

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

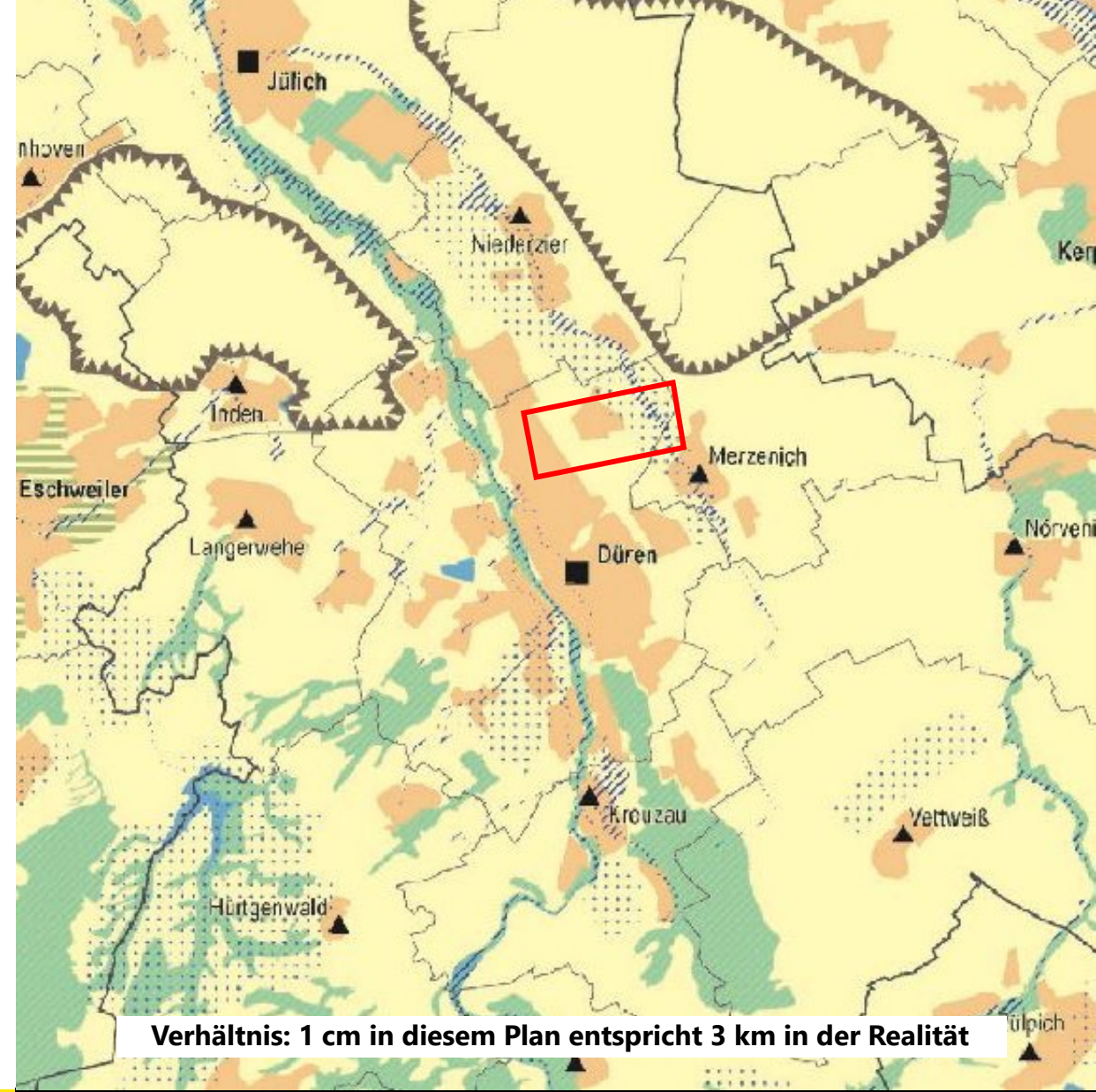
Vorbereitung der Offenlage

Bezirksausschuss Lendersdorf, Berzbuir, Kufferath
21.06.2023

- 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)

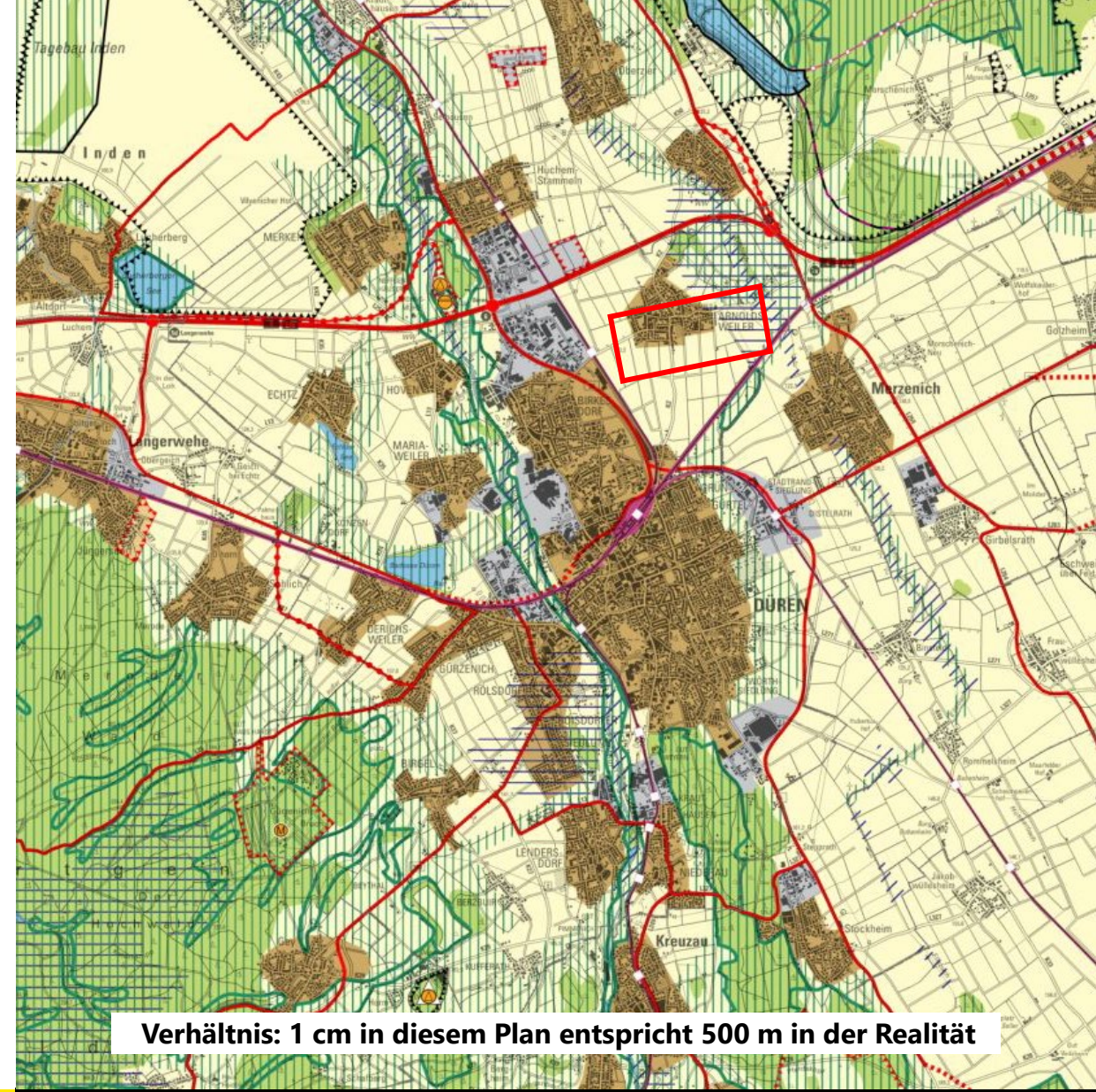
- **Darstellung:** Siedlungsraum; Freiraum; Grünzüge; Gewässer; Ober-, Mittel- oder Grundzentrum; etc.
- **Maßstab:** 1:300.000; Darstellungsschwelle ca. 150 ha; Ebene NRW; sehr grobe Abgrenzung
- **Funktion:** Festlegungen als ‚Ziele‘ und ‚Grundsätze‘, wobei Ziele verbindlich sind und Grundsätze in 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

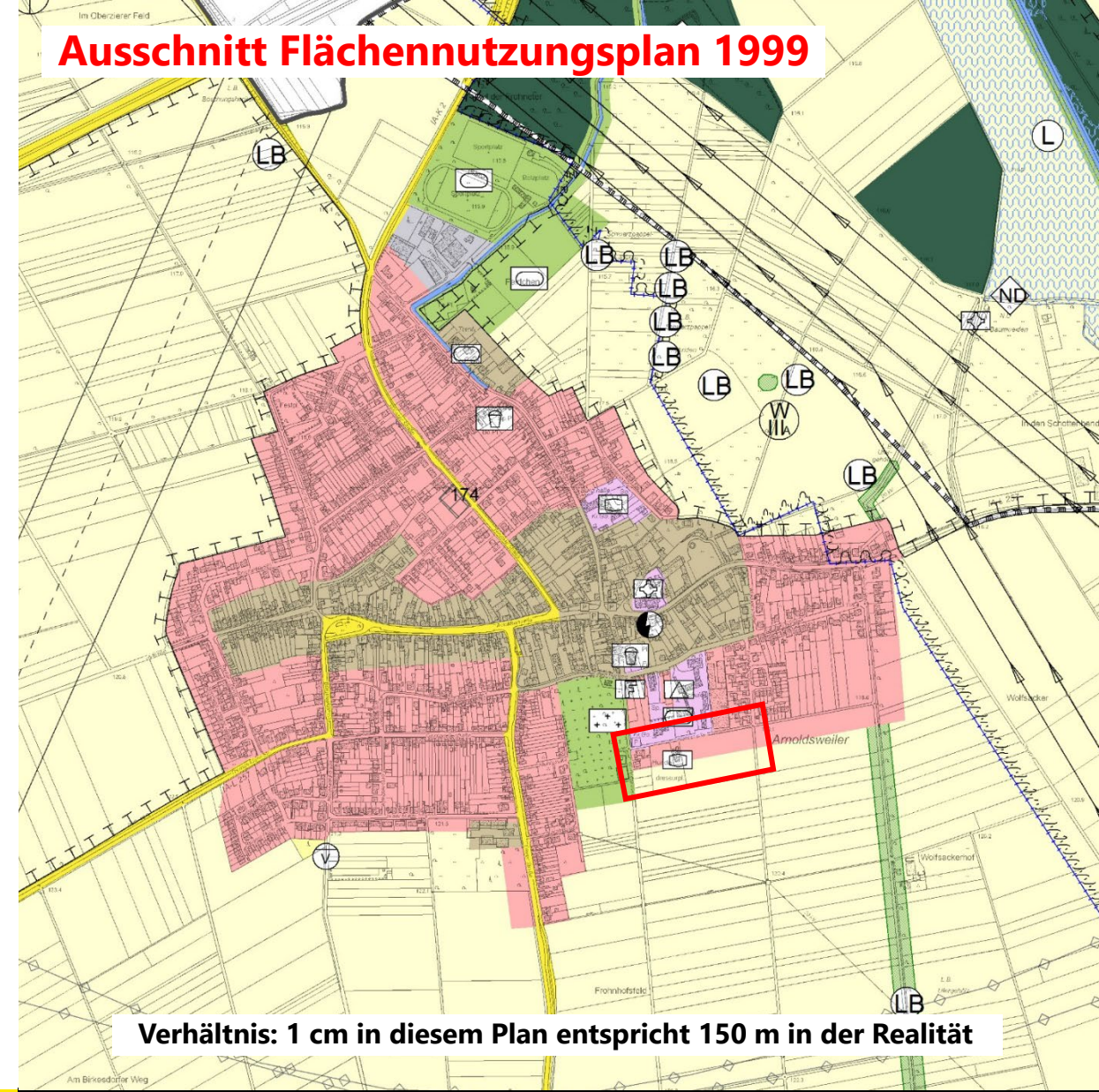


Stadt Düren

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

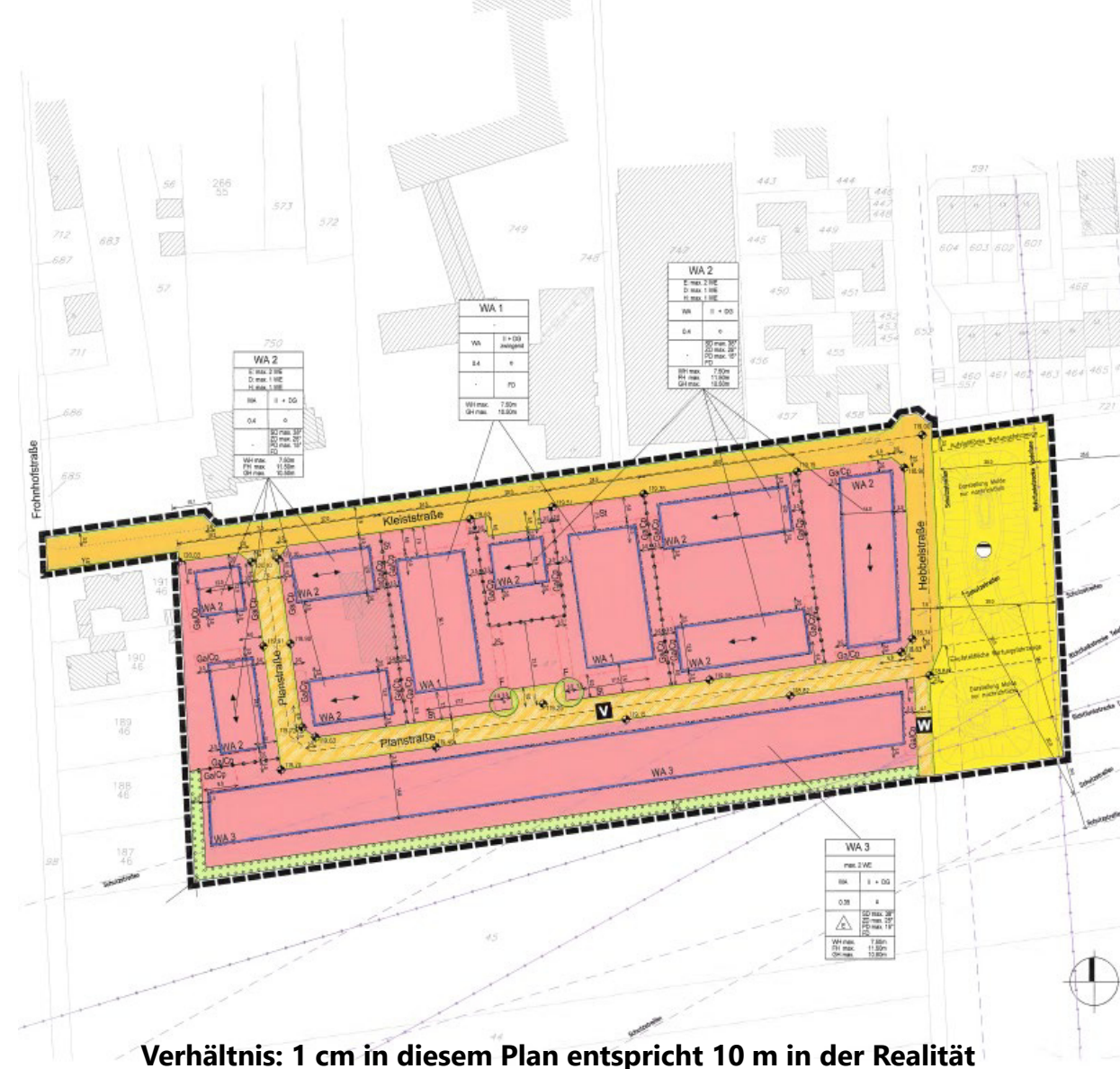
Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999



Bauleitplanung - Bebauungsplan

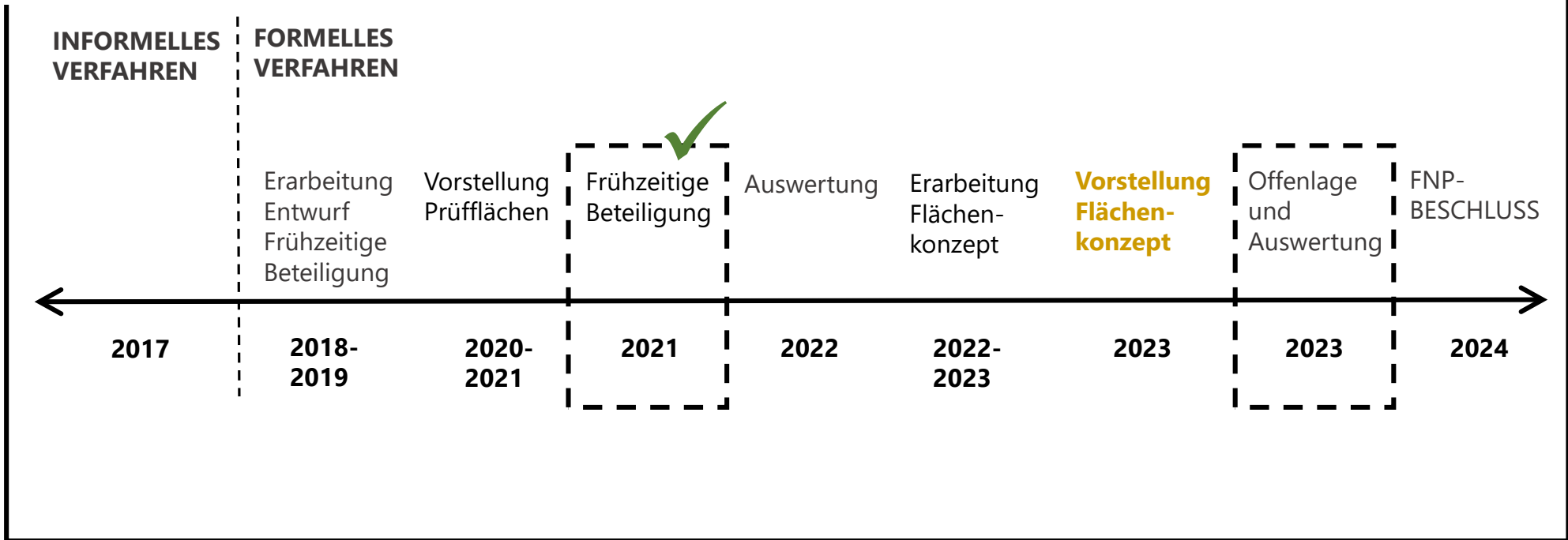
- **Zeichnerische Festsetzung:** überbaubare Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, etc.
- **Maßstab:** 1:1.000; keine Darstellungsschwelle; Ebene Geltungsbereich; parzellenscharfe 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!**



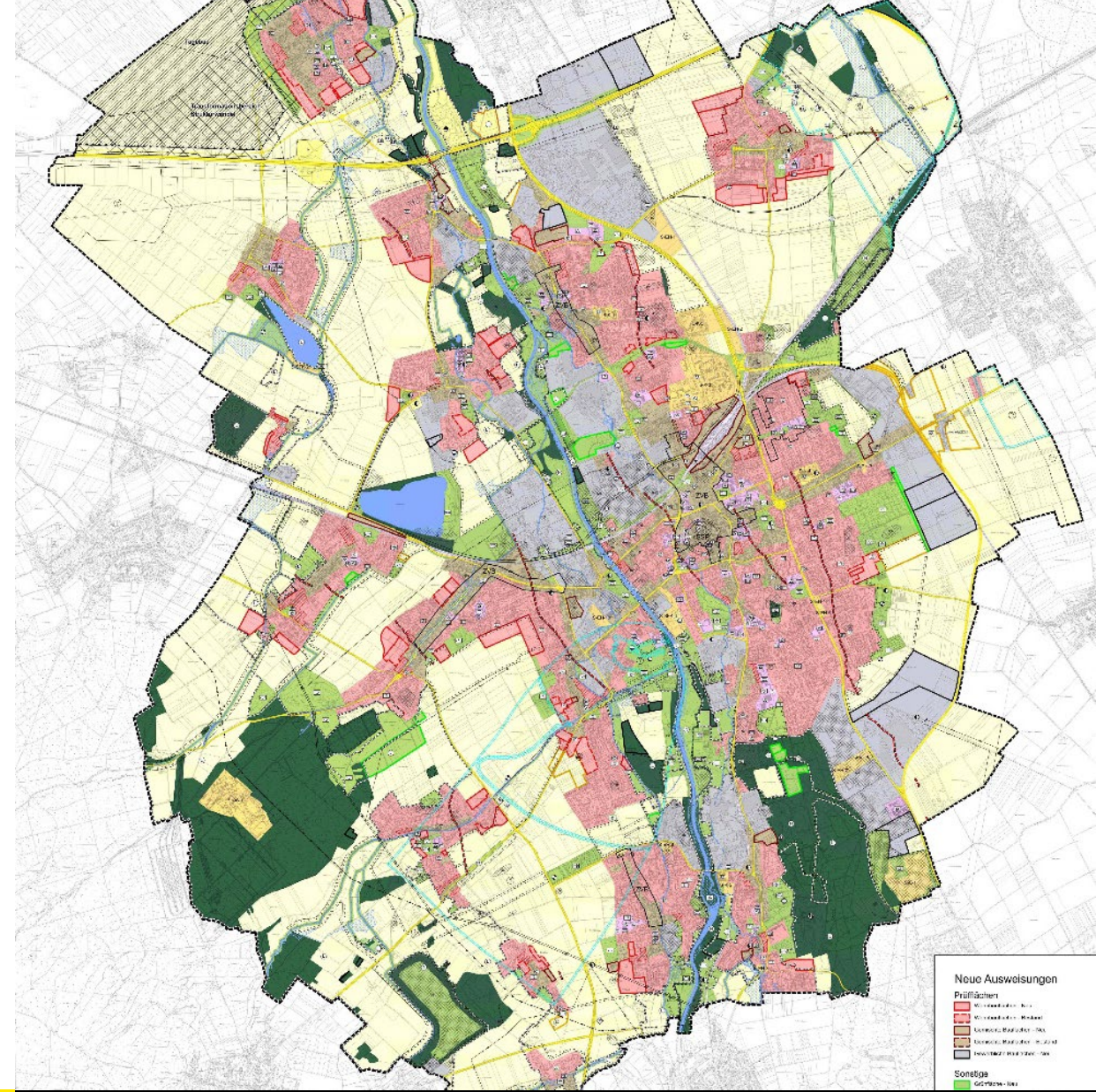
Verhältnis: 1 cm in diesem Plan entspricht 10 m in der Realität

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

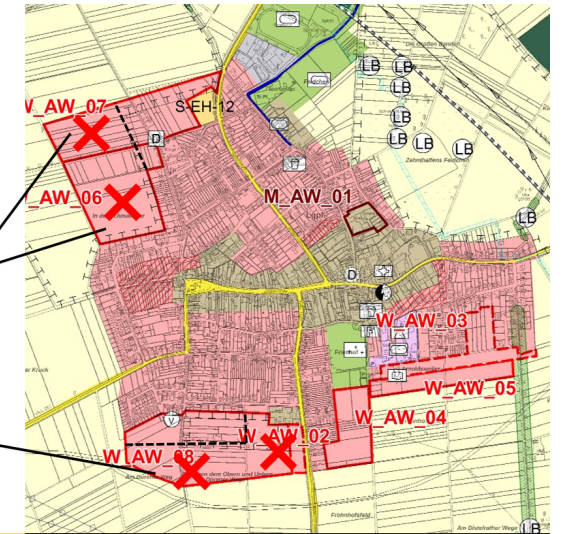
- Rd. 3.300 EW
- Dörflich geprägte Einzelle
- Entwässerung problematisch
- Geringe Bebauungsdichte
- Enge Dorfstraßen, viel Durchgangsverkehr
- Unterversorgung mit Spiel- u. Kitaplätzen

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

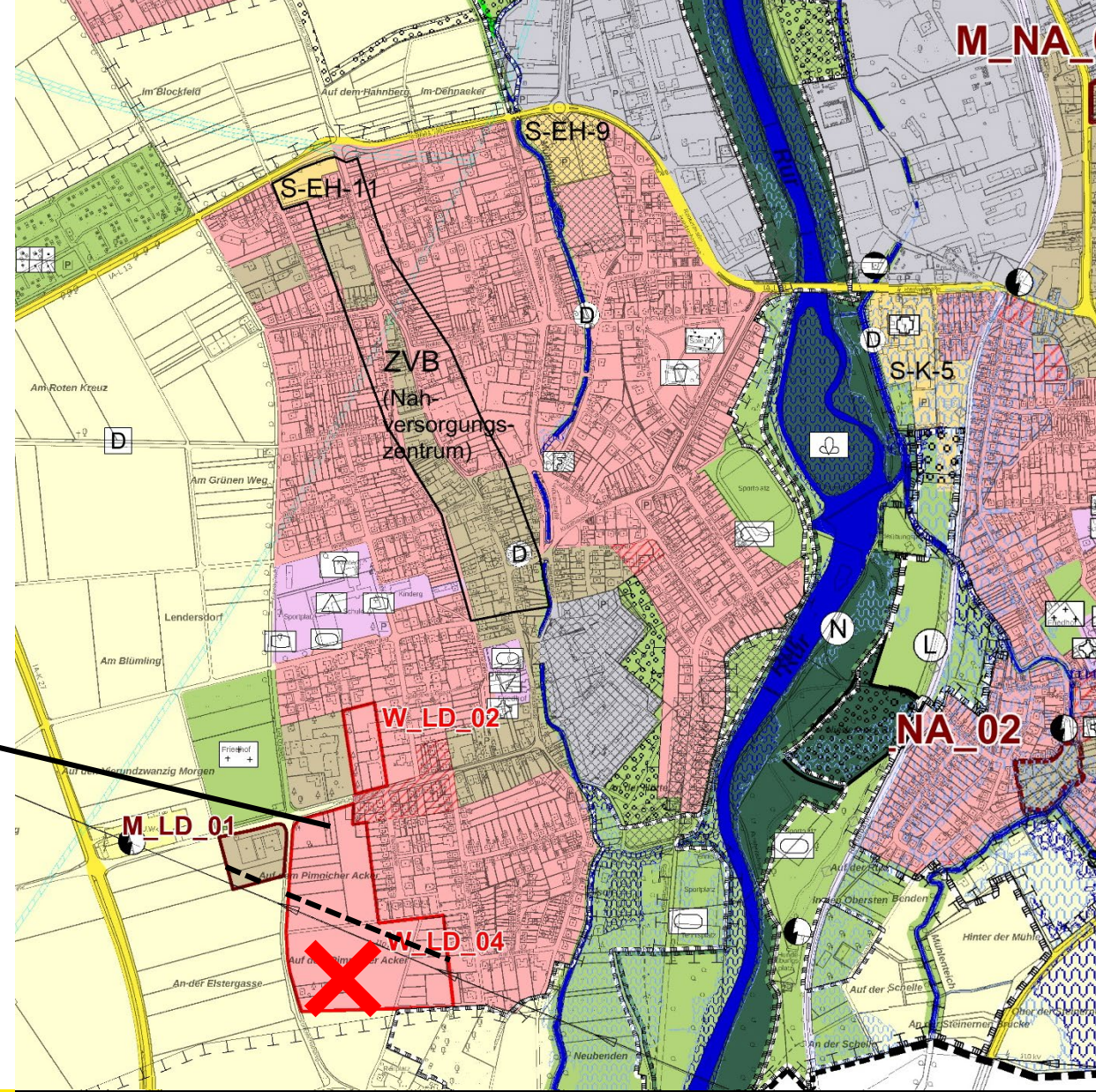
Lendersdorf

Allgemein

- Rd. 3.700 EW
- Ländlich geprägte Einzellage
- Schutzwürdige Böden (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Bodenwertzahlen)
- Nahversorgung dezentral
- Hochspannungsleitung (Westnetz)

W_LD_04

- Schutzwürdige Böden (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Hochspannungsleitung
- Verhältnismäßigkeit zur bestehenden Ortsteilgröße
- Grünstrukturen und LSG angrenzend
- Nähe zu aktivem Pferdehof mit Immissionen (LWK)
- Unterversorgung Spielplatz, Kita
- Schlechte Busanbindung
- Straßenausbau erforderlich



Flächenbilanz	Vorschlag Offenlage
Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen)	-
(Wohn-)bauflächen NEU <small>(inkl. M_LD_01)</small>	rd. 3,5 ha
Flächenpotenzial gesamt	rd. 3,5 ha
Potenzial Wohneinheiten (30 WE/ha)	rd. 100
Innenentwicklung/Baulücken	rd. 4,5 ha
Potenzial Wohneinheiten (80 WE/ha)	rd. 360
Flächenpotenzial gesamt	rd. 8 ha
Potenzial Wohneinheiten gesamt	rd. 460

Lendersdorf

Luftbild



Berzbuir

Allgemein

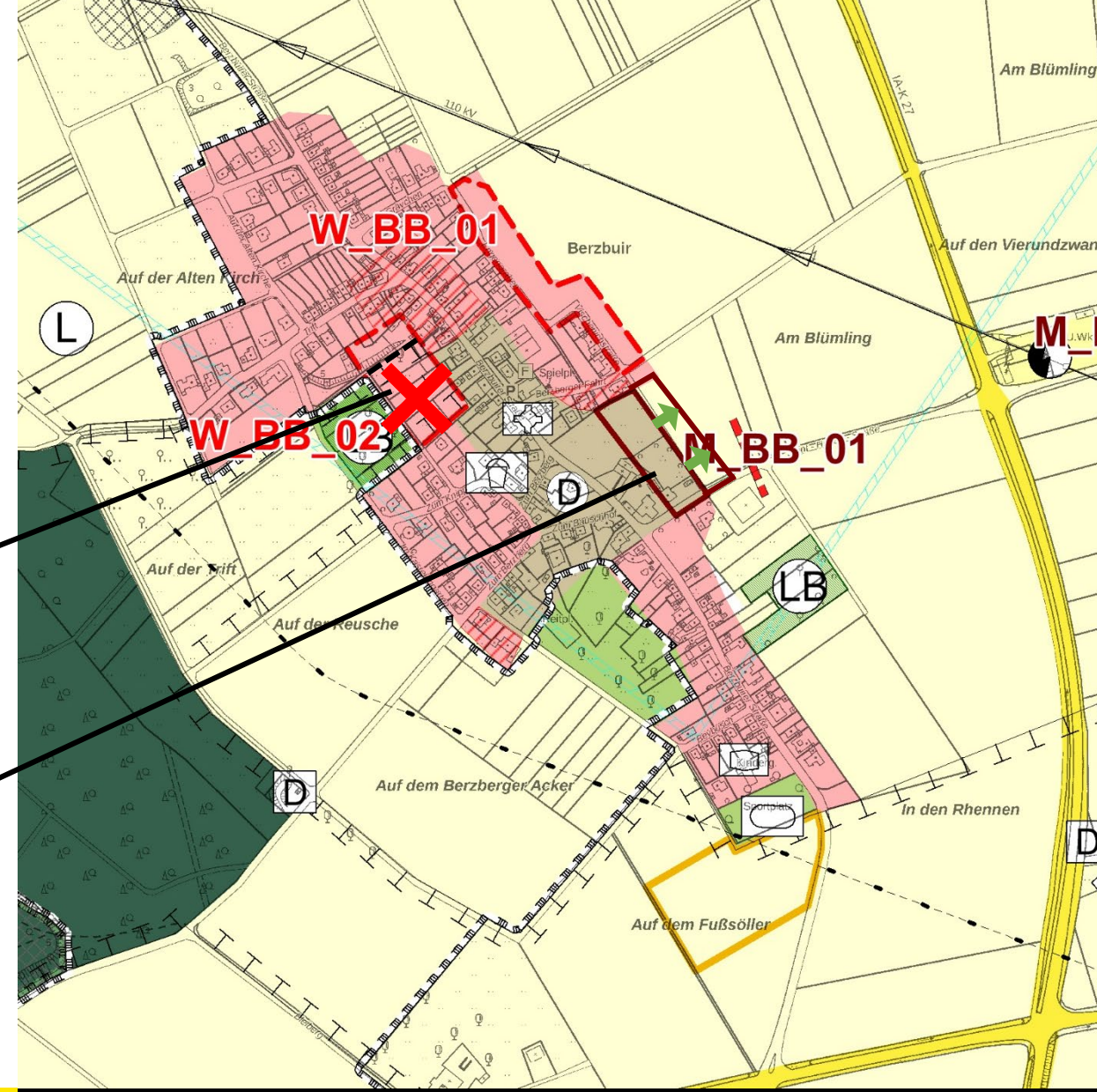
- Rd. 500 EW
- Enge Verzahnung mit Landschaftsschutz
- Schlechte Busanbindung
- Historisches Straßendorf in Einzellage am Eifelrand
- Nahversorgung nicht vorhanden

W_BB_02

- Westlich angrenzend LSG + bekanntes Steinkauzhabitat (Kreis DN)
- Seltene Streuobstwiese (LVR)
- Schwierige Verkehrsanbindung
- Probleme mit Starkregen

M_BB_01

- Ortsarrondierung möglich
- Mitteldichte Bebauung möglich



Flächenbilanz	Vorschlag Offenlage
Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen)	rd. 1 ha
(Wohn-)bauflächen NEU <small>(inkl. M_BB_01)</small>	rd. 1 ha
Flächenpotenzial gesamt	rd. 2 ha
Potenzial Wohneinheiten <small>(20 WE/ha)</small>	rd. 40
Innenentwicklung/Baulücken	rd. 3 ha
Potenzial Wohneinheiten <small>(20 WE/ha)</small>	rd. 60
Flächenpotenzial gesamt	rd. 5 ha
Potenzial Wohneinheiten gesamt	rd. 100



Berzbuir

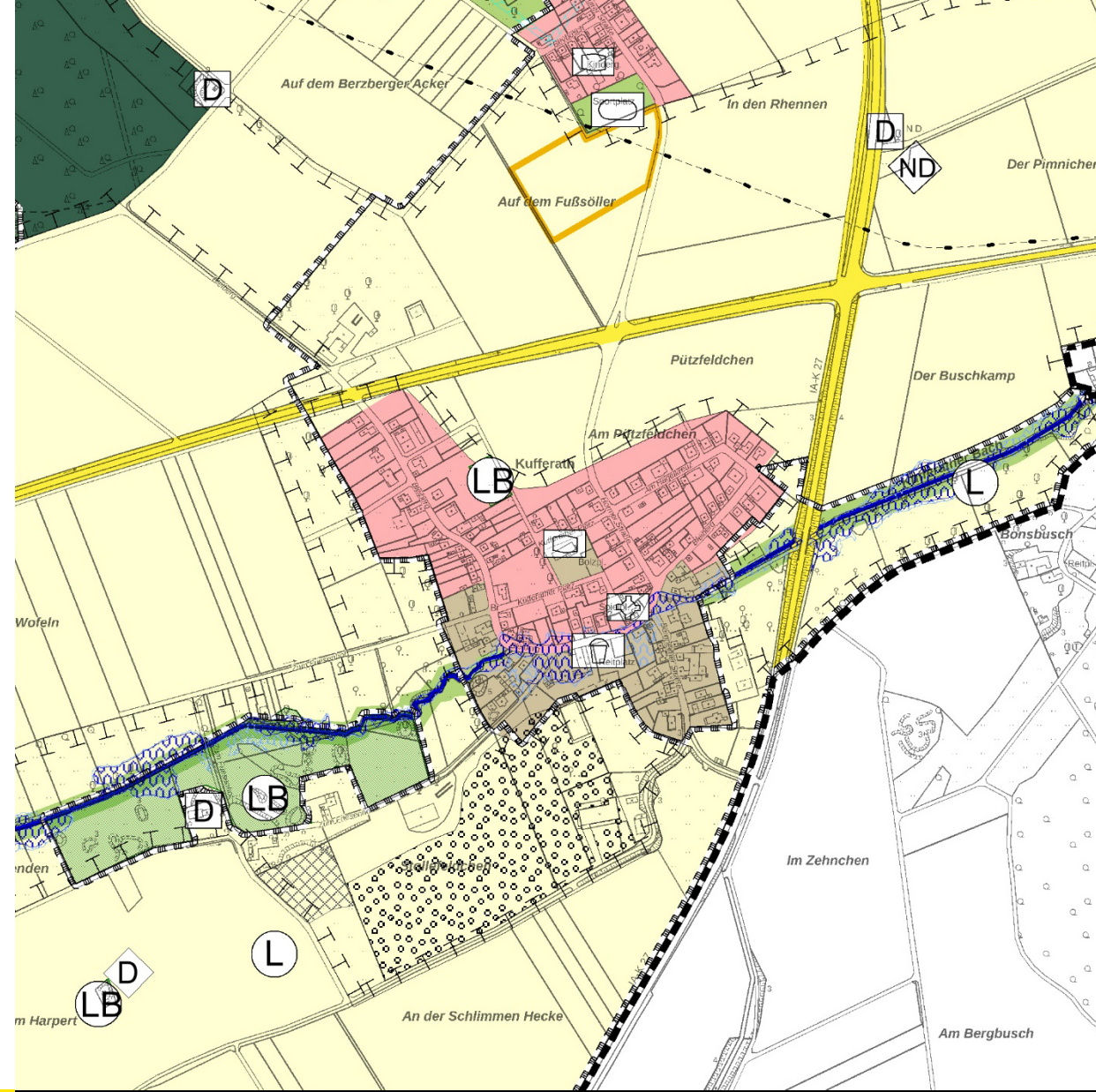
Luftbild



Kufferath

Allgemein

- Rd. 300 EW
- Enge Verzahnung mit Landschaftsschutz
- Schwerpunkt Pferdehaltung
- Schlechte Busanbindung
- Dörflich geprägte ländlicher Einzelle am Eifelrand
- Nahversorgung nicht vorhanden



Flächenbilanz	Vorschlag Offenlage
Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen)	-
(Wohn-)bauflächen NEU <small>(inkl. M_BB_01)</small>	-
Flächenpotenzial gesamt	-
Potenzial Wohneinheiten <small>(20 WE/ha)</small>	-
Innenentwicklung/Baulücken	rd. 1,5 ha
Potenzial Wohneinheiten <small>(20 WE/ha)</small>	rd. 30
Flächenpotenzial gesamt	rd. 1,5 ha
Potenzial Wohneinheiten gesamt	rd. 30



Kufferath

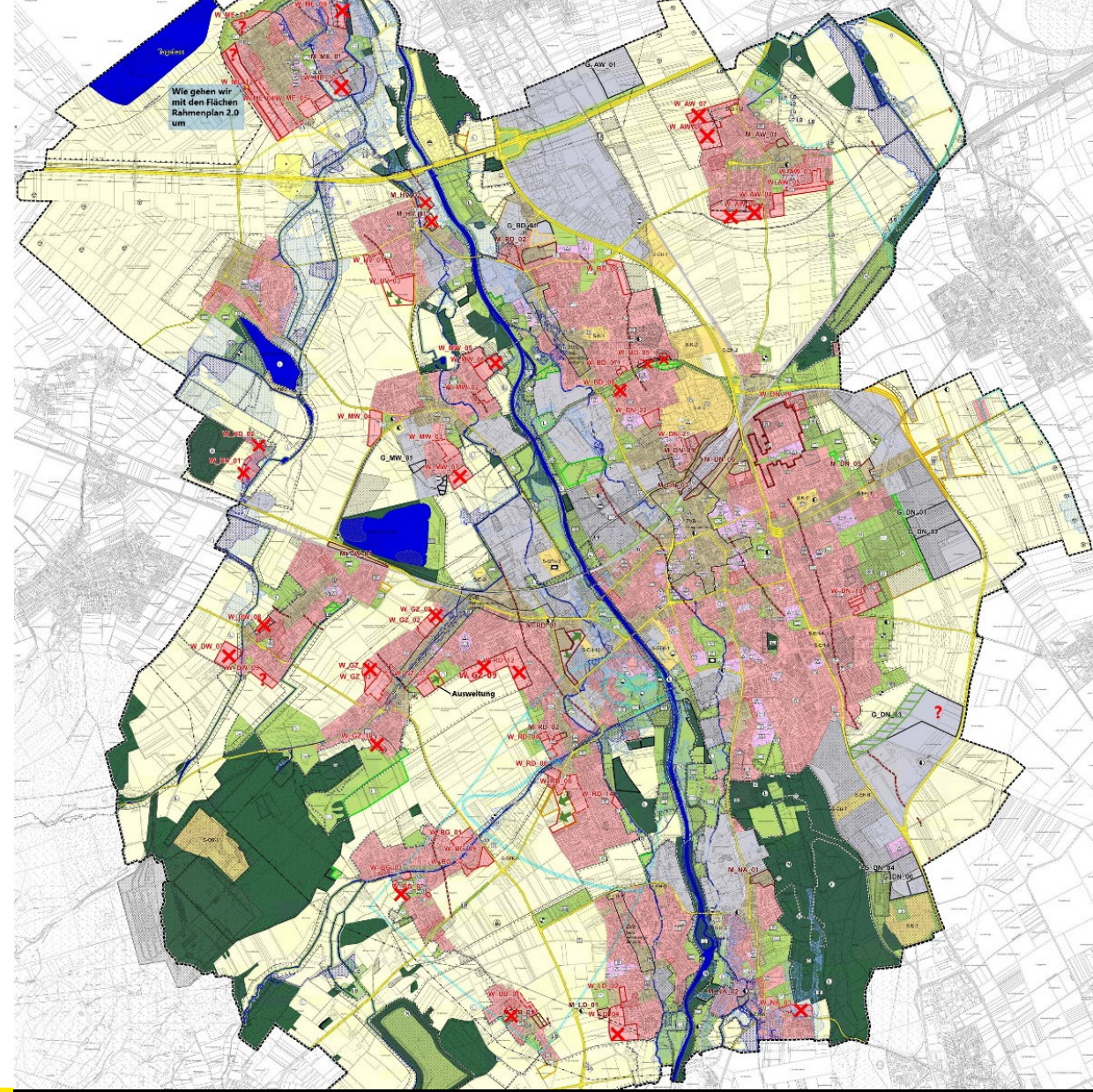
Luftbild



VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Offenlageentwurf

- 44 neue Flächen für Wohnen (rd. 110 ha)
- 7 Flächendarstellungen für Gewerbe (rd. 90 ha)
- Innenentwicklungspotenziale von rd. 150 ha



Gesamt-Flächenbilanz Wohnen	Vorschlag Offenlage
Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen)	rd. 42 ha
(Wohn-)bauflächen NEU <small>(inkl. M_DN_05 (2,5))</small>	rd. 72 / 82 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>
Flächenpotenzial gesamt	rd. 114 / 124 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>
Potenzial Wohneinheiten (30 WE/ha)	rd. 3.400 / 3.700
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. 262 / 272 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>
Potenzial Wohneinheiten gesamt	Rd. 15.000 / 15.500 <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bezirksausschuss Lendersdorf, Berzbuir, Kufferath
21.06.2023