

DIE BÜRGERMEISTERIN

Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:

WF 032/2020

Berichterstattung:

Stadtbaurat Mönter

Vorlagenersteller/in:

Herr Heidemann

Datum:

06.02.2020

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
10.03.2020	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung					
12.03.2020	Bauausschuss					
19.03.2020	Stadtverordnetenversammlung					

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche "Am Kleuterbach - Erweiterung" und "Dörfer Geist - Teilrücknahme"

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 94. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Am Kleuterbach - Erweiterung“ und „Dörfer Geist - Teilrücknahme“ beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 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:

Bereits mit Schreiben vom 28.08.2019 hatte die Dümo Reisemobil GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die direkt südöstlich, zwischen dem bisherigen Firmengelände und der ehemaligen Kläranlage befindlichen Flächen gestellt.

Der zuvor genannte Antrag war zum damaligen Zeitpunkt noch unvollständig und war den politischen Gremien der Stadt Dülmen insofern mit der Maßgabe vorgelegt worden, der Antragstellerin die Gelegenheit zu geben, ihren Antrag vor einer abschließenden Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung entsprechend den Anforderungen des städtischen „Leitfaden zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren in der städtebaulichen Planung“ inhaltlich zu ergänzen.

Losgelöst hiervon wurde den politischen Gremien der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereich „Am Kleuterbach - Erweiterung„ und „Dörfer Geist - Teilrücknahme“ zur Entscheidung vorgelegt (vgl. WF 173/2019), da die Maßstäbe des zuvor genannten Leitfadens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht anzulegen sind. Die politischen Gremien der Stadt Dülmen haben sodann - unter Verweis auf die notwendige gemeinsame Erörterung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung -entschieden, den Beschluss über die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine spätere Sitzungsstaffel der zu verschieben.

Nunmehr hat die Antragsstellerin ihren Antrag mit Schreiben vom 30.01.2020 vervollständigt und präzisiert (vgl. Anlage zu der in gleicher Sitzung vorliegenden Beschlussvorlage WF 037/2020 zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans).

Dem Antrag liegt ein Nutzungskonzept zugrunde, welches im Wesentlichen darauf ausgerichtet ist, die o.g. Fläche künftig als Ausstellungsfläche für den Verkauf und die Vermietung von Wohnmobilen in Anspruch nehmen zu können. Ergänzend ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes geplant. Begründet wird das Vorhaben von der Antragsstellerin mit einer, gemessen an der heutigen Unternehmensgröße, nicht mehr ausreichend dimensionierten Ausstellungsfläche.

Zuvor hatte die Dümo Reisemobil GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass eine Verlagerung oder Erweiterung des Betriebsstandortes in den im Flächennutzungsplan für Hiddingsel bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich „Dörfer Geist“ aus logistischen Gründen nicht in Frage käme. So erweise sich etwa die Zerschneidung der gewerblichen Baufläche durch die geplante Ortskernumfahrung als hinderlich für die innerbetrieblichen Abläufe. Außerdem stehe die Dümo Reisemobil GmbH & Co. KG in einer engen betrieblichen Beziehung zu unmittelbar an ihren bisherigen Betriebsstandort angrenzenden Betrieben. Dieser direkte räumliche Bezug sei bei einer Verlagerung in den Bereich „Dörfer Geist“ nicht mehr gegeben.

Ausgehend von den im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft liegen insoweit nachvollziehbare Gründe dafür vor, Baurecht an der in Rede stehenden Fläche zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen dahingehend zu ändern, dass der in Rede stehende, im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden, der ehemaligen Kläranlage im Süden, einer direkten Linie zwischen diesen Punkten im Westen und der Grenze des Überschwemmungsgebietes des Kleuterbachs im Osten zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll (Teiländerungsbereich 1).

Gemäß Ziel 2.4 des aktuellen Landesentwicklungsplans ist in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen (mit weniger als 2.000 Einwohnern zählt hierzu auch Hiddingsel) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Gleichzeitig regelt Ziel 6.1-1, dass die Regionalplanungsbehörden den Gesamtumfang des bedarfsgerechten Siedlungsraums ermitteln.

Unter Berücksichtigung bestehender Darstellungen wohnbaulicher und gewerblicher Bauflächen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist laut Aussa-

ge der Bezirksregierung Münster für die Stadt Dülmen heute bedarfsgerechter Siedlungsraum im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine Darstellung weiterer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan darf in Anlehnung an Ziel 6.1-1 des LEP NRW vor diesem Hintergrund nur im Rahmen eines sogenannten Flächentausches auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen. Demzufolge darf nur dann neuer Siedlungsraum in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich wieder in eine Freifläche umgewandelt wird.

Vor diesem Hintergrund wird für eine Rücknahme im Rahmen des Flächentausches die südliche der beiden als gewerbliche Bauflächen dargestellten Teilflächen des Bereichs „Dörfer Geist“ (Teiländerungsbereich 2) vorgeschlagen. Bei den gewerblichen Bauflächen im Bereich „Dörfer Geist“ handelt es sich um unbebaute Gewerbeflächen in Hiddingsel, so dass eine Flächenrücknahme im räumlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Neudarstellung vorgeschlagen wird. Der Teiländerungsbereich 2 verfügt insgesamt über eine Größe von ca. 1,3 ha.

Die Darstellung der nördlichen der beiden gewerblichen Bauflächen sowie die Darstellung einer Straßenverkehrsfläche als ortsnahe Ortskernumfahrung zwischen der Daldruper Straße und der Brinkstraße sind von der Flächenrücknahme nicht betroffen. Die Differenz zwischen Flächenrücknahme und Neudarstellung von insgesamt etwa 0,3 ha soll je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt im Flächennutzungsplan neu verortet werden.

Eine entsprechende Anfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 34 LPlG hat die zuständige Bezirksregierung in Münster mit Schreiben vom 02.09.2019 positiv beantwortet. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Im Hinblick auf den deutlichen Widerstand, der dem Vorhaben in seinem Umfeld bisher entgegengebracht wurde, wurde bereits im Rahmen des Beschlusses über das Bauleitplanungsprogramm 2019 hervorgehoben, dass die zentrale Aufgabe der Bauleitplanverfahren auch darin besteht, die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander sachgerecht abzuwägen. Zur Ermittlung der maßgeblichen Belange wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt und unterliegt mit Blick auf die im Beteiligungsprozess vorgetragenen Stellungnahmen der abschließenden Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Finanzierung:

Soweit die Planung sowie die Durchführung des Planverfahrens nach Maßgabe des Leitfadens zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung sowie nach den im weiteren Verfahren abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen auf Kosten des Investors erfolgen, beschränken sich die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Flächennutzungsplanänderungsverfahren allgemein üblichen Rahmen.

In Vertretung

Stadtbaurat Münster
Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans

Übersichtsplan zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Kleuterbach - Erweiterung" und "Dörfer Geist - Teilrücknahme"

