

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
61 Planungsamt

Vorlagen-Nummer  
**027/19**

## 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 		Datum: 07.02.2019 	
1 <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input checked="" type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung 21.02.19	2 <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	3 <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	4 <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <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:

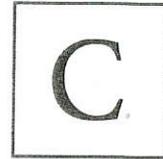
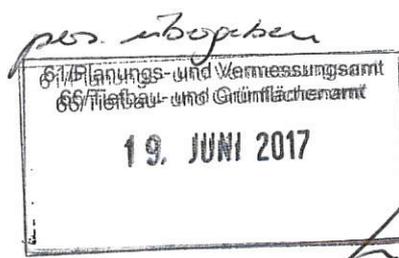
Das Bauleitplanverfahren würde als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610 binden.

#### 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

Bürgermeister  
der  
Stadt Eschweiler  
Eing.: 06. JUNI 2017.



Christoph Contzen  
RECHTSANWALT

RA C. Contzen · Elisabeth – Sous – Straße 15 · D-52249 Eschweiler

An den  
Bürgermeister der Stadt Eschweiler  
Herrn Bürgermeister Rudi Bertram  
Johannes – Rau – Platz 1

52249 Eschweiler

STRAFRECHT  
ERBRECHT  
BAURECHT  
MIELE & MIETRECHT  
ERBRECHT  
PROZESSRECHT

TO am VVO

Bm 8/6

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: Co. Wi. 345/07

Heinrich Willms ./ Stadt Eschweiler

Flächennutzungsplan - hier: Gebiet „Am Rodelberg“, Gemeinde Eschweiler, Gemarkung Dürwiss, Flur 7, Flurstück Nr. 641 und Flurstück Nr. 461

**Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes**

Datum: 02.06.2017

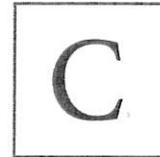
Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

wie Ihnen seit Eingang des hiesigen Schreibens vom 01.10.2007 bekannt ist, vertrete ich in obiger Angelegenheit die rechtlichen Interessen des Herrn Heinrich Willms, Kirchangerweg 13, 6365 Kirchberg, Tirol, Österreich.

Namens meines Mandanten beantrage ich unter Bezugnahme auf diverse, hiesige Schreiben und diverse Erörterungen zwischen uns in den letzten Jahren sowie aufgrund der mir erteilten Vollmacht,

das Gebiet „Am Rodelberg“ Gemeinde Eschweiler, Gemarkung Dürwiss, Flur 7, Flurstück Nr. 641 und Flurstück Nr. 461 entsprechend der obigen Besprechungen nunmehr zu Bauland zu entwickeln bzw. zurück in den Zustand ( Bauland ) zu entwickeln, der bereits vor der Flächennutzungsänderung Bestand hatte.

Der seinerzeitige Bestand dieser Flächen als Bauland ist meinem Mandanten unter anderem von einem Ihrer Vorgänger im Amt in dokumentierter und verbindlicher Art und Weise als **dauerhafter Bestand** zugesichert worden.



Christoph Contzen

STRAFRECHT

ERBRECHT

BAURECHT

WIRTSCHAFTSRECHT

VERKEHRRECHT

SONSTIGES RECHT

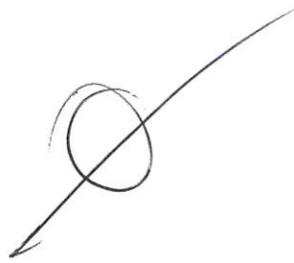
Ich bitte darum, mich über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Contzen  
Rechtsanwalt

# Stadt Eschweiler

Der Bürgermeister



Stadt Eschweiler | Postfach 1328 | 52233 Eschweiler

Herrn RA C. Contzen  
Elisabeth-Sous-Str. 15  
52249 Eschweiler

ad 21. Juni 2017



## Dienststelle

Abt. für Planung und Entwicklung

## Auskunft erteilt

Herr Schoop  
Zimmer 445a  
Telefon 02403/71-427  
Fax 02403 60999 173  
florian.schoop@eschweiler.de

Ihr Zeichen Co. Wi. 345/07  
Mein Zeichen 610.21.10-FS

Datum 21.06.2017

## Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes südlich Am Rodelberg in Dürwiß Willms ./ Stadt Eschweiler Schreiben vom 02.06.2017

Sehr geehrter Herr Contzen,

den Eingang Ihres Schreibens vom 02.06.2017, hier eingegangen am 06.06.2017, bestätige ich Ihnen gerne. Die angesprochenen Grundstücke westlich der Jülicher Straße und südlich der Straße Am Rodelberg in Dürwiß liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer Überlagerung durch ein Landschaftsschutzgebiet dar. Den südlichen Teil der Flächen queren zwei oberirdische Hauptversorgungsleitungen (110 kV bzw. 220 kV Stromleitungen).

Sie beantragen nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um dort Baugrundstücke entwickeln zu können. Ihr Anliegen muss zunächst prinzipiell hier im Hause geprüft und mit der Politik abgestimmt werden. Im nächsten Schritt entscheidet dann der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. In der Behandlung und Durchführung der Verfahren werden Prioritäten ausgehend von der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch gesetzt.

Da aktuell aufgrund von Engpässen hier in der zuständigen Dienststelle eine Prüfung und Abstimmung der von Ihnen vorgelegten Planung nicht zeitnah erfolgen kann, bitte ich Sie um etwas Geduld. Nach erfolgter Prüfung werde ich Ihr Anliegen für die Aufnahme auf die Tagesordnung einer der nächsten Planungs-, Umwelt- und Bauausschusssitzungen nach der Sommerpause vorschlagen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
Schoop 21/6/17

## Dienstgebäude

Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
Telefon-Zentrale 02403/71-0  
stadtverwaltung@eschweiler.de

## Öffnungszeiten im Rathaus

Montag - Mittwoch und Freitag  
8.30 - 12.00 Uhr  
Donnerstag  
14.00 - 17.45 Uhr

## Gläubiger-ID

DE 96 001 000 000 808 85

## Bankverbindungen

Sparkasse Aachen  
IBAN: DE48 3905 0000 0001 2161 00  
BIC: AACSD33

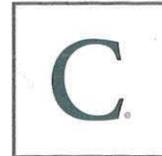
Commerzbank AG  
IBAN: DE11 3708 0040 0170 2816 00  
BIC: DRESDEFF370

Postbank Köln  
IBAN: DE07 3701 0050 0003 8245 09  
BIC: PBNKDEFF

Raiffeisen-Bank Eschweiler  
IBAN: DE73 3936 2254 2500 1160 16  
BIC: GENODED1RSC

VR-Bank eG  
IBAN: DE08 3916 2980 6103 9480 19  
BIC: GENODED1WUR

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
28. JUNI 2017



Christoph Contzen  
RECHTSANWALT

RA C. Contzen · Elisabeth – Sous – Straße 15 · D-52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Herr Schoop  
Johannes – Rau – Platz 1  
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 28. Juni 2017

STRAFRECHT  
ERBRECHT  
BAURECHT  
MIET & IMMOBILIENRECHT  
ARBEITSRECHT  
JUGENDSCHUTZRECHT

Ihr Zeichen: 610.21.10 - FS  
Mein Zeichen: Co. Wi. 345/07  
Heinrich Willms ./.. Stadt Eschweiler  
Flächennutzungsplan - hier: Gebiet „Am Rodelberg“, Gemeinde  
Eschweiler, Gemarkung Dürwiss, Flur 7, Flurstück Nr. 641 und Flurstück  
Nr. 461

#### Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes

Datum: 26.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,  
sehr geehrter Herr Schoop,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 21.06.2017, für dessen Erhalt ich mich namens meines Mandanten bedanke.

In Anbetracht der Tatsache, dass dieses Verfahren nunmehr seit nahezu 12 Jahren anhängig und von mir begleitet wird und der Verwaltung und den damals für die Stadt Eschweiler verantwortlichen Entscheidungsträgern seit Anfang der 1990iger Jahre bekannt ist, möchte ich in der gebotenen Kürze auf zwei von Ihnen erwähnte Aspekte eingehen.

Sie erwähnen in diesem Kontext zwei oberirdische Versorgungsleitungen. Hierzu hat sich RWE Power bereits in einem Schreiben vom 01.10.1991 an die inzwischen verstorbene Schwester meines Mandanten verhalten und in dessen Rahmen eindeutig herausgestellt, dass einer Bebauung von seitens des RWE zugestimmt wird.

Ich füge dieses Schreiben in Anbetracht der bereits verstrichenen Zeit nochmals als Anlage bei.

Konsequenz dieses Schreibens ist mithin, dass die beiden von Ihnen erwähnten oberirdischen Leitungen dem Antrag meines Mandanten nicht entgegenstehen können.

24 Stunden Notruf: +49 (0)179 4734 554 · Elisabeth-Sous-Str. 15 · D-52249 Eschweiler  
T. +49 (0)2403 503 238 · F. +49 (0)2403 503 440 · E-Mail: info@rechtsanwalt-contzen.de  
USt-IdNr. DE 237294306 · IBAN: DE41 3905 0000 0048 2056 45 · SWIFT/BIC-Code: AACSD33XXX

In Kooperation mit Steuerberater Heinz Bergs.

www.rechtsanwalt-contzen.de



Christoph Contzen  
RECHTSANWALT

STRAFRECHT

ERBRECHT

BAURECHT

MIET & IMMOBILIENRECHT

ARBEITSRECHT

JUGENDSCHUTZRECHT

Des Weiteren möchte ich auf einen zweiten, von Ihnen genannten Aspekt eingehen, nämlich auf die Abstimmung mit der Politik.

Hierzu sei zunächst vorweg geschickt, dass das jetzige Verfahren nur notwendig wurde, weil eine Änderung des Bebauungsplanes zu Lasten meines Mandanten und ohne dessen Beteiligung in den jetzigen Status quo erfolgte, es uns hier mithin lediglich um die Rückgängigmachung dieses Aktes geht.

Ich habe dies bereits ausführlich in meinem Schreiben vom 01.10.2007 dargelegt, sollte Ihnen dieses nicht mehr vorliegen, bitte ich um einen entsprechenden Hinweis.

Im Rahmen des letztgenannten Schreibens habe ich zudem darauf aufmerksam gemacht, dass die damals verantwortlichen Politiker Wegmann und Berschkeit den Vortrag meines Mandanten schriftlich bestätigt haben, wonach diesem durch eben diese garantiert wurde, dass dieses hier in Rede stehende Land zu Bauland entwickelt wird und zwar vor dem Hintergrund, dass mein Mandant zu jener Zeit der Ortsentwicklung in Dürwiss nicht im Wege stand und schweren Herzens seinen landwirtschaftlichen Betrieb zum Wohle der Gemeinde aufgab.

Die schriftlichen Bestätigungen der Herren Berschkeit und Wegmann sollten Ihnen vorliegen, hier liegen sie jedenfalls vor.

Dies sei nur erwähnt, um in Ansehung an den langen Verfahrensablauf den Aspekt der politischen Zustimmung auszuleuchten.

Ferner möchte ich erwähnen, dass eben diese politische Zustimmung sowohl meinem Mandanten, dessen Söhnen als auch dem Unterzeichner in mannigfachen Gesprächen mit dem jetzigen Verantwortungsträger in den letzten zehn Jahren nicht nur signalisiert, sondern auch versichert worden ist.

Mein Mandant geht daher davon aus, dass man sich seitens der Politik an dem festhalten lässt, was Gegenstand früherer und jetziger Zusicherungen war und ist, zumal die geführten Gespräche stets von großer, gegenseitiger Wertschätzung getragen waren, an der mein Mandant ganz ausdrücklich festhalten möchte.



Christoph Contzen  
RECHTSANWALT

STRAFRECHT

ERBRECHT

BAURECHT

MIET- & IMMOBILIENRECHT

ARBEITSRECHT

JUGENDSCHUTZRECHT

Wir gehen daher davon aus, dass die politische Zustimmung zu erzielen sein wird bzw. als Produkt der mannigfachen Gespräche bereits vorliegt.

Ich bitte darum, diese Aspekte daher zu berücksichtigen bzw. an die Politik zu kommunizieren.

Im übrigen ist mein Mandant mit dem von Ihnen erwähnten Verfahrensablauf einverstanden.

Sollten Mitwirkungshandlungen unsererseits erforderlich sein oder werden, stehe ich hierfür jederzeit zur Verfügung.

Ich bitte nochmals höflich darum, mich über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Contzen  
Rechtsanwalt

# RWE Energie

AKTIENGESELLSCHAFT

Hauptverwaltung

Eheleute Rütz  
Auf dem Hügel 14  
5180 Eschweiler

Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht: 12.08.91  
Unsere Zeichen: E-N, Lk/Sj  
Durchwahl: 4570

Essen, 01.10.91

Essen, 01.10.91

Ausweisung der geplanten 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung  
Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176, in der Bauleitplanung der Stadt Eschweiler  
(Bl. = Bauleitnummer)

Sehr geehrte Frau Rütz,  
sehr geehrter Herr Rütz,

die Beantwortung Ihrer im o.g. Schreiben gestellten Fragen erfolgte in dem Gesprächstermin am 18.09.1991 in Ihrem Hause durch unseren Herrn Landskrone. Bei der Vorstellung unserer im Betreff genannten Leitungsplanung haben wir Ihnen dargelegt, daß die Errichtung der projektierten Hochspannungsfreileitung auf der Südseite der bestehenden 220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze, Bl. 2322, erfolgen wird und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme Ihrer Grundstücke Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 461 und 462 auf der Nordseite unserer bestehenden vorgenannten Freileitung nicht erforderlich wird. Entsprechend Ihrer Aussage bestehen gegen die Leitungsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Vereinbarungsgemäß haben wir eine Überprüfung der Bebaubarkeit Ihrer Grundstücke im Leitungsschutzstreifen der vorhandenen 220-kV-Leitung Zukunft - Bundesgrenze, Bl. 2322, zwischenzeitlich vorgenommen. Danach würden wir einer eingeschränkten Bebauung von 6,0 m Höhe im Schutzstreifen der 220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze, Bl. 2322, zustimmen. Hierbei ist jedoch vorausgesetzt, daß die beiden Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 461 und 462, Frau Maria Rütz und Herr Heinz Wilms, sich mit der geplanten 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176, und der damit verbundenen neuerlichen Inanspruchnahme der vorgenannten Grundstücke auf der Südseite der bestehenden 220-kV-Leitung schriftlich einverstanden erklären.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Energie  
Aktiengesellschaft

*i.V. Wingen* *i.V. Kowol*

Aufsichtsrat: Dr. Friedhelm Giese (Vorsitzender);  
Vorstand: Franz Josef Schmitt (Vorsitzender);  
Dr. Rolf Bierhoff; Prof. Dr. Werner Hlubek;  
Hans Klaus; Dr. Dietmar Kuhnt; Herbert Reinhard  
Sitz der Gesellschaft: Essen - eingetragen beim Amtsgericht Essen,  
Handelsregister-Nummer HR B 8209

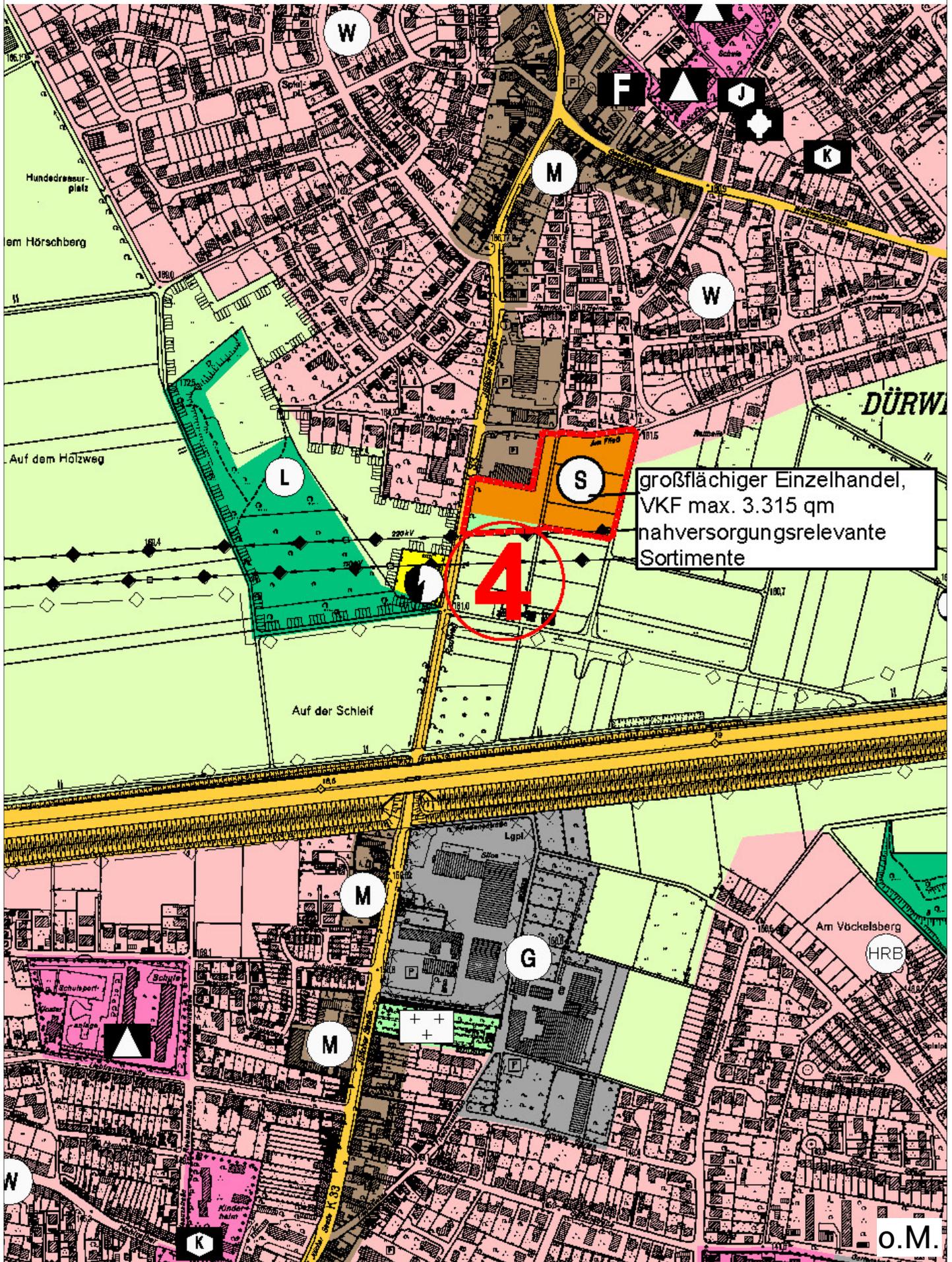
Kruppstraße 5  
Postfach 10316  
4300 Essen 1  
Telefon: (0201) 185-1  
Telefax: (0201) 185-4313  
Telex: 857851 energ  
Tolltext: 261354 energ

Lar desentralbank Essen  
(BLZ 360 000 00) Kto.-Nr. 360 080 06  
Postgiraamt Essen  
(BLZ 360 100 42) Kto.-Nr. 6 96 439

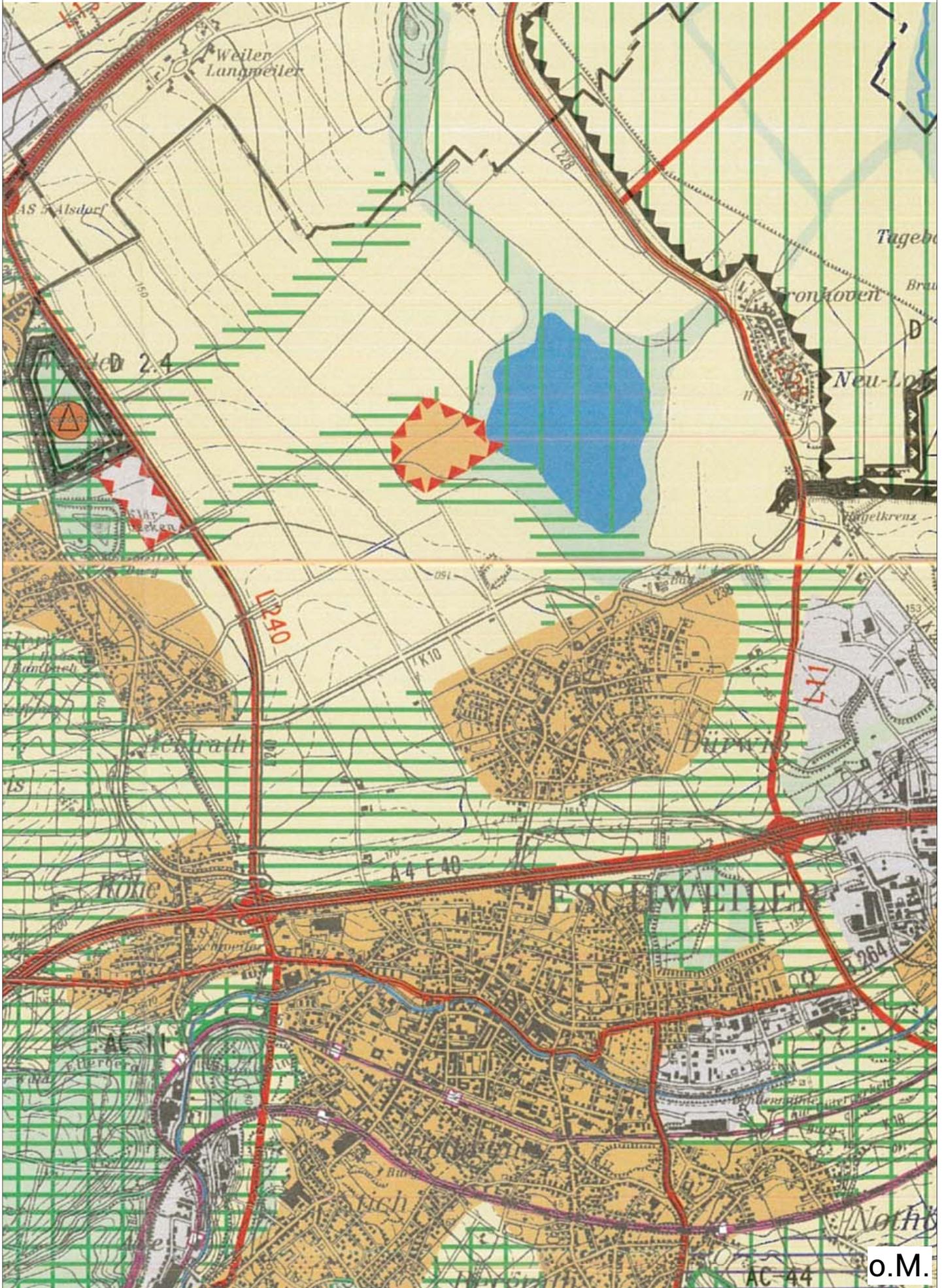




## Auszug aus dem FNP 2009 (Stand Jan. 2019)



# Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan (2003)



# Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln

Teilabschnitt **Region Aachen**

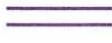
## Zeichnerische Darstellung

### LEGENDE

#### 1. Siedlungsraum

-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
-  Freizeiteinrichtungen
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
-  Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
-  Abfallbehandlungsanlagen
-  GIB für flächenintensive Grossvorhaben
-  GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:

#### 2. Freiraum

-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
  -  Waldbereiche
  -  Oberflächengewässer
- Freiraumfunktionen**
-  Schutz der Natur
  -  Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
  -  Regionale Grünzüge
  -  Grundwasser- und Gewässerschutz

#### Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen

-  Aufschüttungen und Ablagerungen, u.a.:
-  Abfalldeponien
-  Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze
-  Sonstige Zweckbindungen, u.a.:
-  Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen
-  Freizeiteinrichtungen
-  Militärische Nutzung
-  Besondere kulturgeschichtliche Bedeutung
-  Wissenschaftliche Einrichtungen

#### 3. Verkehrsinfrastruktur

##### Straßen unter Angabe der Anschlußstellen

##### Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr

-  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
-  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

##### Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

-  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
-  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

-  Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung)

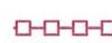
##### Schienerwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen

##### Schienerwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumigen Verkehr

-  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

##### Schienerwege für den überregionalen und regionalen Verkehr

-  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
-  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

-  Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bestand und Planung)

-  Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Grobtrasse)

-  Flugplätze
-  Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr
-  Militärflughäfen

-  Grenzen der Lärmschutzgebiete gem. LEP Schutz vor Fluglärm

##### Informelle Grenzsignaturen

-  Bundesgrenze
-  Landesgrenze
-  Regierungsgrenze
-  Kreisgrenze
-  Gemeindegrenze

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p data-bbox="118 379 253 403">25.11.2004</p> <p data-bbox="118 627 268 715"><b>Gerlinde Brockmann</b> 06.06.2005</p>	<p data-bbox="376 379 987 403">Auf frühere Nutzungsüberlegungen wird verwiesen.</p> <p data-bbox="376 627 1106 715">Darüber hinaus wird eine Erweiterung der Wohn- bzw. gemischten Bauflächendarstellung bis zur BAB A 4 vorgeschlagen.</p>	<p data-bbox="1131 288 1843 339">wird eine direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe vermieden.</p> <p data-bbox="1131 379 1843 587">Im Zusammenhang mit der damaligen Entwicklung der Bauzeile westlich der Preyerstraße wurde entschieden, es bei der Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe aus den o. g. Gründen bei der im FNP (FNP 1980) enthaltenen Darstellung zu belassen. Die Belange der Firma Valspar (früher Merkens Lackchemie/ Lilly Industries) bestehen unverändert.</p> <p data-bbox="1131 627 1843 678">Bei den gewerblichen Bauflächen nördlich der Firma Valspar handelt es sich um deren Optionsflächen.</p>	
17	<p data-bbox="118 786 331 874"><b>Heinrich Willms, Maria Rütz</b> 10.11.2007</p>	<p data-bbox="376 786 1106 930">Herr Willms und Frau Rütz wenden sich gegen die Rücknahme der Wohnbaufläche südlich Am Rodelberg gegenüber dem bisher geltenden FNP. Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen in Dürwiß Ende der 1960er Jahre seien ihnen Zusagen gemacht worden.</p>	<p data-bbox="1131 786 1843 1241">Im bisherigen FNP (1980) war u. a. ausgehend von der damaligen Prognose der Bevölkerungsentwicklung (60.000 EW im Jahr 2000) der gesamte südliche Ortsrand von Dürwiß bis zur Hochspannungsfreileitung großflächig als Baufläche dargestellt. Zwischenzeitlich wurden zur Arrondierung der Ortslage am östlichen und westlichen Ortsrand von Dürwiß große Baugebiete neu entwickelt, die noch nicht ausgenutzt sind. In Anbetracht der veränderten Rahmenbedingungen wurde die Bauflächenentwicklung am südlichen Ortsrand von Dürwiß aus städtebaulichen Gründen auf eine Grundstückstiefe entlang der Straße Am Fließ beschränkt. Dieser Lage entsprechende Baugrundstücke sind auch südlich der Straße Am Rodelberg auf Flächen der Einwander in den letzten Jahren auf der Grundlage des FNP gemäß § 35 (2) BauGB entstanden.</p> <p data-bbox="1131 1249 1843 1489">Die bisherige Bauflächendarstellung am südlichen Ortsrand von Dürwiß entspricht darüber hinaus nicht mehr den Zielen der Raumordnung. Der Regionalplan stellt hier heute einen regionalen Grünzug dar. Die Stadt Eschweiler wurde bereits vor längerer Zeit von der Bezirksregierung aufgefordert, in Anpassung an den Regionalplan die Bauflächendarstellungen am südlichen Ortsrand von Dürwiß zu reduzieren.</p> <p data-bbox="1131 1497 1843 1548">Ein Anspruch auf Bauleitplanung kann durch Zusagen grundsätzlich nicht begründet werden.</p>	<p data-bbox="1870 786 2134 874">Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Heinrich Willms, Maria Rütz vertreten durch RA Contzen 01.10.2007</p> <p>Heinrich Willms 30.01.2006</p>	<p>s. o.</p> <p>s. o.</p>	<p>s. o.</p> <p>s. o.</p>	
<p>18</p>	<p>Citymanagement Eschweiler e. V. 27.01.2006</p>	<p>Es bestehen Bedenken gegen die Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel im Bereich Auerbachstraße, Langwahn, Weisweiler und Drieschplatz.</p> <p>Der Ausweisung zusätzlicher Verkaufsfläche (VKF) für den großflächigen Einzelhandel von 15.900 qm (o. Baumarkt) an den geplanten Standorten steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/ Bekleidung, Young Fashion und Elektronik.</p>	<p>Für die Sonderbauflächen Auerbachstraße, Langwahn und Langerweher Straße (Weisweiler) wurden parallel zur Neuaufstellung des Flächenriutzungsplans separate FNP- Änderungsverfahren und Eebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesen Verfahren wurden die vorgetragenen Bedenken bereits ausführlich diskutiert. Die 80., 81. und 83. FNP-Änderung sowie die Bebauungspläne 215 - Ehemalige Ziegelei - und 269 - Langwahn - sind zwischenzeitlich rechtsverbindlich.</p> <p>Die Ansiedlung von Einzelhandel gemäß dem Ergebnis des Gutachtens setzt konzeptionelle Überlegungen voraus. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept in der Entwicklung, in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Auerbachstraße und Langwahn differenziert worden. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entstehen. Jeder der angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

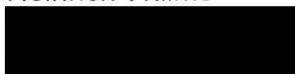


# Stadt Eschweiler

Der Bürgermeister

Stadt Eschweiler, Postfach 1328, 52233 Eschweiler

Herrn  
Heinrich Willms



ab 11.8.  
M

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**  
**Gespräch am 08.11.2007**  
**Ihre Schreiben an den Bürgermeister vom 10.11.2007 und 07.02.2008**

Sehr geehrte Frau   
 sehr geehrter Herr Willms,

es tut mir leid, dass Ihre Schreiben zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erst jetzt, nach Beschlussfassung des Rates am 24.06.2008 abschließend beantwortet werden konnten. Ihrem Anliegen konnte dennoch nicht entsprochen werden.

Eine Zusage, von welcher Seite auch immer, zur Entwicklung von Bauland, das in einem Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) erst beschlossen werden muss, ist rechtlich nicht möglich und kann nicht in die Abwägung des Rates in einem Bauleitplanverfahren wie hier bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einbezogen werden, da in diesem Verfahren nur städtebauliche Kriterien maßgeblich sind.

Die von Ihnen angesprochene Fläche südlich Am Rodelberg war entsprechend der damaligen Zielsetzung wie auch der übrige südliche Ortsrand von Dürwiß bis zur Hochspannungsfreileitung seit mehr als 25 Jahren im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist jedoch nicht aufgestellt und eine Bebauung bis auf die Grundstücke unmittelbar südlich der Straße Am Rodelberg nicht realisiert worden. Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Insbesondere durch den geänderten Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan), über den sich die Stadt nicht hinwegsetzen kann, wurden die Spielräume eingeschränkt. Dies hat letzten Endes zu der vom Rat getroffenen Entscheidung geführt.

Mit freundlichem Gruß  
 Im Auftrag

  
 Blasberg

Vonri I hat PK

U 11.12



Dienstgebäude:  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 52249 Eschweiler  
 Internet:  
 www.eschweiler.de  
 Email:  
 stadtverwaltung@eschweiler.de  
 Telefon Zentrale:  
 02403/71-0

Dienststelle:  
 Abteilung für Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt:  
 Frau Blasberg

Zimmer: 432  
 Telefon: 02403/71-465  
 Fax: 02403/71-532  
 Email:  
 annette.blasberg@eschweiler.de

Ihr Zeichen:  
 Mein Zeichen:

Datum: 08.08.2008

**ESCHWEILER**



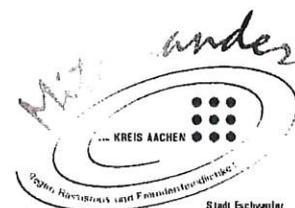
**IMMER IN BEWEGUNG**

Öffnungszeiten im Rathaus:

Montag - Mittwoch  
 8.30 - 12.00 Uhr  
 Donnerstag  
 14.00 - 17.45 Uhr  
 Freitag  
 8.30 - 12.00 Uhr

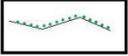
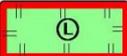
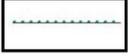
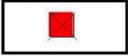
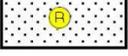
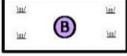
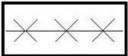
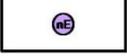
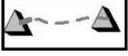
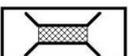
Bankverbindungen:

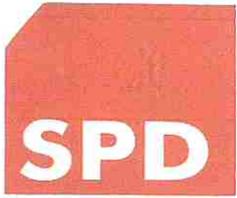
Sparkasse Aachen  
 1216100 (BLZ 390 500 00)  
 SEB AG Aachen  
 1600000400 (BLZ 390 101 11)  
 Dresdner Bank Eschweiler  
 0170281600 (BLZ 370 800 40)  
 Postbank Köln  
 3824509 (BLZ 370 100 50)  
 Raiffeisen-Bank Eschweiler  
 2500116016 (BLZ 393 622 54)  
 VR-Bank eG  
 6103948019 (BLZ 391 629 80)





# Auszug aus dem Landschaftsplan VII Eschweiler/ Alsdorf Legende zur Festsetzungskarte (2019)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Gehölzgruppe
	2. BESONDERS GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 19 LG)		Ufergehölz
	2.1 Naturschutzgebiet		Hecke / Saumstreifen
	2.2 Landschaftsschutzgebiet		Waldmantel
	2.4 Geschützter Landschaftsbestandteil		5.3 Herrichtung von geschädigten oder nicht mehr genutzten Grundstücken einschließlich der Beseitigung verfallener Gebäude oder sonstiger Anlagen
	3. ZWECKBESTIMMUNG FÜR BRACHFLÄCHEN (§24LG)		Rekultivierung
	3.1 Natürliche Entwicklung		5.4 Pflegemaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen
	3.2 Bewirtschaftung, Pflege und sonstige Nutzung		Sperrung / Beseitigung von Trampel-, bzw. Reitpfaden
	4. BESONDERE FESTSETZUNGEN FÜR DIE FORSTLICHE NUTZUNG ( § 25 LG)		Rückbau Asphaltweg
	4.4 Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung		Jagdzone I
	4.5 Erstaufforstung unter Ausschluss oder Verwendung bestimmter Baumarten		Jagdzone II
	4.7 Verzicht der forstlichen Nutzung in Einzel- flächen mit besonders hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz		Fläche für Bedarfsparkplätze
	5. ENTWICKLUNGS-, PFLEGE- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN ( § 26 LG)		mechanische Barriere
	5.1 Anlage, Wiederherstellung oder Pflege naturnaher Lebensräume		Sommerlinie
	5.2 Anlage, Pflege oder Anpflanzung von Flurgehölzen, Hecken, Bienenweidegehölzen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen und Einzelbäumen		Grünbrücke (Unterquerung/Überführung)
	Baumreihe		
	Baumgruppe / Obstwiese		
	Einzelbaum		
	Gehölzstreifen		



Ortsverein Dürwiss Neu Lohn

Bürgermeister  
der  
Stadt Eschweiler

Eing.: 29. OKT. 2018



**CDU** ORTSVERBAND  
DÜRWISS

61  
ANLAGE 11

Antrag: SPD OV Dürwiss Neu Lohn und CDU OV Dürwiss

Eschweiler, den 22.10.2018

*Aubrey III/61  
Wix  
Keris b.*

**Ausweisung von Bauland am südlichen und im nördlichen Bereich von Dürwiss im neuen Regionalplan und weitere Bebauung u.a. am Rodelberg.**

*JM 29/10 23*

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nach Kenntnisstand des SPD OV-Dürwiss Neu Lohn und des CDU OV-Dürwiss wurde auch aufgrund der Anfang 2000 prognostizierten sinkenden Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Eschweiler ein Großteil der bis dahin vorgesehenen Baulandflächen am südlichen Rand von Dürwiss aufgegeben und im neuen bis heute aktuellen Regionalplan als Landschaftsschutzgebiet und Ackerland ausgewiesen.

Da die Einwohneranzahl von Eschweiler erfreulicherweise entgegen der damaligen Prognose nachhaltig ansteigt und insb. eine sehr große Nachfrage an Bauland gerade im Stadtteil Dürwiss besteht, bitten wir gemeinsam die Verwaltung bei dem zurzeit neu zu erstellenden Regionalplan, wieder auf die ursprüngliche Planung zurückzukehren und das besagte Gebiet südlich von Dürwiss wieder als Bauland ausweisen zu lassen.

Da der neue Regionalplan erst ab 2025 in Kraft tritt, wir aber den aktuellen Bedarf an Bauland umgehend befriedigen sollten, möchten wir das Gebiet angrenzend um das Baugebiet „Südlich Rodelberg“ ebenfalls für Wohnbebauung zeitnah bereitgestellt wissen. Hierbei handelt es sich um die bekannten Flächen, die schon seit sehr vielen Jahren zum Zwecke der Bebauung in Diskussion sind. Im letzten Jahr hat die hierfür benötigte Flächennutzungsplanänderung auf die Agenda des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 21.09.2017 gestanden, wurde aber wieder zurückgezogen.

Überdies sollten die im Norden von Dürwiss ausgewiesenen Flächen, die im aktuellen Regionalplan als Baureserve vorgesehen sind, aktiv einer Vermarktung zugeführt werden.

Weiterhin ist zu prüfen, an welchen Stellen sozialer Wohnungsbau ermöglicht werden kann, um der bekannten Wohnraumnot gerade im preiswerten Sektor entgegen zu wirken.

Wir bitten Sie höflich, alle benötigten Schritte schnellstmöglich in Gang zu setzen.

Für Rückfragen zum o.g. Sachverhalt stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
SPD Dürwiss Neu Lohn

Leo Gehlen

Vorsitzender des Ortsvereins

mit freundlichen Grüßen  
CDU Eschweiler

Hans-Josef Berndt

Vorsitzender des Ortsverbandes

**Stadt Eschweiler**  
Der Bürgermeister

Stadt Eschweiler | Postfach 1328 | 52233 Eschweiler

SPD Ortsverein Dürwiß/Neu-Lohn  
Herrn Leo Gehlen



CDU Ortsverband Dürwiß  
Herrn Hans-Josef Berndt



**Antrag: SPD OV Dürwiß/Neu-Lohn und CDU OV Dürwiß  
Ausweisung von Bauland am südlichen und im nördlichen Bereich von  
Dürwiß im neuen Regionalplan und weitere Bebauung u.a. am Rodelberg  
- Zwischenbescheid vom 30.10.2018**

Sehr geehrter Herr Gehlen, sehr geehrter Herr Berndt,

in Ihrem Antrag sprechen Sie die Ausweisung von Bauland im Umfeld des Ortsteils Dürwiß im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplans an.

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Planungs-, Umwelt - und Bauausschusses des Rates der Stadt Eschweiler am 21.06.2018 wurde zum Thema „Neuaufstellung des Regionalplans“ durch die Verwaltung erläutert, dass zurzeit mit der Bezirksplanungsbehörde eine erste Abstimmung über die städtischen Überlegungen zur Neuausweisung von Siedlungsflächen im Eschweiler Stadtgebiet erfolgt. Auf eine genaue Darstellung und Verortung der Flächen wurde bisher in der Öffentlichkeit verzichtet, um unnötigen Diskussionen und absehbaren Grundstücksspekulationen keinen Vorschub zu leisten. Eine Bewertung der von der Stadt im Entwurf vorgelegten Neuausweisungen von Siedlungsflächen durch die Bezirksregierung Köln ist bisher nicht erfolgt. Wenn sich die „Wunschflächen“ der Stadt in ihrer Größenordnung und Lage im Abstimmungsverfahren mit der Bezirksregierung Köln im Laufe des Jahres 2019 weiter konkretisiert haben, werden sie als einzelne Steckbriefe aufbereitet dem Rat bzw. dem Planungs-, Umwelt - und Bauausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Weiterhin beantragen Sie schon vor in Kraft treten des neuen Regionalplans nördlich und südlich von Dürwiß zeitnah Bauland auszuweisen.

Im nördlichen Bereich von Dürwiß sind diverse Flächen bereits als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ im aktuellen Regionalplan ausgewiesen. Nach den landesplanerischen Vorgaben (auch im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie) soll eine nachhaltige, flächensparende Siedlungsflächenentwicklung in den Gemeinden nach dem Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfolgen. Auch aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den



*abs. Dez. 2018*

**Dienststelle**  
Planungsamt

**Auskunft erteilt**

Herr Schoop  
Zimmer 445a  
Telefon 02403/71-427  
Fax 02403 60999 173  
florian.schoop@eschweiler.de

Ihr Zeichen  
Mein Zeichen 61.-FS

Datum **05. Dez. 2018**

**Dienstgebäude**

Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
Telefon-Zentrale 02403/71-0  
stadtverwaltung@eschweiler.de

**Öffnungszeiten im Rathaus**

Montag - Mittwoch und Freitag  
8.30 - 12.00 Uhr  
Donnerstag  
14.00 - 17.45 Uhr

**Gläubiger-ID**

DE 96 001 000 000 808 85

**Bankverbindungen**

Sparkasse Aachen  
IBAN: DE48 3905 0000 0001 2161 00  
BIC: AACSD33

Commerzbank AG  
IBAN: DE11 3708 0040 0170 2816 00  
BIC: DRESDE33

Postbank Köln  
IBAN: DE07 3701 0050 0003 8245 09  
BIC: PBNKDE33

Raiffeisen-Bank Eschweiler  
IBAN: DE73 3936 2254 2500 1160 16  
BIC: GENODE1RSC

VR-Bank eG  
IBAN: DE08 3916 2980 6103 9480 19  
BIC: GENODE1WUR

angesprochenen Flächen nördlich von Dürwiß nicht um Flächen im öffentlichen Eigentum handelt, wird dort von Seiten der Stadt eine Wohnbauflächenentwicklung zurzeit nicht prioritär verfolgt. Ziel der Stadt ist aktuell die Aktivierung von integrierten Flächenpotenzialen wie mindergenutzte Grundstücke (z.B. Sportplätze in öffentlicher Hand), Brachflächen, Baulücken, etc..

Die von Ihnen direkt angesprochenen Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß zwischen der Straße „Am Rodelberg“ und der Autobahn wurden in den letzten Jahrzehnten wiederholt in die Diskussion um die Wohnbaulandentwicklung in Dürwiß eingebracht. Schon 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 größere Baugebiete ermöglicht wurden. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand entspricht zurzeit weder den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch den Festlegungen des Regionalplanes. Außerdem sind die Flächen durch weitere Restriktionen belastet. Eine Entwicklung dort ist daher bisher seitens der Verwaltung nicht vorgesehen. Der von Ihnen angesprochene Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einer der ersten Sitzungen des neuen Jahres dem zuständigen Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Ich bedauere Ihnen zurzeit keine genaueren Auskünfte geben zu können und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Gödde  
Erster und Technischer Beigeordneter