



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESAMTFORTSCHREIBUNG



## **Flächensteckbriefe - Auszug Brühl**

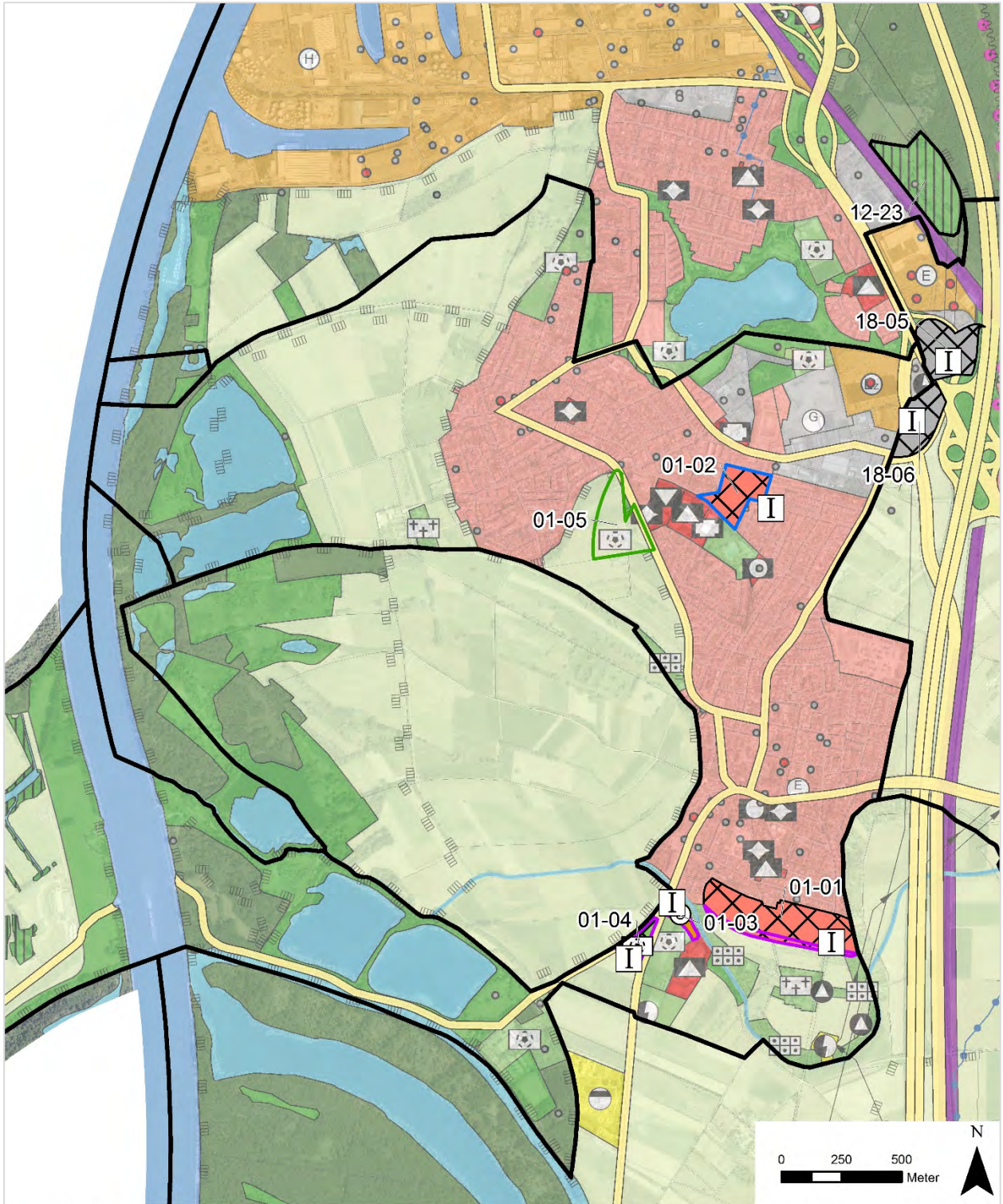
Anlage zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

Januar 2018

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

# BRÜHL

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



**Zukünftige Entwicklungsfläche FNP**

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

**Änderungen gegenüber bisherigem FNP**

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

**Zeitstufen**

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

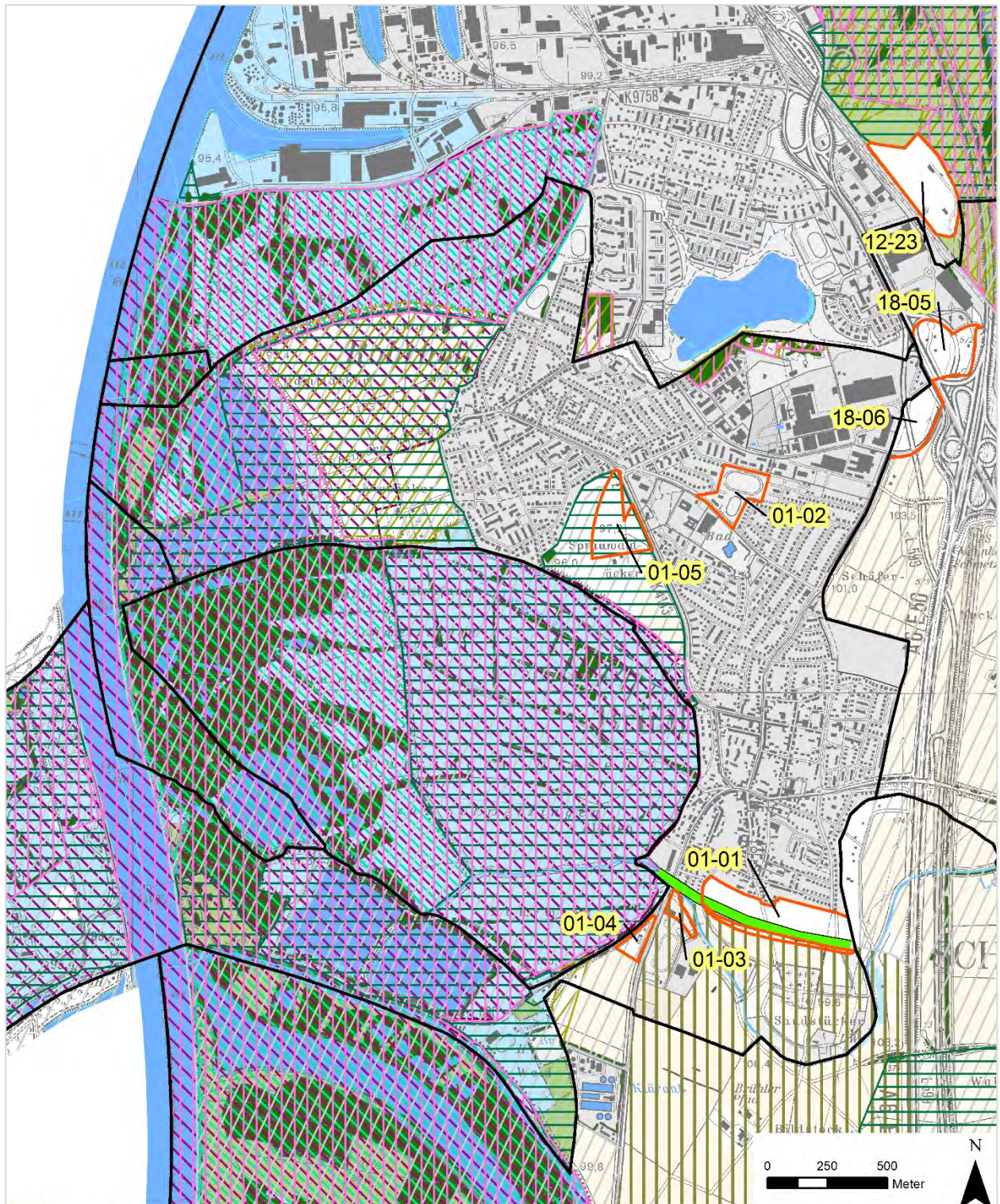
**Erläuterungen:**

Nach dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan verfügt Brühl insgesamt über 13,7 ha an Wohnbauflächenpotenzialen. Hierzu gehören die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Süden der Gemeinde sowie die Baufläche im Bereich der derzeitigen Sportflächen „Am Schrankenbuckel“.

Bis auf die absehbare Innenentwicklungsfläche im Bereich der Sportflächen bleibt der Flächennutzungsplan damit gegenüber dem aktuellen Plan unverändert. Gewerbliche Bauflächen sind - wie bisher auch - nicht vorgesehen.

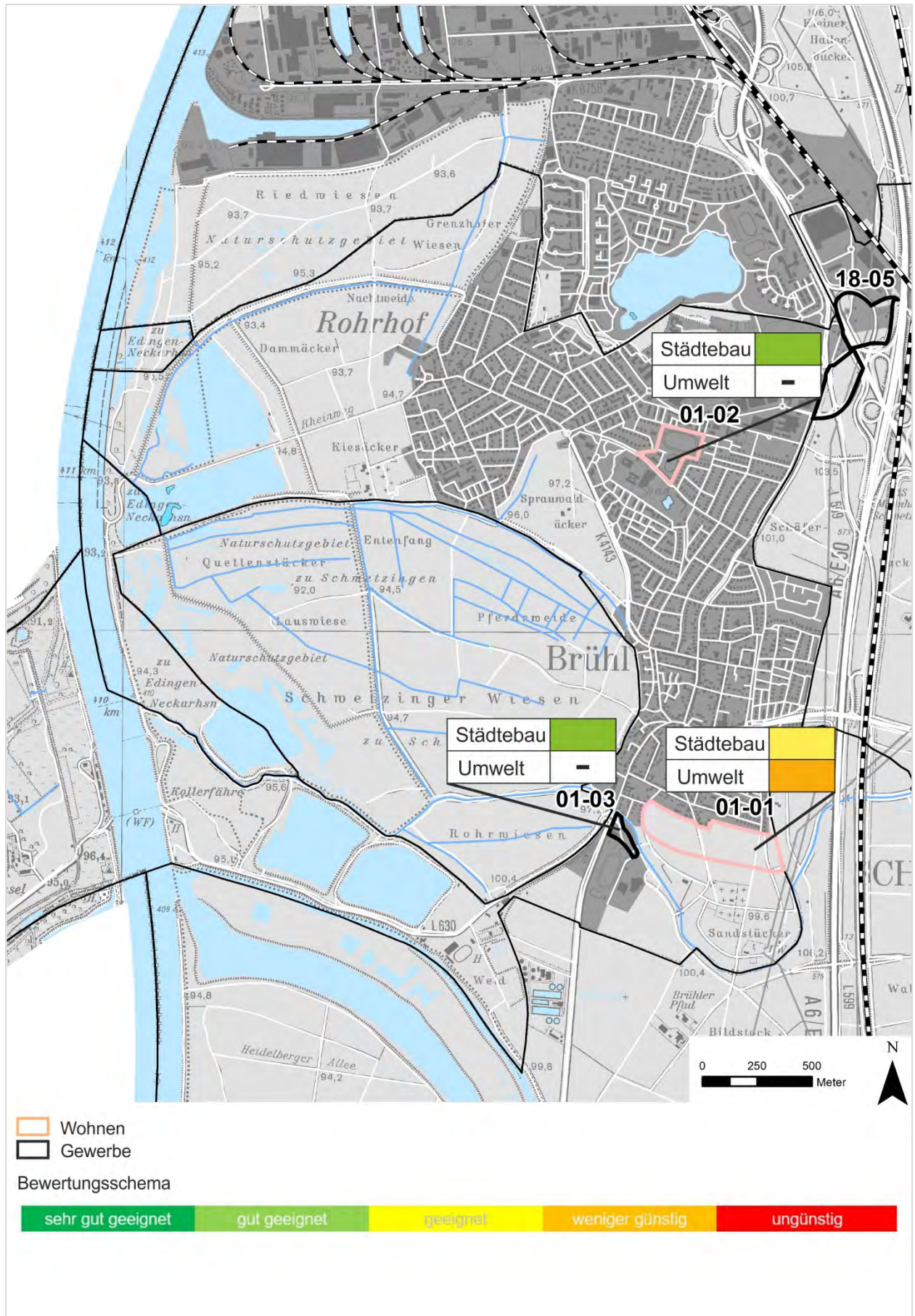
Die Entwicklungsmöglichkeiten von Brühl sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und administrativen Grenzen weitestgehend auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen begrenzt. Im Westen liegt der Bereich der Rheinauen, im Süden liegen Siedlungszäsuren in Richtung Ketsch. All diese Bereiche sind mit vielfältigen regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert. Nach Osten hin sind aufgrund der Verlärmung durch die nahegelegene Autobahn sowie aufgrund der Gemarkungsgrenze keine sinnvollen Entwicklungen möglich. Im Norden schließen direkt Wohnbauflächen der Stadt Mannheim an.

Umweltbezogene Planungsbelange

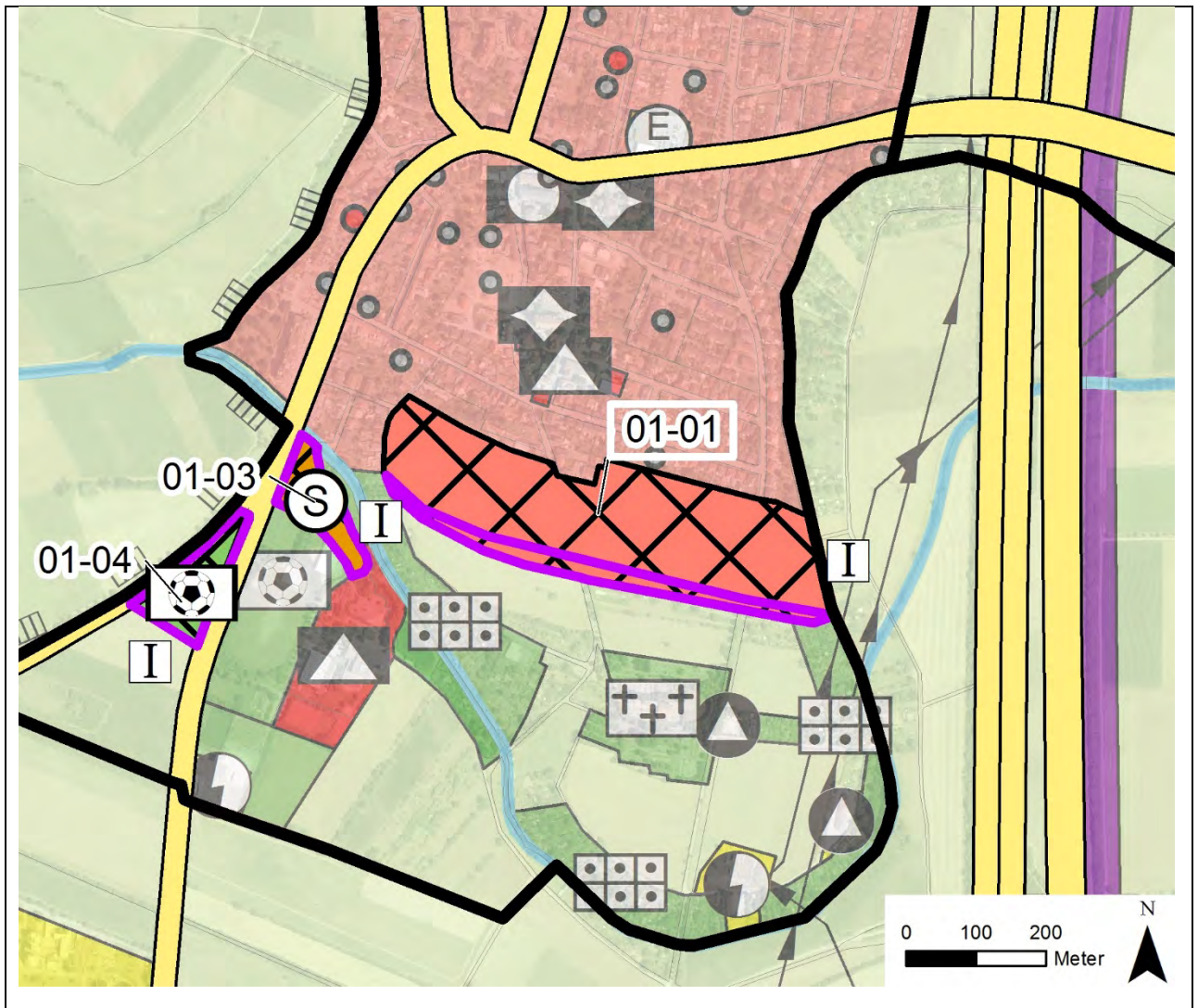


- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Prüfflächen                          | Artenschutzprogramm Feldhamster           |
| Landschaftsschutzgebiet              | Wald                                      |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  | regionalplanerische Grünzäsur             |
| FFH-Gebiet                           | Vorranggebiet Natur und Landschaft        |
| Vogelschutzgebiet                    | Vorranggebiet Landwirtschaft              |
| Naturschutzgebiet                    | Vorranggebiet Rohstoffabbau               |
| Biotop                               | regionalplanerischer Grünzug              |

Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



01.01 Brühl – Mühlweg



<b>Flächengröße in Hektar</b>	10,0 ha	Die Fläche ist seit 1982 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche in etwas erweiterter Form dargestellt werden.  Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung		
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Brühl und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Der westliche Teil der Entwicklungsfläche rundet den Siedlungskörper zu den Sportanlagen hin ab. Insgesamt fügt sich die Fläche gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

### Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

<b>ÖPNV</b>	Bushaltepunkt: 150 m Haltepunkt Schiene: -
<b>Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur</b>	Ortszentrum: 400 m Märkte im Ortszentrum: 550 m (Lidl) Grundschule: 250 m
<b>Naherholung und Freizeit</b>	Ortsrandlage in direktem Umfeld zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen wie Leimbach, kleinstrukturierten Feldfluren sowie Kleingärten. Das Naherholungsgebiet Altrheinauen befindet sich südwestlich.

### Immissionsschutz

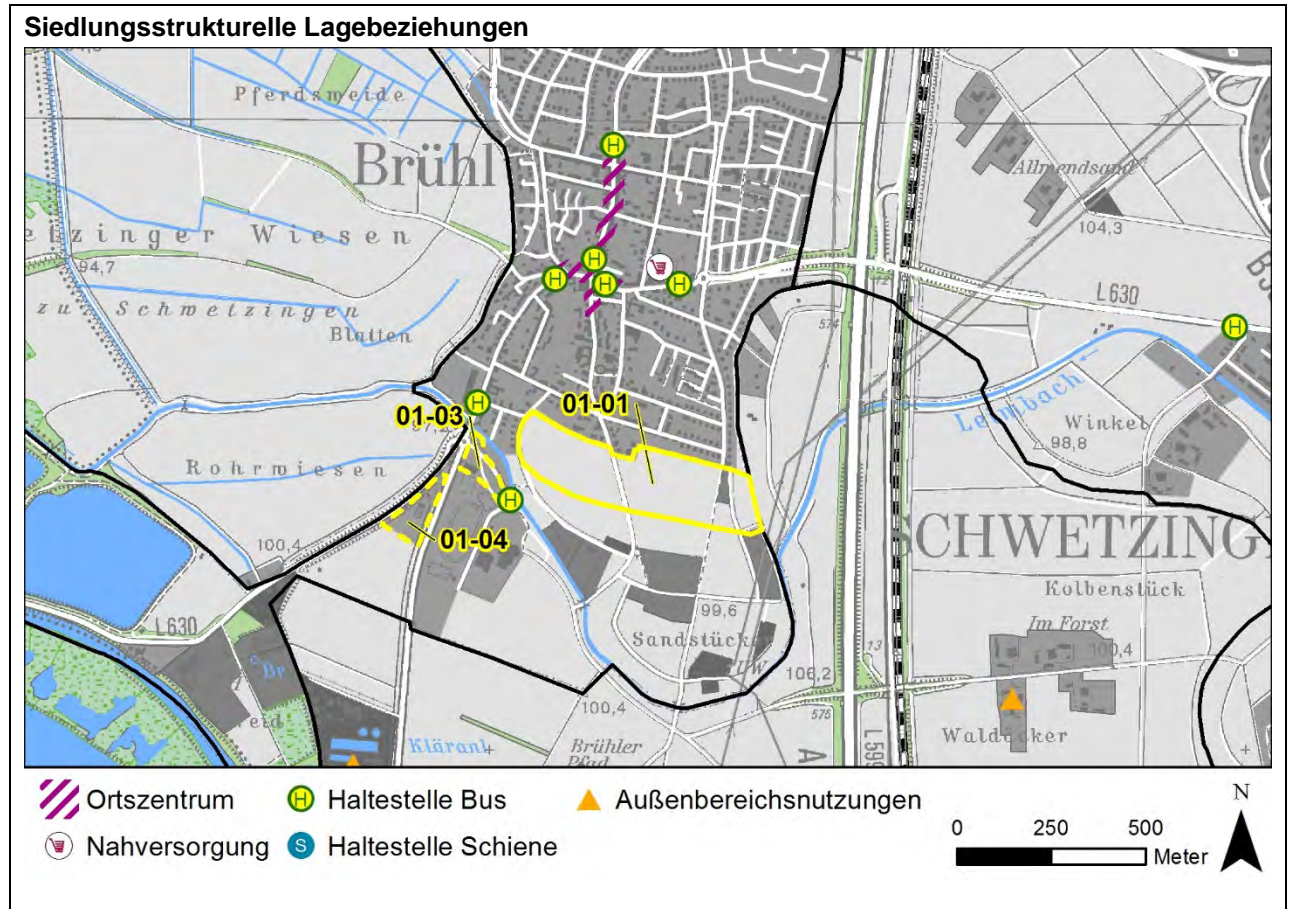
<b>Straßenverkehr</b>	Hauptstraße quert Fläche. Nähe zur Autobahn (A6) (ca. 320 m). Nachts 45-50 dB(A) sowie in einem kleineren Teil im Osten bis zu 50-55 dB(A). Damit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) zum Teil deutlich überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
<b>Bahn</b>	Nachts im östlichen Teilbereich 45-50 dB(A) bzw. in Randlagen 50-55 dB(A) und damit zum Teil starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
<b>Weitere</b>	Südwestlich anschließend Sportplätze, jedoch zum Teil durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Lärmschutzerfordernisse sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

### Weitere Planungskriterien

<b>Erschließung</b>	Lage in ebenem Gelände. Äußere Zuwegung bereits über bestehendes Straßennetz gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Erschließung über bestehendes Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs.
<b>Bestandsnutzungen</b>	Acker-, Grün- und Gartenland. Ca. 100 m südlich befindet sich der Brühler Friedhof, nördlich schließt Wohnbebauung an.
<b>Weitere Kriterien</b>	Regionalplan: Kleine Teilfläche liegt im Vorranggebiet Landwirtschaft und in einer Grünzäsur.

### Gesamtbewertung Städtebau





## Umweltbezogene Kriterien

01.01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
<b>Boden</b>	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand und anlehmiger Sand Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung; ca. 50 m westlich und ca. 75 m östlich verläuft der Leimbach. Lage in einer Leimbachschleife. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	
<b>Klima / Luft</b>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher Klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	

<b>Pflanzen und Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> Überwiegend ackerbauliche Nutzung mit Feldgärten im Osten, Streuobstflächen im Südwesten, Grünland und Baumreihen entlang der Straßen und Wege.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete: Im Südosten ragt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke III südlich Brühl“ ins Planungsgebiet.</li> <li>- Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse.</li> <li>- Biotopverbund: Am südlichen Rand „Flaschenhals im Biotopverbund“</li> </ul> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch mittel- bis hochwertige Gehölz- und Grünlandstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> Durch Ackernutzung, Gehölzstrukturen und Ortsrand geprägtes Landschaftsbild. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt durch das Gebiet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.</p>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur und Sachgüter bekannt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Hohes Konfliktpotenzial.** Konflikte aus landschaftsplanerischer Sicht sind v. a. die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Verlust von direkt an Wohnbebauung angrenzenden Freiflächen die zum Spazierengehen und Radfahren genutzt werden. Die Fläche liegt ebenfalls teilweise im „Flaschenhals im Biotopverbund“ sowie in regionalplanerischer Grünzäsur.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt von Gehölzbeständen, insbesondere des gesetzlich geschützten Biotops und der landschaftsbildprägenden Baumreihe. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden und Mensch zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

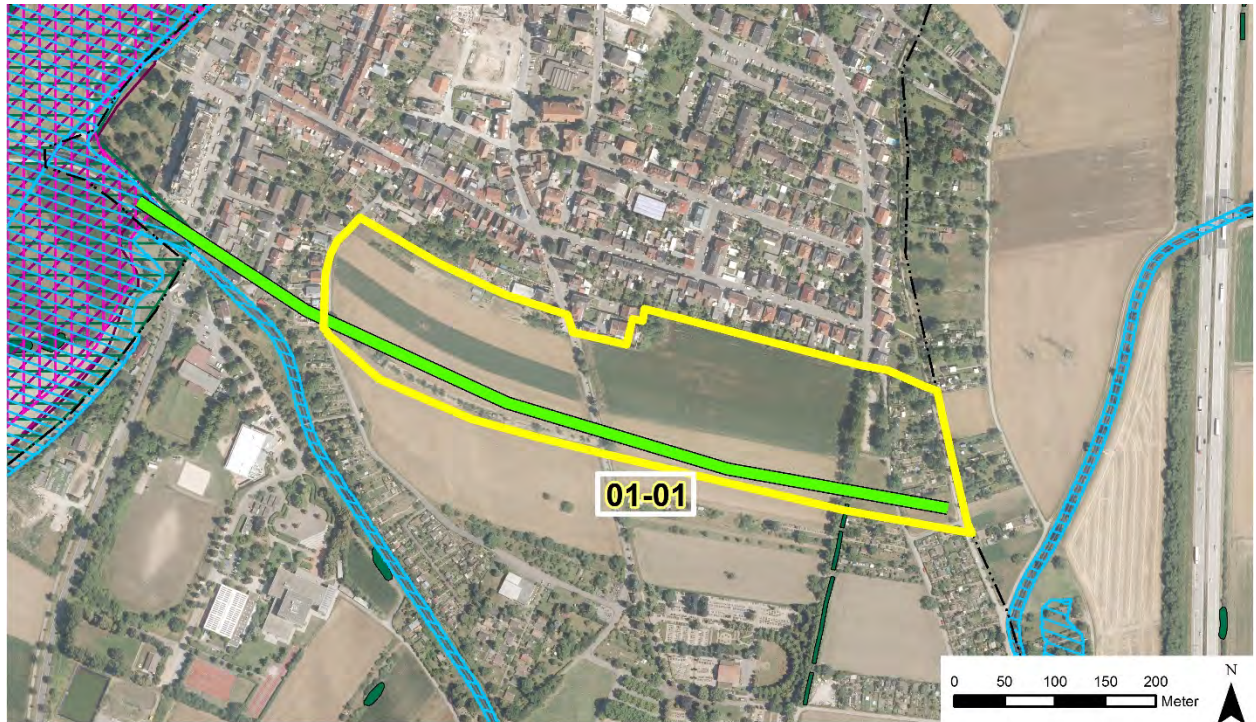
Landschaftsplan 1999:










- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.
- Am südlichen Rand „Flaschenhals im Biotopverbund“

Regionalplan:

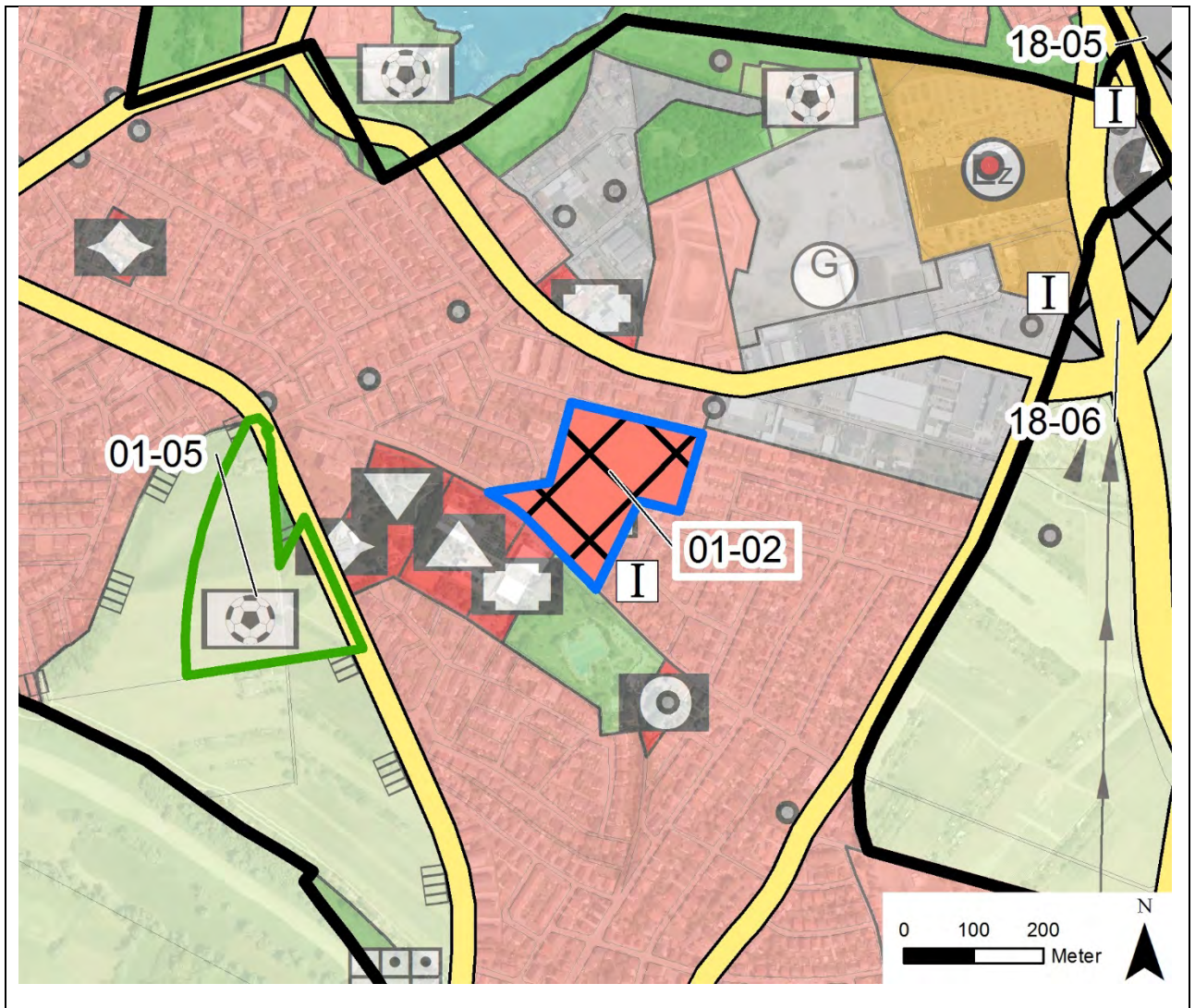
- Südliche Teilfläche liegt in Vorranggebiet Landwirtschaft und in regionalplanerischer Grünzäsur

Umweltbezogene Restriktionen



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet               |  Naturschutzgebiet                          |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

01.02 Brühl – Am Schrankenbuckel



<b>Flächengröße in Hektar</b>	3,7 ha	Die Fläche liegt im Innenbereich von Brühl. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie als Sport- und Freizeitfläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden.  Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt hier aufgrund der Lage im Innenbereich nicht.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Sportplätze	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sport und Freizeit	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	-



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Brühl beabsichtigt, ihre Sportflächen zukünftig im Süden von Brühl zu konzentrieren. Der im Innenbereich liegende Sportplatz im Norden der Siedlung soll in diesem Zusammenhang aufgegeben werden, so dass auf der Fläche zukünftig ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Der Bereich grenzt überwiegend an Wohnnutzungen an, lediglich im Süden liegt das Schwimmbad der Gemeinde. Mit der vorgesehenen Verlagerung der Sportplätze und der Realisierung eines Wohngebiets an dieser Stelle können derzeit bestehende Lärmkonflikte reduziert werden. Zudem reduziert die geplante Nachnutzung als Wohngebiet eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die Fläche ist sehr gut für eine Wohnbaufläche geeignet.

### Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

<b>ÖPNV</b>	Bushaltepunkt: 250 m Haltepunkt Schiene: -
<b>Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur</b>	Ortszentrum: 800 m (Rohrhof) Nächster Markt: 250 m (Aldi) Grundschule: 50 m (Schillerschule)
<b>Naherholung und Freizeit</b>	Innerörtliche Lage mit Nähe zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen, wie Steffi Graf Park in ca. 350 m, Rheinauer See und Brühler Riedwiesen in ca. 700 m Entfernung.

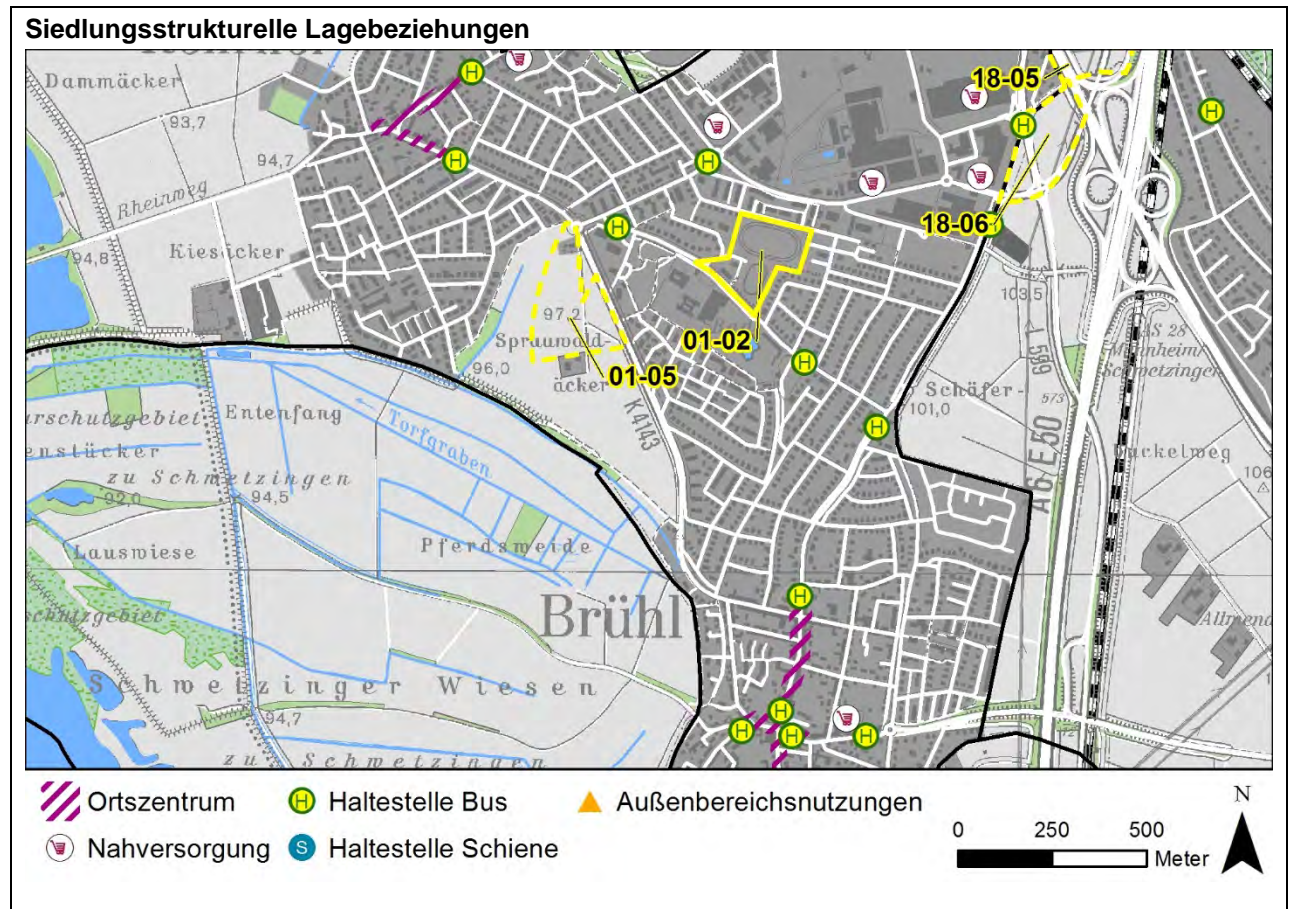
### Immissionsschutz

<b>Straßenverkehr</b>	Die A6 verläuft ca. 850 m (Luftlinie) östlich der Fläche. Nachts werden schalltechnische Werte von z.T. über 45 dB(A) erreicht. Damit werden die schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) leicht überschritten. Allerdings wird die Fläche durch umgebende Bebauung abgeschirmt.
<b>Bahn</b>	Bahntrasse in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie). Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) werden eingehalten.
<b>Weitere</b>	In ca. 50 m Entfernung Freibad Brühl und Schillerschule. Lärmschutzmaßnahmen allerdings voraussichtlich nicht erforderlich.

### Weitere Planungskriterien

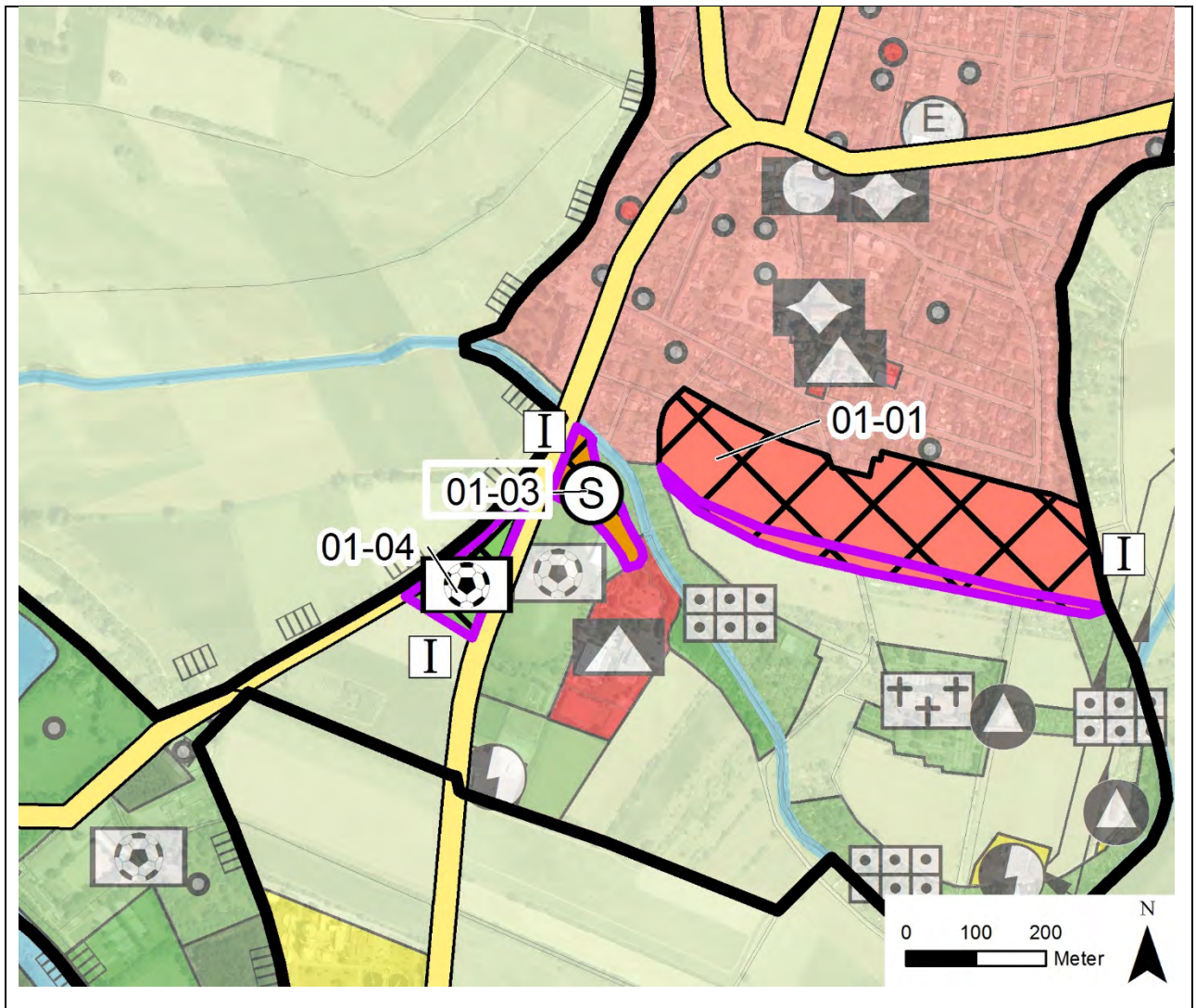
<b>Erschließung</b>	Lage in ebenem Gelände im Innenbereich. Zuwegung bereits über umgebendes Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
<b>Bestandsnutzungen</b>	Sportplätze. In direkter Umgebung nördlich, östlich und westlich befinden sich Wohnnutzungen, südlich die Grund- und Werkrealschule Rohrhof sowie Hallen- und Freibad.
<b>Weitere Kriterien</b>	-

### Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Belange werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht geprüft, da die Entwicklung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB möglich ist und somit hier auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

01.03 Brühl – Sportpark Süd



<b>Flächengröße in Hektar</b>	0,9 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sport- und Freizeitfläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage dargestellt werden.  Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Die umweltbezogenen Belange werden auf Bebauungsplanebene geprüft.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Sporthalle, Grünland	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sport und Freizeit	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Sonderbaufläche Sport und Freizeitanlage	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	-



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Brühl möchte ihre Sportflächen in Zukunft am südlichen Ortsrand im geplanten „Sportpark Süd“ konzentrieren. Die derzeit noch am Schrankenbuckel liegenden Sportnutzungen sollen hierher verlagert werden sowie die Möglichkeiten für die Schulnutzung erweitert werden.

Im nördlichen Bereich des Sportparks ist derzeit neben der bestehenden Turnhalle eine zweite Halle in Bau. Die im Anschluss folgenden Sportflächen bilden den Übergang zur freien Landschaft. Sie sollen auch weiterhin einen Freiraumcharakter aufweisen und werden deshalb im Flächennutzungsplan auch in Zukunft als Sport- und Freizeitfläche dargestellt. Im Südosten schließt sich das Schulzentrum an, das weit in die freie Landschaft hinausgreift. Mit der Bebauung wird die Lücke zwischen Schulzentrum und bestehenden baulichen Nutzungen geschlossen.

### Bemerkungen

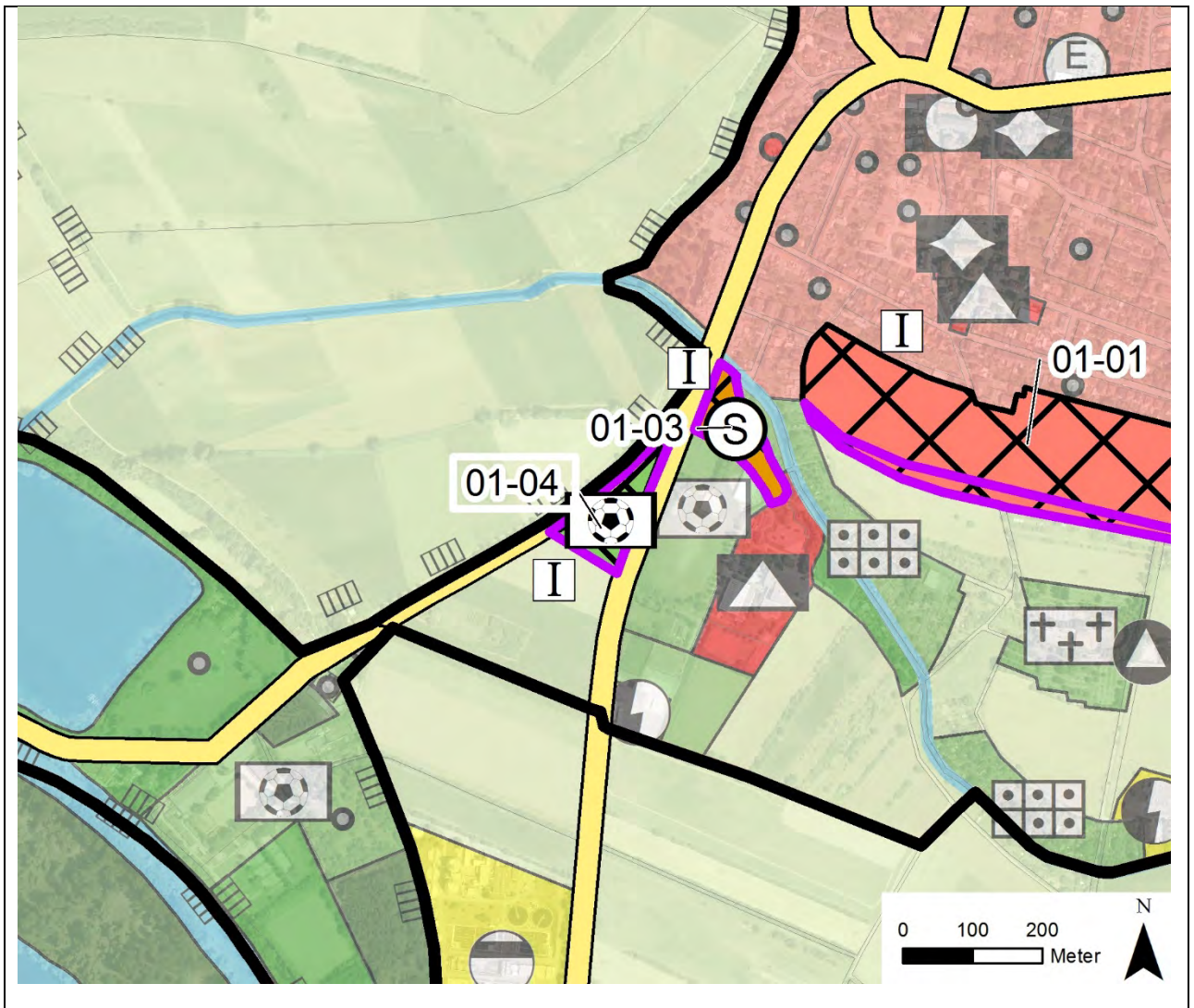
Der Bereich des Sportparks Süd mit angrenzendem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei wird derzeit mit einem Bebauungsplan überplant. Alle Belange, die die Planung betreffen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Hinsichtlich der Umweltbelange steht einer baulichen Nutzung, sofern die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eingehalten werden, nichts im Wege.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die hier aufgenommene Darstellung sichert langfristig die Konzeption des städtebaulichen Übergangs in den angrenzenden Freiraum.

### Gesamtbewertung Städtebau



01.04 Brühl – Hundesportverein



<b>Flächengröße in Hektar</b>	1,2 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Sport- und Freizeitfläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Die umweltbezogenen Belange werden auf Bebauungsebenen geprüft.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gärtnereibrache	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Landwirtschaft	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Sport und Freizeit	

**Zusammenfassende Konfliktbewertung**

<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	-
------------------	--	---------------	---



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

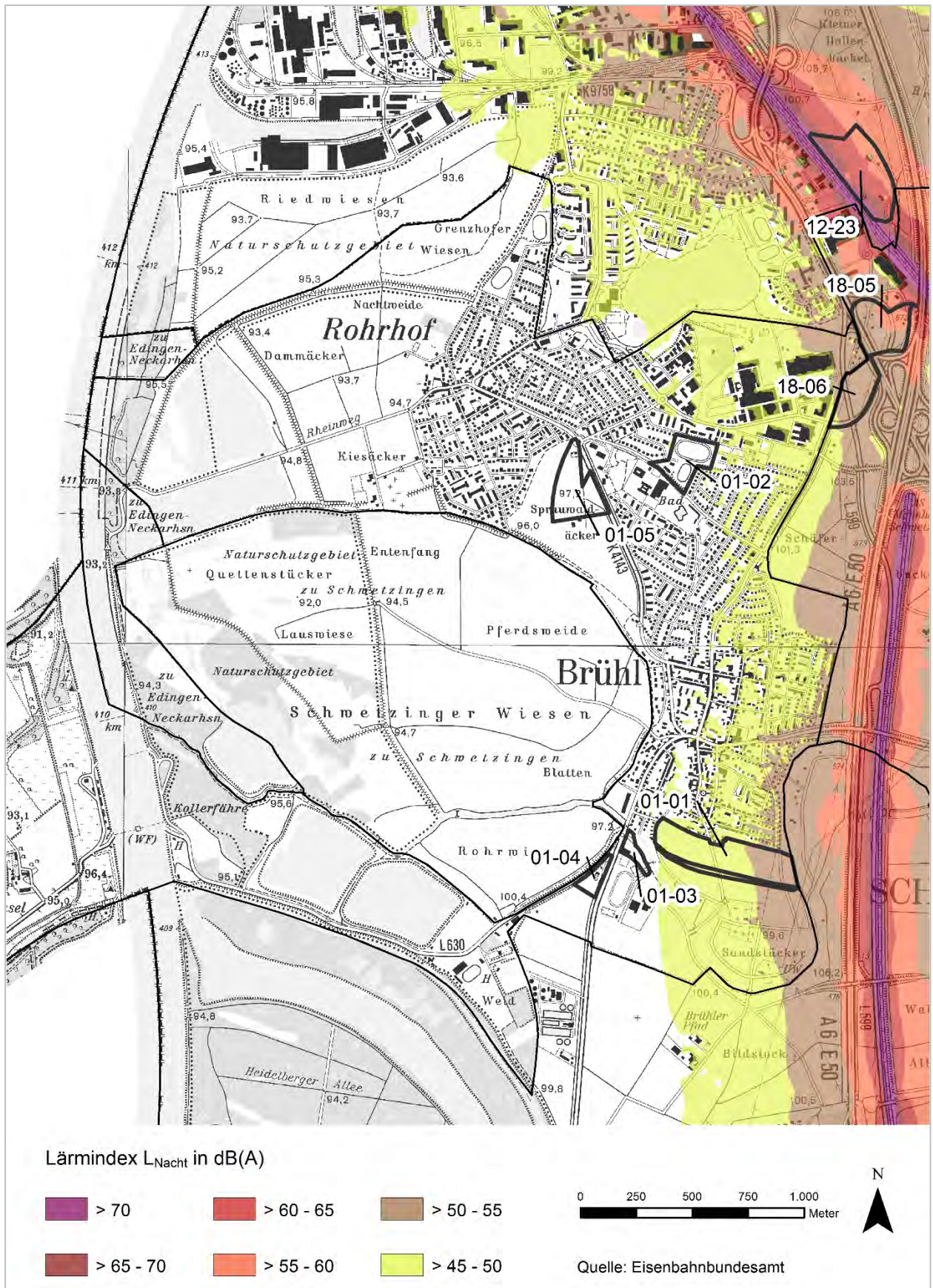
Auf diesem Gelände am südlichen Ortsrand von Brühl befand sich ehemals eine Gärtnerei. Östlich davon und abgesetzt durch die Kreisstraße liegt der Sportpark Süd, auf dem sich zukünftig die sportlichen Nutzungen der Gemeinde konzentrieren sollen. Innerhalb des geplanten Erweiterungsbereichs für den Sportplatz ist derzeit noch der Hundesportverein gelegen. Dieser soll auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei verlagert werden. Mit der Darstellung als Sport- und Freizeitfläche diese Nutzung ermöglicht und auch in Zukunft der Freiraumcharakter gewahrt.

### Bemerkungen

Der Bereich des Sportparks Süd mit angrenzendem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei wird derzeit mit einem Bebauungsplan überplant. Alle Belange, die die Planung betreffen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dabei wird auch sichergestellt, dass die baulichen Einrichtungen des zu verlagernden Hundesportvereins und die Gesamtversiegelung des Geländes nicht größer werden als die der ehemaligen Gärtnerei. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Verfahren keine Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

### Gesamtbewertung Städtebau

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

