



Stadt Brühl

**50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brühl
– Bebauungsplanaufstellung Nr. 05.10
„Östlich Lindenstraße, westlich An der Schallenburg“ –**



Begründung zu den Planungsabsichten

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

– Entwurf –

Dortmund, Dezember 2019

Impressum

Herausgeber:

Stadt Brühl

Fachbereich Bauen und Umwelt

Uhlstraße 3

50321 Brühl

Ansprechpartner:

Jonas Klug

Bearbeitung:

plan-lokal PartmbB

Bovermannstraße 8

44141 Dortmund

Ansprechpartner:

Thomas Scholle

Mareike Fetzner

INHALT

1	Anlass und Ziele der Planung _____	3
2	Räumlicher Geltungsbereich _____	3
3	Geplante Änderung des Flächennutzungsplans __	5
4	Planungsrechtliche Vorgaben _____	5
4.1	Landesentwicklungs- und Regionalplan	5
4.2	Bestehendes Planungsrecht	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete)	8
4.5	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	9
4.6	Bebauungsplan	9
4.7	Flächenauswahl / Planungsalternativen	9
4.8	Planinhalt: Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
5	Auswirkungen der Planung _____	11
5.1	Belange von Natur und Landschaft	11
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.3	Flächenbilanz (Stand 03.12.2019)	13

1 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 05.10 „Östlich Lindenstraße, westlich an der Schallenburg“ und die im Parallelverfahren betriebene 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen gesamtstädtischen und ortsteilbezogen bedeutsamen Wohnstandort in Brühl-Schwadorf geschaffen werden.

Die überplante Fläche besteht aus derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sowie aus einer kleinen Grünfläche im Süden des Plangebiets. Das Bebauungsplankonzept sieht auf der insgesamt 0,74 Hektar (ha) großen Fläche für die 50. Änderung des Flächennutzungsplans im nördlichen Bereich die Schaffung von Wohngebäuden, den Bau eines Seniorenwohnheims sowie die Herstellung eines Spielplatzes und einer Versickerungsanlage vor. Im südlichen Bereich soll ein weiteres Wohngebäude entstehen.

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

Das beabsichtigte Bauleitplanverfahren soll die planerischen Aussagen des Bebauungsplanentwurfs zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche räumlich konkretisieren und rechtsverbindlich festschreiben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 50. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Schwadorf, Flur 2 und umfasst einen Teil des Flurstücks 112 sowie einen Teil des Flurstücks 114.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

Nördlicher Bereich:

Die nördliche Fläche umfasst den Teil des Flurstücks 114, der im derzeit rechtskräftigen FNP als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt ist. Sie hat eine Größe von ca. 6.740 m².

Südlicher Bereich:

Die südliche Fläche umfasst einen Teil des Flurstücks 112 und ist im derzeitigen FNP als Grünfläche dargestellt. Sie hat eine Größe von ca. 640 m².

Beide Flächen umfassen zusammen eine Fläche von 0,74 ha.

Die Umgebung des Planungsraums zeichnet sich durch eine dörflich geprägte Wohnbebauung entlang der Bonnstraße sowie Lindenstraße aus. Nördlich und östlich des Gebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen mit wenigen landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie des Geltungsbereichs der FNP-Änderung kann den beiden nachfolgenden Übersichtsplänen entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.10 (maßstabslos)



Abb. 2: Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung: nördlicher und südlicher Bereich (maßstabslos)

3 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlich genutzter Fläche und Grünfläche in Wohnbaufläche und Grünfläche dient der langfristigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Brühl. Dies ist insbesondere auch im regionalen Kontext und vor dem Hintergrund der Angebotsdefizite der Oberzentren Köln und Bonn zu sehen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung (Ziele und Grundsätze) und der Regionalplanung (regionale Ziele) in die Bauleitplanung ein.

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft. Mit Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 17. April 2018 (MBI.NRW. Nr. 9 vom 20.04.2018) wurde das Verfahren zu seiner Änderung eingeleitet. Die Änderungen des Landesentwicklungsplans traten am 05. August 2019 in Kraft. Durch die Änderung soll den Städten und Gemeinden in NRW zukünftig wieder mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen zugesprochen werden. Ausnahmsweise können somit gemäß Ziel 2-3 ("Ziel Siedlungsraum und Freiraum") im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, sofern "...diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht" (Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Ziel 2-3).

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001, zuletzt geändert am 13.04.2018) ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Zweckbindung „Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung“ dargestellt.

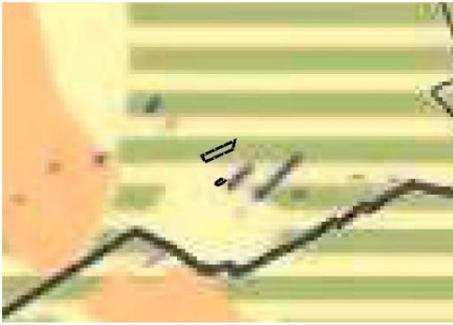


Abb. 3: Rechtskräftiger LEP NRW mit Geltungsbereich der 45. FNP-Änderung (maßstabslos)

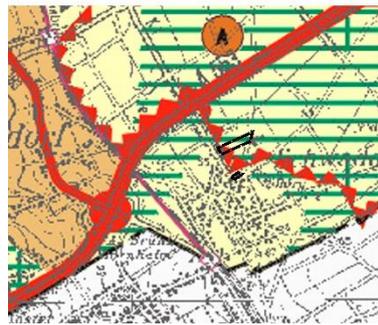


Abb. 4: Rechtskräftiger RP mit Geltungsbereich der 45. FNP-Änderung (maßstabslos)

Gemäß Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ des LEP NRW ist „in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen [ist] unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.“ Die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 05.10 „Östlich Lindenstraße, westlich An der Schallenburg“ ist aufgrund ihres begrenzten räumlichen Umfangs sowie aufgrund ihrer konkreten Zuordnung zum Ortsteil Schwadorf zulässig und bedarf keiner gesonderten Änderung des Regionalplans.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.10 „Östlich Lindenstraße, westlich An der Schallenburg“ und damit auch der Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung liegen gemäß Landschaftsplan (LP) Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises derzeit hauptsächlich im Außenbereich. Gemäß der Entwicklungs- und Festsetzungskarte (10. Änderung) des Landschaftsplanes besteht für den nördlichen Bereich der FNP-Änderung das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“ Für einen kleinen Teil des südlichen Änderungsbereiches, d.h. im Bereich der im FNP dargestellten Grünfläche sowie im Bereich der Straße An der Schallenburg besteht hingegen das Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestat-

als landwirtschaftlich genutzte Fläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt sind, ist nicht notwendig und damit nicht Gegenstand der geplanten FNP-Änderung.

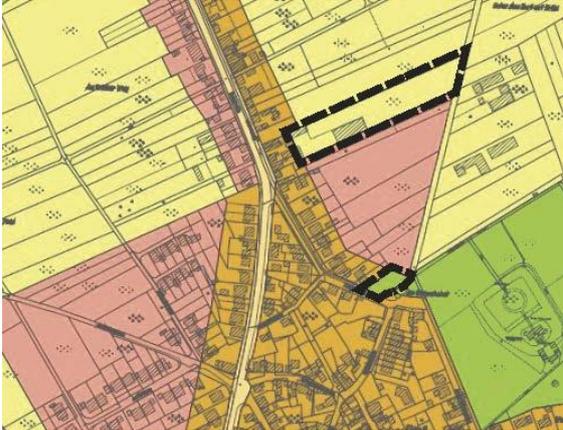


Abb. 5: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich der 45. FNP-Änderung (maßstabslos)

4.4 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete)

Im Bebauungsplangebiet und angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete, d.h. keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) sowie keine Vogelschutzgebiete im Sinne eines europaweit vernetzten Schutzgebietes gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie vorhanden. Auf nationaler Ebene weist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verschiedene Schutzkategorien des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsschutzes aus, welche auf Landesebene entsprechend regionaler Besonderheiten konkretisiert werden können.

Zum einen liegt der Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung zwar innerhalb des Naturparks „Rheinland“, jedoch nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes (§ 23 BNatSchG) und lediglich angrenzend an das südöstlich anschließende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dickopsbach“ (§ 26 BNatSchG). Der Schutzstatus des Naturparks (§ 27 BNatSchG) als Schutzkategorie des Landschaftsschutzes im Sinne eines gebietsbezogenen Naturschutzes wird durch das Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Weitere schutzwürdige Flächen und Objekte im Sinne der § 24 BNatSchG (Nationalparke), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler), § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) und § 30 BNatSchG (Gesetzlich geschützte Biotope) sind im Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung nicht vorhanden.

Auch die Schutzgebiete nach Abschnitt 1 des Kapitels 4 Landesnaturschutzgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung selbst und auch angrenzend sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Gemäß der Gefahren- und Risikokarten „Rheingraben-Nord“ ist im Geltungsbereich der FNP-Änderung kein Überschwemmungsgebiet vorhanden. Ein solches befindet sich lediglich südöstlich angrenzend an den südlichen Änderungsbe- reich, d.h. auf dem Gelände des Wasserschlosses „Schallenburg“ sowie auf weiter östlich davon angrenzenden Flächen, innerhalb des LSG „Dickops- bach“. (vgl. Flussgebiete NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Na- tur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)

4.6 Bebauungsplan

Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren 05.10 „Östlich Lindenstraße, westlich An der Schallenburg“ wird für die FNP-Änderung das Änderungs- verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte am 29.11.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (BP und FNP-Änderung) erfolgte vom 09.08.2019 bis 13.09.2019.

4.7 Flächenauswahl / Planungsalternativen

Aus der Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. plan-lokal 2017) geht eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in Brühl hervor. Der Handlungsdruck zur Ausweisung neuer Flächen bzw. zur Erweiterung der für die städtebauliche Entwicklung bereits vorgesehenen Flächen ist groß, da die Ressourcen in- zwischen aufgebraucht und die letzten FNP-konformen Baugebiete in Pla- nung bzw. in Vorbereitung sind. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt den Großteil des Plangebietes bereits als Wohnbau- flächen da. Lediglich ein geringer Anteil an bislang landwirtschaftlich ge- nutzten Flächen soll in Wohnbauflächen (hauptsächlich) konvertiert wer- den, um die an diesem Standort vorgesehene städtebauliche Entwicklung, d.h. eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Ortsteils in einer planerisch und wirtschaftlich sinnvollen Größenordnung umsetzen zu können. Weitere Flächen zur Nachverdichtung in dieser Größenordnung und zur zeitnahen

Entwicklung stehen nicht – auch nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet – zur Verfügung. Für die Entwicklung des Neubaugebiets „An der Schallenburg“ spricht ebenfalls die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, da sich die Flächen bereits im Eigentum eines Investors befinden, der den Standort kurzfristig realisieren möchte.

4.8 Planinhalt: Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Umwandlung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden sowie der im FNP bislang als Grünfläche dargestellten Fläche im Süden vor. Insgesamt sollen 0,74 ha in Wohnbauflächen (ca. 4.840 m² + ca. 640 m² = 5.480 m²), in Grünfläche (ca. 950 m²) und in Fläche für die Abwasserbeseitigung (ca. 950 m²) umgewandelt werden.



Abb. 6: Darstellung nach der 50. FNP-Änderung

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt (vgl. Umweltbericht zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl, grünplan 2019). Im Folgenden werden die Ergebnisse der Konfliktanalyse aus dem Umweltbericht, d.h. der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Umweltschutzgüter in der Gesamtbewertung zusammengefasst.

Schutzgut Mensch:

Gemäß Umweltbericht sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene (z.B. passive Schallschutzmaßnahmen) kann die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt führt die Planung zu einer Beanspruchung geringwertiger Biotoptypen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Artenschutz-Vorprüfung, grünplan 2019) kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für potentiell vorkommende Arten nur unter Beachtung weiterer Untersuchungen und dargestellter Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Diese sind in der Artenschutzprüfung (ASP I) und in den Hinweisen zum Bebauungsplan beschrieben.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die im Plangebiet vorgefundenen schutzwürdigen Parabraunerden werden durch die Planung beansprucht. Dadurch geht gemäß Umweltbericht die Regelungs- und Pufferfunktion sowie die natürliche Bodenfruchtbarkeit der

Böden verloren. Die Beanspruchung der Böden bei Durchführung der Planung kann jedoch durch Dachbegrünungen und Anlage von Grünflächen bzw. das geplante Versickerungsbecken gemindert werden.

Schutzgut Wasser:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind durch die geplante abwassertechnische Erschließung des Plangebietes (vgl. Kap. 5.2) keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Nach Umsetzung des Planvorhabens wird das im Planungsraum vorgefundene Freiraumklima voraussichtlich hin zu einem Vorstadtklima verändert, welches durch gute Durchlüftungsverhältnisse sowie eine Durchgrünung gekennzeichnet wird. Dabei wirken die im Neubaugebiet geplanten Grünflächen und Dachbegrünungen klimatisch ausgleichend.

Schutzgut Landschaft:

Insgesamt ist durch das Planvorhaben mit einer kleinräumigen Verschiebung des Ortsrandes zu Ungunsten des landschaftlichen Freiraumes im Vergleich zur Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zu rechnen. Die vorgesehenen Grünflächen sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung technischer Anlagen können dabei die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild mindern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind gemäß Umweltbericht maximale Gebäudehöhen im Rahmen der Bebauungsplanung festzusetzen, um visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Baudenkmäler vermeiden zu können. Hinsichtlich des Schutzgutes Sachgüter werden landwirtschaftliche Flächen mit hohen bis sehr hohen Bodenwertzahlen beansprucht. Dabei gehen insgesamt etwa 6 740 m² der im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.

Insgesamt sind im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter zu erwarten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist gesichert. Die abwassertechnische Erschließung des Neubaugebiets ist vorwiegend im Trennsystem vorgesehen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Brühl abgeleitet. Das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser wird vorwiegend über die geplante Regenwasserkanalisation gesammelt und einem zentralen Versickerungsbecken am nordöstlichen Rande des Plangebiets zugeleitet. Zwei Gebäude sollen mit einem Mischwasseranschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Linden- bzw. Bonnstraße angeschlossen werden, zu der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser abgeleitet wird.

5.3 Flächenbilanz (Stand 20.12.2019)

Flächengröße des Geltungsbereichs gesamt:	7.380 m ²
Wohnbauflächen	5.480 m ²
Grünfläche	950 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Ver- sickerungsbecken)	950 m ²

Im Auftrag der Stadt Brühl

Dortmund, Dezember 2019

plan-lokal PartmbB