

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

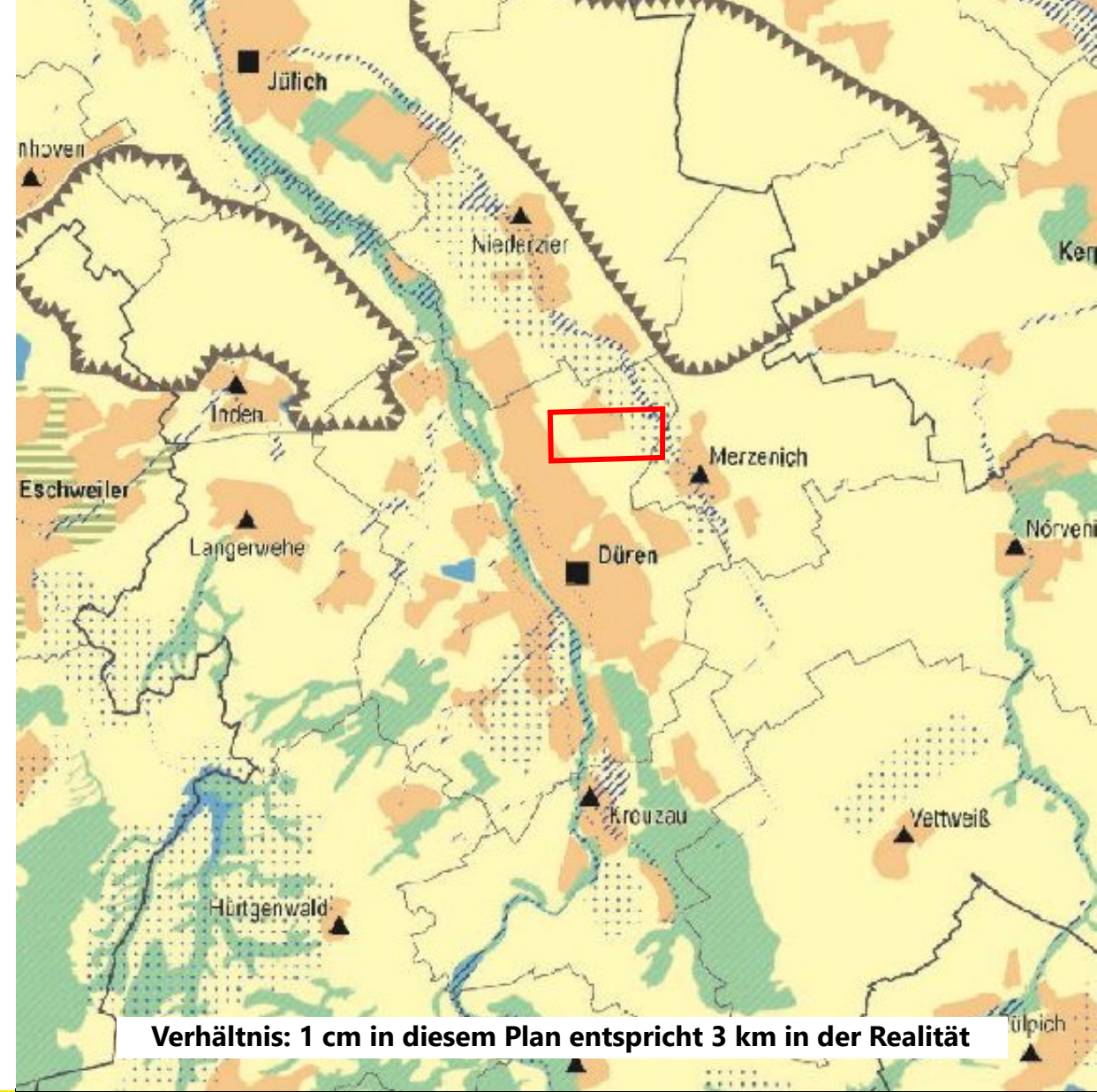
Vorbereitung der Offenlage

Bezirksausschuss Düren-Südost
11.05.2023

- Die Darstellung der vorhandenen und beabsichtigten Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet
- Formelles Planwerk als Vorbereitung für konkrete Bebauungspläne
- Fortschreibung/Neuaufstellung in der Regel alle 15-20 Jahre
- Bestandteile: Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht
- Behördenverbindlich → **Schafft kein Baurecht!**
- **Muss sich innerhalb des deutschen Planungssystems einordnen!**

Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

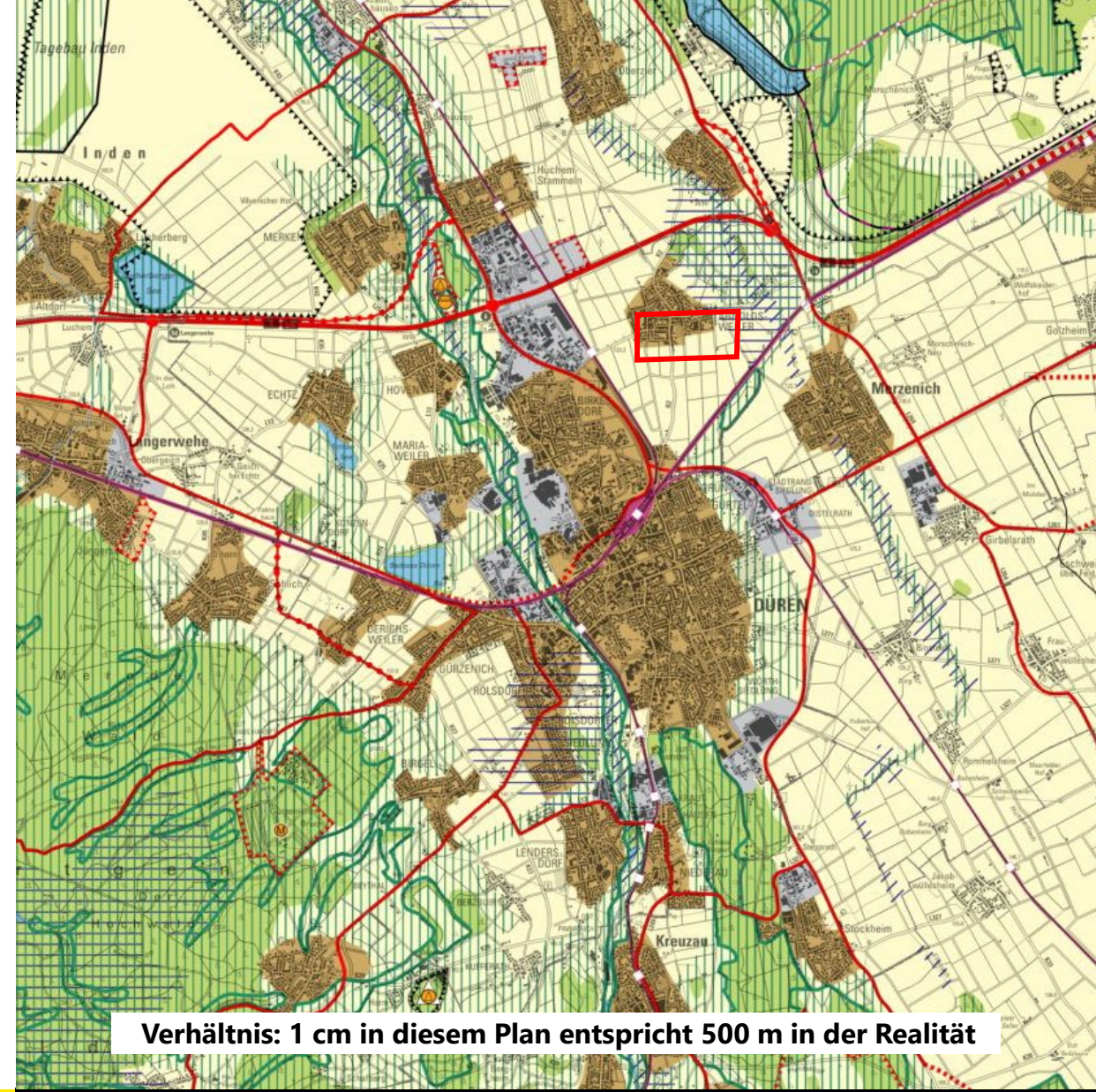
- **Darstellung:** Siedlungsraum; Freiraum; Grünzüge; Gewässer; Ober-, Mittel- oder Grundzentrum; etc.
- **Maßstab:** 1:300.000; Darstellungsschwelle ca. 150 ha; Ebene NRW; sehr grobe Abgrenzung
- **Funktion:** Festlegungen als ‚Ziele‘ und ‚Grundsätze‘, wobei Ziele verbindlich sind und Grundsätze in die Abwägung der Behörde einfließen müssen; Bspw. Abgrenzung Siedlungsraum ↔ Freiraum, Darstellung übergeordneter Grünzüge, Naturräume, Bergbaugebiete, etc.
- **Einordnung:** Abbildung großräumiger Strukturen; Sicherung von Landschaftsräumen; Optionen für Siedlungsentwicklung aufzeigen
- **Beispiel:** Darstellung als Siedlungsraum; Vorgaben durch Ziele und Grundsätze – bspw. Grundsatz 6.1-6: ‚Vorrang der Innenentwicklung‘



Regionalplanung

- **Darstellung:** Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB); Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche; Waldbereiche; Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung; Regionale Grünzüge; etc.
- **Maßstab:** 1:50.000; Darstellungsschwelle ca. 10 ha; Ebene Regierungsbezirk Köln; grobe Abgrenzung – Interpretationsspielraum bis zu 200 Metern
- **Funktion:** Festlegungen als ‚Ziele‘ und ‚Grundsätze‘, wobei Ziele verbindlich sind und Grundsätze in die Abwägung der Behörde einfließen müssen; Fachliche Integration und Umsetzung der Ziele der Raumordnung in die Regionen; Siedlungsentwicklung primär nur im ASB und GIB; Aufzeigen von Potentialflächen
- **Einordnung:** Vermittelnde Position zwischen übergeordneter Planung (Landesentwicklungsplanung) und Kommunalen Gemeindeentwicklung (Bspw. FNP)
- **Beispiel:** Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); Vorgaben durch Ziele und Grundsätze

→ Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt!

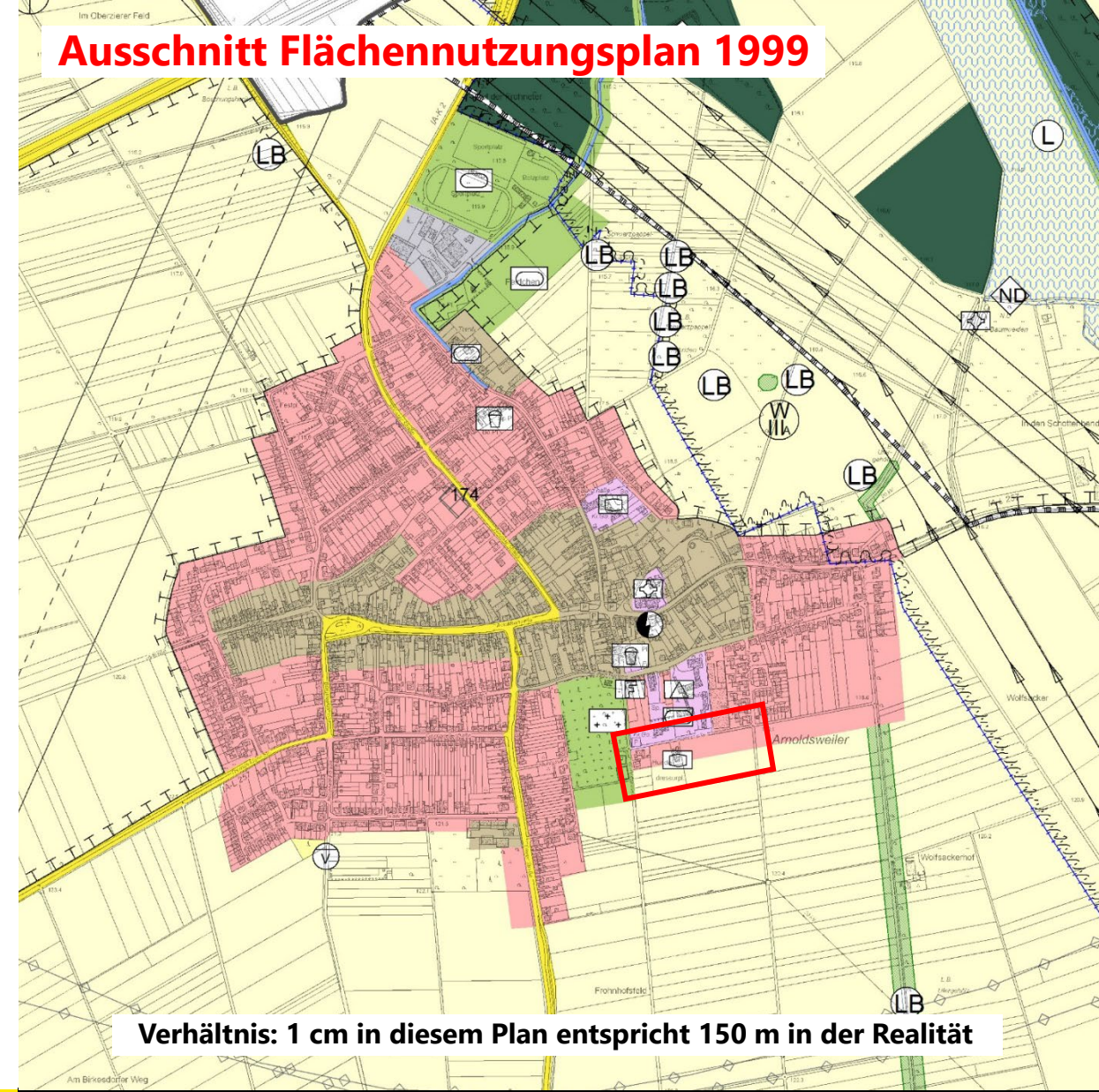


Verhältnis: 1 cm in diesem Plan entspricht 500 m in der Realität

Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

- **Darstellung:** Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen; Gewerbliche Bauflächen; Sonderbauflächen; Grünflächen; Flächen für die Landwirtschaft; Wald; Verkehrsflächen; etc.
- **Maßstab:** 1:15.000; Darstellungsschwelle ca. 5.000 m²; Ebene Stadtgebiet; keine parzellenscharfe Abgrenzung
- **Funktion:** perspektivische und konzeptionelle Entwicklungsplanung; grobmaschige Gliederung des gesamten Stadtgebietes
- **Einordnung:** bindende Wirkung für die Stadt und andere Behörden; für Privatpersonen i.d.R. keine Rechte ableitbar (Planungshoheit der Kommune); eine im FNP dargestellte Fläche unterliegt keinem Entwicklungszwang
- **Beispiel:** Vorbereitende Bauleitplanung: Darstellung als Wohnbaufläche – übergeordnete Aussage; Grundlage zur Festsetzung eines **WS, WR, WA, WB, MD, MDW, MI** oder **MU** im Bebauungsplan

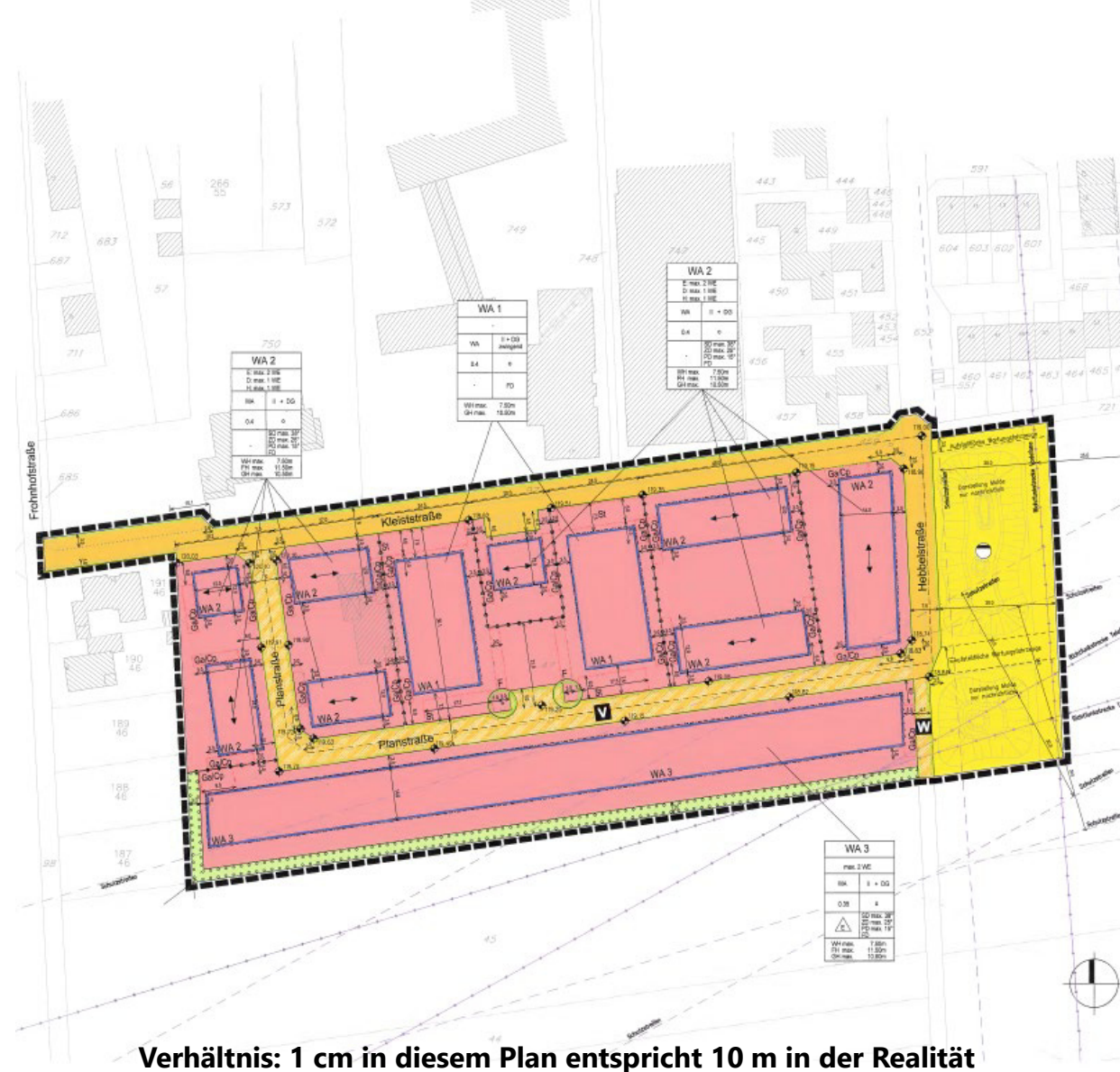
Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999



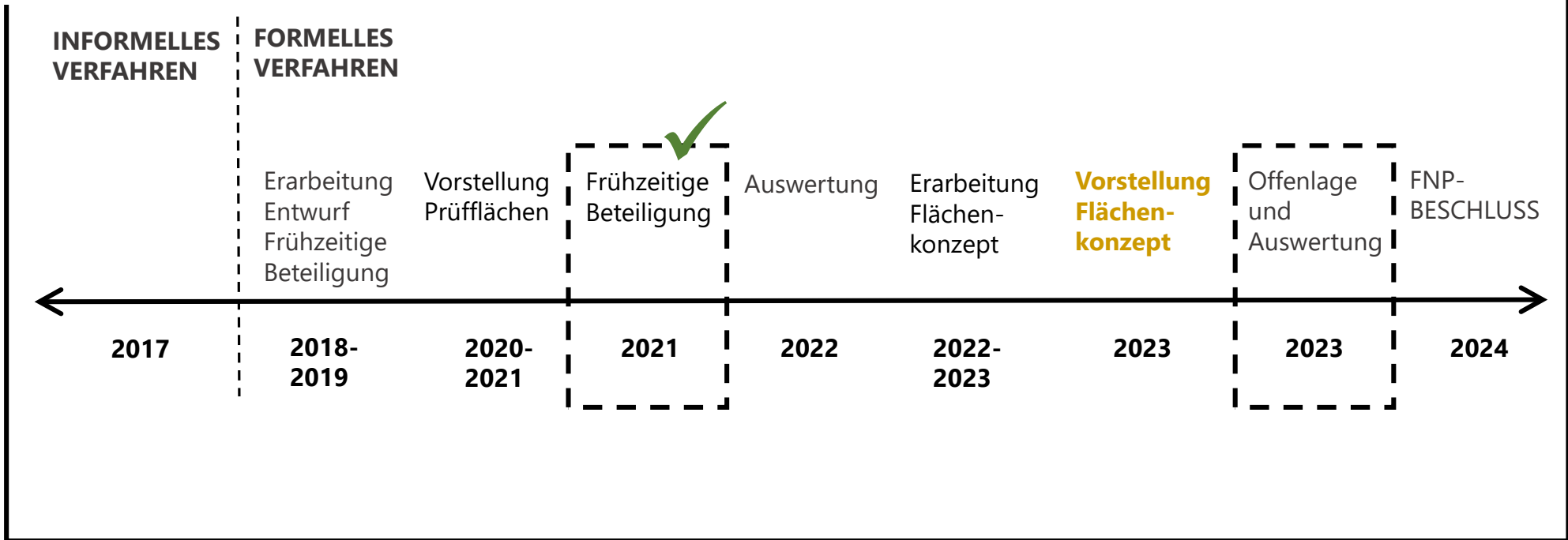
Bauleitplanung - Bebauungsplan

- **Zeichnerische Festsetzung:** überbaubare Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, etc.
- **Maßstab:** 1:1.000; keine Darstellungsschwelle; Ebene Geltungsbereich; parzellenscharfe Abgrenzung
- **Funktion:** rechtsverbindlicher Bauleitplan, der für Teilgebiete der Gemeinde die planerischen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind; höhere Konkretisierungsstufe als der Flächennutzungsplan
- **Einordnung:** Festsetzungen des Bebauungsplans regeln die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im konkreten Einzelfall; ein rechtswirksamer Bebauungsplan schafft unmittelbar Baurecht
- **Beispiel:** Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (**WA**); überbaubare Grundstücksfläche 0,4 (**GRZ**) im Baufenster; max. drei Geschosse; Gebäudehöhe max. 10 m; Dachform Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung kleiner 10°; + weitere textliche Festsetzungen

→ **Ab hier verbindliches Baurecht!**

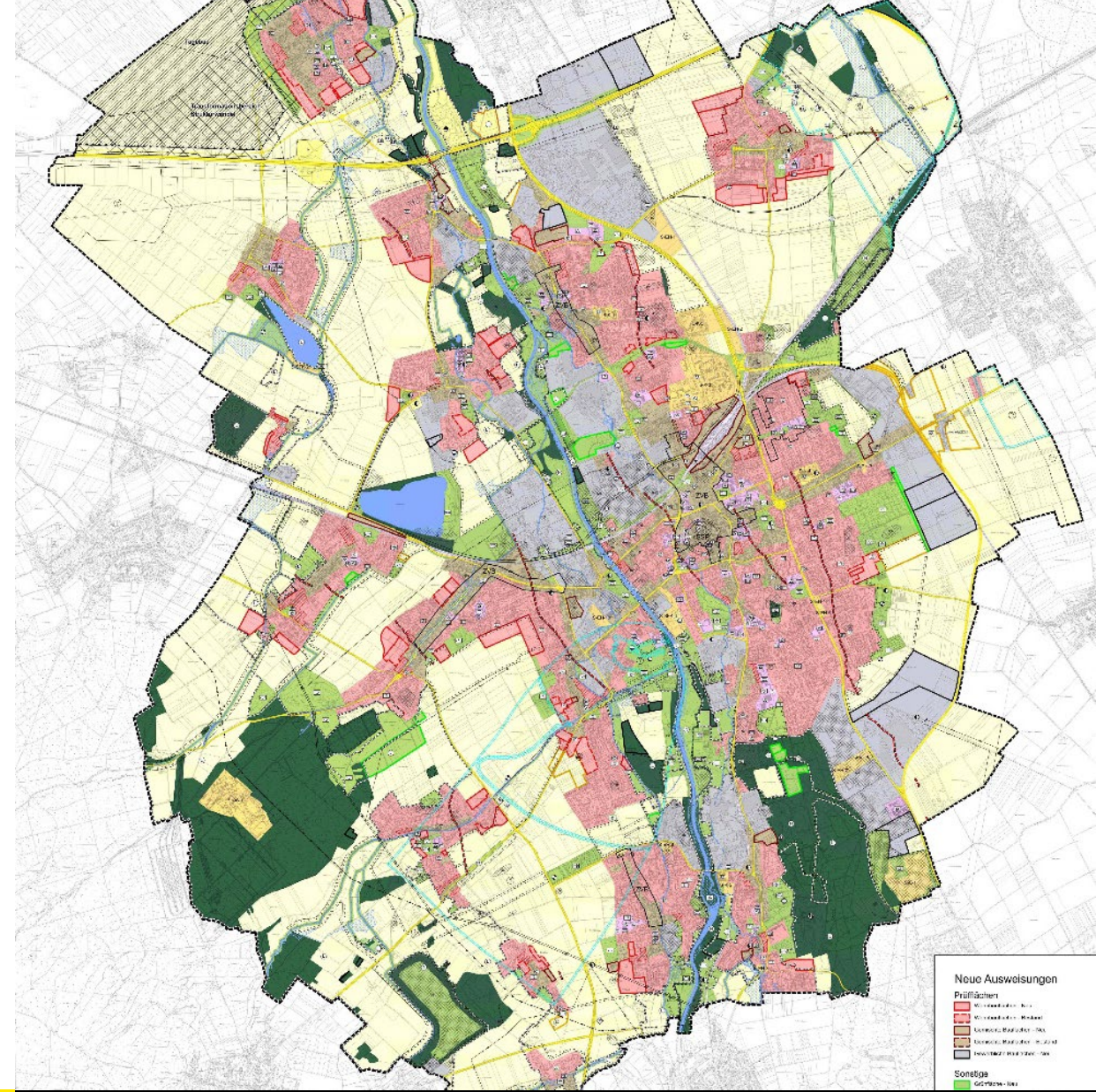


Ablauf



Entwurf frühzeitige Beteiligung

- 62 Prüfflächen Wohnen (rd. 158 ha)
- 7 Prüfflächen Gewerbe (rd. 95 ha)
- Rd. 240 Stellungnahmen, rd. 1000 Unterschriften und 100 persönliche Gespräche mit Bürger*innen
- 42 Stellungnahmen von 78 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange



VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Erläuterung zur Darstellung

- Untersuchung des Flächengerüsts (Prüfflächen) auf städtebauliche Eignung und Umweltbelange sowie Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden

Kernpunkte der Prüfung

Vorschlag/Empfehlung zum Umgang mit Prüfflächen

VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Arnoldsweiler

Allgemein

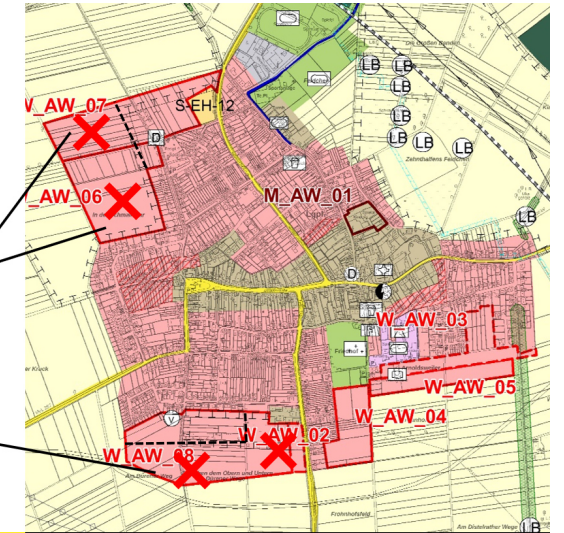
- Rd. 3.300 EW
- Dörflich geprägte Einzelle
- Entwässerung problematisch
- Geringe Bebauungsdichte
- Enge Dorfstraßen, viel Durchgangsverkehr
- Unterversorgung mit Spiel- u. Kitaplätzen

W_AW_06/W_AW_07

- Nahversorger in Planung
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Vorhandenes Graben- und Drainagesystem
- Probleme mit Starkregen
- Verkehrsgutachten erforderlich
- Landwirtschaftliches Produktionspotenzial

W_AW_02/W_AW_08

- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Hohe ökologische Wertigkeit
- Streuobstwiese mit alten Hochstämmen
- Vermutete Artenschutzproblematik (ggf. Steinkauz wegen der Streuobstwiese)
- Verkehrsgutachten erforderlich
- Landwirtschaftliches Produktionspotenzial



www.dueren.de



Legende



Flächen, die sich aus verschiedenen Gründen nicht eignen, sollen aus dem Verfahren herausgenommen werden



Flächenanpassungen (bspw. Teilrücknahmen)

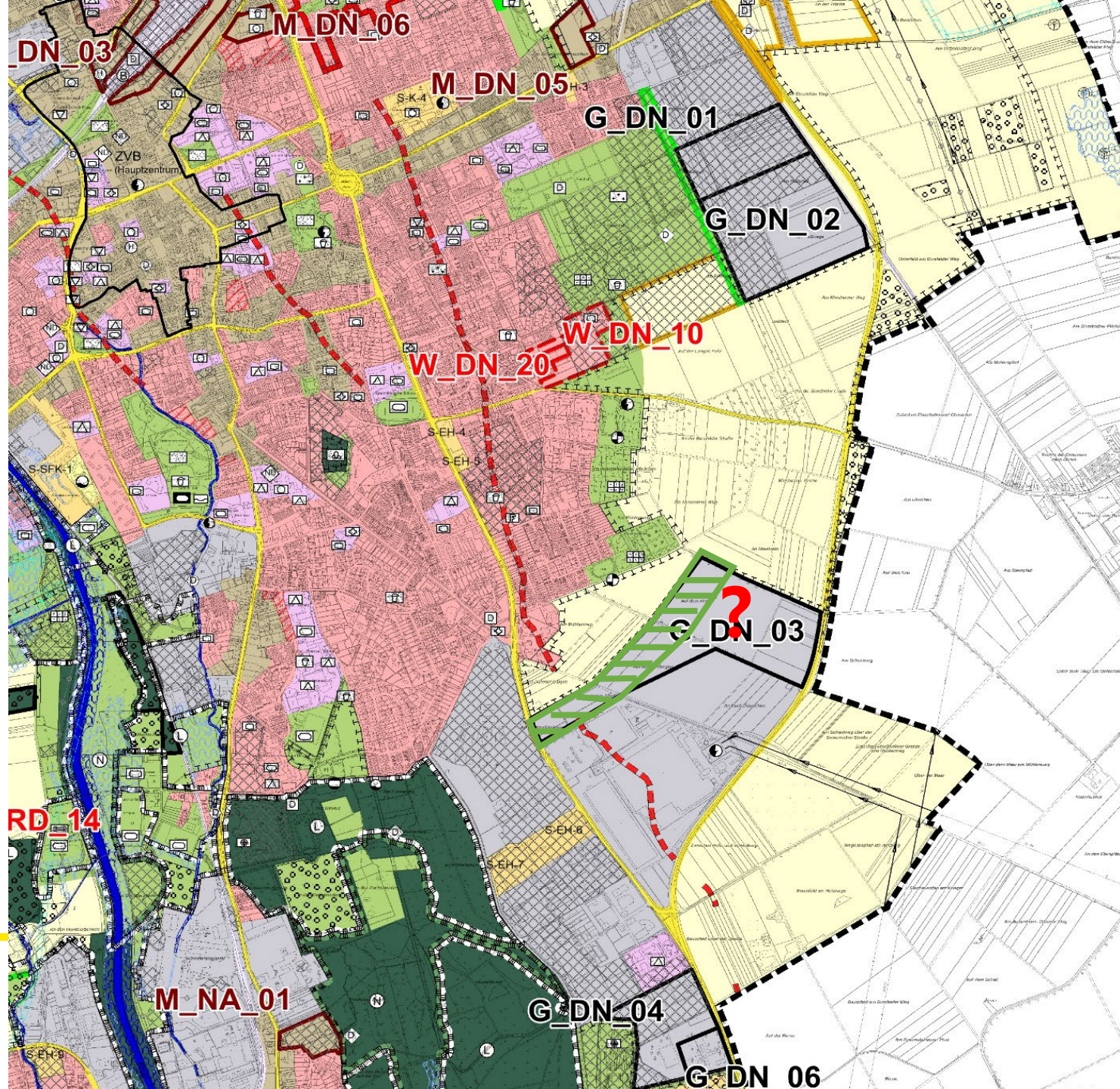


Flächen, die hinzukommen oder z.T. erweitert werden



Flächen, bei denen die Verwaltung Abstimmungs-/Diskussionsbedarf sieht

Düren Südost



Gewerbeflächen

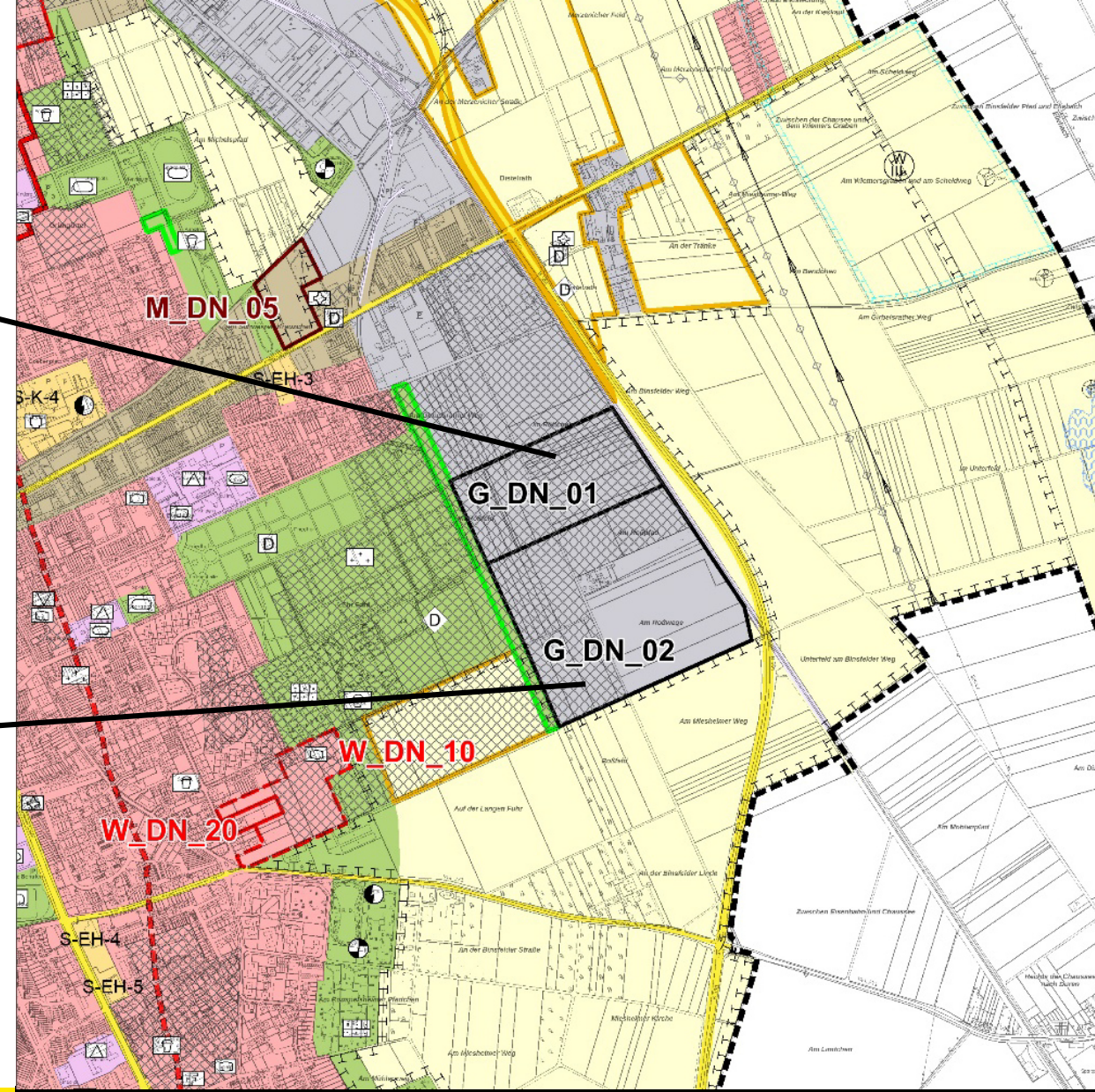
G_DN_01

- Laufendes Verfahren (vor der frühzeitigen Beteiligung)
- Noch laufende Grundstücksverhandlungen

G_DN_02

- Interkommunal abgestimmte Fläche
- Im Grundsatz auch von der Regionalplanung mitgetragen
- Gute verkehrliche Anbindung an B56n
- Ansatz an bestehender gewerblicher Entwicklung
- Bedarfsgerechte gemischte Flächengrößen von 1.500 – 15.000 m² möglich
- Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen

- Schutzwürdige Böden (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Schlechte Busanbindung
- Immissionsschutz (aktuelle rd. 20-30m Grünpuffer vorgesehen)



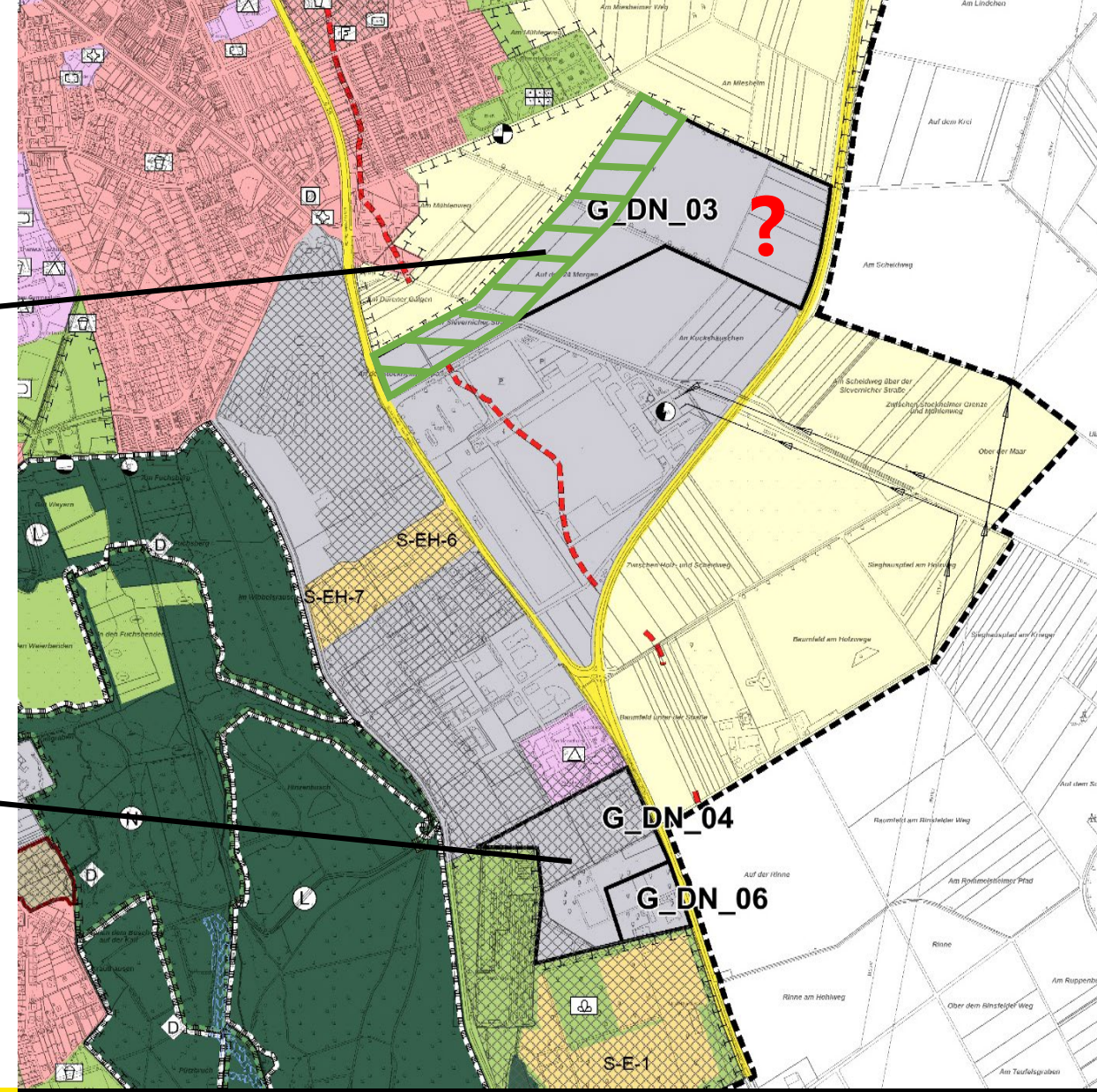
Gewerbeflächen

G_DN_03

- Interkommunal abgestimmte Fläche
 - Im Grundsatz auch von der Regionalplanung mitgetragen
 - Gute verkehrliche Anbindung zur B56n
 - Nähe zum vorhandenen Industriestandort Stockheimer Landstraße (Neapco)
 - Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen
-
- Sehr hochwertigste Böden aus biologischer Landwirtschaft (auch LVR)
 - Immissionschutz zur vorhandenen Wohnbebauung (Heranrücken)
 - Zwei erhaltenswerte Baumreihen am südlichen Rand

G_DN_04 + 06

- Laufendes Bebauungsplanverfahren (frühzeitige Beteiligung erfolgt)
 - Interkommunal abgestimmte Fläche
 - GiBinterkommunal im Regionalplanentwurf
 - Gute verkehrliche Anbindung B 56
-
- Naturschutzrechtliche Belange im laufenden Planverfahren abuarbeiten (Ausgleich, Artenschutz)



„Interkommunale Gewerbeentwicklung“ in Düren

- Machbarkeitsstudie für vier Gewerbegebiete im Kooperationsverbund
- Beteiligte Kommunen Düren, Kreuzau, Merzenich und Niederzier



| Flächenbilanz | Vorschlag Offenlage |
|---|---------------------|
| Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen) | rd. 5 ha |
| (Wohn-)bauflächen NEU | - |
| Flächenpotenzial gesamt | rd. 5 ha |
| Potenzial Wohneinheiten (30 WE/ha) | rd. 150 |
| Innenentwicklung/Baulücken (inkl. Recontec Gelände) | rd. 31 ha |
| Potenzial Wohneinheiten (80 WE/ha) | rd. 2.500 |
| Flächenpotenzial gesamt | rd. 36 ha |
| Potenzial Wohneinheiten gesamt | rd. 2.650 |

Düren Südost

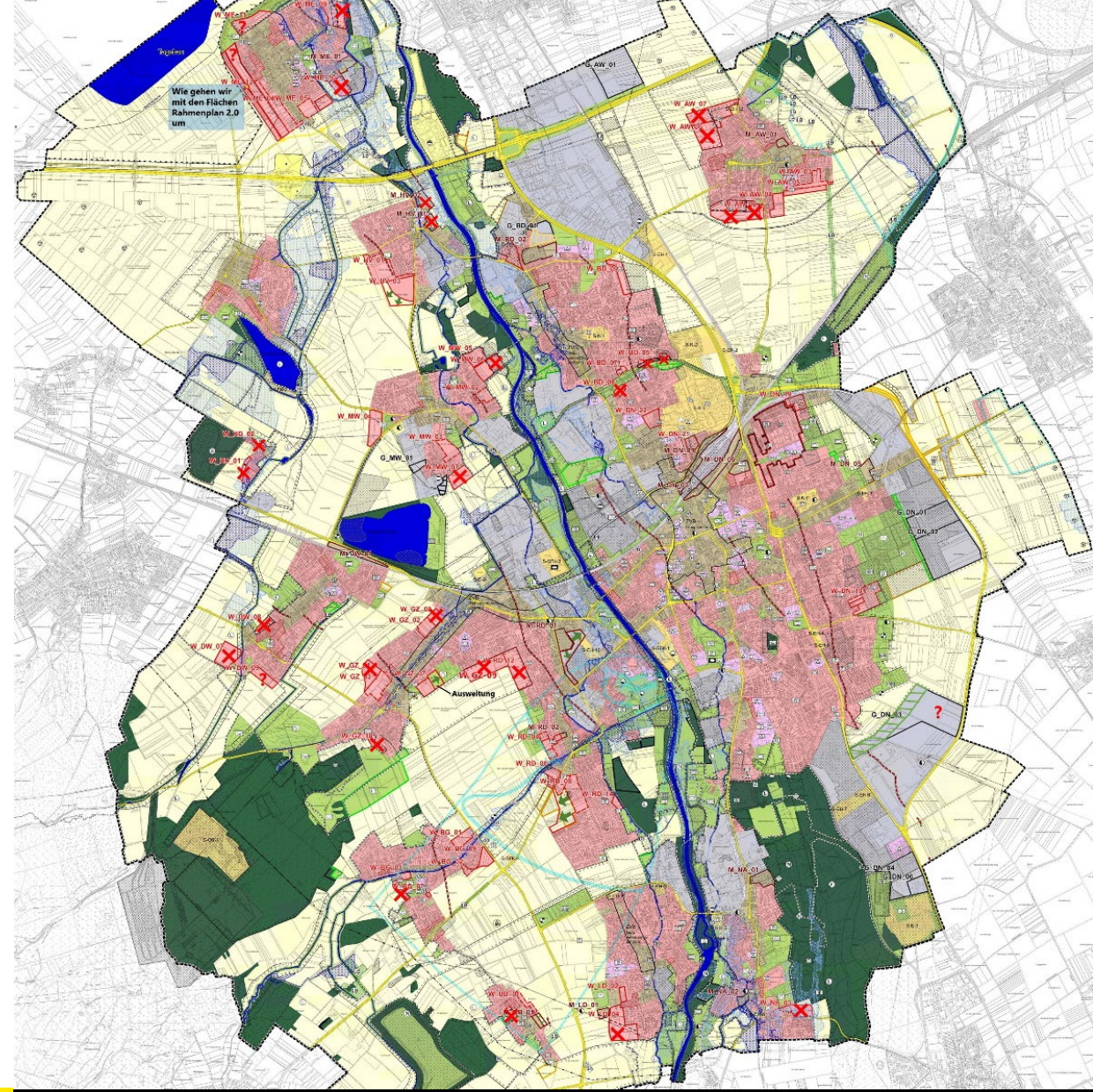
Luftbild



VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Offenlageentwurf

- 44 neue Flächen für Wohnen (rd. 110 ha)
- Zus. 20 ha Wohnbaufläche im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Indesee 2.0 in Merken
- 7 Flächendarstellungen für Gewerbe (rd. 90 ha)
- Innenentwicklungspotenziale von rd. 150 ha



| Gesamt-Flächenbilanz Wohnen | Vorschlag Offenlage |
|--|---|
| Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen) | rd. 41,5 ha |
| (Wohn-)bauflächen NEU <small>(inkl. M_DN_05 (2,5))</small> | rd. 71,5 / 91,5 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small> |
| Flächenpotenzial gesamt | rd. 113 / 133 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small> |
| Potenzial Wohneinheiten (30 WE/ha) | rd. 3.400 / 4.000 |
| Innenentwicklung/Baulücken <small>(inkl. M_DN_02; M_DN_03; M_DN_06 (7,5); GE Nickepütz (4,5))</small> | rd. 148 ha |
| Potenzial Wohneinheiten (80 WE/ha) | rd. 11.800 |
| Flächenpotenzial gesamt | rd. 261 / 281 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small> |
| Potenzial Wohneinheiten gesamt | Rd. 12.800 / 13.300 <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small> |

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bezirksausschuss Düren Südost
11.05.2023