

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
2.	Beschlussfassung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	03.11.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	04.11.2026

28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1 und 2).
- Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - (Anlage 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls		Datum: 14.09.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 142/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 171/25: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (vgl. VV 142/24).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der geplanten 28. Änderung als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (Anlage 3). Zukünftig sollen diese Flächen größtenteils als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Darüber hinaus sind Darstellungen als „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)“ sowie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vorgesehen (Anlage 4 und 5).

Ziel der Planänderung ist die Wiedernutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A 4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten. Auf den ehemaligen Betriebsflächen „Wenzel & Weidmann“ bzw. „Fuchs/DEA“ und „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ sowie den angrenzenden Flächen soll ein Wohnquartier entwickelt werden. Ziel ist es, dem steigenden Bedarf an Wohnbauflächen durch Nachverdichtung und Wiedernutzung bereits in Anspruch genommener Flächen gerecht zu werden. Im nordwestlichen Bereich soll außerdem planungsrechtlich der neue Standort der Hauptfeuerwache vorbereitet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.09.2024 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am 18.06.2025 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 28. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (vgl. VV 171/25).

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2025 bis einschließlich 10.09.2025 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die im Rahmen beider Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich hauptsächlich auf Bedenken und Vorschläge zu verkehrlichen Aspekten, zur Versiegelung, zum Stadtklima und Luftaustausch, zur Entwässerung sowie zu Belangen des Natur- und Artenschutzes. Darüber hinaus wurden Fragen zum Wohnraumbedarf, zur Bevölkerungsentwicklung, zur Bezahlbarkeit des Wohnraums, zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung von Grünflächen und zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb vorgetragen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 7 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigefügt.

Die im Rahmen beider Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum Hochwasser- und Starkregenschutz, zur Entwässerung und Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, zu Altlasten und Bodenschutz, zu Natur- und Artenschutz sowie Eingriff und Ausgleich, zu verkehrlichen Aspekten, zu militärischen Belangen sowie zu bestehenden Leitungen und sonstiger Infrastruktur. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 8 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 2 beigefügt.

Vorgetragene Belange, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind bzw. für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant sind, werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren weitergehend behandelt. Dies betrifft insbesondere die konkrete Entwässerungs- und Starkregenplanung, die verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit einzelner Knotenpunkte, die Bilanzierung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie den Erhalt von Bäumen und Gehölzen.

Im Rahmen der für das Flächennutzungsplanverfahren erforderlichen Artenschutzprüfung I (ASP I) wurde für die Zauneidechse sowie 11 planungsrelevante Vogelarten (Schwarzkehlchen, Baumpieper, Mäusebussard, Sperber, Waldohreule, Turmfalke, Mehlschwalbe, Girlitz, Bluthänfling, Star und Turteltaube) eine ASP II gefordert. Die Ergebnisse der ASP II konnten, aufgrund der vorgegebenen Untersuchungszeiträume, erst nach der Offenlage vorgelegt werden. Die Ergebnisse der ASP II wurden nachträglich in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Gemäß der ASP II ist davon auszugehen, dass es mit Ausnahme des Turmfalken und der bisher nicht näher untersuchten Fledermäuse tatsächlich keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Tierarten im Planänderungsgebiet gibt. Somit besteht bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele nur bei diesen genannten Arten noch Klärungsbedarf, der aber erst auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant wird. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden.

Zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - wurde die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Gegen die Änderung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - ist als Anlage 4 und 5 und ihre Begründung einschließlich Umweltbericht als Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - (Anlage 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen etc. zu übernehmen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:

Das Planverfahren bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 2 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)
- Anlage 3 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
- Anlage 4 Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 5 Planzeichenerklärung
- Anlage 6 Begründung
- Anlage 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 8 Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)