



STADT ESCHWEILER

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - Östlich Hehlrath -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Geltungsbereich und heutige Situation
- 1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
- 1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

2. PLANINHALT

- 2.1 Gemischte Bauflächen

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.2 Verkehrsanbindung

4. UMWELTBELANGE

- 4.1 Umweltprüfung
- 4.2 Eingriff in Natur und Landschaft
- 4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 4.4 Immissionsschutz

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft überwiegend landwirtschaftliche Flächen nördlich der Straße Auf dem Felde am östlichen Ortseingang von Hehlrath zwischen der Landesstraße L 240 (Rue de Wattrelos) und der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Hehlrath. Mit in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen ist der bereits mit einem Autohaus bebaute Bereich unmittelbar angrenzend an die Straße Auf dem Felde. An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches, entlang der angrenzenden Verkehrsfläche der L 240 befindet sich ein ca. 10 – 20 m breiter Gehölzstreifen. Die westliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch den Grubenrandkanal gebildet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Planungsziel ist die Erweiterung der Darstellung der Gemischen Baufläche (M) nördlich des bereits vorhandenen Autohauses an der Straße Auf dem Felde. Damit soll dem vorhandenen Bedarf an Entwicklungsflächen für eine Betriebserweiterung des Autohauses Rechnung getragen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch die Bereitstellung weiterer gemischt nutzbarer Bauflächen zur Bestandssicherung des Betriebes beizutragen und damit einer möglichen Verlagerung des Betriebsstandortes entgegenzuwirken.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Raumordnung / Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Der westlich angrenzende Ortsteil Hehlrath wird als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) werden die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bereits bebauten Flächen im südlichen Teil werden als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Landschaftsplan

Der gesamte Bereich entlang der östlichen Grenze sowie der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes VII „Eschweiler / Alsdorf“ der StädteRegion Aachen. Dieser setzt für die Bereiche an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches einen geschützten Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung LB 2.4-24 „Feldgehölz entlang der L 240 östlich Hehlrath“ fest. Unmittelbar angrenzend an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein geschützter Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung LB 2.4-23 „Feldgehölz Spielplatz am östlichen Siedlungsrand von Hehlrath“ festgesetzt. Darüber hinaus wird zwischen dem bebauten und unbebauten Teil des Änderungsbereiches die Anpflanzung von Gehölzen mit der Bezeichnung 5.2-9 „Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgruppe 1 zur Eingrünung der Gewerbeflächen am Südostrand von Hehlrath“ festgesetzt. In der Entwicklungskarte wird für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen

Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Entlang der westlichen Grenze des nördlichen Teils des Änderungsbereiches wird das Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ dargestellt.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

2 PLANINHALT

2.1 Gemischte Bauflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Betriebserweiterung soll am östlichen Ortseingang von Hehlrath eine Gemischte Baufläche (M) als Entwicklungsfläche dargestellt werden. Ziel ist die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäudeteilen für z.B. die Erweiterung des bestehenden Autohauses. Sofern Belange des Immissions-schutzes nicht entgegenstehen sollten, ist zusätzlich die Errichtung von Wohngebäuden denkbar. Für den bereits bebauten südlichen Teil des Änderungsbereiches soll die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche (M) übernommen werden.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist die Realisierung einer Bebauung auf der neu dargestellten Baufläche mit Ableitung des Schmutzwassers an die vorhandene Kanalisation möglich. Eine dementsprechende Entsorgung wurde bereits für den bebauten Bereich umgesetzt.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann ggf. gesammelt und zur Grauwassernutzung in den geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser könnte ggf. über eine gedros-selte Einleitung in den angrenzenden Grubenrandkanal eingeleitet werden.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen der verbindlichen Bauleit-planung zu erstellen.

3.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Straße Auf dem Felde und dem unmittelbar westlich anschließenden Weg, der von der Straße Auf dem Felde zur Klapperstraße verläuft. Dieser Weg wurde bereits in den für den südlichen Teil des Änderungsbereiches bereits aufgestellten Bebauungsplan 260 - Östlich Hehl-rath - als 7,5 m breite Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Ein Ausbau der Ver-kehrsfäche erfolgte bislang nicht.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches grenzt an die Landesstraße L 240. Eine neue Anbindung an die Landesstraße ist jedoch nicht vorgesehen.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und der notwendige Ausgleich sichergestellt.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

4.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist durch Verkehrslärm der unmittelbar östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Landesstraße L 240 sowie Gewerbelärm durch den im Änderungsbereich angesiedelten Gewerbebetrieb vorbelastet. Aufgrund der Lärmvorbelastung ist im Hinblick auf die geplante gemischte Baugebietsnutzung voraussichtlich eine genaue Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Darüber hinaus können Emissionen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches ausgehen. Deren Auswirkungen auf die westlich angrenzende Wohnbebauung sind ebenfalls zu untersuchen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

5 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans - Östlich Hehlrath - umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Mischgebiet	0,7	1,6
Fläche für die Landwirtschaft	0,9	-
gesamt	1,6	1,6

Eschweiler, den 30.09.2015

gez. Schoop