

29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bedburg

Begründung gemäß § 2a BauGB

Ergänzungen zur Begründung vom 10.06.2011

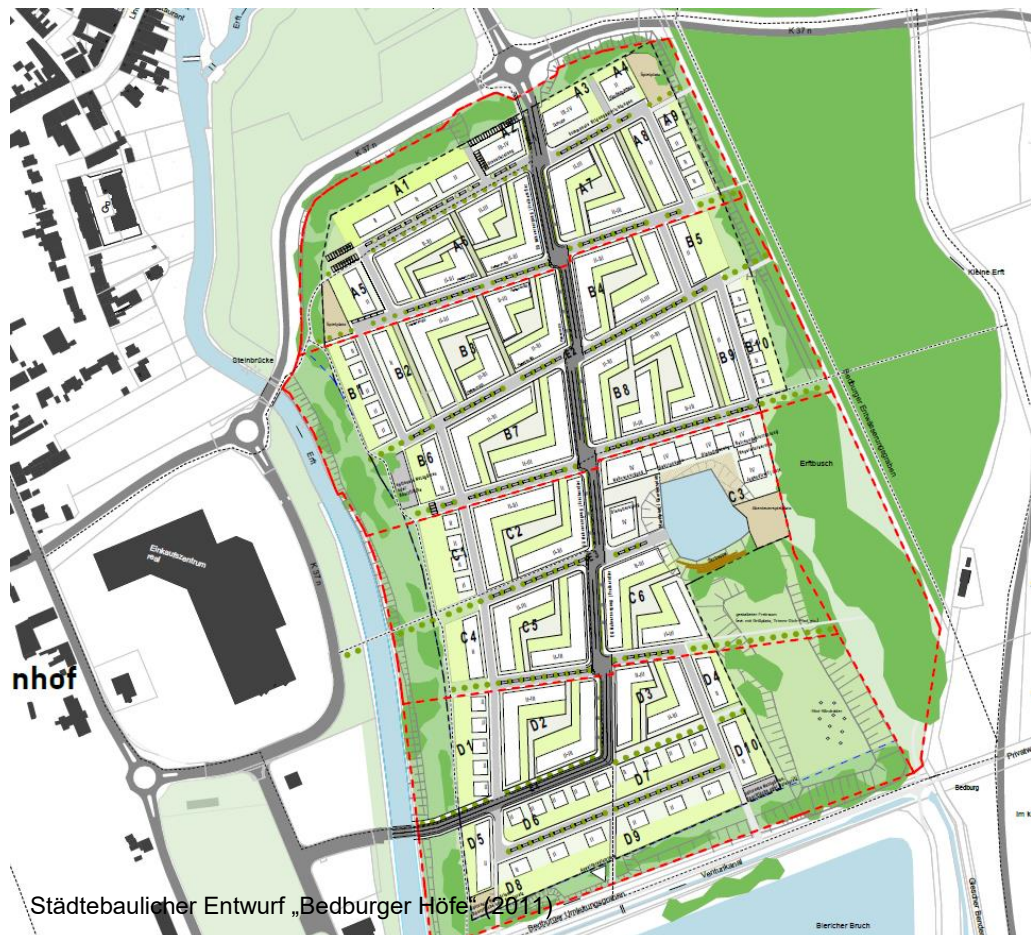
Zur erneuten Offenlage

Stand 22.03.2018

A Anlass zur Aussetzung und Fortführung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Bedburg fasste am 12. Juli 2011 den Feststellungsbeschluss der (hier vorliegenden) 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB. Um das Verfahren zum Abschluss zu bringen hätte die Beschlussfassung schließlich der Bezirksregierung Köln nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Dieser letzte Verwaltungsakt blieb jedoch aus.

Hintergrund ist das mit der 29. Flächennutzungsplanänderung verbundene damalige Projekt der „Bedburger Höfe“. Mit dem prestigeträchtigen Quartierentwicklungsprojekt wollte man ein nachhaltiges Wohnquartier mit Vorbildcharakter in Sachen regenerativer Energieversorgung entstehen lassen. Im Jahr 2011 zeigte sich jedoch, dass sich zur Umsetzung dieses Projektes keine Investoren finden ließen. Der Entwurf der 29. Flächennutzungsplanänderung war jedoch einzig zur Umsetzung des Projektes der „Bedburger Höfe“ entwickelt und zugeschnitten worden. Ein Abschluss dieses vorbereitenden Bauleitplanverfahrens hätte, angesichts der zu diesem Zeitpunkt unklaren Entwicklungsaussichten, in naher Zukunft zu Planungshemmnissen führen können. Unter diesen Umständen entschied die Stadtverwaltung schließlich, den Entwurf der Bezirksregierung Köln nicht zur Genehmigung vorzulegen.



In der Zwischenzeit wurden immer wieder neue Planungsüberlegungen zur Entwicklung des Areals angestrengt. Doch erst im Jahr 2017 konnte die Sybac Solar GmbH mit einem neuerlichen Konzept überzeugen. Der Entwurf sieht gleichsam die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers vor. Auch hier soll die nachhaltige Stadtentwicklung eine tragende Rolle spielen. Wesentliches Element des Entwurfs „Neue Stadt Bedburg“ ist jedoch die angestrebte urbane Nutzungsmischung zwischen Wohnen, öffentlichem Freiraum, kleinteiligem Gewerbe und Nutzungsinfrastruktureinrichtungen von der Nahversorgung, über Kindergarten, bis hin zur Grundschule und einer Seniorenresidenz.



Städtebaulicher Entwurf „Neue Stadt Bedburg“ (2017)

Bei der Entwurfsplanung dieses Projektes wurden von Anfang an sachgerechte und umsetzungsorientierte Überlegungen zugrunde gelegt. Auch sollten die bisherigen Erkenntnisse des vorausgegangenen Planungsprozesses integriert und auf diesen aufgebaut werden. **So wurde der Entwurf der „Neuen Stadt Bedburg“ auf der Grundlage des Entwurfs der 29. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.** Die geplanten Wohnbauflächen entsprechen sehr genau den Ausweisungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die weiteren in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Nutzungen (Grünflächen, Waldflächen) werden darüber hinaus nicht von dem Entwurf überplant oder anderweitig beeinflusst.

Zur Umsetzung des Projektes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 13. März 2018 der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes gefasst. Mit diesem Beschluss wurde schließlich auch die Fortführung des Verfahrens zur 29. Flächennutzungsplanänderung wieder aufgenommen.

Im Ergebnis der im Folgenden erläuterten Aktualisierung der planungsrechtlichen Grundlagen sind die Unterlagen der 29. Flächennutzungsplanänderung mit dem Stand aus dem Jahr 2011 nicht mehr genehmigungsfähig. **Da die Planungsinhalte jedoch in Gänze unverändert beibehalten werden, ist der Änderungsentwurf einzig auf die sich in der Zwischenzeit geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzugleichen.** Aus diesem Grunde wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.

B Leseart der ergänzenden Berichte zur Begründung und zum Umweltbericht

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben bleiben die Planungsinhalte der 29. Flächennutzungsplanänderung gänzlich unverändert. Aus Gründen der Transparenz und der besseren Lesbarkeit soll daher auch der damals vom Rat der Stadt Bedburg beschlossene Entwurf mit dem zeichnerische Teil vom 14. April 2011 und der Begründung vom 10. Juni 2011 inklusive dem Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt werden. Zusätzlich werden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahmen der Trägerbeteiligungen von 2010/ 2011 beigelegt. Die Begründung wird durch diesen, der Umweltbericht durch einen weiteren Bericht in seinen Inhalten aktualisiert und ergänzt. Für jedes Kapitel der Begründung werden die sich veränderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die sich veränderten örtlichen Begebenheiten kurz erläutert.

Die Kapitelnummerierung wird im Folgenden analog zu den Kapiteln der Begründung vom 10. Juni 2011 geführt.

1 Verfahrensvermerk

23.02.1999	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
11.03.2008	erneuter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
22.05.2002	landesplanerische Anfrage gemäß § 20 LPIG (Fassung vom 21.10.2009)
Okt./ Nov. 2010	frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
15.12.2010 – 17.01.2011	Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
21.12.2010 – 24.01.2011	Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB
18.05.2011 – 03.06.2011	erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
13.05.2011 – 03.03.2011	erneute Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
12.07.2011	Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bedburg fasste am 12. Juli 2011 den Feststellungsbeschluss der (hier vorliegenden) 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB. Der Entwurf wurde der Bezirksregierung Köln jedoch nicht zur Genehmigung vorgelegt.

Die Planungsziele aus dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 23.02.1999 werden bleiben nach wie vor Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung:

- *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*

Rechtsgrundlagen:

Die rechtlichen Grundlagen der diesem Verfahren zu Grunde zu legenden Gesetze und Verordnungen sind wie folgt anzupassen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert am 8. September 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 05.01.2018
- Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. Juni 2000
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27. September 2017
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. Juli 2017
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert am 8. Juli 2016
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 18. Juli 2017
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 15. November 2016
- Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert am 05.11.2016

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass, die Zielsetzung und auch der Zweck der Planung bleiben unverändert.

Die in dem gleichnamigen Kapitel der Begründung beschriebenen Flächen liegen nach wie vor brach.

Die Besitzverhältnisse haben sich in der Zwischenzeit jedoch zum Teil verändert. Der Großteil der im Plangebiet liegenden Flurstück ist nunmehr im Besitz des Erfverbandes Bergheim, der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, der Sybac Solar GmbH, der Stadt Bedburg, des Rhein-Erft-Kreises sowie einigen privaten Eigentümern.

Die der vormaligen Planung zugrunde gelegte geotechnische Machbarkeitsstudie stammt aus dem Jahr 1997. Da anzunehmen war, dass die enormen Aufladungen auf diesem Areal, über die Jahre hinweg auch in Zukunft Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse haben würden, wurde 2017 ein geotechnische Bericht¹ erstellt. Dabei wurde erwartungsgemäß festgestellt, dass die hier 6 bis 9 m starken Niederungsböden stark

¹ Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse, Dr. Jung + Lang Ingenieure Geotechnik und Umwelt, Trier, 28.08.2017

setzungsempfindlich sind und bei statischer Beanspruchung zu ausgeprägten und langandauernden Setzungen neigen. Erst unterhalb dieser Schicht sei mit Gründungsfähigen Terrassenkiesen zu rechnen. Diese schwierigen Bodenverhältnisse sind jedoch bereits seit dem Bau der L 361 und der K 37n bekannt. Bei der Entwicklung des Areals gilt es daher die baulichen Anlagen sowie die Infrastruktureinrichtungen nach dem neusten Stand der Technik zu Gründen und vor Setzungen zu schützen.

2.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellungen des zeichnerischen Teils vom 14. April 2011 bleiben unverändert:

- *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 Erftbusches*
- *Straßenverkehrsflächen (K 37 n)*
- *Umgrenzungen für Abgrabungsflächen östlich des Geltungsbereiches*

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg aus dem Jahr 1987 wurde in der Zwischenzeit mehrfach geändert. Die letzte rechtskräftige Änderung stammt vom 21.11.2017. Die Darstellungen (und deren Inhalte) des hier betreffenden Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind seitdem jedoch unverändert geblieben.

Der zeichnerische Teil mit Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 14. April 2011 entspricht damit auch dem heutigen Stand.

3.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2006

Trotz etwaiger Änderung des Regionalplans Köln blieben die Darstellungen für den hier betreffenden Geltungsbereich unverändert. Die Ausführungen der Begründung haben daher weiterhin bestand.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Aufgrund der Wiederaufnahme dieses Verfahrens fand am 22. Februar 2018 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Bedburg und der Bezirksregierung Köln statt. Nach Darlegung der Sachlage konnte seitens der Vertreter der Bezirksregierung angenommen werden, dass die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nach wie vor als aus dem Regionalplan entwickelt zu werten sei. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst mit dem Offenlageverfahren getroffen werden.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1 des „Tagebaurekultivierung Nord“ weist für den betreffenden Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet aus. Der Rhein-Erft-Kreis legte aufgrund dessen Widerspruch gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Bereits im selben Schreiben dieses Widerspruches vom 05.07.2011 wurde jedoch davon ausgegangen, dass der Widerspruch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Seiten des Kreistages zurückgezogen werde. Weniger Tage später am 20.07.2011 zog der Kreistag den Widerspruch schließlich zurück.

Da die 29. Flächennutzungsplanänderung nicht zur Rechtskraft geführt wurde, ist die im Landschaftsplan 1 dargestellte Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nach wie vor gültig. Aus diesem Grunde fand am 15.03.2018 ein Abstimmungsgespräch beim Rhein-Erft-Kreis statt bei dem die Fortführung des Verfahrens besprochen wurde. In einem ersten Gesprächsergebnis neigten die Verantwortlichen des Rhein-Erft-Kreises dazu den Kreistag in der Sache erneut beteiligen zu wollen und den Widerspruch nochmals zurückziehen zu lassen. Eine abschließende Entscheidung zu diesem Vorgehen wird jedoch erst mit dem Offenlageverfahren getroffen werden.

Trotz der nunmehr als Landesnaturschutzgesetz zu bezeichnenden Norm bleiben der Landschaftsplan und die dort enthaltenen besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 20-23 LG NRW zu sichern.

3.5 Wasserschutzgebiet

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind auch bis heute keine Wasserschutzgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Auch die aktuellen Hochwassergefahrenkarten (Stand: Oktober 2009) der Bezirksregierung Köln tangieren das Plangebiet selbst im Falle eines Hochwasserereignisses eines HQ-extrem nicht.

4 Vorhandene Situation, Kurzcharakteristik

An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen im Ergänzungsbericht (vom 22.03.2018) zum Umweltbericht vom 10.06.2011 hingewiesen.

5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Plankonzeption

Die Darstellungen der umzuwidmenden Flächen wurden bisher nicht geändert und sind nach wie vor Teil des Flächennutzungsplanes.

Auch die geplanten Darstellungen des Entwurfs der 29. Änderung bleiben unverändert:

- *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*

Die Umsetzung des Projektes der „Bedburger Höfe“ war Grundlage des Entwurfs der 29. Flächennutzungsplanänderung. Da auf Grundlage eben dieses Entwurfs der städtebauliche Entwurf der „Neuen Stadt Bedburg“ entstanden ist, bleibt die Plankonzeption der Flächennutzungsplanänderung weiter unverändert.

Wie auch beim Projekt der „Bedburger Höfe“ ist mit der „Neuen Stadt Bedburg“ eine gezielte Mischung verschiedener Bebauungstypologien geplant. Dennoch wird mit dem neuen städtebaulichen Entwurf ein gänzlich anderes Konzept verfolgt. Die verschiedenen Bebauungstypologien sollen kleinere Quartiere unterschiedlicher Urbanität schaffen. Dichte Reihenhausquartiere mit schmalen Straßenquerschnitten sollen eine identitätsstiftende Nachbarschaft bilden, während großzügige Stadthäuser entlang eines neu anzulegenden Wasserbandes ein neues städtisches Raumgefühl erzeugen sollen. Am Kopf dieses Wasserbandes soll ein üppig dimensionierter Platz entstehen, der von einer angemessenen Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit gefasst werden wird. In der „Neuen Stadt Bedburg“ sind neben Nahversorgungseinrichtungen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistung und Gastronomie auch ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Seniorenzentrum sowie ein Hotel Teil der Planungskonzeption. Ein breit angelegtes Straßenband mit Baumalleen und beidseitigen Fahrradstreifen verbindet all diese verschiedenen Nutzungen und Quartiere und bildet einen urbanen öffentlichen Raum. Halböffentliche Parkanlagen wechseln sich innerhalb der Quartiere stetig ab. Die großzügig angelegten Grünanlagen stellen schließlich die Verbindung zum nahegelegenen Erftufer und dem Erftbusch her.

Richtet man den Blick jedoch auf den aktuellen Wohnungsmarkt, so zeigt sich, dass so viele Wohneinheiten unterschiedlichster Arten nachgefragt werden wie seit Jahren nicht mehr. Allein bei der Stadtverwaltung Bedburg liegen derzeit ca. 490 (Stand 22.03.2018) Anfragen für Bauplätze vor. Ein Abschmelzen dieser Nachfrage ist im Immobiliensektor derzeit nicht absehbar. Aufgrund der Nähe zur Metropolregion des Rheins aber auch zu Standorten wie Mönchengladbach werden diese Effekte noch lange in Bedburg spürbar bleiben. Mit dem Ausbau der S-Bahnstrecke in Richtung Köln ist sogar zu erwarten, dass der Stadt Bedburg eine weitere Wanderungswelle bevorsteht.

Auch wenn das mittelfristig erwartbare Wanderungssaldo höher ausfallen mag, als von der Bertelsmann Stiftung prognostiziert, so wird der demografische Wandel die Stadt früher oder später auch in der Bevölkerungsentwicklung einholen. Trotz, oder besser: Gerade wegen dieser prognostizierten Entwicklung ist ein Auffangen des mittelfristigen Bedarfs jedoch als notwendige Chance zu betrachten, heute die kompakten und zentrumsnahen Strukturen eines in sich funktionierenden neuen Stadtteils zu schaffen, der die Herausforderungen des Wohnraumbedarfs von heute begreift und aktive Lösungsansätze für die Probleme des demografischen Wandels von morgen anbietet. Denn mit dem Neuaufbau eines umfangreichen und ganzheitlich geplanten Netzwerkes infrastruktureller Einrichtungen können aufgrund der Lagegunst auch andere Stadtteile und nicht zuletzt die Innenstadt von Bedburg profitieren. So ist es etwa möglich, dass durch den Neubau einer Grundschule, die im Übrigen auch für den kommenden Bedarf umliegender Stadtgebiete konzipiert wird, entstehende Angebotslücken aufgefangen werden. Des Weiteren soll mit dem Aufbau neuer und dem Ausbau bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen der ohnehin schon nahegelegene Bahnhof und die Innenstadt Bedburgs besser angebunden werden. Die Wege sollen möglichst kurz und direkt geführt werden. Darüber hinaus wird die Barrierefreiheit in dem neuen Stadtteil eine tragende Rolle spielen.

5.1 Erschließung

Die geplante Erschließung über den nördlich gelegenen Kreisel der K 37n und die südwestliche Brücke in das Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße bleiben unverändert.

Darüber hinaus wird bereits geplant die Sankt-Florian-Straße leistungsfähiger im Sinne des Rad- und Fußverkehrs und den Straßenraum, als südlichen Eingang in den neuen Stadtteil, attraktiver zu gestalten. Zudem ist angedacht das Gewerbegebiet im Allge-

mein städtebaulich aufzuwerten. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss einer Bebauungsplanänderung gefasst. Überdies beschloss Rat der Stadt eine Veränderungssperre sowie eine Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung dieser Planung.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die in der Begründung aufgeführten Schwierigkeiten zur Versickerungsfähigkeit der Böden scheint eine dezentrale Entwässerungskonzeption nicht zuzulassen. Inwiefern eine Einleitung in die südlichen Klärteiche und eine gedrosselte Einleitung in die Erft möglich ist soll noch geprüft werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit ein umfangreiches Entwässerungs- sowie Energieversorgungskonzept für das gesamte Plangebiet des neuen Stadtteils erarbeitet.

5.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen im Ergänzungsbericht (vom 22.03.2018) zum Umweltbericht vom 10.06.2011 hingewiesen.

5.4 Altlasten

Auf die Ergebnisse der Bodenbeprobung aus dem Jahr 2010 wird verwiesen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende Untersuchungen zur Altlastenthematik folgen.

5.5 Immissionsschutz

Die in der Begründung dargelegten Ergebnisse einer gutachterlichen Beurteilung sind eng an den Entwurf der Bedburger Höfe angelegt und sollen daher auch hier als Orientierungswerte dienen. Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch keine Bebauungsdichten (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, etc.) festgelegt werden erfolgt eine detaillierte Untersuchung der Verkehrsbelastung (Prüfung der Verkehrsbelastung des umliegenden Straßennetzes) sowie der schalltechnischen Belastungen (Prüfung des Verkehrs- sowie des Gewerbelärms) auf Ebene der Bebauungsplanung.

Entsprechende Gutachten werden bereits erarbeitet. Erste Hochrechnungen auf Basis einer Verkehrserhebung vom 23.01.2018 ergaben, dass auf der L 361 rund 8.500 bis 9.400 Kfz/ 24h (DTV), auf der K 37n 3.900 bis 6.700 Kfz/ 24h (DTV) und auf der Zuwegung zur Bedburger Innenstadt 3.900 bis 4.00 Kfz/ 24h (DTV) festgestellt wurden. Diese Verkehrsbelastungen liegen noch unter den Erhebungen aus dem Jahr 2007. Weitere Erhebungen sollen die Verkehrsbelastungen jedoch verifizieren.

5.6 Kennzeichnung von Flächen wegen der Bodenverhältnisse

Die Ausführungen der Begründung könne beibehalten werden. Die Ergebnisse der weiteren Bodenuntersuchungen werden Eingang in die Bebauungsplanung finden.

6 Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung

An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen im Ergänzungsbericht (vom 22.03.2018) zum Umweltbericht vom 10.06.2011 hingewiesen.

7 Kenndaten der Planung

Die Kenndaten bleiben unverändert.

8 Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

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

Es ist beabsichtigt die Kosten zur Durchführung der Planung und der Erschließung sowie deren Abwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Sybac Solar GmbH und der Stadt Bedburg zu regeln.