

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.02.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Änderung des Flächennutzungsplanes südlich "Am Rodelberg" in Dürwiß;
 hier: Antrag H. Willms**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

- a) die notwendigen Verfahren gemäß BauGB für eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen südlich „Am Rodelberg“ in Dürwiß einzuleiten und in entsprechende Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit einem Investor einzutreten, der bereit und in der Lage ist, für die Planungen ein Stadtplanungsbüro zu beauftragen, das Baugebiet zu entwickeln und alle notwendigen Erschließungskosten zu übernehmen.

oder

- b) kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen südlich „Am Rodelberg“ einzuleiten.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 07.02.2019 gez. Bertram gez. Kaever					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 02.06.2017 hat Herr Heinrich Willms (vertreten durch Herrn RA Christoph Contzen) einen Antrag auf „Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes“ bei der Stadt eingereicht (Anlage 1). Auf das Antwortschreiben der Stadt vom 21.06.2017 (Anlage 2) folgte ein ergänzendes Schreiben mit Datum vom 26.06.2017 (Anlage 3). Mit diesen Schreiben wird erneut beantragt, die Flächen (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Nrn. 641 und 461) südlich der Straße „Am Rodelberg“ als Bauland zu entwickeln (Anlage 4). Dabei wird Bezug genommen auf Zusagen von mehreren Politikern/Mandatsträgern im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen in Dürwiß Ende der 1960er Jahre und in den darauf folgenden Jahrzehnten.

Der SPD-Ortsverein Dürwiß/Neu-Lohn und der CDU Ortsverband Dürwiß beantragten mit Schreiben vom 22.10.2018 (Anlage 11) die Ausweisung von Bauland im Bereich von Dürwiß insbesondere im oben angesprochenen Gebiet südlich der Straße „Am Rodelberg“. Das Antwortschreiben der Stadt mit Datum vom 05.12.2018 (Anlage 12) gibt über die Zielvorstellungen der Stadt Auskunft.

Darstellung der Flächenentwicklung seit 1970:

Der Antragsteller hat in der Vergangenheit wiederholt die Grundstücke südlich „Am Rodelberg“ in die Diskussionen um die Wohnbaulandentwicklung in Dürwiß eingebracht.

So sah der ehemalige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 (FNP 1980) (Anlage 5) - u. a. ausgehend von der damaligen äußerst positiven Prognose der Bevölkerungsentwicklung - vor, die o. a. Flurstücke wie auch den übrigen südlichen Ortsrand von Dürwiß bis zur Hochspannungsfreileitung als Wohnbauflächen zu entwickeln. In den 1980er Jahren wurde ein Bebauungsplanverfahren (D 170 – Am Rodelberg –) begonnen (vgl. VV 76/85), welches aber nach der frühzeitigen Beteiligung aufgrund von Bedenken aus der Bevölkerung und von Behörden vom Rat der Stadt Eschweiler mit Beschluss vom 21.12.1988 (vgl. VV 773/88) eingestellt wurde.

Seit den 1990er-Jahren erfolgte die bauliche Entwicklung von Dürwiß nicht mehr in Richtung Süden, sondern verstärkt am östlichen und westlichen Ortsrand, wo durch die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen (BP 172 – Auf dem Verkeskopf –, BP 229 – Südlich Verkeskopf –, BP 245 – Hainbuchenweg –, BP 252 – Neue Höfe Dürwiß/Sebastianusstraße –) größere Baugebiete ermöglicht wurden.

Anfang der 2000er-Jahre schränkte insbesondere das bis 2003 andauernde Aufstellungsverfahren für den Gebietsentwicklungsplan (GEP) (Anlage 7) die Möglichkeiten der Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ein. Nach den landesplanerischen Zielen muss sich auch die Siedlungsentwicklung der Stadt Eschweiler vorrangig auf den Flächen vollziehen, die im GEP bzw. dem heutigen Regionalplan als Siedlungsbereiche (Anlage 7: Braune Flächen) dargestellt sind. Für die Flächen zwischen dem Siedlungsbereich von Dürwiß und der Autobahn stellt der GEP/Regionalplan als Ziel einen "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" dar (Gelbe Flächen). Er wird durch die Darstellung eines "Regionalen Grünzuges" überlagert (Grüne Schraffur).

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2009) (Anlage 6) in den Jahren 2004 bis 2009 musste daher die Stadt Eschweiler in Anpassung an die Ziele des GEP/Regionalplans die Bauflächendarstellung am südlichen Ortsrand von Dürwiß reduzieren und aus dem „Regionalen Grünzug“ herausnehmen. Im Ergebnis wurden die Potenzialflächen für den Wohnungsbau, die noch im FNP von 1980 dargestellt waren, zurückgenommen, da auch der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen für Eschweiler deutlich überschritten war. Mit der Neuaufstellung beschränkte sich die Wohnbauflächendarstellung im FNP 2009 daher aus städtebaulichen Gründen auf eine Grundstückstiefe entlang der Straße „Am Fließ“. Vergleichbar wurde die Situation südlich der Straße „Am Rodelberg“ behandelt, auch dort wurde die Wohnbauflächendarstellung bis auf die Tiefe eines Baugrundstücks zurückgenommen und die Flächen bis zur Autobahn als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt. (Auf der Grundlage dieser FNP-Darstellung wurden in der Folge auch einzelne Baugrundstücke direkt südlich der Straße "Am Rodelberg" auf den Flurstücken des Antragstellers entwickelt und bebaut.)

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP nach dem Baugesetzbuch wurde die Öffentlichkeit mehrfach gem. § 3 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beteiligt. Auch der Antragsteller äußerte in diesem Verfahren in den Jahren 2006/07 mit mehreren Schreiben Bedenken gegen die Rücknahme der Wohnbaufläche südlich der Straße „Am Rodelberg“. Mit Beschluss des FNP am 24.06.2008 (VV 078/08; Auszug siehe Anlage 8) hat der Rat der Stadt Eschweiler die öffentlichen und privaten Belange (u.a. auch die Bedenken des Antragstellers) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Somit wurden mit diesem Plan die Ziele der Stadt (auch für den südlichen Ortsrand von Dürwiß) für die nächsten 15-20 Jahre festgeschrieben. Die Verwaltung hat das Ergebnis der Abwägung dem Antragsteller mitgeteilt (Anlage 9).

Gleichzeitig wurde er darauf hingewiesen, dass eine Zusage, von welcher Seite auch immer, zur Entwicklung von Bauland, das in einem Bauleitplanverfahren (FNP bzw. Bebauungsplan) erst beschlossen werden muss, rechtlich nicht möglich ist.

Darstellung der heutigen Situation:

Die vom Antragsteller angesprochenen Grundstücke (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Nrn. 641 und 461) (Anlage 4) westlich der „Jülicher Straße“ und südlich der Straße „Am Rodelberg“ liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie werden im FNP (Anlage 6) als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Überlagerung durch ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Den südlichen Teil der Flächen queren zwei oberirdische Hauptversorgungsleitungen (110 kV bzw. 220 kV Stromleitungen). Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt gemäß § 35 BauGB (Außenbereich).

Die Flächen liegen innerhalb des im Landschaftsplan VII – Alsdorf-Eschweiler – (Anlage 10) festgesetzten „Landschaftsschutzgebietes Dürwiß Rodelberg“ und sind im Biotopkataster NRW enthalten. Das Gebiet ist charakterisiert durch jungen Buchenwald, Wiesen, Brachen und einen Acker. In der insgesamt durch agrarische Nutzung geprägten Umgebung ist es ein wichtiges Trittsteinbiotop der ökologischen Gebietsausstattung mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie die landschaftsbezogene Naherholung. Das Gebiet bereichert den Ortsrand von Dürwiß.

Eine Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß entspricht nicht den heutigen Zielen der Stadtentwicklung und widerspricht konkret den Zielen der Landesplanung und der Landschaftsplanung. Zudem könnte die hier geplante an die Autobahn A 4 heranrückenden Wohnbebauung zu einem Immissionskonflikt führen. Auch das bisher nicht gelöste Thema Erschließung/Entwässerung eines neuen Wohngebietes stellt nach einer ersten Einschätzung ein größeres Problem dar, das im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Behörden gelöst werden müsste.

In der Gesamtbetrachtung der Ortslage Dürwiß und unter Berücksichtigung der schwierigen Erschließungssituation sieht die Verwaltung zurzeit keine Notwendigkeit, diese landwirtschaftlichen Flächen als Bauland zu entwickeln.

Daher empfiehlt die Verwaltung, von einer Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Flächen des Antragstellers Abstand zu nehmen und kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen südlich „Am Rodelberg“ einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanverfahren wären haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten für notwendige Gutachten und Planungen würden zukünftig einem potentiellen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren würde als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610 binden.

Anlagen:

1. Antrag RA Contzen für Willms 02.06.2017
2. Eingangsbestätigung Antrag Willms 21.06.2017
3. Schreiben RA Contzen für Willms 26.06.2017
4. Übersichtsplan über die Flurstücke
5. Auszug Flächennutzungsplan 1980

6. Auszug Flächennutzungsplan 2009
7. Auszug Gebietsentwicklungsplan 2003
8. Auszug Sitzungsvorlage Nr. 78-08
9. Antwortschreiben Stadt zum FNP 08.08.2008
10. Auszug Landschaftsplan VII Stand 2019
11. Antrag SPD+CDU Dürwiss Rodelberg vom 22.10.2018
12. Antwortschreiben Stadt zum Antrag SPD+CDU Dürwiss