

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

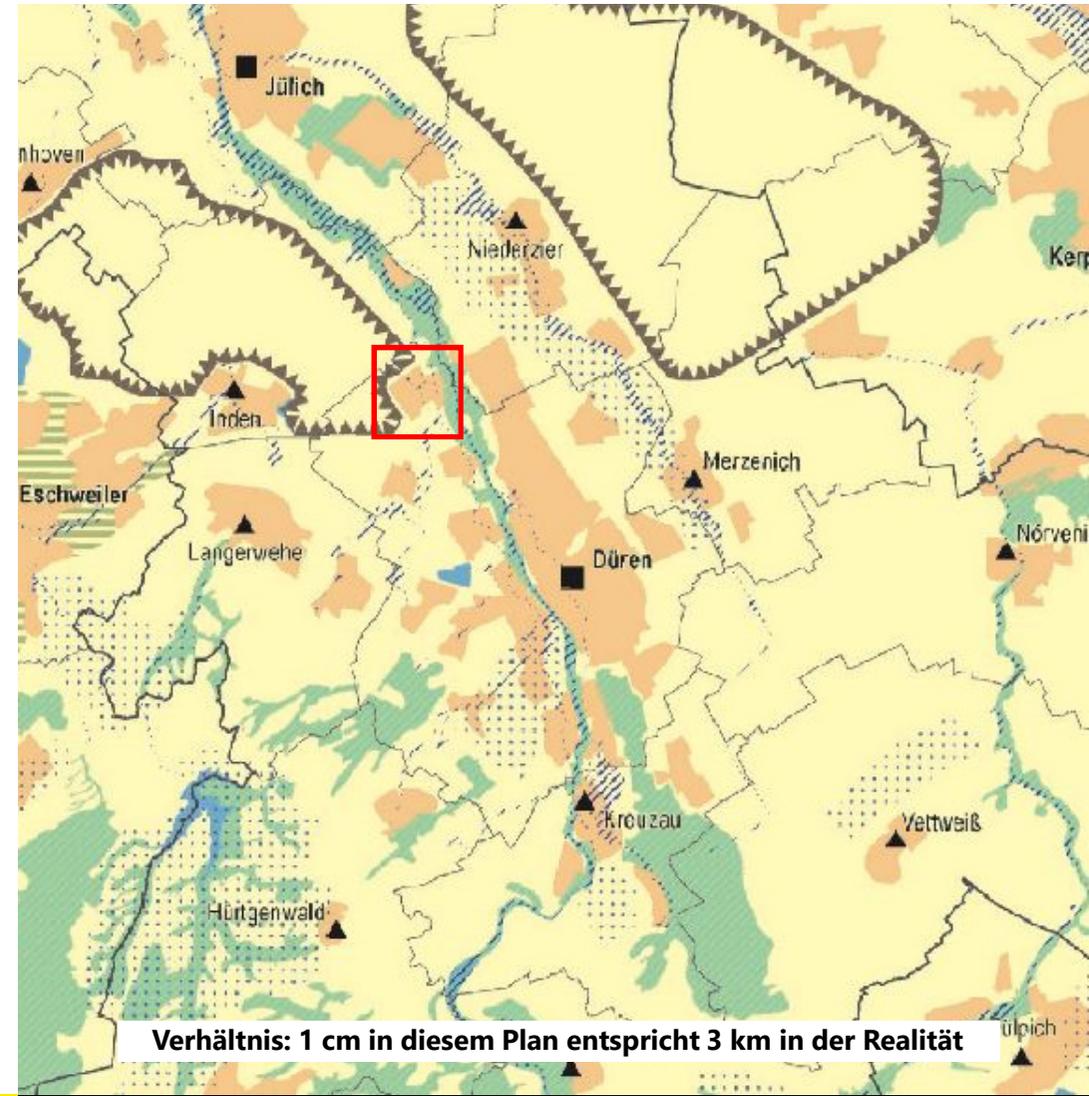
Vorbereitung der Offenlage

Bezirksausschuss Merken
25.05.2023

- 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)

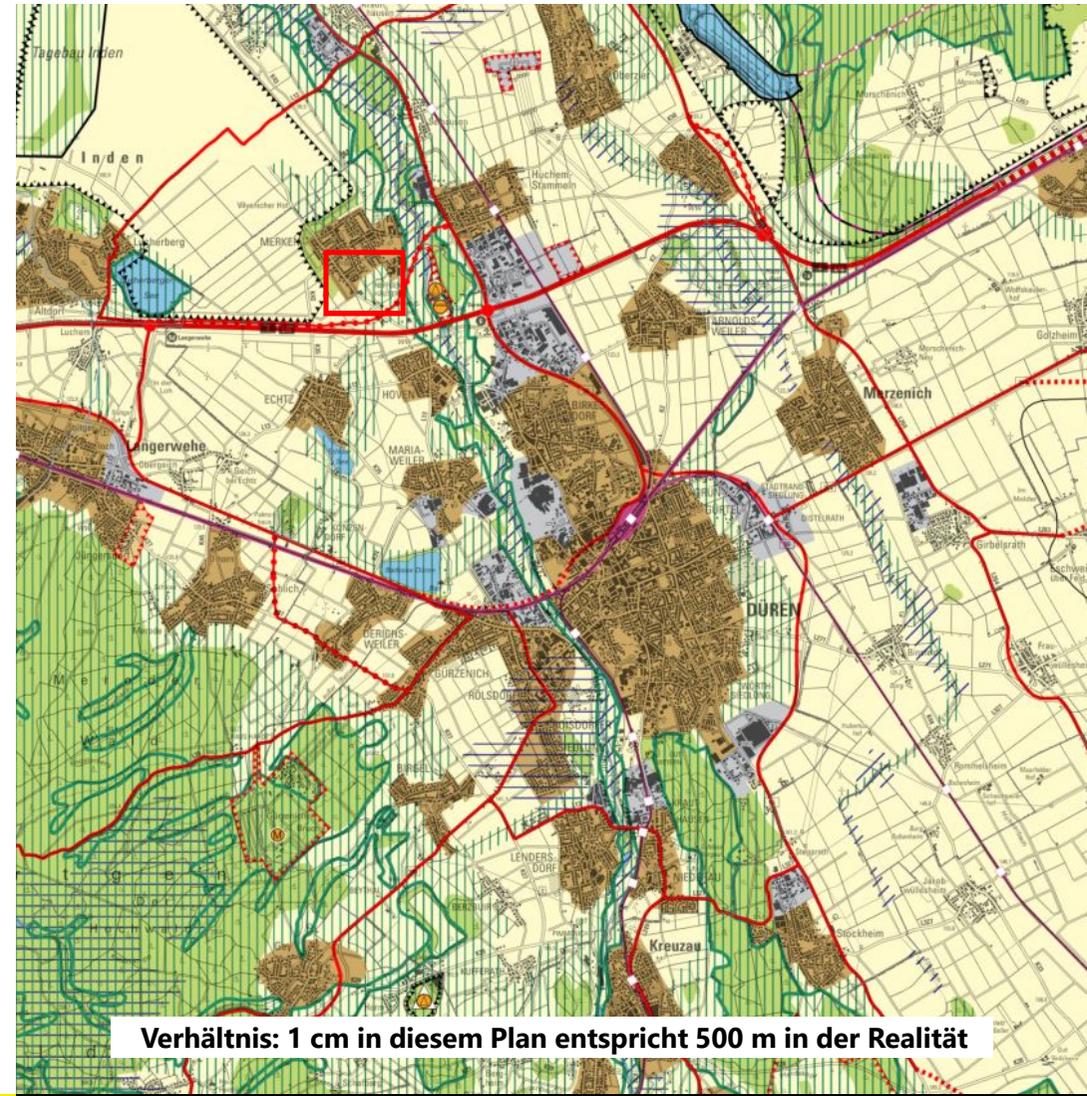
- **Darstellung:** Siedlungsraum; Freiraum; Grünzüge; Gewässer; Ober-, Mittel- oder Grundzentrum; etc.
- **Maßstab:** 1:300.000; Darstellungsschwelle ca. 150 ha; Ebene NRW; sehr grobe Abgrenzung
- **Funktion:** Festlegungen als ‚Ziele‘ und ‚Grundsätze‘, wobei Ziele verbindlich sind und Grundsätze in die Abwägung der Behörde einfließen müssen; Bspw. Abgrenzung Siedlungsraum ↔ Freiraum, Darstellung übergeordneter Grünzüge, Naturräume, Bergbaubereiche, 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

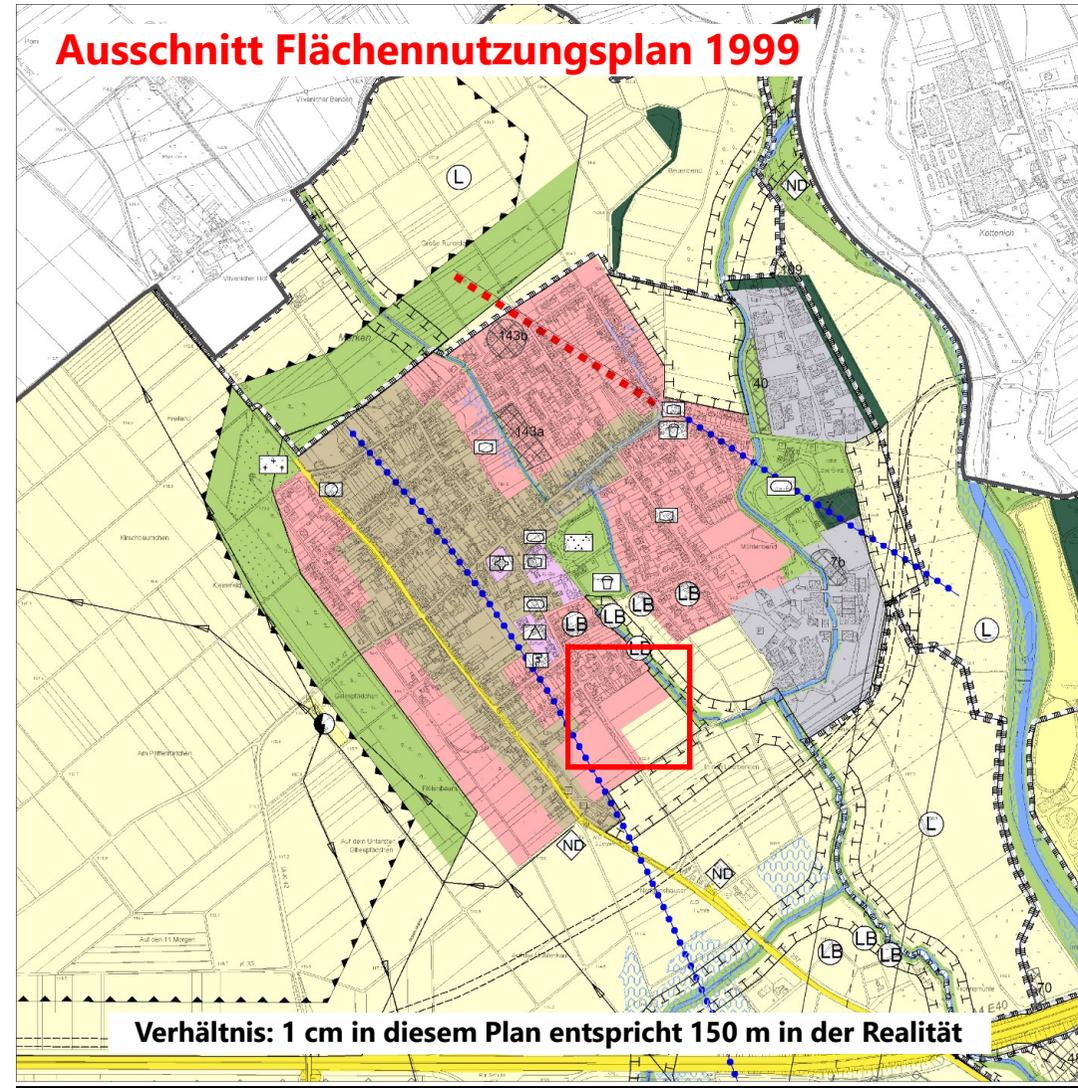
→ Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt!



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

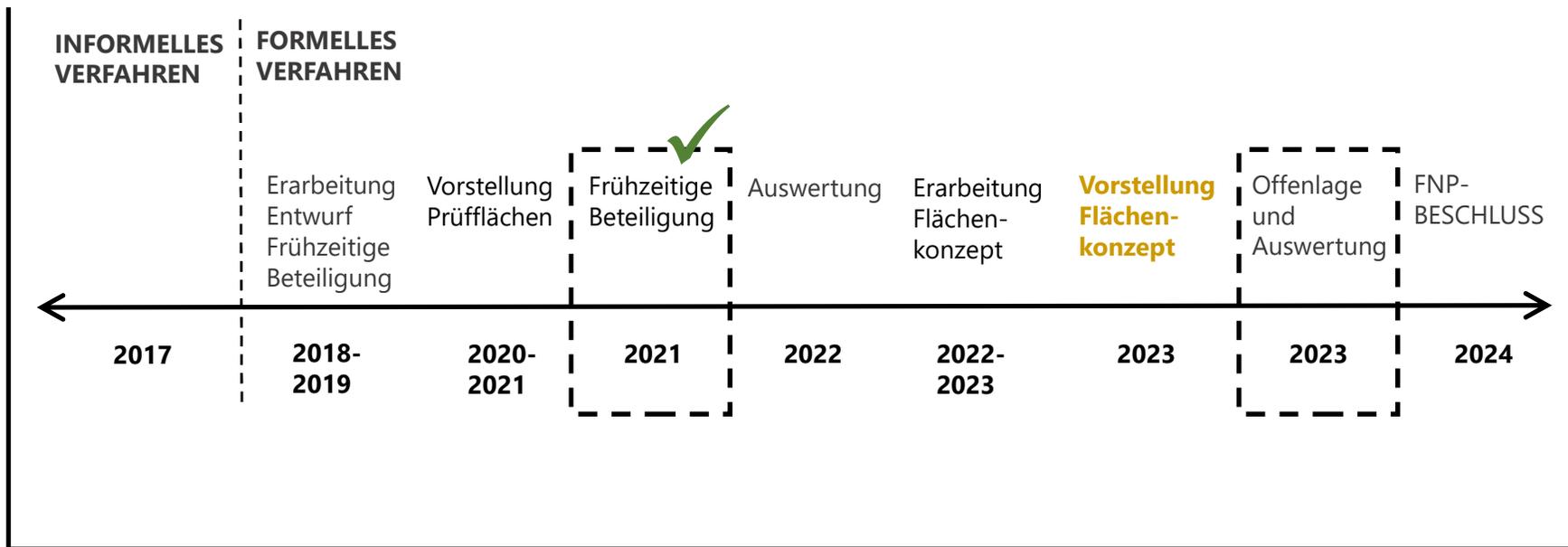
- **Zeichnerische Festsetzung:** überbaubare Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, etc.
- **Maßstab:** 1:1.000; keine Darstellungsschwelle; Ebene Geltungsbereich; parzellenscharfe 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. 2 Geschosse; Gebäudehöhe max. 7,5 m; max. 2. Wohneinheiten; + weitere textliche Festsetzungen

→ **Ab hier verbindliches Baurecht!**



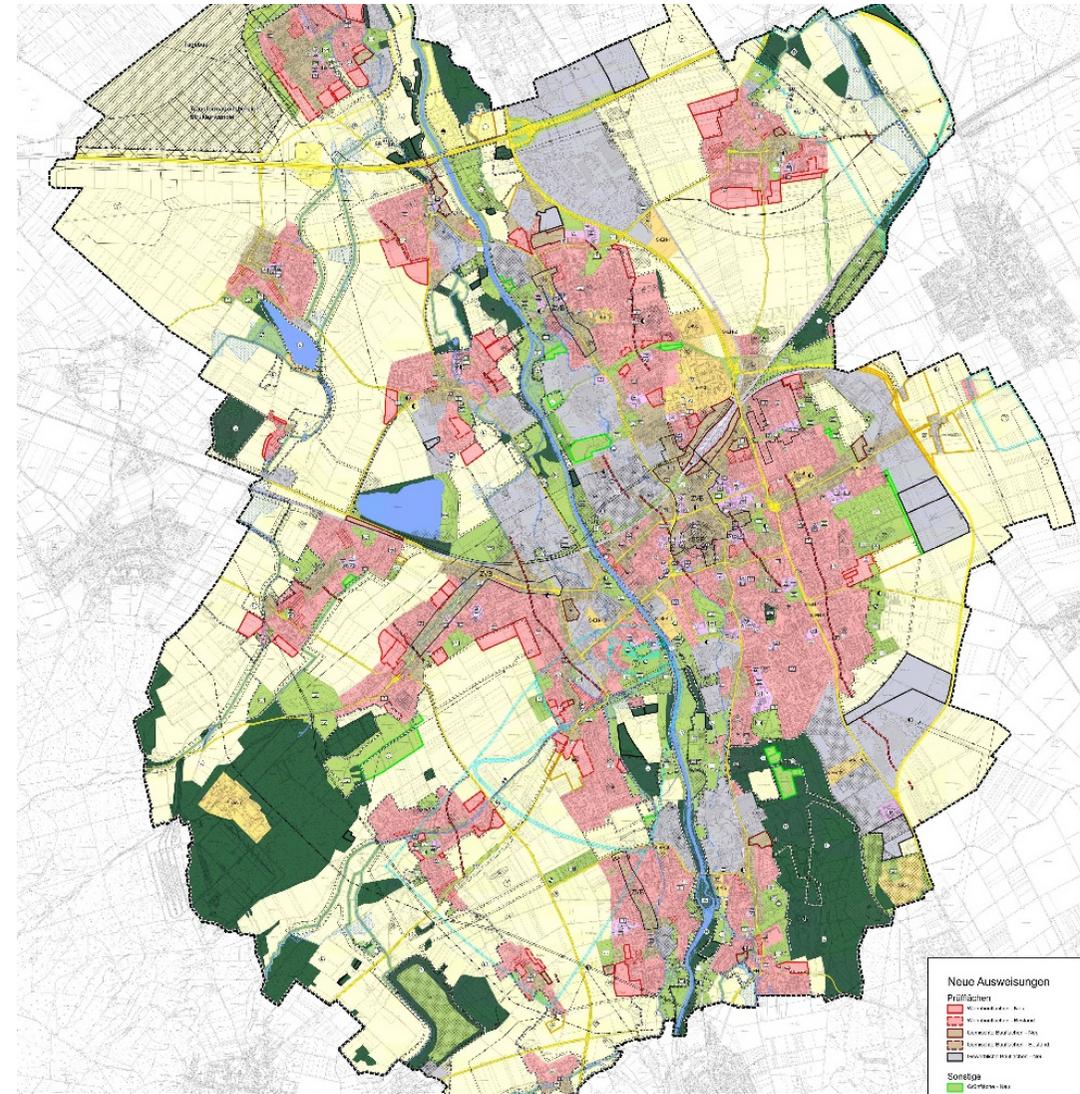
Verhältnis: 1 cm in diesem Plan entspricht 5 m in der Realität

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

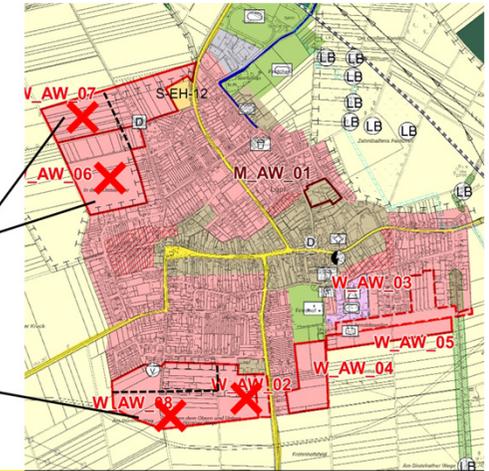
Kernpunkte der Prüfung

Vorschlag/Empfehlung zum Umgang mit Prüfflächen

VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Arnoldsweiler Allgemein

<ul style="list-style-type: none"> Rd. 3.300 EW Dörflich geprägte Einzellage Entwässerung problematisch Geringe Bebauungsdichte Enge Dorfstraßen, viel Durchgangsverkehr Unterversorgung mit Spiel- u. Kitaplätzen 	W_AW_06/W_AW_07
<ul style="list-style-type: none"> Nahversorger in Planung Geschützte Landschaftsbestandteile Vorhandenes Graben- und Drainagesystem Probleme mit Starkregen Verkehrsgutachten erforderlich Landwirtschaftliches Produktionspotenzial 	W_AW_02/W_AW_08
<ul style="list-style-type: none"> 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

Merken

Allgemein

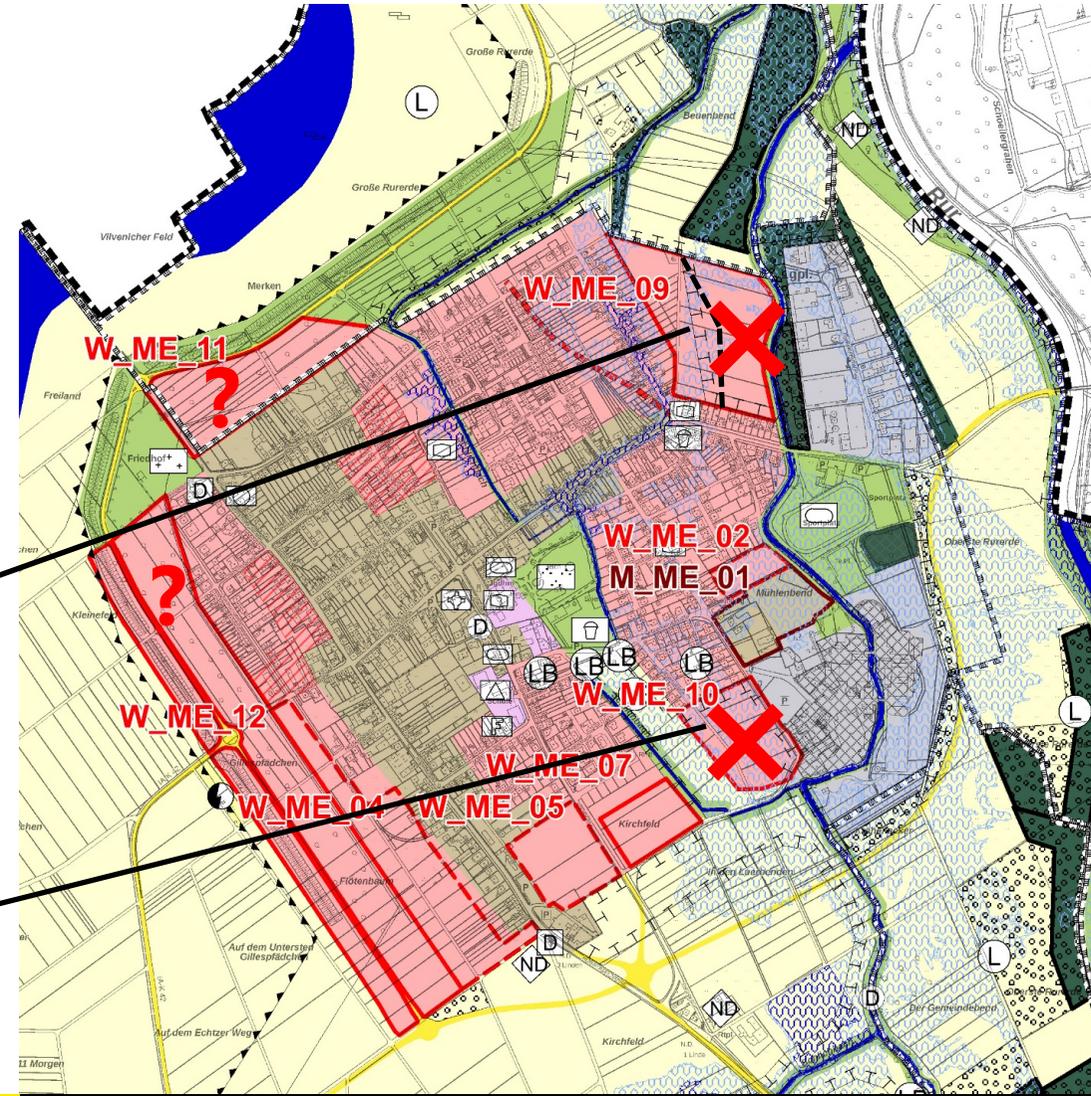
- Rd. 3.000 EW
- Dörflich geprägte Einzellage; zentrumsfern
- Beeinträchtigung durch Tagebau Inden
- Dorfentwicklung „Grünes Band“ / „Dümpel“
- Auebereich Ruraue und Mühlenteich
- Nahversorgung nicht vorhanden
- Extremhochwasserbereich

W_ME_09

- Bodendenkmal Mühlenteich (LVR)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (Mühlenteich)
- Schutzwürdige Böden nach Geologischer Dienst (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Ausgewiesenes LSG (Kr. DN) nördlich angrenzend
- Östlich angrenzend Gewerbe

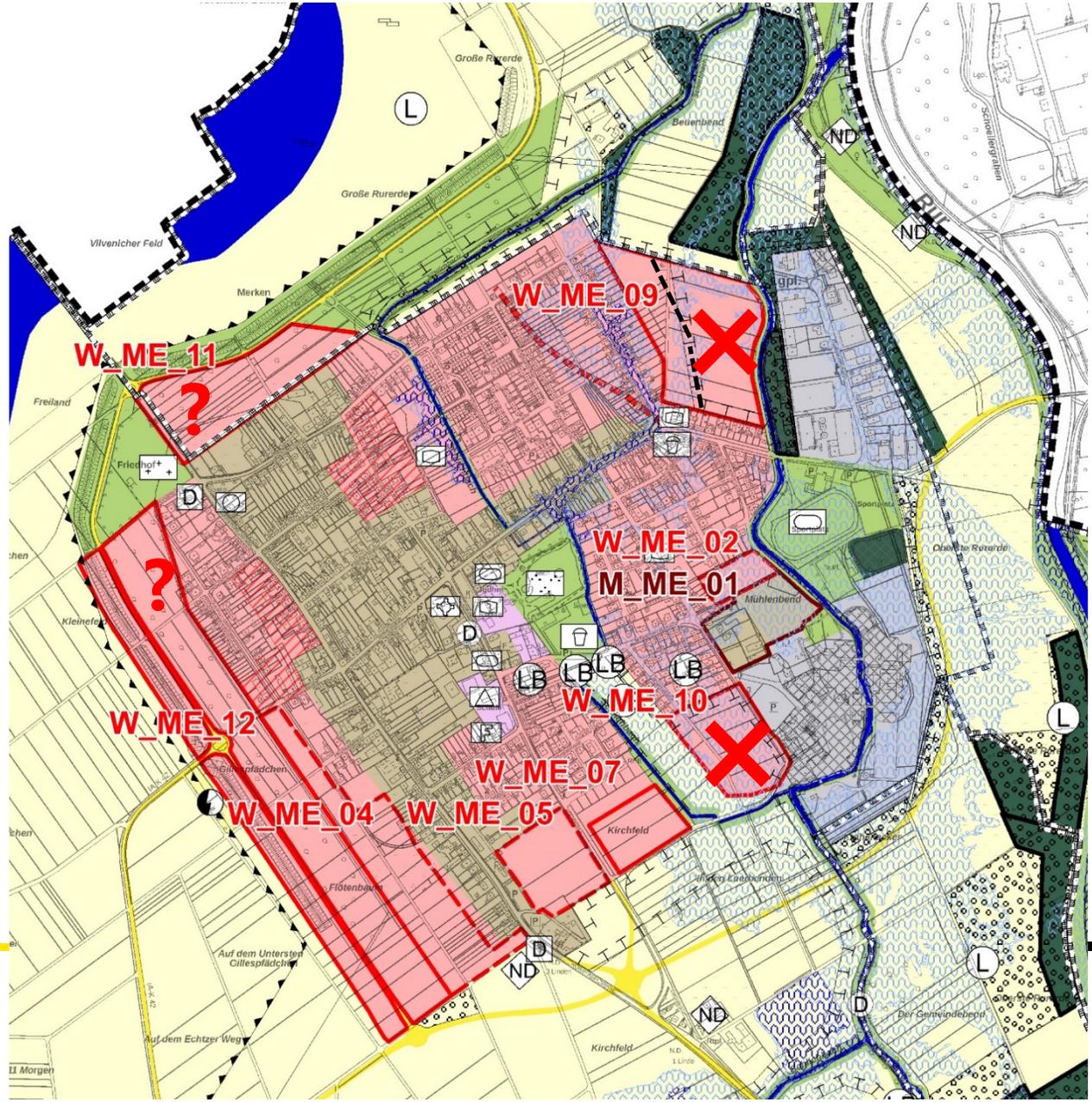
W_ME_10

- Industrieemissionen, Trennungsgrundsatz nicht erfüllt (Dezernat 53)
- Betriebseinschränkung CWS möglich
- Schutzwürdige Böden nach Geologischer Dienst (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Extremhochwasserbereich
- Geschützte Landschaftsbestandteile angrenzend



Merken

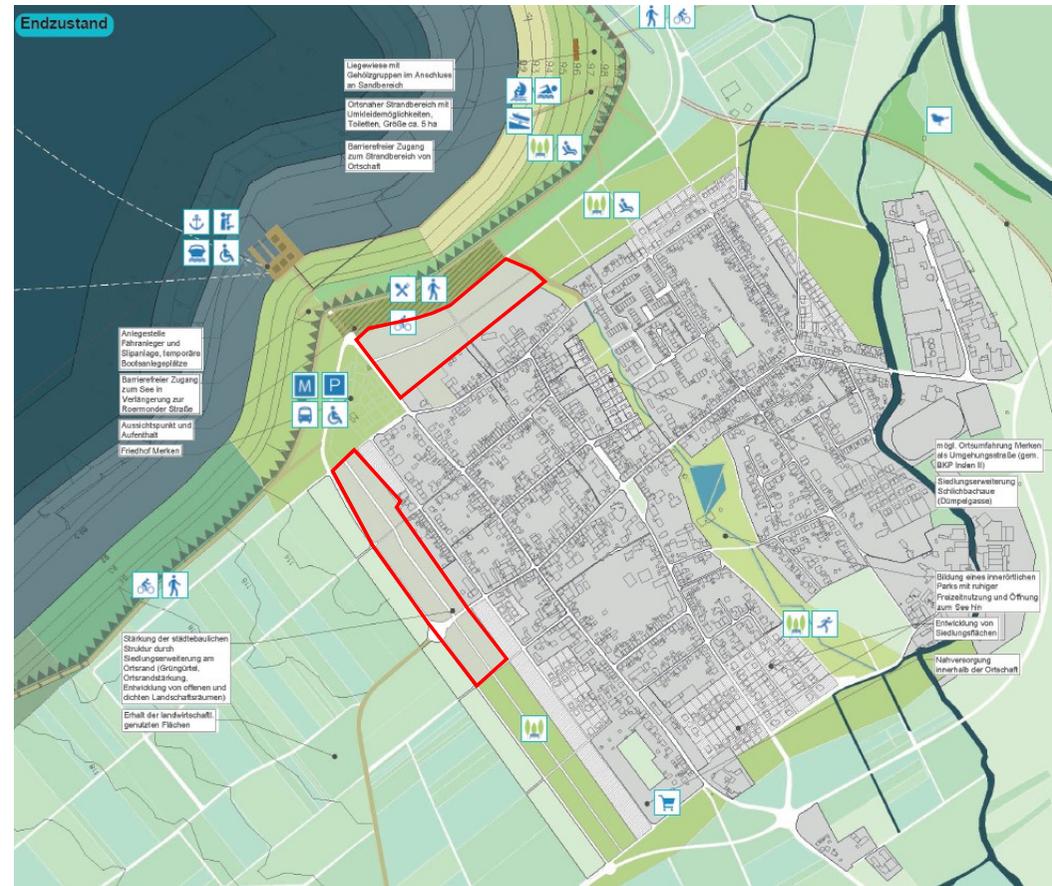
Wie gehen wir mit den Flächen Rahmenplan 2.0 um?



Merken

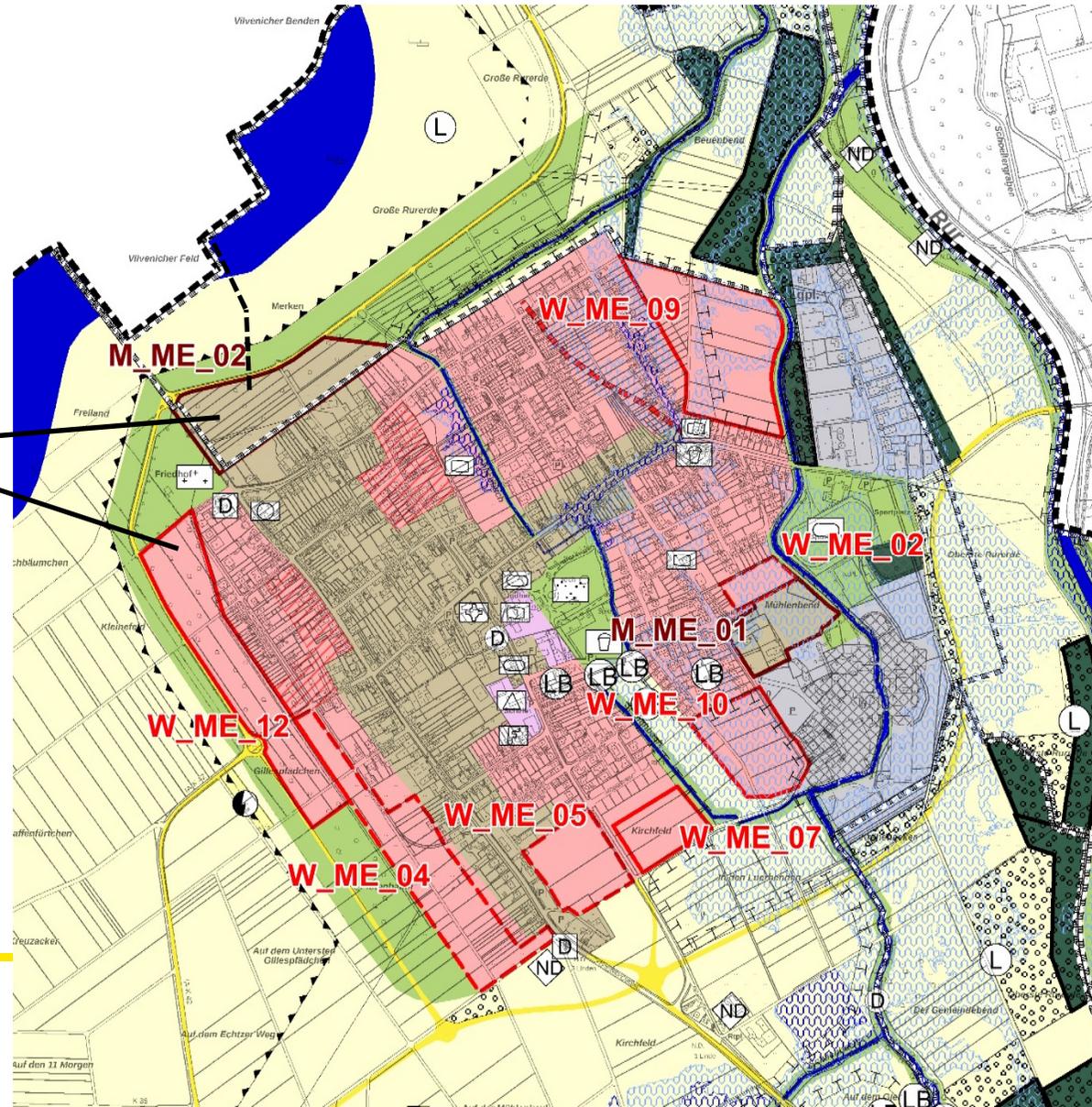
Rahmenplan Indesee 2.0
Stand BürgerWS 03.05.2023

- Langfristige Perspektive (Abschluss der Befüllung)
- Übernahme der Flächen in den FNP-Prozess
- Flächen stehen zu einem großen Teil unter Bergrecht



Merken

- Überlegung einer bedingten Darstellung – gekoppelt an den Entfall des Bergrechtes
- Parallel hinwirken auf die Entlassung aus dem Bergrecht



Flächenbilanz (NEU)	Vorschlag Offenlage
Potenziale im Flächennutzungsplan (Bestandsflächen)	rd. 9,9 ha (inkl. M_ME_01)
(Wohn-)bauflächen NEU (inkl. Rahmenplan Indesee 2.0)	rd. 4,2 / 13,6 ha (inkl. W_ME_12 + M_ME_02)
Flächenpotenzial FNP gesamt	rd. 14,1 / 23,5 ha (inkl. W_ME_12+ M_ME_02)
Potenzial Wohneinheiten (30 WE/ha)	420 / 705 (inkl. W_ME_12 + M_ME_02)
Innenentwicklung/Baulücken	rd. 7,5 ha
Potenzial Wohneinheiten (80 WE/ha)	600
Flächenpotenzial gesamt	rd. 21,6 / 31 ha (inkl. W_ME_12+ M_ME_02)
Potenzial Wohneinheiten gesamt	rd. 1.020 / 1.305 (inkl. W_ME_12+ M_ME_02)

Merken

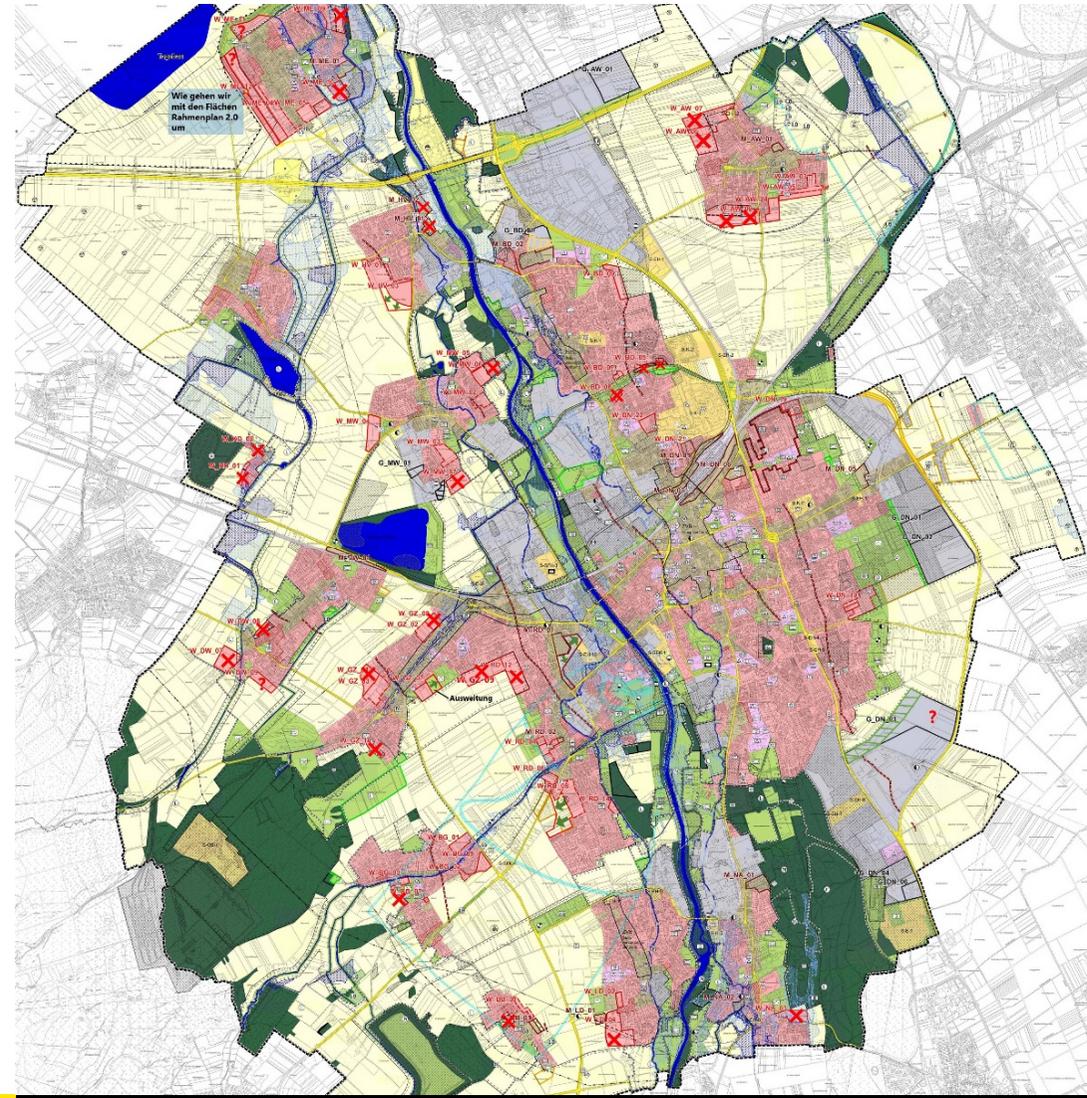
Luftbild



VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Offenlageentwurf

- 44 neue Flächen für Wohnen (rd. 110 ha)
- Zus. 5,4 ha reine Wohnbaufläche im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Indesee 2.0 + 4 ha Mischgebiet in Merken
- 7 Flächendarstellungen für Gewerbe (rd. 90 ha)
- Innenentwicklungspotenziale von rd. 150 ha



VORENTWURF – ZUR DISKUSSION

Düren

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 / 81 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>
Flächenpotenzial gesamt	rd. 113 / 122,5 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. 261 / 270,5 ha <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>
Potenzial Wohneinheiten gesamt	Rd. 12.800 / 13.000 <small>(inkl. W_ME_11 + W_ME_12 + W_DW_09)</small>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bezirksausschuss Merken
25.05.2023

www.dueren.de