

## Stadt Brühl

### 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl

– Bereich der Bebauungsaufstellung 05.01

Teilbereich B „Unter dem Dorf“ –

## Begründung zu den Planungsabsichten

zur Offenlage

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Dortmund, Januar 2019

## 44. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Brühl

### Begründung zum Entwurf

Fassung vom Januar 2019

### Impressum

Herausgeber:

**Stadt Brühl**

Fachbereich Planen und Bauen

Uhlstraße 3

50321 Brühl

Ansprechpartner:

Karsten Kaiser

Bearbeitung:

**plan-lokal PartmbB**

Bovermannstraße 8

44141 Dortmund

Ansprechpartner:

Thomas Scholle

Liesa Dressler

## INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Geplante Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung	5
5.2	Landschaftsplan	6
5.3	Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	7
5.4	Gesetzlich geschützte Biotope	7
5.5	Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete	7
5.6	Darstellung des Flächennutzungsplans	7
5.7	Bebauungsplan	7
5.8	Flächenauswahl/Planungsalternativen	8
<b>6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
6.1	Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
7.1	Belange von Natur und Landschaft	8
7.2	Ver- und Entsorgung	9
7.3	Flächenbilanz	9

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 05.01 Teilbereich B „Unter dem Dorf“ und die im Parallelverfahren betriebene 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen gesamtstädtischen und ortsteilbezogen bedeutsamen Wohnstandort geschaffen werden.

Die überplante Fläche besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Bebauungsplankonzept sieht auf der 1,0 Hektar großen Fläche die Schaffung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihen-/Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser) in Form von Geschosswohnungsbau vor und soll die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung ergänzen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die starke Nachfrage an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Preissegmenten, was aus der Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. plan-lokal, September 2017) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hervorgeht. Die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen soll zudem die südöstlich angrenzende Bestandsbebauung städtebaulich ergänzen und weitere Wohnnutzungen im Ortsteil Schwadorf bereitstellen.

Das beabsichtigte Bauleitplanverfahren soll die informellen planerischen Aussagen des Bebauungsplan-Entwurfs zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche räumlich konkretisieren und rechtsverbindlich festschreiben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans umfasst und dieser somit nicht aus dem gültigen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar ist. Weiterhin wird das eingeleitete Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl voraussichtlich einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, als die beabsichtigte bauliche Entwicklung durch den Investor.

In Rahmen der landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln wurde im Bebauungsplan sowie im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eine Reduzierung des Plangebietes vorgenommen.



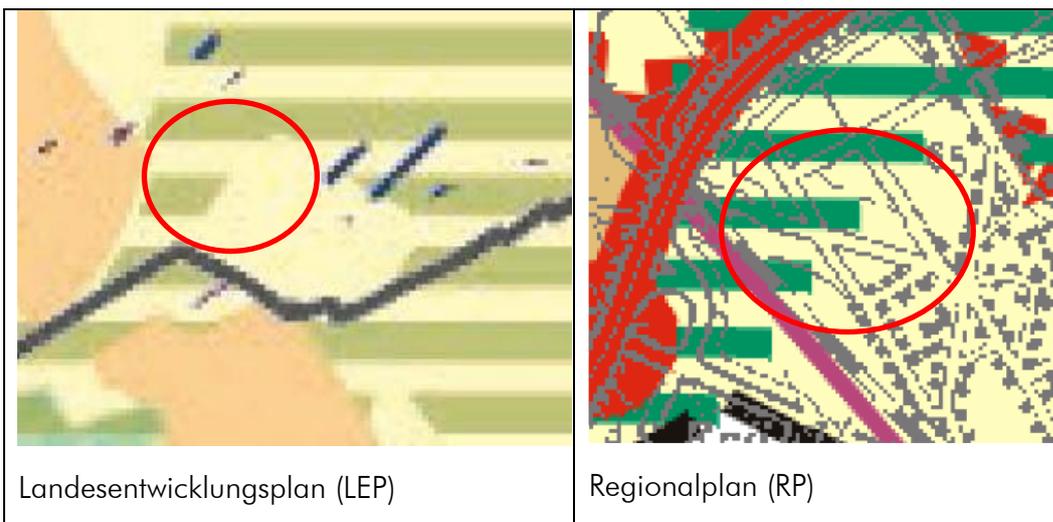
## 4 Verfahrensstand

- > 1. Aufstellungsbeschluss des Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 05.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- > Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.01.2018 bis 20.02.2018
- > Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am N.N.
- > Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom N.N. bis N.N.
- > Satzungsbeschluss des Rates gem. §10 Abs. 1 BauGB am N.N.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

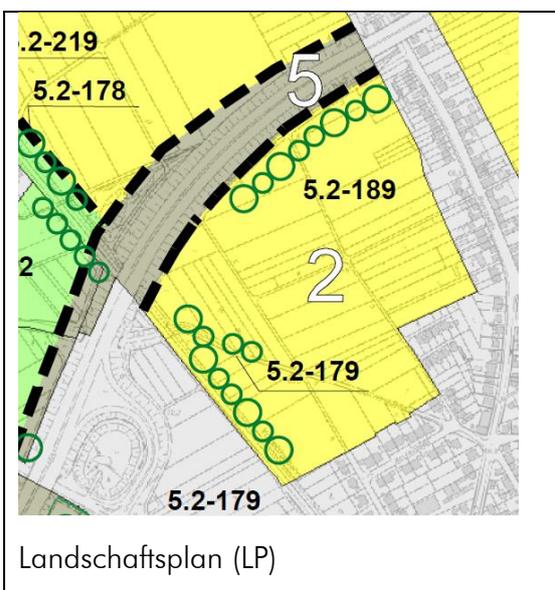
### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW als Freiraum sowie in Teilen als Grünzug dargestellt. Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Regionalplan (RP) für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie in Teilen als Regionaler Grünzug verzeichnet. Der Regionalplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Bezüglich des Flächenumfangs neu zu entwickelnder Wohnbauflächen bestanden landesplanerische Bedenken. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Darstellungen der Wohnbauflächen im Entwurf entsprechend reduziert und in Teilen als Grünfläche dargestellt.



## 5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) Nr. 8 „Rheinterassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Gemäß der Entwicklungs- und Festsetzungskarte (8. Änderung) besteht für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“ Weitere Festsetzungen der Entwicklungs- und Festsetzungskarte beziehen sich auf Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (5.2-179) entlang der Stadtbahntrasse und der Straße „An Hornsgarten“.



### 5.3 Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

### 5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

### 5.5 Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete

Für das Plangebiet existieren keine Schutzfestsetzungen oder -verordnungen.

### 5.6 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich, des BP 05.01 Teilbereich B Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor. Die notwendige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist zurzeit nicht vollständig gegeben. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in Neuaufrstellung. Da dieses Verfahren aller Wahrscheinlichkeit länger dauern wird als die Flächenentwicklung, wird parallel eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.



Flächennutzungsplan (FNP) 2016

### 5.7 Bebauungsplan

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren 05.01 Teilbereich B wird für die FNP-Anpassung, das Änderungsverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur Teilfläche B erfolgte am 05.07.2017.

In 2013 gab es bereits einen Aufstellungsbeschluss zu diesem Plangebiet, der eine Kindertagesstätte (Teilbereich A) sowie Wohnungsbau (Teilbereich B) vorsah. Der Teilbereich A ist mittlerweile rechtswirksam geworden. Auf dieser Grundlage konnte eine Kindertageseinrichtung errichtet und in Betrieb genommen werden.

## 5.8 Flächenauswahl/Planungsalternativen

Die Flächenauswahl wird begründet durch die Wohnraumbedarfsanalyse (09/2017) im Rahmen der Neuaufstellung des FNP, welche die Umwandlung und Entwicklung dieser Fläche gegenüber weniger geeigneten Flächen begünstigen. Entscheidend ist hierbei der hohe Handlungsdruck der Stadt Brühl weitere Wohnbauflächen auszuweisen (vgl. Wohnraumbedarfsanalyse (09/2017)). Weiterhin sind aber auch wesentliche Flächen im FNP bereits als Wohnbau land dargestellt.

Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung, da die Stadt Brühl ohnehin Schwierigkeiten hat, ihren errechneten und abgestimmten Wohnbauflächenbedarf ausreichend planungsrechtlich abbilden zu können. Für die Entwicklung dieser Fläche spricht insbesondere die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, da sich die Flächen bereits im Eigentum eines Investors befinden, der den Standort kurzfristig realisieren möchte. Insofern entfallen eigentumsrechtliche Verhandlungen, wie etwa Ankäufe von Flächen oder Umlegungsverfahren.

## 6 Planinhalt

### 6.1 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Umwandlung von Teilen der Flächen für die Landwirtschaft vor. Im Westen und Norden des Plangebietes sollen insgesamt ca 1,0 Hektar der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbaufläche und Grünflächen umgewandelt werden.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt.

Es kann festgestellt werden, dass im Rahmen der 44. FNP-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. grünplan 07.05.2018: Umweltbericht).

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist gesichert. Die abwassertechnische Erschließung des Neubaugebiets „Unter dem Dorf“ erfolgt im Trennsystem. Die gepl. Schmutzwasserkanalisation wird an die vorh. Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Straße „Unter dem Dorf“ angeschlossen. Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die gepl. Schmutzwasserkanalisation gesammelt und im Freispiegelgefälle zur vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet mit nachfolgender Weiterleitung zur Kläranlage Brühl.

Das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken bzw. Regenrückhaltekanäle gedrosselt in das nächst gelegene Gewässer eingeleitet. Die Errichtung eines zentralen Versickerungs- oder Regenrückhaltebeckens erfolgt nördlich und somit außerhalb des Neubaugebiets „Unter dem Dorf“ auf dem Flurstück: Stadt Brühl, Gemarkung Schwadorf, Flur 001, Flurstück 406.

## 7.3 Flächenbilanz

Flächengröße des Geltungsbereichs gesamt:	1,0 Hektar
Davon:	
Wohnbauflächen	0,5 Hektar
Grünflächen	0,5 Hektar

Im Auftrag der Stadt Brühl

Dortmund, Januar 2019

plan-lokal PartmbB