

Ergebnisprotokoll

Öffentliche Auftaktveranstaltung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Brühl

29.03.17, 19.00 – 21.30 Uhr

Mensa der Clemens-August-Schule, Clemens-August-Straße 33 in Brühl

Anwesende: ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Materialien/Anhang: Präsentation

19.00 Uhr: Begrüßung und Einführung

Herr Bürgermeister Dieter Freytag begrüßt alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie Dialogpartner, Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der beauftragten Planungsbüros. Die Planungsbüros seien für die Begleitung des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (plan-lokal) bzw. für die Erstellung des Umweltberichtes (ökoplan) zuständig.



Herr Bürgermeister Freytag verdeutlicht die Notwendigkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP). Der derzeit gültige FNP sei 1996 beschlossen worden und unterliege inzwischen veränderten Rahmenbedingungen. Der neue FNP werde den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Brühl der nächsten 20 Jahre widerspiegeln. Er macht deutlich, dass verschiedenste Themen, wie die Entwicklung der Bevölkerung, der Kindergärten und Schulen, aber auch Wohnen und Gewerbe, eine Berücksichtigung finden

würden. Der Planungsprozess werde in den nächsten zwei bis drei Jahren stattfinden.

19.05 Uhr: Erläuterung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Herr Markus Lamberty (Abteilungsleiter Planung und Umwelt der Stadt Brühl) begrüßt die Anwesenden und erläutert Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans (FNP). Ein FNP sei der vorbereitende Bauleitplan für die Stadt und diene

damit der Steuerung der Stadtentwicklung. Dargestellt seien alle relevanten Arten der Bodennutzung wie z.B. Wohn- und gewerbliche Bauflächen, aber auch Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen und Flächen für soziale Infrastruktur. Herr Lamberty verweist auf die am Prozess beteiligten Akteure (Stadtverwaltung und Politik) und betont, dass ebenfalls die Sicht der Bürgerinnen und Bürger wichtig für die Neuaufstellung des FNP sei. Für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger werde es im Oktober / November 2017 weitere Veranstaltungen geben.

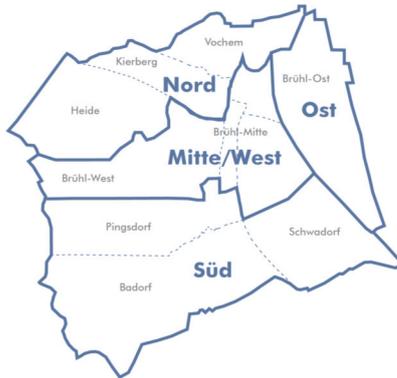
Herr Lamberty erläutert, dass eine Neuaufstellung des FNP notwendig sei, da es seit der letzten Neuaufstellung des FNP 1996 mehr als 40 Änderungsverfahren gegeben habe. Mit der Neuaufstellung des FNP böte sich einerseits die Möglichkeit, die Änderungen zusammenzufassen. Andererseits könne so auf den hohen Druck auf Wohn- und Gewerbeflächen der Region Köln/Bonn reagiert werden. Er macht darauf aufmerksam, dass in Brühl Wohnbau- und Gewerbeflächen fehlten, und dass auch Themen wie der Klimawandel und die Energiewende Einfluss auf die angestrebte Flächenentwicklung hätten.

19.10 Uhr: Ablauf und Ziele der Veranstaltung, Planungsprozess Flächennutzungsplan

Herr Thomas Scholle vom beauftragten Büro plan-lokal begrüßt alle Anwesenden und skizziert die Ziele der heutigen Veranstaltung. Zum einen sollten Bürgerinnen und Bürger erste Informationen zum Planungsverfahren erhalten. Zum anderen gehe es darum, miteinander ins Gespräch zu kommen und Fragen aus Sicht der Bürgerschaft zu diskutieren bzw. zu beantworten.

Zunächst würden seitens der beiden Planungsbüros Rahmenbedingungen der Planung vorgestellt. Dann folge die Dialogrunde, im Rahmen derer verschiedene Experten zur Diskussion der zentralen Themenfelder Wohnen, Wirtschaft und Umwelt bereit stünden.

Im Folgenden erläutert Herr Scholle die inhaltlichen Arbeitsschritte und den Ablauf des Projektes (s. Präsentation). Eine Analyse finde bis Sommer 2017 statt. Ergebnisse und ermittelten Zusammenhänge mündeten u. a. in einem integrierten Entwicklungskonzept, das als informelle Planung einen Zwischenschritt zur Erstellung des FNP darstelle.



Herr Scholle erläutert, dass es für die Bürgerinnen und Bürger eine informelle sowie eine förmliche Beteiligung geben werde. Die heutige Veranstaltung stelle den Auftakt der informellen Beteiligung dar. Folgen würden im Oktober und November 2017 vier dezentrale Stadtteilforen. Die Stadtteilforen würden sich in Nord, Mitte/West, Ost und Süd aufteilen (s. Abbildung) und so-

wohl gesamtstädtische Aspekte als auch Belange der Stadtteile und einzelnen Quartiere thematisieren.

Herr Scholle verweist darauf, dass im Anschluss an die informelle Planung die förmliche Planung in Form von Vorentwurf, Entwurf und Beschluss- und Genehmigungsfassung beginne. Die frühzeitige Beteiligung zum FNP-Vorentwurf stelle den ersten Schritt der förmlichen Beteiligung dar: Die dort geäußerten Anmerkungen würden in den Abwägungsprozess einbezogen. Dies gelte für Anmerkungen im Vorfeld nicht; diese seien jedoch wichtig, da sie grundlegende Informationen für den Planungsprozess lieferten.

Herr Scholle macht die Anwesenden auf die Homepage der Flächennutzungsplanung (www.fnp-bruehl.de) und die E-Mail-Adresse für Anregungen (fnp-anregung@bruehl.de) aufmerksam.

Während des gesamten Prozesses werde als begleitendes Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, welche der Erstellung eines Umweltberichtes diene. Frau Kerkhoff vom Büro ökoplan erläutert die Aufgaben und Ziele der Umweltprüfung. Die Umweltprüfung sei als integraler Bestandteil bei der Aufstellung eines FNP zu sehen und verfolge den Zweck, Umweltbelange systematisch zu erfassen, um eine Grundlage für eine sachgerechte Abwägung zu erhalten. Sie führt an, dass bei der Bestandaufnahme verschiedene Schutzgüter betrachtet würden, zu denen u.a. Tiere, Pflanzen und Boden sowie der Mensch zählen (s. Präsentation). Frau Kerkhoff weist darauf hin, dass die Umweltprüfung für Flächen in den Suchräumen durchgeführt wird, also die Flächen, deren Nutzung sich im Zuge des neuen FNP ändern werde. Lediglich für ausgewählte Aspekte werde eine gesamtstädtische Betrachtung durchgeführt. Die Prüfung diene dazu, durch zukünftige Flächennutzung hervorgerufene Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden oder zumindest zu verringern und ggf. einen Ausgleich zu schaffen, um den ökologischen Wertverlust gering zu halten. Ebenfalls werde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, wobei z. B. vorhandene Daten von Naturschutzverbänden ausgewertet würden.

19.20 Uhr: Themenfelder der Planung

Frau Feigs (plan-lokal) erläutert die rahmengebenden Faktoren der Flächennutzungsplanung und geht im Schwerpunkt auf die Themen Wohnen¹ und Gewerbe ein (s. Präsentation). Sie stellt einen ersten Arbeitsstand vor, welcher nicht als abschließendes Ergebnis zu verstehen sei. Eine zentrale Rahmenbedingung sei der in der gesamten Region Köln/Bonn bestehende Wachstumsdruck, der sich nach der aktuellen Modellrechnung von IT.NRW auch für Brühl in einem weiteren Bevölkerungswachstum äußern werde. Damit einher gehe ein zusätzlicher Bedarf an neuen Wohnungen und Wohnsiedlungsflächen. Laut Prognose bis 2035 liege der Bedarf über den Flächenreserven, die im alten FNP der Stadt Brühl noch verfügbar seien. Dasselbe gelte für die Gewerbeflächenentwicklung. Frau Feigs stellt planungsrechtlich gesicherte Wohnbau- und Gewerbeflächen dar sowie Suchräume für eine denkbare zukünftige Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung (s. Präsentation). Bei letzteren Flächen handele es sich aktuell noch um Prüfflächen, welche in den kommenden Monaten einer detaillierten Prüfung hinsichtlich ihrer ökologischen, städtebaulichen und funktionalen Machbarkeit bzw. Verträglichkeit unterzogen würden. Es sei zu erwarten, dass nicht alle dargestellten Flächen Eingang in den FNP-Vorentwurf finden würden.

Frau Kerkhoff (ökoplan) gibt einen Überblick über den Naturraum und die landschaftlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet von Brühl. Dazu zählen die naturräumliche Gliederung, die Schutzgebiete sowie regionale Grünzüge (s. Präsentation).

19.55 Uhr: Dialogrunde: Stadtentwicklung in Brühl

Herr Scholle (plan-lokal) leitet in die Dialogrunde über. An der Dialogrunde nehmen folgende Personen teil:

- Herr Thorsten Zimmermann (IHK Köln)
Themenschwerpunkt „Industrie/Gewerbe/Dienstleistungen“
- Herr Matthias Wirtz (Kreissparkasse Köln)
Themenschwerpunkt „Wohnen/Wohnungsmarkt“

¹ Hinweis: Zum Thema Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf erstellt plan-lokal zur Zeit ein Gutachten, dessen Ergebnisse auszugsweise im Bürgerforum präsentiert wurden.

- Frau Dr. Marion Kapsa (Gebausie)
Themenschwerpunkt „Wohnen/Mietwohnungsmarkt“
- Herr Wilbert Spitz (NABU)
Themenschwerpunkt „Umwelt/Freiflächen/Landschaft/Gewässer“
- Herr Bürgermeister Dieter Freytag
für alle Themenfelder der Stadtentwicklung

Jeder Teilnehmer legt zu Beginn der Dialogrunde seine Einschätzung zur künftigen Entwicklung der Stadt Brühl dar.

*Themenschwerpunkt Industrie/Gewerbe/Dienstleistungen
(Herr Thorsten Zimmermann, IHK Köln)*

Als wesentliches Handlungsfeld sieht Herr Zimmermann, bestehende Industrie- und Gewerbeflächen zu erhalten, da das Potenzial an Flächen bereits gering sei. Neben Spielräumen für die Ansiedlung von neuen Betrieben sei es wichtig, Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe vorzuhalten. Derzeit gebe es in Brühl rund 2.500 Betriebe, darunter etliche Ausbildungsbetriebe. Herr Zimmermann merkt an, dass 3 % der Fläche Brühls Gewerbe- und Industrieflächen seien (ca. 300 ha). Er verweist darauf, dass die Verfügbarkeit der Flächen in den letzten Jahren abgenommen habe. Das Potenzial an Flächen zur Neuausweisung für Industrie und Gewerbe sei aufgrund von Restriktionen gering. Einen wichtigen Aspekt, den es im Zuge der Flächennutzungsplanung zu beachten gelte, stelle die z. T. konfliktrichtige Nähe von Gewerbe zum Wohnen dar. Herr Zimmermann ergänzt, dass es neben der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen gelte, auch für ansässige Einzelhändler und Dienstleister gute Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. zu erhalten.

*Themenschwerpunkt Wohnen/Wohnungsmarkt
(Herr Matthias Wirtz, Kreissparkasse Köln)*

Herr Wirtz verdeutlicht, dass der Wohnungsdruck in der Region Köln/Bonn hoch sei. Baufertigstellungen hielten nicht mehr ansatzweise Schritt mit Bedarfen; Preise befänden sich bereit auf einem hohen Niveau und stiegen weiter an.



Vermeehrt weite sich der Druck auf die vier umliegenden Kreise, aber auch darüber hinaus in das weitere Umland aus. Kommunalgrenzscharfe Diskussionen über den Wohnungsmarkt erscheinen Herrn Wirtz als schwierig, vielmehr sei eine regionale Lösung nötig. Grundsätzlich sei Wachstum positiv zu bewerten, denn so könnten Qua-

litäten in der Region und den Städten geschaffen werden, während dies in einer schrumpfenden Region nur schwer möglich sei. Herr Wirtz empfiehlt, die Aufgabe der Bewältigung des Drucks auf den Wohnungsmarkt gemeinsam als Region anzugehen und Wachstum in der Region zuzulassen.

Themenschwerpunkt Wohnen/Mietwohnungsmarkt (Frau Dr. Marion Kapsa, Gebausie)

Frau Dr. Kapsa erläutert, dass die Gebausie 2.200 preiswerte Wohnungen verwaltet. Es sei in der Vergangenheit viel in die Bestände investiert worden (z. B. in Vochem). Derzeit befinde sich ein Sechsfamilienhaus im Bau (Kierberg). Darüber hinaus sei die Errichtung von 80 Wohneinheiten an der Bonnstraße geplant.

Der Wohnungsmarktdruck in Brühl zeige sich auch bei den preisgünstigen Wohnungen. Frau Dr. Kapsa und Herr Wirtz illustrieren dies anhand der Situation in Vochem: Noch vor 10 Jahren habe hier z. T. Leerstand geherrscht. Heute gebe es dies – auch dank der Maßnahmen zur Bestands- und Wohnumfelderneuerung – nicht mehr. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum komme dabei nach Wahrnehmung Frau Dr. Kapsas nicht vorrangig aus Köln, sondern vor allem aus Brühl selbst.

Frau Dr. Kapsa verdeutlicht, dass es sich für die Gebausie als problematisch darstelle, neue öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, da an die Vergabe von Fördermitteln hohe Anforderungen (Baustandards) geknüpft seien. Die Schaffung geförderter Wohnungen sei daher nur begrenzt wirtschaftlich zu leisten.

*Themenschwerpunkt Umwelt/Freiflächen/Landschaft/Gewässer
(Herr Wilbert Spitz, NABU)*

Herr Spitz erachtet es als positiv, dass das Thema Umwelt mit in die vorgezogene informelle Beteiligung aufgenommen werde. Er betont, dass er sich als Vertreter für rund 45.000 Einwohner und aller Tiere und Pflanzen in Brühl sehe. Der Rhein-Erft-Kreis zähle zu den waldärmsten Kreisen des Landes Nordrhein-Westfalens. Auch deshalb gelte es, den vorhandenen Wald in Brühl zu schützen. Flächen, die der Kaltluftentstehung und der Naherholung dienen, sollten freigehalten werden. Die vorgestellten Suchräume erscheinen Herrn Spitz tendenziell richtig, denn es seien die einzigen noch verfügbaren Flächen für eine Entwicklung Brühls. Im Brühler Osten sehe er das geringste Konfliktpotenzial mit Natur und Landschaft. Konflikte sieht Herr Spitz jedoch mit der Landwirtschaft, da in Brühl sehr gute Böden vorherrschten.

Herr Bürgermeister Dieter Freytag

Herr Bürgermeister Freytag verweist auf die geringe Größe Brühls von etwa 36 km² hin. Konflikte zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe würden nicht ausbleiben. Hinsichtlich des berechneten Wohnungsbedarfs müssten in Zukunft jährlich ca. 160 Wohnungen geschaffen werden, um den Bedarf zu decken. Dieser speise sich nicht nur aus zuziehenden Bürgerinnen und Bürgern, sondern auch aus der Tatsache, dass immer mehr Wohnfläche pro Kopf in Anspruch genommen werde.

Herr Bürgermeister Freytag betont, dass der Wald und die Natur zu schützen seien – nicht nur aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit, sondern auch, da sie charakteristische Merkmale der Stadt Brühl darstellten. Für die Zukunft sei es eine zentrale Aufgabe, den Charakter der Stadt und ihre wesentlichen Qualitäten zu bewahren. Die Suchräume, die nun in das Prüfverfahren für den FNP aufgenommen worden seien, seien nicht unbekannt, denn sie seien bereits im Rahmen früherer Aufstellungen von FNPs betrachtet worden.

Herr Bürgermeister Freytag weist darauf hin, Themen wie Kindergärten, Schulen, Verkehr, Straßen und ÖPNV bei der Neuausweisung von Flächen nicht außer Acht zu lassen. In dem Zusammenhang warnt er vor der Entwicklung zu großer Flächen. Auch sei zu überlegen, ob der Ortsteile Schwadorf zukünftig mit der Stadt Brühl verschmelzen solle oder ob Freiflächen im Zwischenraum erhalten bleiben sollen.

Diskussionsrunde mit den Bürgerinnen und Bürgern

Im Anschluss an die Eingangsstatements der Dialogpartner leitet Herr Scholle in die Diskussion über. Hinweis: Themenfelder sind im Folgenden nicht chronologisch sondern thematisch sortiert.

Wohnungsleerstand

Aus der Bürgerschaft wird darauf hingewiesen, dass neben Neubaugebieten auch viele Altbaugebiete existierten, die teilweise Leerstände aufwiesen (Beispiel Badorf). Es stelle sich die Frage, ob diese Häuser nicht auch genutzt werden könnten. Auch gebe es viele große Häuser, in denen nur wenige Bewohner leben.

Herr Scholle beschreibt eine typische Entwicklung: Eine Familie mit Kindern bezöge eine entsprechend große Immobilie; die – dann – erwachsenen Kinder zögen aus, ein Partner sterbe und schließlich verbleibe eine Person in einer für sie rein rechnerisch zu großen Immobilie. Hier stelle sich die Frage, wie die „große“ Immobilie wieder auf den Markt gebracht werden könne. Hier sei es von entscheidender Bedeutung, attraktive Alternativen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen (z. B. kleine Wohnungen in zentralen Lagen).

Herr Wirtz erläutert, dass Stadtentwicklung nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand stattfindet. Zunehmend kämen dabei Gebrauchtimmobilien auf den Markt. Zum Teil würden diese – nach einer Renovierung – wieder bewohnt, zum Teil erfolge aber auch ein Abriss und Neubau an selber Stelle. Längerfristige Leerstände hingen häufig mit zu hohen Kaufpreiserwartungen der Eigentümer zusammen. Dies wird seitens der Bürgerschaft bestätigt.

Frau Dr. Kapsa ergänzt, dass die Gebausie sich für ihren Mietwohnungsbestand auch in Zukunft weiter mit der Sanierung von Gebäuden beschäftigen werde. Dazu verweist sie auf die Veranstaltung „WohnungsDialog“ der Gebausie, welche am 5. April 2017 stattfindet. Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich zur Teilnahme eingeladen.

Immobilienpreise

Aus der Bürgerschaft wird die Frage gestellt, wie sich die Immobilienpreise entwickelten.

Herr Wirtz erläutert anhand des Beispiels von gebrauchten Eigentumswohnungen, dass in der Region eine Preissteigerung von 7 bis 10 % im Durchschnitt der letzten drei Jahre zu beobachten sei. Momentan sei kein Ende der Preissteigerungen in Sicht. Hinsichtlich des zukünftigen Trends ergänzt er,

dass der Wanderungsdruck in der Region seiner Einschätzung nach in den nächsten vier bis fünf Jahren erhalten bleiben könne. Ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage sei nicht in Sicht.

Wohnbauflächen

Aus der Bürgerschaft ergibt sich die Frage, wo konkret neue Wohngebiete entstehen könnten.

Herr Scholle erläutert, dass dies bislang bewusst noch nicht konkretisiert worden sei. Bisher handele es sich bei den vorgestellten Flächen lediglich um Suchräume und Potenzialflächen (s. Präsentation), welche aber noch genauer betrachtet werden müssten. Ergebnisse dieser Prüfung lägen im Herbst vor und würden in der Politik sowie in den Stadtteilforen mit der Bürgerschaft diskutiert (s. o.).

Wohnungssegmente / Bauformen

Eine Anmerkung aus der Bürgerschaft bezieht sich auf die Bautätigkeit in Pingsdorf. Dort sei in den letzten 30 Jahren viel gebaut worden, vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, was zu einer Zersiedlung beigetragen habe. Zukünftig solle der Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern gelegt werden.

Herr Spitz bestätigt die Problematik der Zersiedelung. Die von der NABU bevorzugte kompakte Bauweise werde aber in Brühl bereits vielerorts ausgeführt.

Frau Dr. Kapsa zufolge baut die Gebausie derzeit ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (zur Miete) in Kierberg. Ein Bedarf an Wohnraum werde vor allem für Single-Haushalte gesehen, welcher mit dem aktuellen Bestand kaum zu befriedigen sei.

Herr Wirtz verweist auf den gesellschaftlichen Wandel, einhergehend mit einer Abnahme der Bedeutung des klassischen Einfamilienhauses. Für wichtig erachtet er einen attraktiven Mix: Zwar suchten Familien überwiegend Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser, jedoch sei Brühl kein Dorf, sondern eine Stadt. Viele Menschen würden ein städtisches Umfeld suchen, wenn sie nach Brühl zögen. Köln sei als extremes Beispiel zu betrachten und zeige die Grenzen der Verdichtung. Er unterstreicht die Bedeutung bezahlbaren Neubaus. Hier sei die Gebausie ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt.

Herr Bürgermeister Freytag weist darauf hin, dass der Wohnungsmix noch nicht im FNP, sondern erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (also in Bebauungsplänen) festgelegt werde. Bereits jetzt habe der Geschosswohnungsbau in Brühl einen hohen Stellenwert: Herr Freytag macht auf die aktuell geplante Bebauung im Bereich Südfriedhof/Bonnstraße aufmerksam. Hier würden in naher Zukunft ca. 300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie knapp 100 Einfamilienhäuser entstehen. Des Weiteren werde bei der Bebauung am ehemaligen Schlachthof nur auf Geschosswohnungsbau gesetzt. Auch in Zukunft werde der Geschosswohnungsbau weiter verfolgt.

Herr Scholle erläutert, dass neben der absoluten Dichte weitere Faktoren für das Entstehen von qualitativollen und nachfragegerechten Quartieren eine wichtige Rolle spielen: Die häufig gewünschten „dörflichen Qualitäten“ bedeuteten nicht, dass eine geringe Wohndichte von Nöten sei, denn auch in Dörfern bestünden im Zentrum dichte Bebauungen. Mit dem Begriff Dorf verbinde man Gemeinschaft, Identität und Zusammengehörigkeit aber auch städtebauliche Qualitäten.

Soziale Infrastruktur

Seitens der Bürgerschaft taucht die Frage auf, ob bei der Betrachtung der Suchräume auch auf die Verfügbarkeit von Schulen und Kindergärten geachtet werde. In Schwadorf wären die Kindergärten nach eigener Einschätzung überfüllt und in Badorf die Schulen überlastet. Es stelle sich die Frage, ob nicht geschlossene Schulen aktiviert werden können.

Herr Bürgermeister Freytag äußert sich dankbar für den Hinweis aus der Bürgerschaft. Von jährlich 100 zuziehenden Personen seien 20 bis 30 Kinder; dies mache ein Kind pro Schulklasse in Brühl ausmache, wobei Brühl derzeit über etwa 20 bis 30 Schulklassen verfüge. Zur Frage der Schulentwicklung gebe es einen Schulentwicklungsplan. Die Entwicklung im Brühler Süden erachtet Herr Bürgermeister Freytag als herausfordernd, wobei er auf die konkrete Entwicklung im Verfahren des Bebauungsplanes verweist. Die Möglichkeiten der Reaktivierung von Schulen schätzt er als begrenzt ein.

Hinsichtlich der Darstellung der Suchräume erläutert Frau Feigs, dass zunächst die grundsätzliche Eignung der Flächen und im Anschluss daran die soziale Infrastruktur geprüft werde. Zu beachten gelte es, dass soziale Infrastrukturen eines Neubaugebietes meist in Wellen benötigt würden (erst Kindergarten, dann Grundschule usw.). Einerseits sei auch in Bezug auf Bedarfe an sozialer Infrastruktur ein Wohnungsmix wichtig, so dass derartige „Wellen“

nicht entstünden. Dazu würden konkrete Regelungen jedoch erst im Bebauungsplan getroffen. Andererseits solle der Bau sozialer Infrastruktur nachhaltigen Charakter haben und sich nicht zu stark an zeitlich befristeten Wellen orientieren.

Herr Wirtz weist auf einen positiven Effekt neuer Baugebiete hin. Durch neue Bebauung entstehe eine Wertschöpfung, welche auch in Bestands-Infrastrukturen fließe, beispielsweise in die Modernisierung von Schulen. Er betont, dass ein flexibles und nicht monostrukturelles Denken bedeutend sei. Dabei böten größere Baugebiete mehr Potenzial als kleinere.

Gewerbeentwicklung

Aus der Bürgerschaft wird darauf hingewiesen, dass Flächen für den Handel kaum verfügbar seien und es kaum leerstehende Immobilien gebe. Bei den Gewerbeflächen sehe die Leerstandssituation jedoch anders aus, denn etliche große Gewerbeflächen stünden leer, wie das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in Brühl-Ost. So stelle sich die Frage nach einem Gewerbeflächenmanagement und ob dies im Rahmen der Neuaufstellung des FNP einbezogen werden könne.



Herr Zimmerman weist auf die differenzierte Betrachtung der Flächen hin. Es gelte, zwischen Flächen im Eigentum der Stadt Brühl und von Privaten zu unterscheiden. Private Gewerbeflächen seien häufig potenzielle Betriebserweiterungsflächen oder im Besitz von Erbengemeinschaften oder Landwirten, die kein Interesse an einer Veräußerung hätten oder einen besseren Preis für die Fläche erzielen wollten.

Dass im Brühler Osten ein Nebeneinander von Einzelhandel und Gewerbe in der vorhandenen Form gegeben sei, stelle eine Besonderheit dar und nicht den Regelfall. Über die Situation im Brühler Osten stehe die IHK derzeit mit der Bezirksregierung Köln im Dialog.

Herr Bürgermeister Freytag geht auf die ehemalige Zuckerfabrik ein. So habe die Stadt Brühl das Gelände bereits vor drei Jahren gekauft und mittlerweile fast alle Flächen weiterverkauft. Die Konflikte zwischen Gewerbe, Industrie und der Wohnnutzung seien der Stadt bekannt. So gelte es, die Konflikte im

Bestand zu entschärfen – beispielsweise durch die Einhaltung von Abstandsflächen.

Herr Zimmermann führt an, dass es wichtig sei, über die Konflikte einen Dialog zu führen. Dabei seien auch Naturschutzverbände wichtige Akteure. Die IHK empfehle Unternehmen, vor Betriebserweiterungen mit Naturschutzverbänden in Kontakt zu treten, um Konflikte zu vermeiden.

Verkehrsentwicklung

Nach Einschätzung der Bürgerschaft werde das wichtige Thema Verkehr bisher außen vor gelassen. So könne davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung südlich der Giesler-Galerie weiteres Verkehrsaufkommen erzeugt werde. Auch sei der Schienenverkehr, trotz des geplanten zweigleisigen Ausbaus und 10-minütiger Taktung der Bahn-Linie 18, nicht unproblematisch. Hingewiesen wird auch darauf, dass sich zu Schulendzeiten bei geschlossener Schranke große Schlangen von Schülern bildeten und viele Schulkinder unter den Schranken hindurchliefen.

Herr Scholle legt dar, dass im Rahmen der Neuaufstellung des FNP kein Verkehrsentwicklungsplan aufgestellt werde. Jedoch würden die Hinweise aus der Bürgerschaft aufgenommen. Bei der Ausweisung von Baugebieten würden Aspekte des Wohnens und Verkehres überprüft und nach Möglichkeiten der Integration für Verkehr gesucht.

Veranstaltungsbekanntmachung

Der Abend wird aus Sicht der Bürgerschaft als interessant wahrgenommen. Es besteht jedoch der Wunsch, die Veranstaltungseinladung der Stadt Brühl besser bekannt zu machen, um mehr Bürgerinnen und Bürger zu erreichen.

Die Anregung wird seitens der Stadt aufgenommen (s. u.).

Sonstiges

Ein Bürger, dessen Frage sich auf aktuelle Vermessungsarbeiten beziehen, wird an das Stadtplanungsamt zur weiteren Klärung verwiesen.

21.15 Uhr: Zusammenfassung und Ausblick

Herr Scholle verdeutlicht, dass die Dialoggäste eigentlich in Konkurrenz um Flächen in Brühl stünden. Ihre heute geäußerten Wortbeiträge wiesen jedoch vielfach stärker auf Synergien als auf Konflikte hin. Er gibt den Dialoggästen die Möglichkeit, ihren Wunsch an den FNP und die Stadtentwicklung der Stadt Brühl zu äußern.

Für Herrn Zimmermann stellt der Erhalt des bestehenden Gewerbes und der Industrie den Kernaspekt dar, gefolgt von einer Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen.

Herr Wirtz empfiehlt der Stadt Brühl, keine Angst vor Wachstum zu haben, sondern die sich für Brühl ergebenden Chancen zu nutzen.

Herr Spitz sieht zwischen den Themenfeldern der Dialoggäste keine Konkurrenzsituation. Er erachtet Brühl als lebens- und liebenswert und regt an, diese Qualitäten in Zukunft weiter zu entwickeln.

Frau Dr. Kapsa blickt optimistisch auf die zukünftige Entwicklung Brühls. Ihre Einbindung in den Prozess empfindet sie als positiv.

Abschließend bedankt sich Herr Scholle bei allen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für ihre Beiträge und lädt sie dazu ein, den Prozess der Neuaufstellung des FNPs weiter zu verfolgen. Um rechtzeitige Information der Bürgerschaft werde man sich bemühen.

21.25 Uhr: Schlusswort

Herr Bürgermeister Freytag bedankt sich ebenso für die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger an der Veranstaltung und für ihre Hinweise und Fragen. Auch bedankt er sich bei den Dialoggästen, den beteiligten Planungsbüros plan-lokal und ökoplan und den Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Damit die Bürgerinnen und Bürger besser planen können, würden die Termine für die Stadtteilforen, und damit die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten, demnächst öffentlich bekannt gegeben.

Protokoll:

Theresa Growe / Kathrin Feigs, plan-lokal

13.04.17