



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

360/10

1

Sitzungsvorlage

Datum: 25.11.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	02.12.2010	
2.				
3.				
4.				

**6. Änderung des Flächennutzungsplans - Merzbrücker Straße -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Merzbrücker Straße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften J.V. 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris wurde aufgrund vorliegender Anträge von SPD-Ortsverein Kinzweiler, SPD-Fraktion und Schreiben des CDU-Ortsverbands Kinzweiler in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 24.03.2010 beraten (**VV Nr. 76/10**). Es wurde entschieden, dass die Bauflächenentwicklung abweichend von der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung (FNP 2009) am südlichen Ortsrand östlich der Merzbrücker Straße erfolgen soll, dies maßvoll und in einem ersten Schritt in einer Größenordnung von ca. 25 Hauseinheiten unter Erhaltung des dörflichen Charakters. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächen-nutzungsplans einzuleiten.

Die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris soll im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Merzbrücker Straße – zunächst auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche (W) südöstlich angrenzend an die vorhandene Bebauung der Merzbrücker Straße, die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft östlich der Bebauung Am Burgbusch, südlich der Bebauung Georgsweg und in dem östlich angrenzenden Bereich bis zum Golfplatz. Die vorhandene Obstwiese auf dem Gelände des Golfplatzes wird wieder in die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz einbezogen. Abgesehen von der neuen Wohnbaufläche entspricht die FNP-Darstellung damit dem Stand vor der Neuaufstellung 2009.

Die vorgesehene Bauflächendarstellung im FNP in der Größenordnung von ca. 3,4 ha bedeutet nicht, dass die Fläche insgesamt zu Straßen- und Bauland umgewandelt werden kann. Sie soll im Rahmen der zu entwickelnden dörfliche Siedlungserweiterung auch mögliche Grünflächen, Versickerungsflächen, Ausgleichs- und Ortsrandgestaltung enthalten.

Das Baugebiet soll auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) schrittweise entwickelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Merzbrücker Straße – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

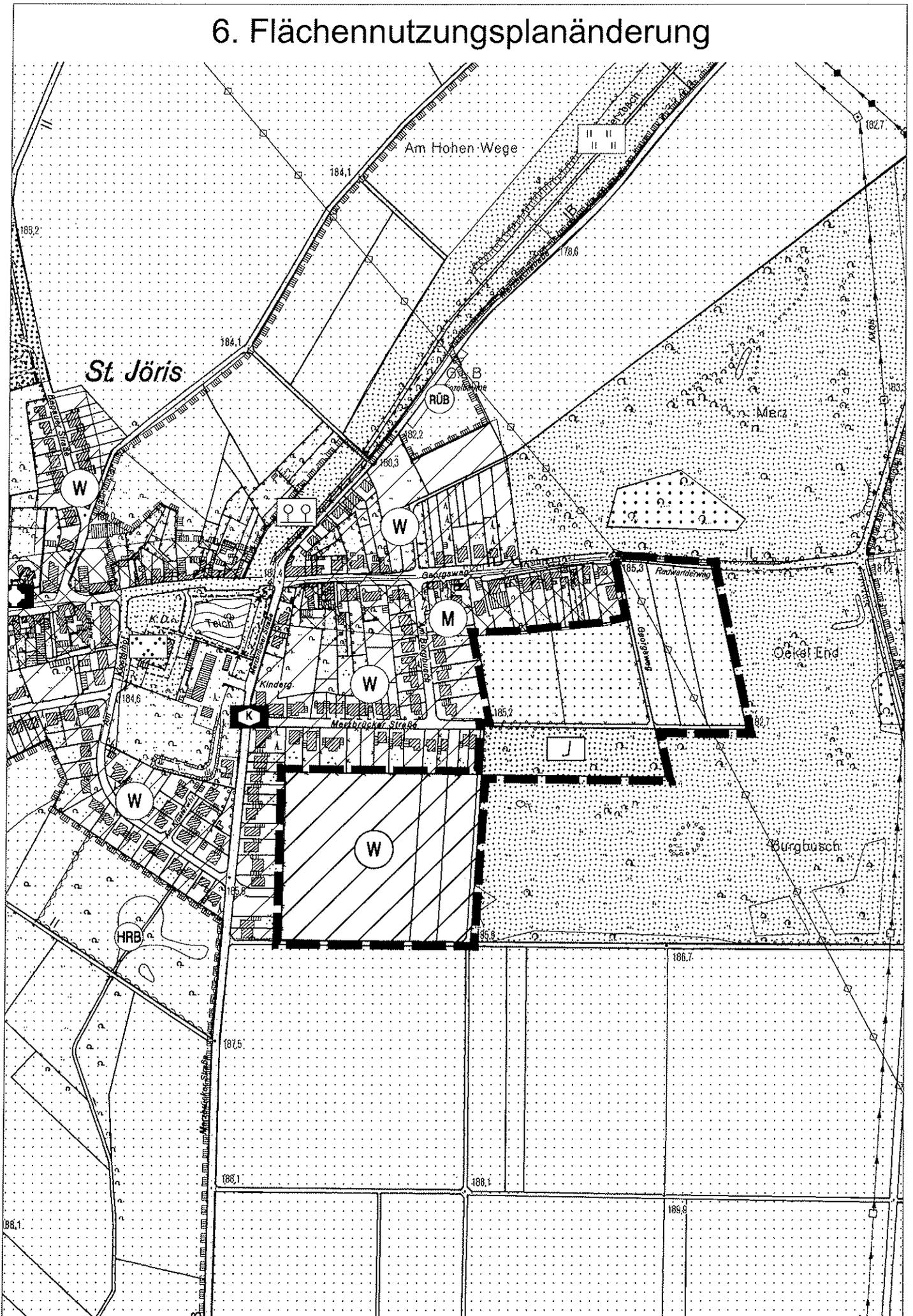
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten, die sich aus der Bauflächenentwicklung für den städtischen Haushalt möglicherweise ergeben, können derzeit nicht beziffert werden.

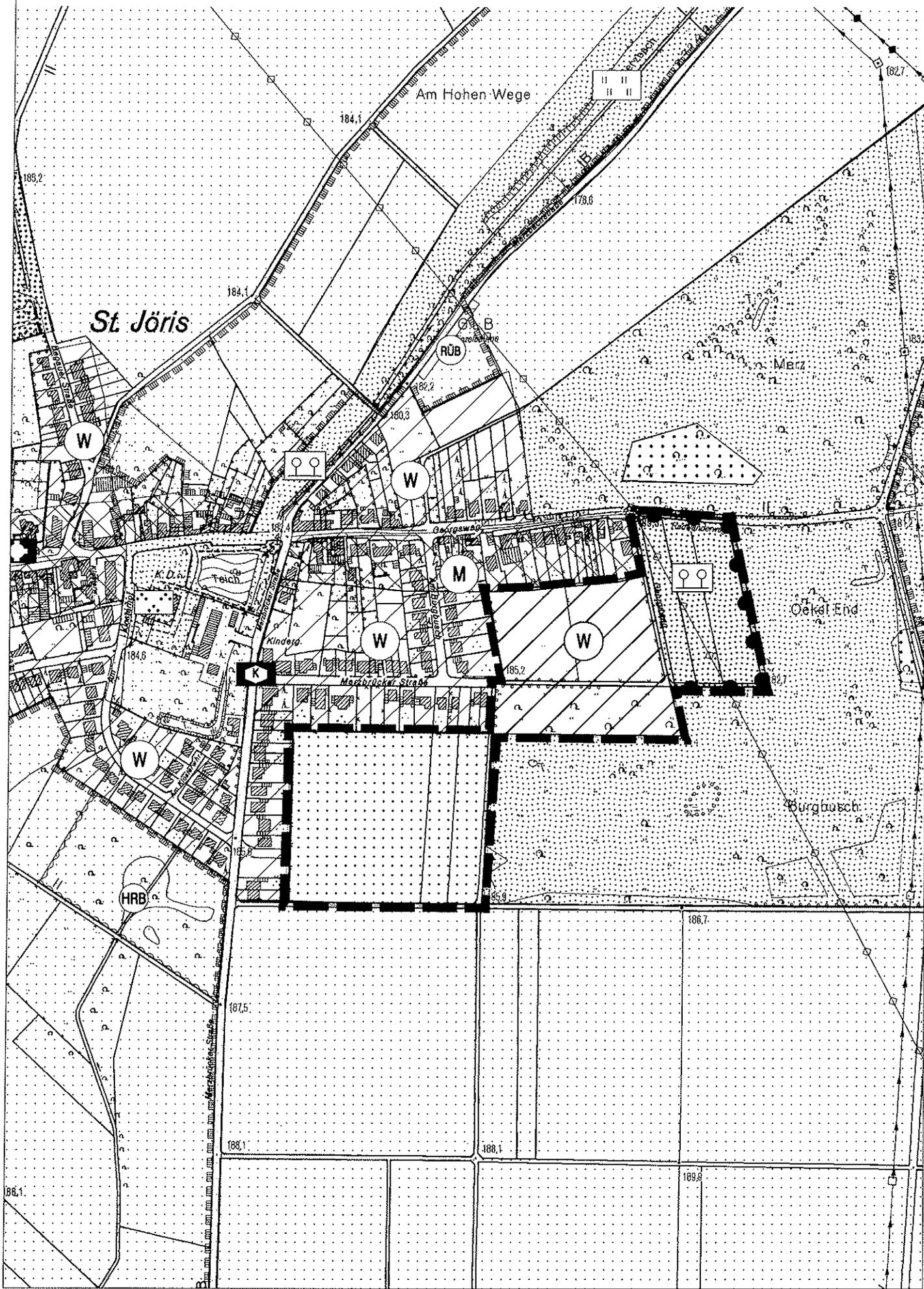
Anlagen

1. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP
3. Begründung der Planänderung

6. Flächennutzungsplanänderung



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG

- Merzbrücker Straße -

M.1:5000

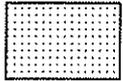
ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



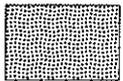
Golfplatz



Flächen für die Landwirtschaft



Streuobstwiese



Grünflächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Änderungsbereiches

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am beschlossen worden.

Der Beschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.

Eschweiler, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den

.....
Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am 20

Eschweiler, den 20

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom 20 genehmigt worden.

Az.....

Köln, den 20

Die Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

.....
Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist gemäß §6(5) des Baugesetzbuches am 20 erfolgt.

Eschweiler, den 20

.....
Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung :
Der Bürgermeister
61/Planungs- u. Vermessungsamt

**BEGRÜNDUNG
ZUR
6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- MERZBRÜCKER STRASSE -**

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft vorhandene landwirtschaftliche Flächen unmittelbar am südöstlichen Ortsrand von St. Jöris zwischen Golfplatz und vorhandener Bebauung sowie die vorhandene Obstwiese auf dem Golfplatzgelände.

1.2 Ziele der Raumordnung/ Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, sind die Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, wie auch St. Jöris insgesamt, als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) überlagert mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug dargestellt. Da St. Jöris nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, sind zusätzliche Bauflächen nur in dem für die Eigenentwicklung des Ortsteils notwendigen Umfang möglich.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen FNP 2009 ist der südliche Teil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft, der östliche Teil als Wohnbaufläche mit anschließender Grünfläche Zweckbestimmung Streuobstwiese, als Ausgleich für die im FNP 2009 dargestellte Wohnbaufläche und die überplante vorhandene Obstwiese auf dem Golfplatzgelände, dargestellt. Die Grünfläche wird von einer Ferngasleitung durchquert.

2. ZIEL UND ZWECK DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Merzbrücker Straße als längerfristige Entwicklungsfläche für St. Jöris. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich kann durch angemessene Gestaltung des Dorfrandes mit Ortsrandeingußung und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der heutigen Situation am Ortsrand mit einer nicht dorftypischen Neubebauung, unmittelbar angrenzend an die Ackerflächen, zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche zwischen Golfplatz und Wohnbebauung, die beibehalten werden soll, kann demgegenüber, anders als bei der bisherigen FNP-Darstellung, der gewachsene Ortsrand mit dorftypischer Siedlungsstruktur und angrenzendem Weideland als Übergang zu Ackerfläche und Golfplatz sowie begleitenden Heckenstrukturen entlang des Wirtschaftsweges erhalten bleiben.

3. PLANINHALT

3.1 Wohnbaufläche

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird eine Wohnbaufläche als Entwicklungsfläche dargestellt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 3,4 ha. Sie soll im Rahmen der zu entwickelnden dörfliche Siedlungserweiterung auch mögliche Grünflächen, Versickerungsflächen, Ausgleichs- und Ortsrandgestaltung enthalten. Die bisherige Entwicklungsfläche hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Denkbar ist eine I – II geschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vorwiegend als Einzel- und Doppelhäuser. Die Wohnbaufläche soll auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) schrittweise entwickelt werden.

3.2 Grünfläche Golfplatz

Die vorhandene Obstwiese auf dem Golfplatzgelände wird entsprechend der bestehenden Nutzung und früheren FNP-Darstellung als Grünfläche dargestellt.

3.3 Fläche für die Landwirtschaft

Die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche wird abgesehen von der geplanten Wohnbaufläche entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bildet eine Pufferzone zwischen dörflicher Siedlung und Golfplatz.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hauptverkehrsstraße Merzbrücker Straße (Verbindung nach Kinzweiler und Merzbrück) unmittelbar vorgesehen.

4.2 Abwasserbeseitigung/ Hochwasserschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist die Realisierung eines der Ortslage St. Jöris angepassten Baugebietes in dem betreffenden Bereich mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal grundsätzlich möglich. Die Frage der Oberflächenentwässerung/ Versickerung ist zu klären. Eine Erweiterung der vorhandenen Rückhaltung in St. Jöris in nicht unerheblichem Umfang ist voraussichtlich notwendig.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht einschließlich eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt.

5.2 Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung gilt der Landschaftsplan I der Städteregion Aachen Herzogenrath-Würselen mit dem Entwicklungsziel 2/ Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Die Fläche liegt im ungeschützten Außenbereich. Die bestehenden Landschaftselemente (u. a. alte Heckenstrukturen) und die Obstwiese auf dem Golfplatzgelände sollen erhalten bleiben.

5.3 Immissionsschutz

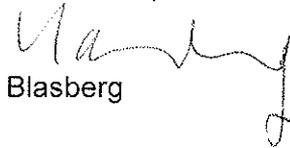
Flugplatz Merzbrück

In einer Entfernung von ca. 1.700 m befindet sich der Flugplatz Merzbrück. In einer geringeren Entfernung zur Start- und Landebahn des Flugplatzes liegen bereits rechtsverbindlich festgesetzte Wohngebiete in St. Jöris, die bei der Flugplatzplanung zwingend zu berücksichtigen sind. Ein entsprechender Schutz ist damit auch für die neu geplante Wohnbaufläche gesichert.

Golfplatz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Gestaltung des Baugebietes ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung und Belästigung durch den Golfplatzbetrieb entsteht.

Eschweiler, den 25.11.2010


Blasberg