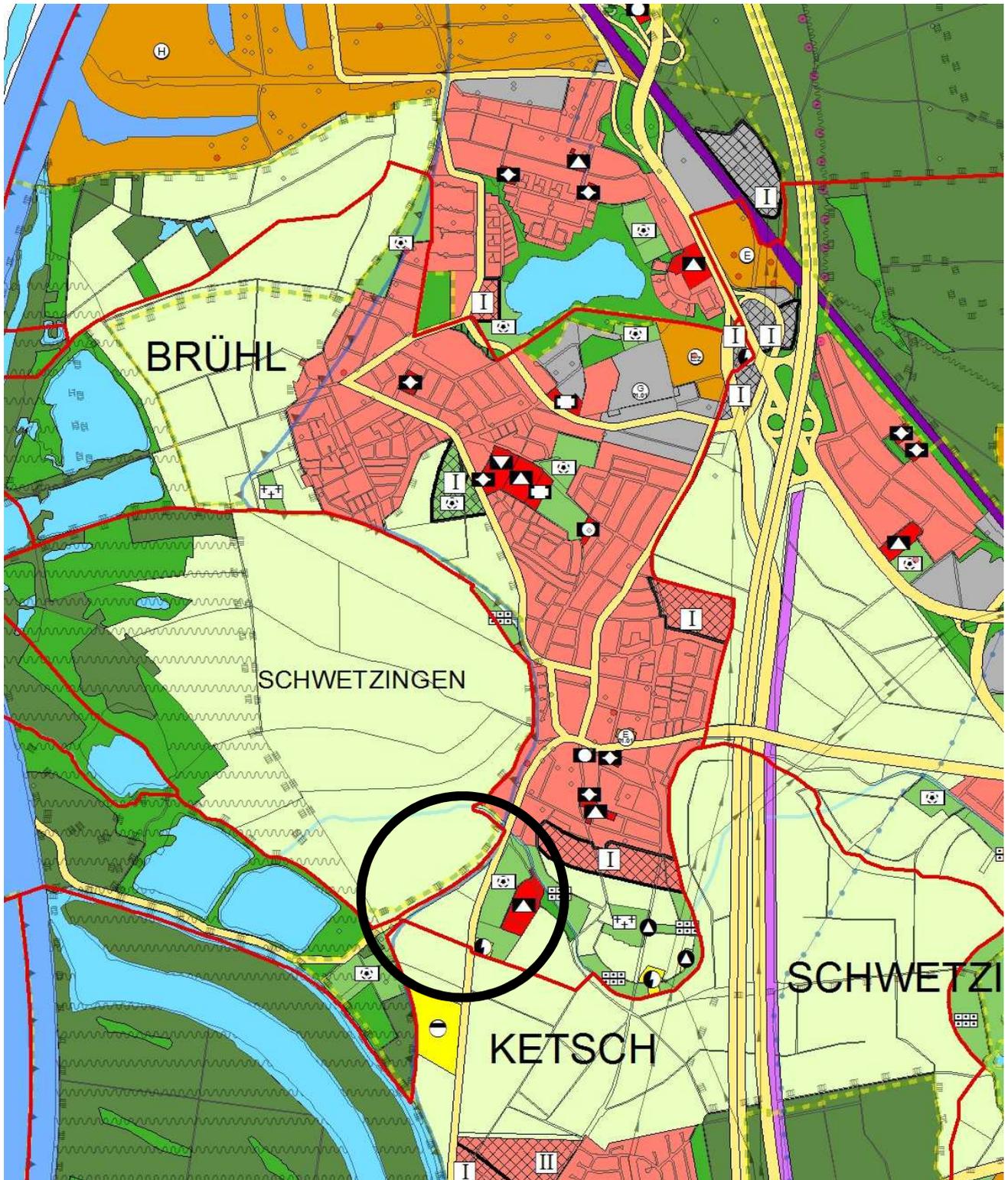




Brühl

Umplanung in eine "Sport und Freizeitfläche" im Parallelverfahren



Aktuelle Plandarstellung





Brühl

Umplanung in eine "Sport und Freizeitfläche" im Parallelverfahren

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom August 2017



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Fläche für die Landwirtschaft

1,2 ha



Ziel des Änderungsverfahrens

Freiraum "Sport und Freizeitfläche"

1,2 ha



Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeifläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeifläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Straßentunnel / Querung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Stadtbahn
Altlast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Schifffahrtsweg
Altlastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	Sport- und Freizeitanlage		
Wasserschutzgebiet	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans in Brühl

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sport und Freizeitfläche“

in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans
„Sportpark Süd II“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2017



1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Brühl möchte zukünftig ihre Sportanlagen an ihrem südlichen Ortsrand westlich des Schulzentrums konzentrieren. Damit dies gelingen kann, ist eine Erweiterung der bereits vorhandenen Sportflächen notwendig. Innerhalb des vorgesehenen Erweiterungsbereichs befindet sich derzeit noch ein Hundesportverein. Dieser soll nun von seinem bisherigen Standort auf das westlich davon liegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei verlagert werden.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige Fläche für die Landwirtschaft im Umfang von rund 1,2 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sport und Freizeitfläche“ dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine Fläche wiedergenutzt werden, die in Teilen bereits eine bauliche Prägung durch Wohn- und Nebengebäude sowie Gewächshäuser aufweist. Die Planung ermöglicht die Weiternutzung der bestehenden Gebäude bzw. deren Ersatz. Es wird sichergestellt, dass nur eine maßvolle Bebauung und Versiegelung erfolgen kann, so dass der insgesamt vorherrschende Freiraumcharakter des Bereichs erhalten wird. Das Verfahren erfolgt deshalb als „Vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB, von einer Umweltprüfung kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung abgesehen werden.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Auslöser für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportpark Süd II“. Dieser kann in seinem östlichen Teilbereich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der westliche Bereich des Plangebiets mit einer Bruttogröße von rund 1,2 ha ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, zukünftig ist hier die Freiraumdarstellung „Sport und Freizeitfläche“ vorgesehen.

2.1 Lage und Bestandsnutzungen

Die zu ändernde Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Brühl zwischen Weidweg (L 630) und Ketscher Straße. Westlich davon finden sich Ackerflächen, die entlang der Wege teilweise mit Randbegrünungen eingefasst werden. Nördlich schließt sich eine solitäre Mischnutzung im Außenbereich an. Östlich liegen bereits heute verschiedene Sportanlagen und die Marion-Dönhoff Realschule Brühl-Ketsch. Die hier liegenden Sportflächen sollen erweitert werden, damit zukünftig die Sportnutzungen der Gemeinde Brühl hier konzentriert werden können.

Der neue Standort des Hundesportvereins ist heute eine nicht bzw. als Lagerplatz genutzte Brache, auf der sich ehemals eine Gärtnerei befand. Der gesamte Gebäudebestand ist noch vorhanden. Ob und inwieweit deren Nachnutzung möglich ist oder Ersatzbauten nötig werden, entscheidet sich in nachgelagerten Planungsverfahren.

Abbildung 1: Bestandsnutzungen auf der Änderungsfläche und im Umfeld



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

2.2 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands hat am 10.11.2015 den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dieser enthält die Darstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für alle 18 Verbandsmitglieder. Darüber hinaus wurden einige Freiraumdarstellungen aufgenommen, die in einem engeren Zusammenhang mit den Bauflächen stehen. Wesentliches Ziel des Vorentwurfs ist es, die Nachnutzung der Konversionsflächen mit dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die 15 Verbandsmitglieder ohne Konversionsflächen in Einklang zu bringen.

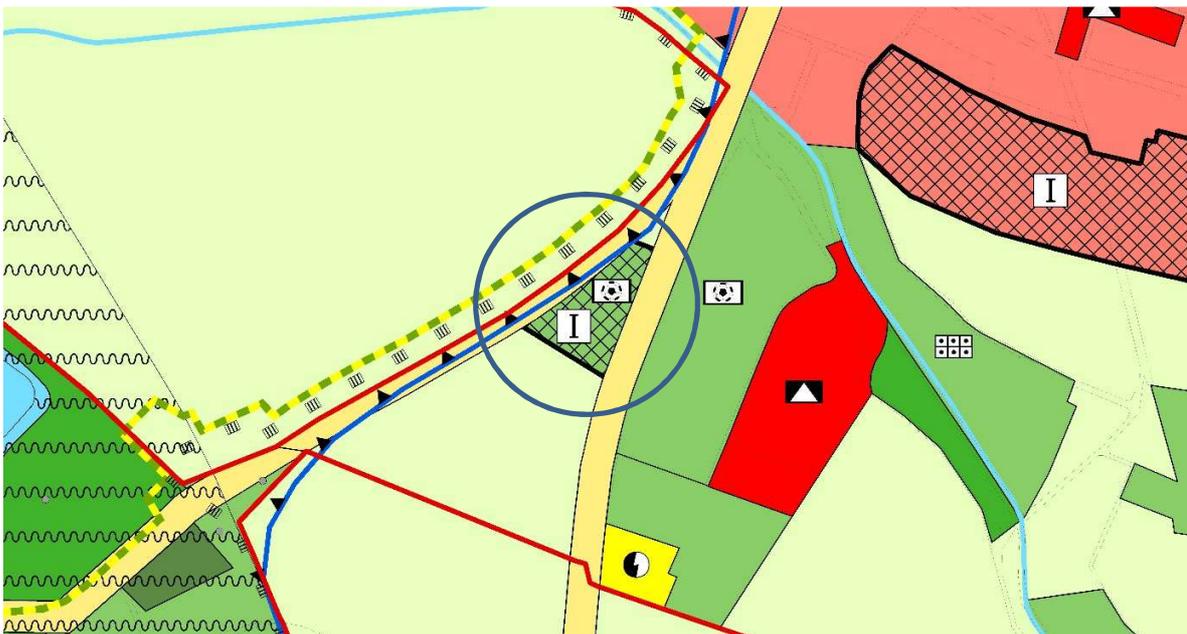
Die Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 beschlossen wurde, sieht im Bereich des Sportparks Süd eine ergänzende Sport- und Freizeitfläche westlich der bestehenden Sportanlagen vor. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurf des Bebauungsplans entsprechen dieser Darstellung.

2.3 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, eine brach gefallene Fläche einer Wiedernutzung zuzuführen und ein Ausgreifen der Bebauung in baulich bisher ungenutzte Außenbereiche zu vermeiden. Gleichzeitig gelingt es, die mögliche bauliche Nutzung auf der Fläche zu begrenzen und diese somit überwiegend als Freiraum zu sichern: Durch die im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Versiegelung im Plangebiet maximal 20% beträgt. Insofern kann die hier vorliegende Änderung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in die zukünftige Freiraumdarstellung „Sport und Freizeitfläche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim stellt als Sport und Freizeitfläche verschiedene Freiraumnutzungen wie z. B. Tennisplätze, Fußballfelder, Freibäder, Hundesportanlagen, Schießstände und ähnliches dar. Auch Campingplätze, Gebiete für Wochenendhäuser sowie intensiv genutzte Grünflächen der Naherholung können so dargestellt werden. In diesen Flächen können sich auch ergänzende Gebäude befinden wie z. B. auf Ausflugsverkehr ausgelegte Gastronomie (vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan S.19). Entscheidend ist, dass der Bereich einen Versiegelungsgrad von höchstens 20% aufweist. Dagegen werden Bereiche als Sonderbauflächen „Sport und Freizeitanlagen“ dargestellt, wenn sie zu mehr als 20% versiegelt und mit Sport- oder Freizeithallen bebaut sind oder eine sehr starke Besucherfrequenz mit sich bringen (ebenda S. 17).

Abbildung 2: Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Der der Änderung des Flächennutzungsplans zugrundeliegende Bebauungsplan greift auch in seinem östlichen Plangebiet im Bereich der Gemeinbedarfs- und Sportflächen über die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans hinaus. Diese Festsetzungen sind jedoch durch die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung sowie seine generalisierende Darstellung und der damit verbundenen Unschärfe gedeckt.

2.4 Alternativenprüfung

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. In diesem Fall erwies sich der gewählte Ersatzstandort als optimal für die geplante Verlagerung. Er ist bereits baulich geprägt, liegt in direkter Nähe zum Altstandort und lässt keine neuen Nutzungskonflikte zu erwarten. So unterschreiten die durch die geplante Hundesportanlage zu erwartenden Geräuschmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete von 45 (Tag) bzw. 60 dB(A) (Nacht) deutlich.

Damit werden wichtige Ziele der Flächennutzungsplanung wie flächensparende Planung oder Reaktivierung von Brachen erreicht. Es gelingt, den Freiraumcharakter der Fläche zu erhalten und so auch den landschaftsplanerischen Zielen für diesen Bereich zu entsprechen. Mit der Verlagerung des Vereinsgeländes werden Bodeneingriffe und Umweltbelastungen an anderen Stellen vermieden.

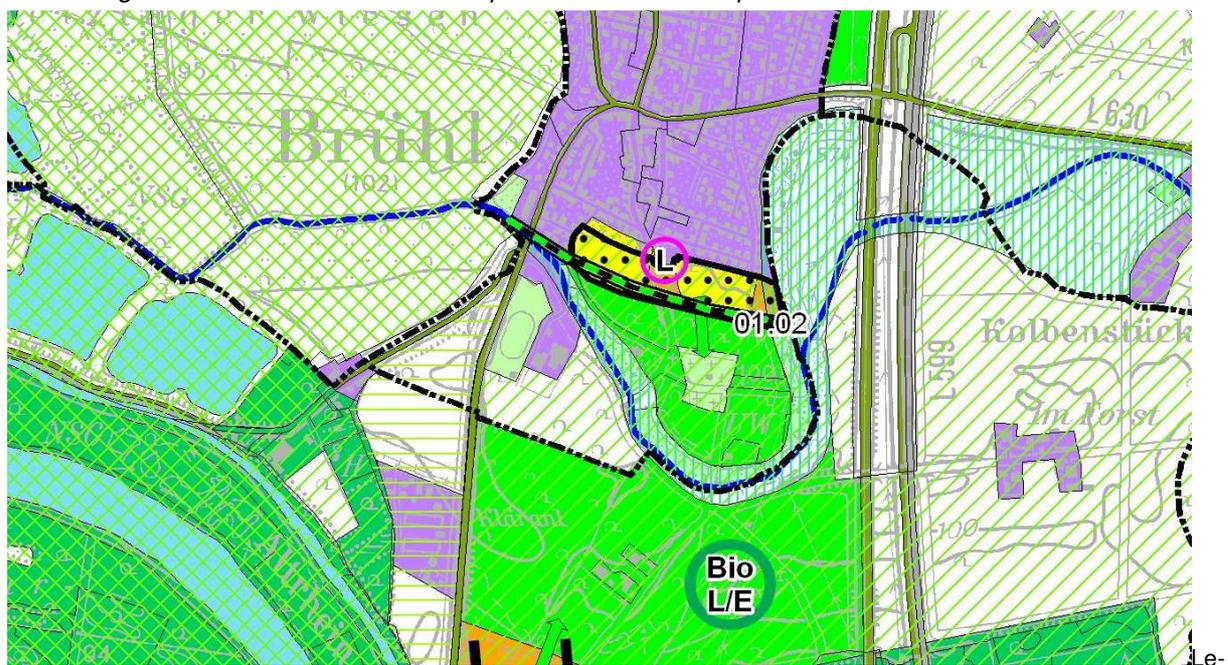


3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Laut Landschaftsplan hat der zukünftige Standort des Hundesportvereins eine allgemeine Bedeutung für den Landschaftsschutz. Hier sollen eine weitere Landschaftszersiedelung und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen vermieden werden. Bauliche Maßnahmen sollten sich darauf beschränken, die bestehende Siedlungsfläche abzurunden, bzw. auf vorbelasteten Flächen durchgeführt werden.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Konfliktplan des Landschaftsplans



gende

	Bauflächen		Grünflächen
	Entwicklungsfläche landschaftsplanerisch bedingt vereinbar		Flaschenhals im Biotopverbund
	Sonstige zusammenhängende Landschaftsräume mit allgemeiner Bedeutung für den Ressourcen- und Landschaftsschutz		Natur- / Landschaftsschutzgebiet

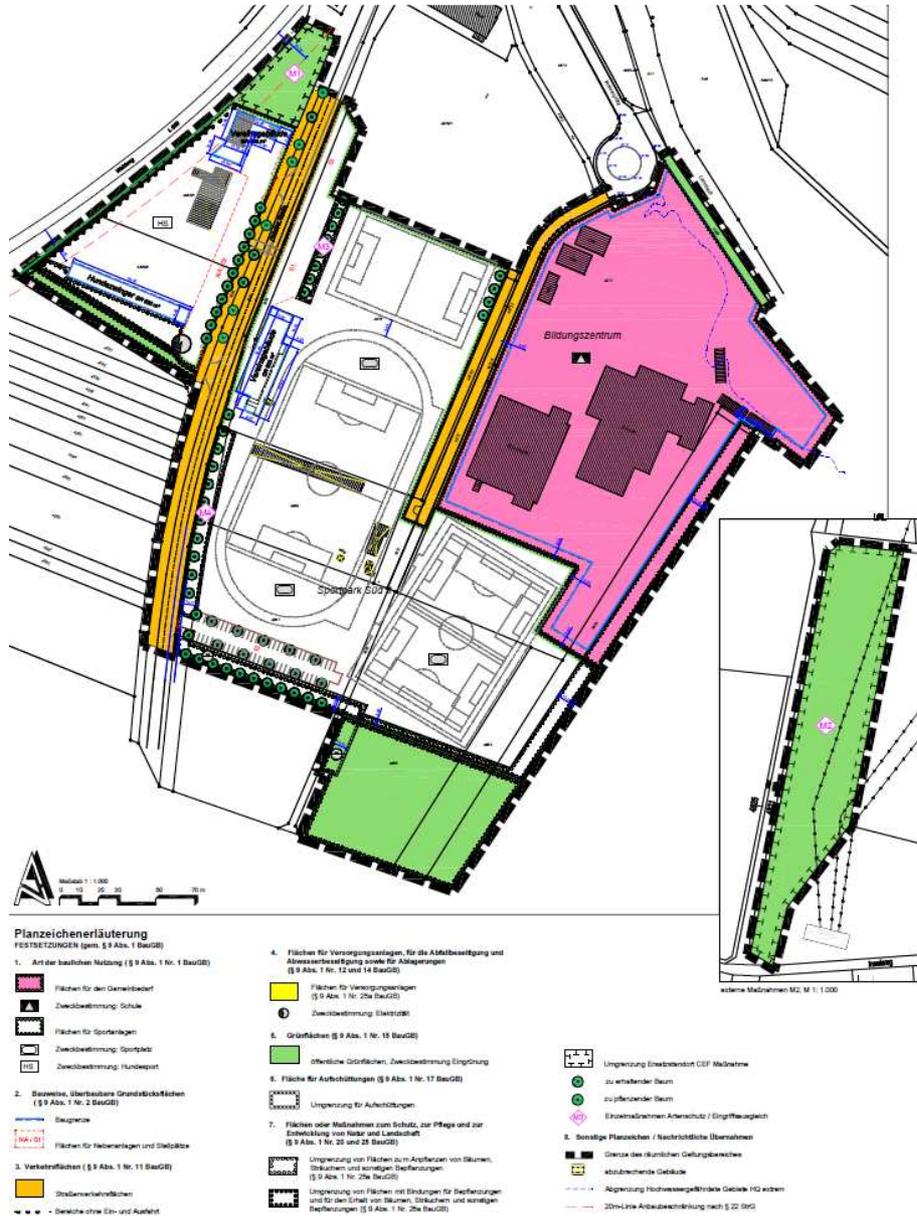
Die vorliegende Flächennutzungsplanung und der daraus zu entwickelnde Bebauungsplan nehmen diese Empfehlungen vollständig auf: Das Vorhaben wird auf einer vorbelasteten Fläche durchgeführt, reaktiviert eine Brache und bauliche Maßnahmen beschränken sich weitestgehend auf Bereiche, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurden.



4. Der Bebauungsplan „Sportpark Süd II“

Der Bebauungsplan „Sportpark Süd II“ schließt sich in seinem Umgriff an den Bebauungsplan Sportpark Süd I an und überplant den gesamten südlich angrenzenden Bereich bis zur Geothermieanlage sowie der Gemarkungsgrenze zu Ketsch.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Sportpark Süd II“ der Gemeinde Brühl



Er setzt in seinem Umgriff eine Gemeinbedarfsfläche fest, auf der sich die Marion-Dönhoff Realschule befindet. Alle weiteren Flächen sind Flächen für Sportanlagen, in die einzelne Baufelder für dazugehörige Sporthallen und Umkleiden eingefügt wurden. Im Bereich der für den Hundesport vorgesehenen Änderungsfläche wird die maximal zu versiegelnde Fläche für bauliche Anlagen auf 2.350² beschränkt, wobei die Grundfläche für Vereinsgebäude und Hundezwinger insgesamt maximal 1.100 m² betragen darf. Auch im Bereich der anderen Sportanlagen wird die maximal mögliche Versiegelung festgelegt. Der Freiraumcharakter der Fläche bleibt insgesamt gewahrt.



Der Bebauungsplan „Sportpark Süd II“ weicht in seinem westlichen Teilbereich von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Er greift auch in seinem östlichen Bereich über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus, dies ist jedoch durch die generalisierende Darstellung und der damit verbundenen Unschärfe des Flächennutzungsplans gedeckt.

Die Planung passt zu der vorgesehenen Darstellung einer Sport und Freizeitfläche in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, wie sie von der Verbandsversammlung 2015 beschlossen wurde. Die im Flächennutzungsplan niedergelegte Regelung, wonach der Versiegelungsanteil bei dieser Freiraumdarstellung maximal 20% betragen darf (vgl. Kapitel 2.3), wird eingehalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den westlichen Teilbereich erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan mit seinen gewählten Festsetzungen wird voraussichtlich aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Brühl im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Änderungsfläche liegt im Bereich eines Regionalen Grünzugs. Als Freiraumdarstellung im Bereich einer Brachfläche mit einem nur geringen Anteil an möglicher Versiegelung durch bauliche Anlagen (incl. Stellplätze und Zufahrten) passt sie zu den Darstellungen des Regionalplans Rhein-Neckar.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Im Bereich der Bauflächen befinden sich möglicherweise Leitungsanlagen von Netze BW. Eine Bebauung ist nur in Einvernehmen mit dem Netzbetreiber möglich

7. Verfahren

Der Gemeinderat von Brühl hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportpark Süd II“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Weil durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Das Verfahren erfolgt somit nach § 13 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde vom 25.09.2017 bis 24.10.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.



Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2017 und mit Frist bis zum 24.10.2017 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

7. Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Verfahren keine Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Eine umfangreiche Prüfung dieser Belange erfolgte durch die Gemeinde Brühl im Rahmen des Bebauungsplans „Sportpark Süd II“.



Änderung des Flächennutzungsplans in Brühl

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sport und Freizeitfläche“

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sportpark Süd II“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Gemeinde Brühl möchte zukünftig ihre Sportanlagen an ihrem südlichen Ortsrand westlich des Schulzentrums konzentrieren. Damit dies gelingen kann, ist eine Erweiterung der bereits vorhandenen Sportflächen notwendig. Innerhalb des vorgesehenen Erweiterungsbereichs befindet sich derzeit noch ein Hundesportverein. Dieser soll nun von seinem bisherigen Standort auf das westlich davon liegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei verlagert werden.

Im FNP war der rund 1,2 ha große Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll hier zukünftig die Freiraumnutzung „Sport und Freizeitfläche“ darstellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein neues Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher baulicher Flächenverbrauch entsteht. Es erfolgt eine z. T. auch bauliche Wiedernutzung eines brachgefallenen Gärtnereigeländes. Die mögliche Versiegelung wird im Wesentlichen auf die bestehenden Flächen begrenzt.

Mit der Wiedernutzung des etwas abseits vom Siedlungsrand gelegenen Geländes sind keine neuen Nutzungskonflikte zu erwarten. Die durch die geplante Hundesportanlage zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete von 45 (Tag) bzw. 60 dB(A) (Nacht) deutlich.

Das Ziel des Flächensparens kann durch die Reaktivierung einer Brache erreicht werden. Der Freiraumcharakter der Fläche wird erhalten und den landschaftsplanerischen Zielen für diesen Bereich entsprochen.



Nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sind nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 25.09.2017 bis 24.10.2017 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 am Verfahren beteiligt und bis 24.10.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zur Änderung der Plandarstellung geführt hat.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. In diesem Fall erwies sich der gewählte Ersatzstandort als optimal für die geplante Verlagerung. Er ist bereits baulich geprägt, liegt in direkter Nähe zum Altstandort und lässt keine neuen Nutzungskonflikte erwarten.

Wichtige Ziele der Flächennutzungsplanung wie flächensparende Planung oder Reaktivierung von Brachen werden hier erreicht. Es gelingt, den Freiraumcharakter der Fläche zu erhalten und so auch den landschaftsplanerischen Zielen für diesen Bereich zu entsprechen. Mit der Verlagerung des Vereinsgeländes werden Bodeneingriffe und Umweltbelastungen an anderen, bisher unbelasteten Stellen vermieden.

Der FNP Heidelberg-Mannheim setzt sich das Ziel, bevorzugt die Innenentwicklung der Kommunen zu betreiben und Außenbereichsflächen zu schonen. Die Wiedernutzung des ehemaligen Gärtnergeländes entspricht dieser Siedlungsflächenkonzeption.