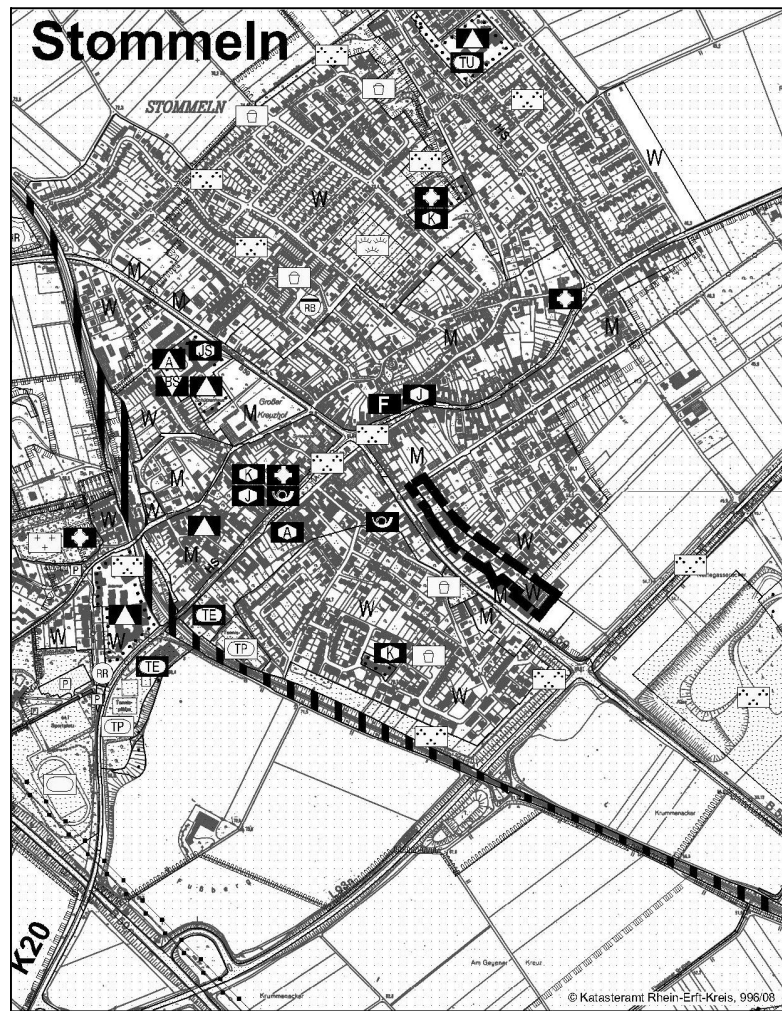


**BEGRÜNDUNG**  
zur Teilbereichsänderung Nr. 16.2 Stommeln  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim



Stand 09.11.2009

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Grenzen des Änderungsbereiches	Seite 3
2. Planungsrechtliche Situation	Seite 3
3. Ziel und Zweck der Planung	Seite 3
4. Umweltbericht	Seite 3
5. Eingriff in Natur und Landschaft	Seite 4

## 1. Grenzen des Änderungsbereiches

Die z. Zt. gültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim besteht aus einer Teilgenehmigung aus dem Jahre 1979 in Verbindung mit der 1. Änderung aus dem Jahre 1982 sowie weiteren Teiländerungen. Der Bereich der Teiländerung Nr. 16.2 Stommeln wird im Westen durch die Venloer Straße, im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 42 Stommeln, im Osten durch die Cäcilienstraße und im Norden durch die Gartenstraße begrenzt.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan liegt der Teilbereich im allgemeinen Siedlungsbereich. Gemäß § 32 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) wird auf dem Dienstwege bei der Bezirksregierung angefragt, inwieweit landesplanerische Bedenken gegen die beabsichtigte Planung der Stadt Pulheim bestehen. Mit Schreiben vom 03.11.2009 wurde bestätigt, dass keine Bedenken bestehen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim stellt für diesen Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Es handelt sich um einen unbeplanten Bereich, der unter die Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) fällt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich am Ortseingang Stommeln, entlang der Cäcilienstraße, ist derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim als gemischte Baufläche (M-Fläche) dargestellt. Beabsichtigt ist die Änderung in die Darstellung einer Wohnbaufläche (W), zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 Stommeln, der in diesem Bereich den derzeitigen Bestand, der sich überwiegend als Wohnnutzung darstellt, festsetzen und die Nutzungen steuern soll. Einbezogen wird ein angrenzender Teilbereich im Nordwesten, der ebenfalls faktisch als Wohnfläche genutzt ist.

## 4. Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 Stommeln wurde am 22.10.2008 gefasst. Im § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist geregelt, dass bei Plänen, die zu einer Planungshierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen (Abschichtungsregelung). Auf dieser Grundlage wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens auf die umfangreiche Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet. Es erscheint sinnvoller, diesen im zeitgleich durchgeführten Bebauungsplanverfahren zu erstellen, da auf dieser Planungsebene erheblich detaillierter Angaben zu dem geplanten Eingriff vorliegen und deshalb die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet besser und genauer beschrieben und bewertet werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird bei der Umweltprüfung neben einer Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des Plangebiets eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (hinsichtlich der relevanten Schutzgüter) erstellt. Außerdem werden Überlegungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Folgen der Planung angestellt. Wesentliche Teile des Umweltberichts sind auch Angaben über die wichtigsten Merkmale der bei der Umweltprüfung verwandten Verfahren bzw. Angaben über Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Daten sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Planung (Monitoring).

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Untersucht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Güter.

Innerhalb der Fachgesetze sind für diese Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden bzw. Beurteilungskriterien bieten.

Zur Erarbeitung des Umweltberichts im Bebauungsplanverfahren sind bei einzelnen Schutzgütern als Grundlage Untersuchungen notwendig.

Aufgrund der bestehenden Situation der Nutzungen Gewerbe und Wohnen unmittelbar nebeneinander und der bereits vorhandenen Bebauung ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

Eine Überprüfung auf umweltrelevante Objekte hat bereits stattgefunden. Die Ergebnisse werden in die Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Mensch einfließen.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass es sich bei der Planung um eine Bestandssicherung und Steuerung der Nutzung handelt. Eine Möglichkeit zur Neubebauung bietet nur das Areal, auf dem derzeit Gewächshäuser stehen, d.h. eine bisher anderweitig genutzte und überwiegend versiegelte Fläche wird einer Wohnnutzung zugeführt, so dass auf die Inanspruchnahme bisher ungenutzter Frei- bzw. Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Aus diesem Blickwinkel handelt es sich bei dem Bauleitplan um ein für den Naturhaushalt positives Verfahren.

## **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB letzter Satz ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei dem Bereich der Teiländerung Nr. 16.2 Stommeln handelt es sich um bebauten Areal. Neubebauung ist nach Abbruch des Bestandes möglich. Die verbindliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 43 Stommeln wird hierzu konkrete Aussagen treffen.

Pulheim, den 09.11.2009

Planungsabteilung