGB sind insbesondere:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

Weiterhin sind die Vorgaben des §1a BauGB zu berücksichtigen:

Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

Umwidmungssperrklausel

Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Er bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren, der im Verfahren, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss laufend fortgeschrieben wird.

5.4 Altlasten

Es gibt Hinweise auf Bodenverunreinigungen in Bereich der ehemaligen Silostandorte sowie im Bereich der Altstandorte Eindicker und Abwasserreinigungsanlage. Mit Schreiben vom 13.10.2010 bestätigt der beauftragte Sachverständige dass im Rahmen der Altlastenuntersuchungen zusätzlich zu den Schadstoffanalysen nach LAGA 20 drei Mischproben aus dem „Regelbereich“ hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser sowie zwei weitere Mischproben aus dem Bereich der Altlasten-

Verdachtsflächen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Grundwasser nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überprüft wurden. Bei allen Proben wurden für die untersuchten Parameter die Prüf- und Maßnahmenwerte nach Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten.

5.5 Immissionsschutz

Aktuell wird im Planungsgebiet die Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr auf der K 37n (DTV 7.700 Fahrzeuge), der Umfahrung des westlich der Erft angesiedelten Einzelhandelszentrums (DTV 2.300 Fahrzeuge) sowie auf der L 361 n (13.700 Fahrzeuge) hervorgerufen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet erfolgte für die Flächen östlich der Erft im November 2007 eine gutachterliche Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf den o.g. an westlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden bzw. im nördlichen Teilbereich diesen querenden Straßen und die sich hieraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz⁵. Die Immissionsbelastung wurde hierbei im Sinne einer Maximalbetrachtung ermittelt, d. h. dass von den damals geplanten ca. 400 Wohneinheiten von ca. 2.400 Fahrten täglich ausgegangen wird und diese zu den aus dem Verkehrsentwicklungsplan bekannten Lärmbelastungen addiert werden. (Aktuell wird von einer Bebauung mit ca. 800 Wohneinheiten ausgegangen, dies würde auch zu einer Verdopplung der Fahrten des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Gebiet selbst führen).

Im Ergebnis der Berechnungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschritten, es werden an der West- und Nordseite der geplanten Bebauung maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) bzw. 64 dB(A) ermittelt. Dies erfordert bei der Planung die Berücksichtigung aktiver und / oder passiver Lärmschutzmaßnahmen. Im Gebiet sind in den Außenbereichen Pegel in Größenordnung des Orientierungswertes von 55 dB(A) zu erwarten.

Entsprechende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Gegebenenfalls sind die Daten der aktuellen und prognostizierten Verkehrsbelastung zu aktualisieren. Die Fortführung der L361n ist in der vorliegenden gutachterlichen Darstellung bereits berücksichtigt.

5.6 Kennzeichnung von Flächen wegen der Bodenverhältnisse

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse im Bereich der aufgelandeten Böden und der Auebereiche wird der gesamte Planänderungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 5 Abs. 3 BauGB). Entsprechende Hinweise zur Gründung sowie Bauwerksabdichtung werden als Hinweise in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen.

⁵ ACCON Köln GmbH, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bauungskonzeptes „Östlich der Erft“ der Zuckerfabrik Jülich AG in Bedburg, Köln 2007

6 Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung

Die Stadt Bedburg / Erft beabsichtigt auf ehemals, durch die Zuckerfabrik Bedburg genutzten Flächen, ein Wohngebiet zu errichten. Zudem sollen ein 40 m breiter Streifen entlang der Erft und die waldähnlichen Flächen im Osten des Geltungsbereiches dauerhaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Hierfür ist zunächst die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg erforderlich. Im Anschluss daran sollen mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen gesichert werden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dar, die sich aus den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches ergeben. Es werden die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, auf den Mensch und seine Gesundheit sowie auf vorhandene Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet.

Im Planungsgebiet gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kommen nicht vor. Gleichwohl gehört das Planungsgebiet zum Landschaftsschutzgebiet 2.2-8 Erftaue zwischen Bergheim und Bedburg. Unmittelbar angrenzend befinden sich die beiden Naturschutzgebiete 2.1-2 „Ehemalige Klärteiche Bedburg“ (südlich) sowie 2.1-3 Erft zwischen Bergheim und Bedburg (westlich).

Nach Beendigung der industriellen Nutzung des Geländes durch die Zuckerfabrik Bedburg entwickelten sich im Planungsgebiet ruderales Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen. Dadurch konnte sich ein siedlungstypisches Spektrum an Vogelarten, Insekten und Säugern ansiedeln. Die Erft sowie die vorhandenen Auwaldrelikte im Osten des Geltungsbereiches der FNP-Änderung weisen dagegen aufgrund der höheren Strukturvielfalt wertvollere Artenvorkommen auf.

Im Planungsgebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an. Sie sind durch industrielle Nutzung durch die Zuckerfabrik Bedburg geprägt. Ein Verdacht auf mögliche Bodenkontaminationen liegt laut Altlastenkataster nicht vor. Im Zuge der durchgeführten Voruntersuchungen und Beprobungen wurden für die untersuchten Parameter die Prüf- und Maßnahmenwerte nach Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist geprägt von der ehemals industriellen Nutzung der Flächen am Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft.

Im Planungsgebiet gibt es keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter.

Um die ausgewiesenen Naturschutzgebiete in ihrer Bedeutung für die Biotopvernetzung, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild zu sichern und zu entwickeln sowie sieht der Umweltbericht die Darstellung von Wald- und Grünflächen sowie ggfs. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese befinden sich entlang der Erft im östlichen sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

- Entwicklung eines 40 m breiter Streifen entlang der Erft (Uferrandstreifen). Darstellung als Grünfläche sowie ggfs. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt und Entwicklung der waldähnlichen Flächen im Osten des Geltungsbereiches. Darstellung als Wald
- Sicherung von Grün- und Freiflächen um das vorhandene künstliche Regenrückhaltebecken, der südlich angrenzenden Grünflächen als Pufferflächen zwischen den Waldflächen, Naturschutzflächen und der zukünftigen Bauflächen sowie den Erschließungsstraßen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgesetzt werden.

Eine Inanspruchnahme der nach Beendigung der industriellen Nutzung der Flächen der Zuckerfabrik entstandenen Biotoptypen für eine Wiederaufnahme der ehemaligen oder für eine

neue Nutzung ist gemäß § 2 (2) Nr. 2 LG NRW nicht als naturschutzrechtlicher Eingriff zu bewerten. Demnach sind keine zusätzlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung darzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung müssen alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des vorgegebenen Untersuchungsgebietes betrachtet werden. Im Rahmen mehrerer Machbarkeitsstudien wurden diese im Vorfeld bereits eingehend beleuchtet und ausgeschlossen.

Weiterhin benennt der Umweltbericht Maßnahmen zur Überwachung erheblicher oder unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Das Monitoring bezieht sich dabei auf die Umweltauswirkungen, die aus der Umsetzung der durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östlich der Erft“ resultieren und die im Rahmen des sich anschließenden Bauleitplanverfahrens zur Ermittlung aller abwägungsrelevanten Belange prognostiziert wurden. Die Stadt Bedburg führt eine allgemeine Überwachung im Zuge der laufenden Umweltbeobachtung durch. Darüber hinaus sind im Rahmen der geplanten Veränderungen die Zugriffsverbote nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz für geschützte und streng geschützte Arten zu überprüfen. Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

Die Notwendigkeit zur Festlegung spezieller Monitoringmaßnahmen wird derzeit nicht gesehen, ist aber auf der nachfolgenden Planungsebene zu überprüfen.

Die vorliegenden Unterlagen zur Umweltprüfung waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten.

Im Verlauf des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist der Umweltbericht auf Ebene des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

7 Kenndaten der Planung

Grundlage: Aktueller Planstand; Büro Faerber, Januar 2011

Ausgewiesen als	FNP rechtskräftig	Planung
Sonderbauflächen (S), (L)	248.325 qm	-
Industriegebiete (GI)	101.050 qm	-
Gewerbegebiete (GE)	65.600 qm	-
Grünflächen (GR);	13.735 qm	57.300 qm
Erschließungsstraße [nachrichtliche Übernahme aus B-Plan Nr. 38]	-	28.365 qm
Erftrandstreifen (WF)	40.050 qm	
Erftrandstreifen; sowie Grünflächen entlang des Bedburger Entwässerungsgrabens entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches	-	36.895 qm
Grünflächen [südlich der Straße und Osten]		36.380 qm
Waldflächen	-	113.595 qm
Wohnbauflächen [inkl. der vorhandenen Wasserfläche, die in der Planzeichnung nicht mehr gesondert dargestellt wird.]	-	200.065 qm
Gesamt:	472.600 qm	472.600 qm

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 800 Wohneinheiten, somit Wohnraum für ca. 1.700 Menschen. Neben Wohnen sollen dem Prinzip der Nutzungsdurchmischten Stadt folgend auch wohnnutzungsverträgliche Büronutzungen, Praxen, Nahversorgung, Gastronomie sowie Betreuungseinrichtungen (Kinder + Senioren) ermöglicht werden.

8 Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Angaben bezüglich Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt.

Die Kosten für die [verbindliche] Bauleitplanung werden durch den Eigentümer übernommen.⁶

Es ist beabsichtigt die Kosten zur Durchführung der Planung und der Erschließung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bedburg zu regeln.

Aufgestellt: KOKON Gesellschaft für Regional-, Stadt- und Standortentwicklung mbH
Solmsstraße 6a
60486 Frankfurt, den 13.04.2011 / Ai/ba

.....
Klaus-Dieter Aichele, Landschaftsarchitekt BDLA / dwb

⁶ Quelle: Stadt Bedburg; Beschlussvorlage: Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung, 08.09.2009 sowie
Beschlussvorlage: Rat der Stadt Bedburg, 15.09.2009