

# Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

2020-0441

Amt für Stadtentwicklung

"Neuaufstellung Flächennutzungsplan"

## Beratungsweg:

1. Ausschuss für Stadtentwicklung
2. Ausschuss für Mobilität, Umwelt und Klimaschutz
2. Bezirksausschuss Arnoldsweiler
2. Bezirksausschuss Birgel
2. Bezirksausschuss Birkesdorf
2. Bezirksausschuss Derichsweiler
2. Bezirksausschuss Düren Süd-Ost
2. Bezirksausschuss Düren-Nord
2. Bezirksausschuss Echtz-Konzendorf
2. Bezirksausschuss Gürzenich
2. Bezirksausschuss Hoven
2. Bezirksausschuss Lendersdorf-Berzbuir-Kufferath
2. Bezirksausschuss Mariaweiler
2. Bezirksausschuss Merken
2. Bezirksausschuss Niederau-Krauthausen

*gez. Schaffert / 23.11.2020*

Dezernent / Datum

*gez. Ullrich / 23.11.2020*

Bürgermeister / Datum

Amtsleiter: *gez. M. Steffens*

Verfasser der Vorlage: *gez. Wessels*

## Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Düren; Bericht aus den Bezirksausschüssen / frühzeitige Beteiligung

## Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Rückmeldung der Verwaltung aus den Stadtteilen zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des nun vorliegenden Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes vorzubereiten und durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes vorzubereiten und durchzuführen.

## Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 26.01.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 2 i. V. m. § 5 BauGB beschlossen.

Ziel des Flächennutzungsplanes 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 zu steuern (siehe Vorlage 2016-0444).

Mit Beschluss vom 01.10.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, den ersten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan in den Ortsteilen vorzustellen und mit der Öffentlichkeit zu diskutieren (siehe Vorlage 2019-0363).

In Absprache mit den Vorsitzenden der Bezirksausschüsse wurden die nachfolgend aufgeführten Bezirksausschusssitzungen für eine Vorstellung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes und für die öffentliche Diskussion genutzt:

- |   |            |
|---|------------|
| - Bezirksausschuss Echtz-Konzendorf               | 12.02.2020 |
| - Bezirksausschuss Arnoldsweiler                  | 04.03.2020 |
| - Bezirksausschuss Hoven                          | 10.03.2020 |
| - Bezirksausschuss Niederau-Krauthausen           | 20.08.2020 |
| - Bezirksausschuss Birgel                         | 01.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Derichsweiler                  | 01.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Gürzenich                      | 03.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Lendersdorf-Berzbuir-Kufferath | 09.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Mariaweiler                    | 10.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Birkesdorf                     | 15.09.2020 |
| - Bezirksausschuss Merken                         | 24.09.2020 |

Nachfolgend sind die Kernergebnisse der Bezirksausschusssitzungen und öffentlichen Diskussion bezogen auf das vorgestellte Prüfflächengerrüst zusammengefasst:

#### Echtz-Konzendorf 12.02.2020

In Echtz und Konzendorf wurde eine intensive Diskussion über die weitere Nutzung des Sportplatzes geführt. Eine Wohnnutzung wurde sehr kritisch bewertet und auf den Ratsbeschluss vom 11.12.2019 zum Erhalt der Sportfläche verwiesen. Perspektivisch bietet die Fläche die Möglichkeit einer freiraum- und freizeitorientierten Nutzung. Diese wird nunmehr auch Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan sein.

Darüber hinaus wurde auf eine Vielzahl von Nachverdichtungspotenzialen in der gewachsenen Ortslage und Arrondierungsmöglichkeiten am Ortsrand verwiesen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere an den Ortsrändern Arrondierungsspielräume zeichnerisch ausgeschöpft.

#### Arnoldsweiler 04.03.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. In Arnoldsweiler wurde betont, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen insb. aufgrund der verkehrlichen Lagegunst groß ist. Der Umfang der Prüfflächen für Arnoldsweiler wird bestätigt.

Von Seiten der Verwaltung wurde nochmals darauf hingewiesen, dass voraussichtlich nicht alle Flächen im neuen Flächennutzungsplan Einzug finden werden und im nächsten Schritt (bis zur Offenlage) eine Priorisierung erfolgen muss.

#### Hoven 10.03.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Bei einer Entwicklung der westlichen Wohnbauflächen ist eine abschnittsweise Entwicklung zu prüfen.

Die Prüffläche für gemischte Baufläche im östlichen Bereich in Richtung Rur wurde aufgrund der Erschließung und Lage im Landschaftsschutzgebiet kontrovers diskutiert, sollte aber zunächst als Prüffläche im weiteren Verfahren bearbeitet werden.

#### Niederau-Krauthausen 20.08.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Es wurde festgestellt, dass in Niederau-Krauthausen kaum Potenziale für eine Wohngebietsentwicklung auf der „Grünen Wiese“ bestehen. Auf einige Nachverdichtungspotenziale wurde hingewiesen.

Als zusätzlich Prüffläche für eine Wohngebietsentwicklung sollte die Fläche nördlich der Straße „Am Sandberg“ aufgenommen werden. Die Verwaltung hat auf das hier vorliegende Landschaftsschutzgebiet und auf das Tierheim als Emissionsort hingewiesen.

Grundsätzlich wurde auf die schwierige verkehrliche Situation in Niederau-Krauthausen hingewiesen.

#### Birgel 01.09.2020

Der Entwurf wurde grundsätzlich mitgetragen und zusätzlich die Prüfung der Fläche westlich des Sportplatzes angeregt.

#### Derichsweiler 01.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Es wurde grundsätzlich über die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel diskutiert. Hierzu sollten Flächen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen vorgehalten werden.

Insbesondere die Fläche an der Derichsweilerstraße sollte weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt werden und nicht wie im Entwurf als Wohnbaufläche. Die Anregungen sind im Entwurf des FNPs aufgenommen worden.

#### Gürzenich 03.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Der Wohnraumbedarf in Gürzenich wurde betont. Es wurde angeregt auch die Fläche südlich von Gürzenich (Verlängerung Ratsstraße und Am Dürener Weg) als Prüffläche aufzunehmen. Die Fläche wurde im Entwurf des FNPs ergänzt.

Es gab eine angeregte Diskussion über die Gewerbeflächenentwicklung für Gürzenich. In dem Zuge wurde durch die Verwaltung die gesamtstädtische Strategie, die hinter dem Gewerbeflächenkonzept steht, näher erläutert.

Zudem wurde angeregt, erneut mit dem Dürener Servicebetrieb abzustimmen, inwieweit die im FNP dargestellte Friedhofserweiterungsfläche noch benötigt wird.

#### Lendersdorf-Berzbuir-Kufferath 09.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Bezogen auf die Prüffläche Wohnen im Bereich Zum Richelberg/Saint-Hubert-Straße wurde insbesondere hinsichtlich der Hochspannungsleitung und Erschließung kontrovers diskutiert. Im weiteren Verfahren werden die Eignung und die technischen Details zur Fläche abgeprüft. Es wurden zudem die Flächen am Gerichtsweg für eine Flächenerweiterung vorgeschlagen.

In Berzbuir und Kufferath wird ein Wohnraumbedarf gesehen, der zurzeit nicht gedeckt wird. Grundsätzlich gibt es noch Flächen für eine Nachverdichtung, allerdings sind diese z.T. nicht auf dem Markt. Größere Prüfflächen für eine Wohngebietsentwicklung werden hinsichtlich der Größe der Ortsteile nicht als zielführend angesehen, allerdings wird nochmal verstärkt darauf geachtet, an den Ortsrändern Arrondierungsspielräume zeichnerisch auszuschöpfen.

#### Mariaweiler 10.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen.

#### Birkesdorf 15.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen.

## Bezirksausschuss Merken 24.09.2020

Der Entwurf wurde mitgetragen. Es wurde angeregt, das Prüfflächengerüst für Wohnbauflächen um die Fläche an der Luisenstraße zu ergänzen.

Die Fläche wird im Entwurf für die frühzeitige Beteiligung ergänzt. Im weiteren Verfahren sind hier insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.

Im Bezirksausschuss wurde intensiv über die aktuellen Abbaupläne der RWE Power AG für den Tagebau Inden diskutiert.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind im nächsten Schritt Entwicklungsperspektiven für die Bereiche zwischen BAB 4 und Abbaugrenze – eine rd. 100 ha große Fläche, welche nicht mehr für den Abbau vorgesehen ist, zu entwickeln.

Dabei soll der Fokus auf Wohnen, Freizeit und Landwirtschaft liegen und weniger auf Gewebe/ Industrie und Windenergie. Der Immissionswall sollte grundsätzlich zurückgebaut werden.

Wichtiges Thema in Merken ist auch die städtebauliche Stärkung der Ortseingänge und des Ortskernes.

Im Nachgang zum BZA-Merken wurde eine weitere Prüffläche Wohnen am nordöstlichen Ortsrand Merkens aufgenommen.

Die Diskussionen in den Ortsteilen war überwiegend positiv.

Für die Ortsteile Rölsdorf, Nord Düren, Innenstadt und Düren Süd-Ost wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits am 01.10.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt andiskutiert.

Im Folgenden sind die wesentlichen Änderungen für die vier oben genannten Ortsteile im Vergleich zum Flächennutzungsplan 1999 aufgeführt:

### Rölsdorf:

Im Ortsteil Rölsdorf ist im Wesentlichen eine Prüffläche in einer Größe von rd. 6 ha für eine Wohngebietsentwicklung „Am Rölsdorfer Weg“ hinzugekommen. Im Bereich Lendersdorfer Straße (Am Lendersdorfer Weg, Im Blochfeld und Am Gerichtsweg) sind große Bereiche im Flächennutzungsplan 1999 als Wohnbauflächen dargestellt, die sich nicht in der Form entwickelt haben. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht eine Rücknahme von rd. 8 ha vor, da eine Wohnbaulandentwicklung dieser Flächen unrealistisch erscheint und Spielraum an anderer Stelle bietet.

### Nord Düren:

In Nord Düren bezieht sich die wesentliche Änderung auf den nördlichen Bahnhofsbereich. Dieser ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt, um den planungsrechtlichen Spielraum für eine Entwicklung des Bahnhofumfeldes zu schaffen.

Der Zentrale Versorgungsbereich wird auf den Kernbereich von Nord Düren ausgeweitet (siehe Vorlage Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020-0403) und nachrichtlich in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen. Darüber hinaus wurden gewerbliche Bauflächen entlang der Rur als Grünräume dargestellt, da sie zum einen planungsrechtlich nicht gesichert waren und aufgrund von insbesondere naturräumlichen Restriktionen nicht mehr gewerblich entwickelbar sind. Diese sind insbesondere wichtige bereits bestehende West-Ost-Korridore an der Rur.

### Innenstadt:

Innerhalb der gewachsenen Kernstadt befinden sich keine neuen Prüfflächen für eine bauliche Entwicklung. Die innerstädtischen Potenzialflächen sind bereits Gegenstand von Gebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan. In der Innenstadt geht es wie bislang auch künftig um eine qualitative Weiterentwicklung des Bestandes sowie einer behutsamen und qualitativen Nachverdichtung.

## Düren Süd-Ost

Der Stadtteil Süd-Ost umfasst den östlichen Teil der Kernstadt. Die neuen Flächendarstellungen insbesondere der gewerblichen Bauflächen befinden sich am östlichen Stadtrand entlang der B56n, welche als neue Hauptverkehrsader in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Teile der gewerblichen Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 1999 sind heute durch die Trasse der B56n und den damit verbundenen Anbauverbotszonen zerschnitten. Sie sollen daher künftig zugunsten anderer Spielräume des aktuellen Gewerbeflächenkonzeptes wie den Prüfflächen entlang der B56n zurückgenommen werden. Zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur und den Prüfflächen für eine gewerbliche Entwicklung befindet sich der Grünzug Ost als gesamtstädtisch wichtige und zu erhaltende Grünachse. Eine wichtige bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche befindet sich an der Gneisenaustraße. Überdies wurde an der Kölner Landstraße eine Prüffläche für eine gemischte Nutzung aufgenommen.

Insgesamt sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes 59 Prüfflächen für Wohnbauflächen und 14 für Gemischte Bauflächen aufgenommen. Die Prüfflächen für Wohnen umfassen eine Fläche von rd. 150 ha, die sich wiederum in 47 ha bereits bestehender Wohnbauflächen und rd. 103 ha neuer Wohnbauflächen aufgliedern.

Die Gemischten Bauflächen umfassen gut 30 ha.

Bezogen auf eine realisierbare Anzahl von Wohneinheiten auf den Flächen - unter Annahme einer Bebauungsdichte von durchschnittlich 20-30 WE/ha - beträgt diese rd. 3.000 - 4.500 WE (ohne Gemischte Bauflächen).

Die gewerblichen Prüfflächen umfassen rd. 96 ha.

Der Fokus der Prüfflächen liegt im Wesentlichen auf den interkommunalen Gewerbegebietsansätzen

- Erweiterung Im Rossfeld
- Erweiterung Talbenden/Rurbenden
- Erweiterung Henry-Ford-Straße
- Erweiterung Stockheimer Landstraße

Sollte sich insbesondere bei den vorhandenen Gewerbe- und Industriebereichen innerhalb des Entwicklungszeitraums des Flächennutzungsplanes (10-15 Jahre) Erweiterungsbedarf ergeben, der durch den Flächennutzungsplan nicht gedeckt wird, kann durch entsprechende projektbezogene Änderungen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert werden.

Diese Vorgehensweise wurde in der Vergangenheit bei mehreren Erweiterungsvorhaben erfolgreich und gemeinsam mit den Unternehmen praktiziert.

### **Weiteres Vorgehen:**

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung wird voraussichtlich – je nach Entwicklung der Covid19-Pandemie - Anfang 2021 starten. Gesetzlich ist eine Beteiligungszeit von einem Monat vorgesehen. Geplant ist diese auf 2-3 Monate zu verlängern.

Nach Auswertung der Stellungnahmen und der parallelen Prüfung aller Belange für die einzelnen Prüfflächen wird der Entwurf für die Offenlage vorbereitet. Dies umfasst auch die Erarbeitung des Umweltberichtes, welcher ein separater Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird.

Um die „Vor-Ort-Expertise“ in den Entwurf einfließen zu lassen, ist eine erneute Diskussion des Offenlageentwurfes des Flächennutzungsplanes in den Ortsteilen vorgesehen.

Diese wird voraussichtlich Anfang 2022 erfolgen, sodass der Feststellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan für Ende 2022 vorbereitet werden kann.

**Anlagen**

Anlage 1: Entwurf Flächennutzungsplan

Anlage 2: - nur online - Entwurf Begründung

**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 zur Verfügung. Für die folgenden Jahre sind weitere Planungsmittel im Haushalt neu zu veranschlagen.