



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0072/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	18.06.2018

TOP:

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans
- Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden zur Kenntnis genommen und können Anlage 2 entnommen werden.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans zu. Lediglich der Herausnahme der Fläche im Sprauwaldacker mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ wird nicht zugestimmt. Diese Fläche soll vielmehr im Flächennutzungsplan erhalten bleiben.

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim umfasst den baulichen Entwicklungsrahmen für das gesamte Verbandsgebiet. Er gehört nach § 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben der kommunalen Bauleitplanung und wird für die 18 Verbandsmitglieder in einem gemeinsamen Planwerk erstellt.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die Verbandsmitglieder mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, Stellung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beziehen.

Der Planentwurf zu Brühl ist Abb. 1 zu entnehmen. Demnach verfügt die Gemeinde über insgesamt 13,7 ha an Wohnbauflächen.

Eine nähere Prüfung der ortsspezifischen städtebaulichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen findet sich in Anlage 1. Eine Dokumentation der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Abs. 1 der §§ 3 und 4 BauGB ist Anlage 2 zu entnehmen. In dieser Beteiligung sind keine Erkenntnisse bekannt geworden, die der vorgesehenen Beschlussfassung entgegenstehen. Insofern wird vorgeschlagen, dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zuzustimmen.

Hintergrund der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Aufgrund der Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 für die Konversionsflächen in Schwetzingen, Mannheim und Heidelberg hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 07.01.2015 deutlich gemacht, dass die Verfahren zur Entwicklung der Konversionsflächen erst dann abgeschlossen werden können, wenn ein Bedarfsnachweis für das gesamte Verbandsgebiet vorgelegt wird. Weiter hat das Regierungspräsidium darauf hingewiesen, dass in einzelnen kreisangehörigen Gemeinden Wohnbauflächenüberhänge bestehen, die als Ausgleich für die Entwicklung der Konversionsflächen aufgegeben werden können.

Vor diesem Hintergrund war es notwendig, zeitnah ein Siedlungsflächenentwicklungskonzept für alle 18 Verbandsmitglieder des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zu erstellen und dafür einen Bedarfsnachweis bezüglich der benötigten Wohnflächen zu führen. Dies war Voraussetzung für die Genehmigungen der Flächennutzungsplanverfahren zu den Konversionsflächen. Ziel war also, einen einvernehmlichen Planentwurf durch die Verbandsversammlung zu beschließen, dazu die Meinung der Träger der Regional- und Landesplanung einzuholen und damit sicherzustellen, dass zum einen die Konversionsplanungen in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung und zeitlichen Erfordernisse fortgeführt werden können und zum anderen die Entwicklung der Konversionsflächen mit einem Siedlungsentwicklungskonzept für alle 18 Verbandsmitglieder in Einklang steht.

Bedarf / Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Die aktuellste Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes vom 14.12.2015 geht von einem Bevölkerungszuwachs von etwa 4,5 % bis zum Jahr 2030 aus. Die vorliegenden bundes- und landesweiten Vorausrechnungen kommen zu einer Spannweite zwischen null und fünf Prozent Wachstum bis 2030. Im Landesvergleich wurde für den Bereich des Nachbarschaftsverbandes eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Erste Gespräche mit der Gemeindeverwaltung über die Entwicklungen in Brühl fanden bereits im April 2015 statt.

Für Brühl ergeben sich gemäß der aktuellsten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes vom 14.12.2015 ein prognostizierter Bevölkerungszuwachs von 283 Personen und ein Wohnflächenbedarf von 18,0 ha bis zum Jahr 2030. Grundlage für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist die Bedarfsermittlung des Nachbarschaftsverbandes mit Stand Herbst 2013. Danach besteht ein rechnerischer Bedarf von 611 ha bis 2030 für den gesamten Nachbarschaftsverband und für Brühl ein Bedarf von 17 ha.

Innenentwicklungspotential

Zugleich wurde vom Nachbarschaftsverband in Zusammenarbeit mit dem Ortsbauamt eine Ermittlung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale durchgeführt. Im Gebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stehen bis 2030 Innenentwicklungspotentiale in einer Größenordnung von 61 ha (davon 49 ha sofort nutzbar), in Brühl ca. 3 ha zur Verfügung.

Beteiligung der übergeordneten Behörden und weitere Schritte

Der Vorentwurf wurde der Abteilung 2 (Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen) des Regierungspräsidiums Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch vorgelegt. Das Regierungspräsidium hat mitgeteilt, dass für den im Vorentwurf enthaltenen Umfang von Wohnbauflächen von etwa 617 ha der rechnerische Bedarfsnachweis aus heutiger Sicht attestiert werden kann. Auch aus der Sicht des Verbands Region Rhein-Neckar sind die Bedarfsnachweise des Nachbarschaftsverbands nachvollziehbar und plausibel.

Im nächsten Schritt erfolgte ab Herbst 2017 die Beteiligung der Verbandsmitglieder. Wichtig war hierbei die Diskussion des Planvorentwurfs inklusive Begründung zum Flächennutzungsplan und Umweltbericht in den Gemeinderäten. Die Konversionsflächen konnten im Parallelverfahren weiter bearbeitet werden. In Brühl ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans bezüglich des Sportparks Süd erfolgt.

Aktuelle Entwicklung

Die Flächen für die Neubaugebiete „Bäumelweg Nord“ und „Schütte-Lanz“ und das Gewerbegebiet „Alte Mannheimer Landstraße“ sind als Entwicklungsfläche entfallen und sind nun als Bestand übernommen worden. Eine Bebauung (mit der Zweckbestimmung Wohnen) für den als Entwicklungsfläche für Sport und Freizeit von 5,1 ha ausgewiesenen Bereich im Gewann „Sprauwaldäcker“ ist nach nochmaliger Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Dies begründet sich insbesondere in den vorhandenen regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen (Lage in regionalem Grünzug und Landschaftsschutzgebiet), die einer Bebauung entgegenstehen. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans ist diese Entwicklungsfläche im Freiraum daher herausgenommen. Die komplette Herausnahme auch mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ liegt nicht im Interesse der Gemeinde. Vielmehr sollte die im alten Flächennutzungsplan bestimmte Fläche beibehalten werden, um die künftige Entwicklung zumindest möglich zu machen.

Der nördliche Bereich des Sportparks Süd soll als „Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage“ dargestellt werden, um eine dichtere Sportbebauung für die Schulnutzung zu ermöglichen. Die südlich im Anschluss an diese Fläche folgenden Sportflächen werden im Hinblick auf die Wahrung des Freiraumcharakters des Flächennutzungsplans weiterhin als Sport- und Freizeitfläche dargestellt. Zugehörige bauliche Anlagen wie Clubhaus und Gaststätte sind möglich, soweit dabei maximal etwa 20 % der zu betrachtenden Fläche versiegelt wird und der Freiraumcharakter insgesamt erhalten bleibt. Zudem wird in der

Ketscher Straße noch eine „Entwicklungsfläche Sport und Freizeit“ für die Verlagerung des Schäferhundevereins dargestellt. Beide Flächen sind bereits im Parallelverfahren geändert worden.

Als Entwicklungsfläche für Wohnen im Innenbereich wird das Gebiet „Am Schrankenbuckel“ (3,7 ha) als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Außerdem wird die seit 1982 im Flächennutzungsplan enthaltene Entwicklungsfläche für Wohnen „Am Mühlweg“ (8,7 ha) geringfügig auf 10 ha erweitert. Hintergrund dafür ist, dass immer größere artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen benötigt werden und außerhalb immer weniger Ausgleichsflächen vorhanden sind. Somit kann der naturschutzrechtliche Ausgleich für dieses Wohngebiet auch in Form einer Aufwertungsmaßnahme im Anschluss an das Wohngebiet vorgenommen werden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits abgeschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rathaus in der Zeit vom 05.02.2018 bis 16.03.2018 statt. Während der Offenlage ist eine Stellungnahme mit Einwendungen eingegangen, die aber keine Auswirkung auf die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hat, da die umweltbezogenen Belange erst auf Bebauungsplanebene geprüft werden.

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt eingehend beraten. Im Ergebnis hat der Ausschuss mehrheitlich dem Gemeinderat folgendes empfohlen:

„Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden zur Kenntnis genommen und können Anlage 2 entnommen werden.“

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans zu. Lediglich der Herausnahme der Fläche im Sprauwaldäcker mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ wird nicht zugestimmt. Diese Fläche soll vielmehr im Flächennutzungsplan erhalten bleiben.“

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss