

### Beratungsweg:

1. Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

gez. Zündorf / 21.12.2016

**Dezernent / Datum**

gez. Paul Larue / 22.12.2016

**Bürgermeister / Datum**

Stellv. Amtsleiter: gez. M. Steffens, 20.12.2016

Verfasser der Vorlage: gez. Wessels, 20.12.2016

### Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Düren;

Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren

### Beschlussentwurf:

1. Es wird beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Düren gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
2. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird festgestellt.
3. Dem zweigestuften Verfahrensvorschlag zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes - informelles und formelles Verfahren - wird zugestimmt.

### Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

#### Ziele und Inhalt

Aufgabe des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist es die vorhandene und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet Dürens für die nächsten 15 - 20 Jahre darzustellen und damit die räumliche Entwicklung Dürens maßgeblich zu steuern.

Der Flächennutzungsplan soll dabei gem. § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“.

Entsprechend ist der Flächennutzungsplan grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen.

Hierfür werden im Flächennutzungsplan, soweit erforderlich, die für die Bebauung vorgesehenen Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)

Im Umkehrschluss trifft der Flächennutzungsplan Aussagen dazu, welche Flächen zukünftig nicht für eine Bebauung vorgesehen werden sollen und weist diesen Flächen entsprechende Funktionen wie bspw.

- Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung),
- Wasserflächen,
- Flächen für Landwirtschaft,
- Waldflächen,
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrecken,
- etc. zu.

Der Flächennutzungsplan trifft darüber hinaus Aussagen zur räumlichen Verteilung wichtiger Infrastruktureinrichtungen, sei es sozialer, kultureller oder technischer Art.

Die grundsätzlichen Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan sind in § 5 Abs. 2 BauGB aufgeführt, können allerdings je nach örtlichen Anforderungen variieren. Ein räumlicher Bezug ist jedoch in jedem Fall erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich.

Eine rechtliche Wirkung gegenüber Dritten bspw. im Sinne von Baurecht, lässt sich aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht ableiten. Baurecht kann nur über einen Bebauungsplan oder die §§ 34 - 35 BauGB verbindlich abgeleitet werden.

Verbindlichkeit für die kommunale Planung entwickelt der Flächennutzungsplan jedoch in dem Sinne, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Sinne des Baugesetzbuches auch als vorbereitende Bauleitplanung bezeichnet.

### **Planerfordernis**

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Stadt Düren wurde am 10.11.1999 vom Rat der Stadt Düren beschlossen und ist am 19.05.1999 in Kraft getreten.

Wenngleich eine Vielzahl der damaligen Grundaussagen zur räumlichen Entwicklung der Stadt Düren nach wie vor relevant sind, sieht sich die Stadt Düren gleichermaßen neuen Herausforderungen gegenüber die im Rahmen der Flächennutzungsplanung bearbeitet werden müssen:

- Der anstehende Strukturwandel und der damit einhergehende Prozess der Kompensation von Arbeitsplätzen bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze,
  - der demographische Wandel und die damit verbundenen Anforderungen an die räumliche Entwicklung,
  - der Erhalt der Freiraumstruktur und des Naherholungswertes bei gleichzeitiger planerischer Zielsetzung der Innenverdichtung und
  - die Anforderungen an den Wohnungsmarkt im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung, differenzierte Lebensstile und eine „bunter“ werdende Gesellschaft,
- um nur einige zu nennen.

Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es gerade diese Herausforderungen in einem räumlichen Gesamtkonzept zu bündeln und entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Düren zu lenken.

Der geltende Flächennutzungsplan wird 18 Jahre und durchläuft derzeit die 38. Änderung.

Die Zahlen verdeutlichen zum einen, dass der Flächennutzungsplan von 1999 ein durchaus erfolgreiches Steuerungsinstrument war, denn 38 Änderungen in 18 Jahren sind für einen Flächennutzungsplan und eine Stadtgröße wie Düren überschaubar.

18 Jahre Flächennutzungsplan verdeutlichen allerdings auch, dass die steuernde Wirkung des Flächennutzungsplans langsam seine Halbwertszeit erreicht hat und es an der Zeit ist, die räumliche Entwicklung Dürens auf den Prüfstand zu stellen und neu zu diskutieren.

Dabei könnte der Zeitpunkt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht besser gewählt sein: Die Bezirksregierung Köln ist derzeit in der Vorbereitung zur Fortschreibung des Regionalplanes. Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das wichtigste räumliche Instrument um die unterschiedlichen Raumansprüche in der Region zu koordinieren.

Der Regionalplan ist das regionsweite Instrument

- zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung,
- zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsentwicklungen,
- zur Steuerung der Standortvorsorge von technischer Infrastrukturen,
- zur Steuerung der Raumansprüche von erneuerbaren Energien,
- zur Rohstoffsicherung und
- zum Gewässer- und vorbeugender Hochwasserschutz.  
(siehe auch [www.bezreg-koeln.de](http://www.bezreg-koeln.de))

Im Rahmen der Regionalplanaufstellung ist die Stadt Düren aufgefordert und angeraten die Interessen für die räumliche Entwicklung fundiert einzubringen, um so ihre Interessen auf Regionalplanungsebenen zu wahren. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln bietet dabei durchaus die Möglichkeit, etwaige Synergien im Aufstellungsverfahren und Abstimmungsprozess zu nutzen.

## **Verfahren**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine gesamtstädtische Diskussion zur zukünftigen Stadtentwicklung Dürens erforderlich um zum einen eine abgestimmte Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zu definieren und zum anderen Leitbilder und Ziele für die räumliche Entwicklung Dürens festzulegen, aus denen sich die späteren formalstrukturierten Darstellungen im Flächennutzungsplan ableiten.

Das Baugesetzbuch sieht für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ein Verfahren vor, was grundsätzlich darauf ausgerichtet ist ein rechtswirksames Planwerk in Form eines Flächennutzungsplanes zu erarbeiten.

Spielraum für kreative gesamtstädtische Stadtentwicklungsdiskussionen bietet das „formelle Verfahren des Baugesetzbuches“ nur bedingt.

Aus diesem Grund wird für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen, bestehend aus

- einem informellem Verfahren zur Erarbeitung der Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung und
- einem formellen Verfahren – zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes

### Informelles Verfahren

Im Rahmen des informellen Verfahrens sollen zunächst die Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung zusammen mit Vertretern aus Politik, Fachleuten und der Öffentlichkeit erarbeitet werden.

Hierzu ist es zunächst vorgesehen, drei Expertenworkshops zu den Themen

- Wirtschaftliche/ gewerbliche Entwicklung,
- Wohnentwicklung und
- Freiraumentwicklung

durchzuführen.

Die Workshop-Teilnehmer setzen sich zusammen aus Vertretern aus Politik, Verwaltung und geladenen Fachleuten und Interessenvertretern.

Die Ergebnisse der Expertenworkshops werden in einem zweiten Schritt in einer „Zukunftskonferenz“ diskutiert. Das Ergebnis der Zukunftskonferenz wird in einem Strategiepapier zur künftigen Zielrichtung der Stadtentwicklung in Düren zusammengefasst.

Das Format der „Zukunftskonferenz“ ist als eine offene Veranstaltung gedacht, bei der eine möglichst breite Öffentlichkeit erreicht werden soll. Gleichzeitig wird mit ihr der Startpunkt für das formelle Verfahren markiert.

#### Formelles Verfahren

Das formelle Verfahren stellt den eigentlichen Erarbeitungsprozess des Flächennutzungsplanes dar. Hier werden die konkreten Diskussionen geführt wie bspw.:

- Wo werden künftig Wohnbauflächen entwickelt? Welche Flächen entfallen?
- Welche Flächen werden einer gewerblichen Entwicklung zugeführt und welche stehen für eine solche zukünftig nicht mehr zur Verfügung?
- Welche Freiräume sind im Stadtgebiet Düren vorhanden und wie werden diese künftig gesichert?

Für die konkrete „Flächendiskussion“ wird die Stadtverwaltung einen ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes erarbeiten und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit zur Diskussion stellen.

In diesem Schritt wird der Planentwurf in den einzelnen Ortsteilen/ Bezirksausschüssen vorgestellt, diskutiert und alle Anmerkungen und Anregungen gesammelt.

Die Anregungen und Anmerkungen werden im weiteren Verfahren ausgewertet und fließen in die Überarbeitung des Planentwurfes ein. Dieser wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Jedermann hat die Möglichkeit, sich erneut hierzu zu äußern. Über die Stellungnahmen entscheidet der Rat der Stadt Düren im Rahmen der Abwägung.

Am Ende des formellen Verfahrens steht der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Stadt Düren. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Köln erlangt der Plan schlussendlich Rechtskraft bzw. Behördenverbindlichkeit.

Grundsätzlich fließen in den gesamten Aufstellungsprozess des Flächennutzungsplanes (formell und informell) alle bereits erarbeiteten räumlichen Konzepte ein. Das Handlungskonzept Wohnen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Masterplan Innenstadt sind an dieser Stelle nur beispielhaft genannt. Die für den Flächennutzungsplan relevanten Konzepte werden im Rahmen des Verfahrens auf Aktualität geprüft und ggf. fortgeschrieben und ergänzt.

Wichtig für den Erarbeitungsprozess ist eine kontinuierliche Abstimmung auch mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Hier ist insbesondere die Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde zwingend erforderlich, da diese mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen für den Flächennutzungsplan der Stadt Düren setzt.

Vom Zeitablauf ist es vorgesehen, dass der informelle Prozess mit der Zukunftskonferenz Ende 2017 abgeschlossen wird und anschließend das formelle Verfahren durchgeführt wird. Dieses soll bis 2020 mit dem Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Grundsätzlich ist es vorgesehen den Flächennutzungsplan mit eigenen personellen Ressourcen zu erarbeiten. Weitere Planungskosten für externe Fachbeiträge, gutachterliche Stellungnahmen und Öffentlichkeitsarbeit stehen im Sachkonto 542936000, Kostenträger 09511030, Planungsaufträge für Flächennutzungsplan/ Bauleitpläne bis 2017 zur Verfügung. Für die folgenden Jahre sind weitere Planungsmittel im Haushalt neu zu veranschlagen.