

Herrn  
Dr. Keymer

52355 Düren - Gürzenich

**Amt für Stadtentwicklung**  
Kaiserplatz 2-4

**Auskunft erteilt:**  
Herr Steffens, Zi. 238

Telefon: 02421 25-2432  
Telefax: 02421 25-180-1359  
E-Mail: m.steffens@dueren.de

Mein Zeichen: 61 Ste  
Düren, 30.11.2021

## **Unser Telefonat vom 22.11.2021 Stellungnahme zu Ihrem Vermerk**

Sehr geehrter Herr Dr. Keymer,

wir haben am 22.11.2021 ein längeres Telefonat geführt. Sie haben einige Aussagen von mir in einem Telefonvermerk festgehalten, kommentiert und auf Ihrer Homepage veröffentlicht. Ich sehe die Wiedergabe einiger meiner Aussagen in einen verkürzten und daher missverständlichen Kontext gestellt. Ich erlaube mir daher zu einigen Punkten einige klarstellende und ergänzende Erläuterungen zu geben. Vielleicht kann ich damit zu einem etwas besseren Verständnis über das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes beitragen.

*„Schließlich aber sagte Herr Steffens an einer andern Stelle des Gesprächs, man habe in die FNPÄ alle Flächen hinzugenommen, an denen Bauanträge gestellt worden sind.“*

Das ist so nicht richtig wiedergegeben: Ich habe gesagt, dass wir alle Flächen als Prüfflächen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen haben, die uns im Vorfeld von Bürgerinnen und Bürgern, aus der Politik, von Institutionen, aus der Öffentlichkeit etc. benannt wurden. Ich habe betont, dass wir alle diese Flächen ohne eine Vorfestlegung mit in die Prüfung aufgenommen haben. Im Rahmen der gerade stattfindenden Frühzeitigen Beteiligung haben sowohl die Öffentlichkeit als auch alle Fachbehörden (z.B. Naturschutzbehörde) und Träger öffentlicher Belange (z.B. Umweltverbände, Landwirtschaftskammer) Gelegenheit, sich zu diesen Prüfflächen zu äußern. Viele Bürgerinnen und Bürger haben diese Möglichkeit genutzt und der Stadt Düren ihre Anregungen und Bedenken zu den Inhalten des Plans zukommen lassen. Diese Stellungnahmen werden mit Bestandteil der Prüfung der einzelnen Flächendarstellungen.

*„Kann man Anträge stellen, dass Naturflächen einfach bestehen bleiben, also das Gegenteil? Die Frage wurde natürlich nicht direkt beantwortet.“*

Ebenso wie es Vorschläge gibt, Freiraum künftig als Bauflächen darzustellen, gibt es auch Vorschläge, im „alten“ Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zum Wohnen oder für Gewerbe, die bislang nicht entwickelt wurden, im neuen Flächennutzungsplan als Freiraum darzustellen.

Missverständlich in diesem Zusammenhang ist der verwendete Begriff des „Bauantrages“. Bei einem Bauantrag prüft die zuständige Bauordnungsbehörde/ Bauaufsicht, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Entweder es besteht ein entsprechendes Baurecht, dann ist ein solches Vorhaben zu genehmigen, oder es gibt kein Baurecht, dann wird der Antrag abgelehnt.

Bei der „Bauleitplanung“, also der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) und der Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindlicher Bauleitplan), geht es um die Schaffung von Baurecht. Dabei ist die Gemeinde, hier die Stadt Düren, an rechtlich definierte Verfahrensregeln gebunden. Diese finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Hier sind in § 1 Absatz 6 BauGB auch die Belange aufgeführt, die die Gemeinde bei einer solchen Planung insbesondere berücksichtigen muss. Bei der Bauleitplanung sind schließlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung ist eine der grundlegenden Aufgaben des Rates der Stadt Düren bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Der Rat kann aber erst die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen, wenn er diese kennt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich zurzeit noch in einer frühzeitigen Phase, wo genau diese Belange ermittelt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Aussage zu verstehen:

*„Herr Steffens meinte, Politiker und Bezirksausschüsse könnten zum jetzigen Zeitpunkt die Flächen nicht einfach wieder herausnehmen. Darüber müsse der Rat der Stadt entscheiden.“*

Ich habe mich bemüht, Ihnen zu erläutern, dass derzeit keine politische Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan ansteht.

Wie geht es weiter?

Im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Verwaltung alle eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wie auch die Stellungnahmen der Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange prüfen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet von Düren. Sie können sich vorstellen, dass es hierbei eine Vielzahl von Betroffenen gibt und es viele unterschiedliche Belange und Interessen gibt, die es bei der Aufstellung des Plans zu berücksichtigen gilt. Dementsprechend ist auch die Anzahl an Stellungnahmen hoch. Wir gehen davon aus, dass eine sorgfältige Prüfung aller Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange voraussichtlich ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Dann wird das Amt für Stadtentwicklung den politischen Gremien eine Stellungnahme zu allen Anregungen und Bedenken und einen überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes für den sogenannten „Offenlagebeschluss“ vorlegen. Dieser Beschluss ist Grundlage für die „Offenlage“ des Flächennutzungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der „Offenlage“ haben die Bürgerinnen und Bürger erneut Gelegenheit, sich zum Planentwurf und zum Umgang mit ihren Anregungen und Bedenken zu äußern. Auch diese Stellungnahmen werden dann wieder von der Verwaltung geprüft, mit einem Abwägungsvorschlag versehen und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Sollten sich hieraus weitere Änderungen des FNP-Entwurfs ergeben, muss der Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden und wiederum hat jedermann die Möglichkeit, sich zu den Änderungen zu äußern.

Welche Wirkung entfaltet der Flächennutzungsplan?

Ich habe Ihnen erläutert, dass der Flächennutzungsplan behördenverbindlich ist. Das heißt, der Plan bindet die Verwaltung und sonstige Behörden in ihrem Handeln. Er entfaltet aber keine rechtliche Außenwirkung und löst keine unmittelbare Rechtskraft auf Dritte aus. Das ist meines Erachtens wichtig zum Verständnis. Allein die Ausweisung einer Baufläche im Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht. Bevor auf einer solchen Fläche tatsächlich einmal gebaut werden darf, muss in einem weiteren Verfahren ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) aufgestellt werden. Für diesen gelten die gleichen Verfahrensregeln und Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit wie bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

*„Ich sagte, ich fühlte mich von der Stadt angegriffen, in meiner Freiheit. Das Wort ‚Angriff‘ wollte er [Herr Steffens] nicht stehen lassen. Es ist aber so! Die Stadt plant über die Köpfe der Bürger hinweg und die Bürger müssen sich damit auseinandersetzen.“*

Die gesetzlich normierten Beteiligungsformate sind wie oben ausgeführt sehr umfassend, sodass die Bürgerinnen und Bürger sich in mehreren Phasen der Planung einbringen können. Manch einer ist der Meinung, dass aufgrund derartiger Verfahren die Planungs- und Genehmigungsprozesse in Deutschland zu lange dauern. Ich bin der Auffassung, dass damit insbesondere auch eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit gewährleistet wird.

*“In der Informationspolitik warf ich Herrn Steffens vor, ich übernehme seinen Job und ich informierte die Bürger.“*

Die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen ist „öffentlich bekannt“ zu machen. Dies erfolgt in der Stadt Düren wie in den meisten anderen Kommunen im „Amtsblatt“. Ich gebe Ihnen Recht, dass damit viele Bürgerinnen und Bürger nicht unmittelbar erreicht werden. Das Amtsblatt der Stadt Düren kann jederzeit auf der Homepage der Stadt Düren eingesehen werden, doch wer wirft schon regelmäßig einen Blick darauf? Aus diesem Grund bietet die Stadt Düren einen Newsletter an, der über das Erscheinen des Amtsblattes informiert. Es sind aber leider nur vergleichsweise wenige Bürgerinnen und Bürger, die sich dafür interessieren. Trotzdem empfehle ich immer wieder den kostenlosen Newsletter zu abonnieren: <https://www.dueren.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/newsletter>

Neben dem Amtsblatt haben wir die Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes auch in der Tageszeitung, auf der Homepage der Stadt Düren und auf Facebook angekündigt. Wir waren in der Vorbereitung der Planung in allen Bezirksausschüssen und haben stadtteilbezogen die Planung vorgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten dort Gelegenheit, sich zu äußern und haben diese auch zahlreich wahrgenommen. Um möglichst viele Menschen zu erreichen, sind wir aber auch auf Multiplikatoren wie Sie angewiesen. Wir nehmen Ihre Kritik aber gerne auf und werden versuchen, die nächste öffentliche Auslegung noch einmal stärker medial publik zu machen.

*„Herr Steffens spricht von einem höchst demokratischen Prozess. Ich denke an Vertuschung und vielleicht Vetternwirtschaft oder Opportunismus.“*

Ich bleibe bei meiner Auffassung, dass es sich um einen sehr demokratischen Prozess handelt. Die Verwendung von Begrifflichkeiten wie „Vertuschung“, „Vetternwirtschaft“ und „Opportunismus“ halte ich persönlich nicht nur für sehr befremdlich, sondern kann und will diese so auch nicht stehen lassen. Gegen den Vorwurf der „Vertuschung“ und „Vetternwirtschaft“ im Zusammenhang mit dem Handeln meiner Mitarbeiter\*innen und mir im Amt für Stadtentwicklung verwehre ich mich ausdrücklich!

Wir haben mittlerweile viele Stellungnahmen auch aus Gürzenich erhalten. Viele Menschen aus Gürzenich haben ihre Bedenken gegen die Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand geäußert und begründet. Wir haben Telefonate mit Bürgerinnen und Bürgern geführt, haben persönliche Gespräche geführt und uns die Bedenken angehört. Es sind viele Hinweise gekommen, die für die nachfolgende Prüfung dienlich sind. Jede einzelne Stellungnahme wird von uns geprüft und dem Rat der Stadt zur Beratung vorgelegt. Es gehen auf der anderen Seite auch täglich Anfragen zu möglichen Baugrundstücken bei der Stadt Düren ein. Diese können zurzeit nicht bedient werden. Wie und wo Raum auch für Neubautätigkeiten im Stadtgebiet Düren geschaffen werden kann, ist genau die Frage, mit der sich der Flächennutzungsplan auseinandersetzt und die es im Zuge des Aufstellungsverfahrens gesamtstädtisch abzuwägen gilt.

*„Ich frage mich, wie können unsere Volksvertreter es dulden, dass Menschen aus anderen Städten migrieren, die die Fläche besetzen und alte und jetzige Einwohner Dürens vergraulen?“*

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Düren ist sehr groß, das Angebot bekanntermaßen gering. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist insbesondere bei vielen jungen Familien ungebrochen. Doch wer sind die Menschen, die in Düren Baugrundstücke oder Häuser erwerben? Der überwiegende Teil sind Haushalte, die bereits in Düren leben, also jetzige Einwohner. Oftmals sind es gerade junge Menschen, die sich in der Familiengründungsphase befinden, die in der Kernstadt oder in den Stadtteilen aufgewachsen sind, dort in den Vereinen aktiv sind, ihren Familien-, Freundes- und Bekanntenkreis haben und dort in Zukunft auch ihren Lebensmittelpunkt haben wollen.

Es gibt aber auch Menschen, die aus anderen Städten nach Düren ziehen wollen. Ich finde es zunächst einmal grundsätzlich positiv, dass Düren offenbar für viele ein attraktiver Wohnort ist? Wir haben aber festgestellt, dass die meisten von diesen Menschen auch einen Bezug zur Stadt haben, weil sie z.B. in Düren aufgewachsen sind, hier zur Schule gegangen sind, ihre Familien hier leben oder weil sie in Düren arbeiten und deswegen gerne hierherziehen wollen.

Eine der großen Herausforderungen für die Zukunft ist die demographische Entwicklung in unserer Stadt. Nehmen Sie zum Beispiel den Stadtteil Gürzenich. In 83 Prozent der Gürzenicher Haushalte leben keine Kinder (mehr). Wenn es Sie interessiert, schauen Sie sich gerne die Zahlen aus dem aktuellen *Demografiemonitoring* oder dem *Sozialraumbericht* für die Stadt Düren an. Sie finden beides auf der Homepage der Stadt Düren. Hieraus leitet sich auch ein Bedarf an Wohnbauflächen ab. In welchem Umfang diese benötigt werden und welche Standorte hierfür geeignet und perspektivisch in Betracht kommen, sind die Fragen, die es im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beantworten gilt.

Dem Scheiben beigelegt habe ich Ihnen zudem eine Sachstandmitteilung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Bezirksausschuss in Gürzenich vom 18.11.2021. Diese Stellungnahme wie auch alle anderen Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes finden Sie im Ratsinformationssystem der Stadt Düren.

<https://www.dueren.de/verwaltung-politik/politik/ratsinformationssystem>

Alle Sitzungsvorlagen und Unterlagen sind öffentlich wie auch die Beratungen und Beschlussfassungen zum Flächennutzungsplan. Die Sitzungstermine und Tagesordnungen finden Sie dort ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Steffens  
Amtsleiter