

DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:
BA 108/2023
Berichterstattung:
Beigeordneter Stadtbaurat Mönter
Vorlagenersteller/in:
Herr Heidemann
Datum:
04.05.2023

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
25.05.2023	Bauausschuss	Vorberatung
15.06.2023	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen zum Zwecke der Flächenrücknahme
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans zum Zwecke der Flächenrücknahme beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist, sind die räumlichen Geltungsbereiche des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gem. § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Gemäß Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Entwicklung neuer „Wohnbauflächen“ in den Kommunen flächensparend und bedarfsgerecht an der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszurichten. Sofern im Flächennutzungsplan bereits bedarfsgerechter Siedlungsraum dargestellt ist, ist die Darstellung neuer Siedlungsflächen nur dann möglich, wenn eine qualitativ und quantitativ bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche, etwa als „Fläche für die Landwirtschaft“, umgewandelt wird.

Von dieser Vorgabe ist die Stadt Dülmen insofern direkt betroffen, als dass die seitens der Bezirksregierung Münster für das Stadtgebiet bis zum Jahr 2045 ermittelten Flächenbedarfe von 53 ha für das Segment Wohnen bereits vollständig auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt sind.

Vor dem Hintergrund der o.g. Regelung und der Verortung sämtlicher Flächenbedarfe sind in der Vergangenheit regelmäßig Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt worden, die zwei Geltungsbereiche umfasst haben. Hierbei wurde in einem der beiden Geltungsbereiche eine neue Siedlungsfläche dargestellt und parallel dazu im zweiten Geltungsbereich eine bereits bestehende Siedlungsfläche in eine Freiraumdarstellung umgewandelt. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang beispielhaft etwa die 88. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Auf dem Bleck I“ (Neudarstellung einer „Wohnbaufläche“) und „Auf der Laube“ (Umwandlung einer bisherigen „Wohnbaufläche“ in eine „Fläche für die Landwirtschaft“).

Gleichwohl das o.g. Vorgehen mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans in zwei Geltungsbereichen in der Vergangenheit erfolgreich durchgeführt wurde, stößt es in bestimmten Planungssituation doch an seine Grenzen. So bietet § 13a Baugesetzbuch (BauGB) etwa die Möglichkeit, in bestimmten Fällen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Ein wesentlicher Punkt der Verfahrensbeschleunigung ist dabei die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Zwar kann, wie beschrieben, in diesen Fällen grundsätzlich auf ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden, die Anpassung des Flächennutzungsplans ist gleichwohl an die Ziele der Raumordnung und somit an das o.g. Ziel 6.1-1 LEP NRW gebunden. Hieraus folgt, dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung nur dann möglich ist, wenn durch diese keine Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten und auf Grundlage des LEP NRW ermittelten Flächenbedarfe erfolgt. Da, wie bereits erwähnt, die Stadt Dülmen die für ihr Stadtgebiet ermittelten Wohnflächenbedarfe in einer Größenordnung von 53 ha bereits vollständig im Flächennutzungsplan verortet hat, scheidet ein Vorgehen gem. § 13a BauGB regelmäßig aus, da hiermit ein Verstoß gegen die geltenden Ziele der Raumordnung einhergehen würde.

Um vor diesem Hintergrund zukünftig auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB handlungsfähig zu sein, sollen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Flächen, die aktuell als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt sind, in eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden. Die nach Abschluss des Verfahrens zur vorliegenden 101. Änderung des Flächennutzungsplans dann nicht dargestellten Flächenbedarfe in einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha können sodann zukünftig für die Durchführung beschleunigter Verfahren und die damit einhergehende Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung eingesetzt werden.

Insgesamt besteht die vorliegende 101. Änderung des Flächennutzungsplans aus drei Geltungsbereichen. Der erste Geltungsbereich liegt nordwestlich des Kreuzungspunktes von Billerbecker Straße und Nordlandwehr. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,8 ha und ist im aktuellen Flächen-

nutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der zweite Geltungsbereich befindet sich zwischen den Siedlungsbereichen „Nackenberg“ und „Neusträßer Weg“, nördlich der Straße „Am Sillerkamp“ im Ortsteil Hausdülmen. Dieser Teilgeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha und ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der dritte Geltungsbereich befindet sich ebenfalls im Ortsteil Hausdülmen und ist hier östlich der Halterner Straße zwischen „Kleine Brückstraße“ und Neusträßer Graben verortet. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist im Flächennutzungsplan ebenso als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Hinsichtlich der Auswahl der benannten Flächen kann festgehalten werden, dass die Eigentümer der Flächen in Hausdülmen gegenüber dem Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksmanagement i. Z. m. der Fragestellung einer möglichen Entwicklung weiterer Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteiles mitgeteilt haben, dass sie aktuell an keiner zeitnahen Entwicklung ihrer Flächen interessiert seien. Aus Sicht der Verwaltung wird insofern vorgeschlagen, diese beiden Flächen zunächst aus den o.g. Gründen nicht mehr als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Die Fläche im Bereich Billerbecker Straße / Nordlandwehr ist auf der dem Siedlungsbereich abgewandten Seite der Nordlandwehr verortet. Aufgrund dieser solitären Lage ist in diesem Bereich unter Berücksichtigung sonstiger wohnbaulicher Flächendarstellungen aus Sicht der Verwaltung mittelfristig nicht mit einer prioritären wohnbaulichen Entwicklung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sollte auch in diesem Bereich die bisherige Darstellung einer „Wohnbaufläche“ zunächst in eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Sollten sich zukünftig neue Entwicklungen ergeben, die eine wohnbauliche Entwicklung auf den genannten Flächen wahrscheinlich erscheinen lassen, wäre im Einzelfall über eine erneute Darstellung als „Wohnbaufläche“ zu entscheiden.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgt auch hier selbstverständlich eine Beteiligung der Öffentlichkeit.

Klimarelevanz:

Auswirkungen: keine

Insofern konkretisierende Regelungen zur Bodennutzung erst im Rahmen eines nachfolgenden Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung getroffen worden wären, geht von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keine Klimarelevanz aus.

Finanzierung:

Für die städtebauliche Planung entstehen Kosten, die in erster Linie durch den Personaleinsatz für die inhaltliche und formale Abwicklung des Planverfahrens im allgemein üblichen Rahmen entstehen.

In Vertretung

Gesehen

gez.

gez.

Stadtbaurat Münster
Beigeordneter

Hövekamp
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss