Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **176/05** | 1

Datum: 10.06.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	23.06.2005	
2. Beschlussfassung	**Stadtrat**	öffentlich	28.09.2005	
3.				
4.				

78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussentwurf:

1. Die öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Planerläuterung gewürdigt.

2. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch- (Anlage 1) mit Erläuterungsbericht (Anlage 2) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt	Unterschriften
☒ gesehen ☐ vorgeprüft	

1	2	3	4
☐ zugestimmt	☐ zugestimmt	☐ zugestimmt	☐ zugestimmt
☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen
☐ abgelehnt	☐ abgelehnt	☐ abgelehnt	☐ abgelehnt
☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 29.01.2004 die Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch - gemäß § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 11.02. - 27.02.2004 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Planung beteiligt.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit dem Erläuterungsbericht fand in der Zeit vom 04.04.2005 bis 06.05.2005 statt.

Von Seiten der Bürger wurden im gesamten Verlauf des Verfahrens keine Anregungen vorgebracht.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.

Das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch - (Anlage 1) zu beschließen.

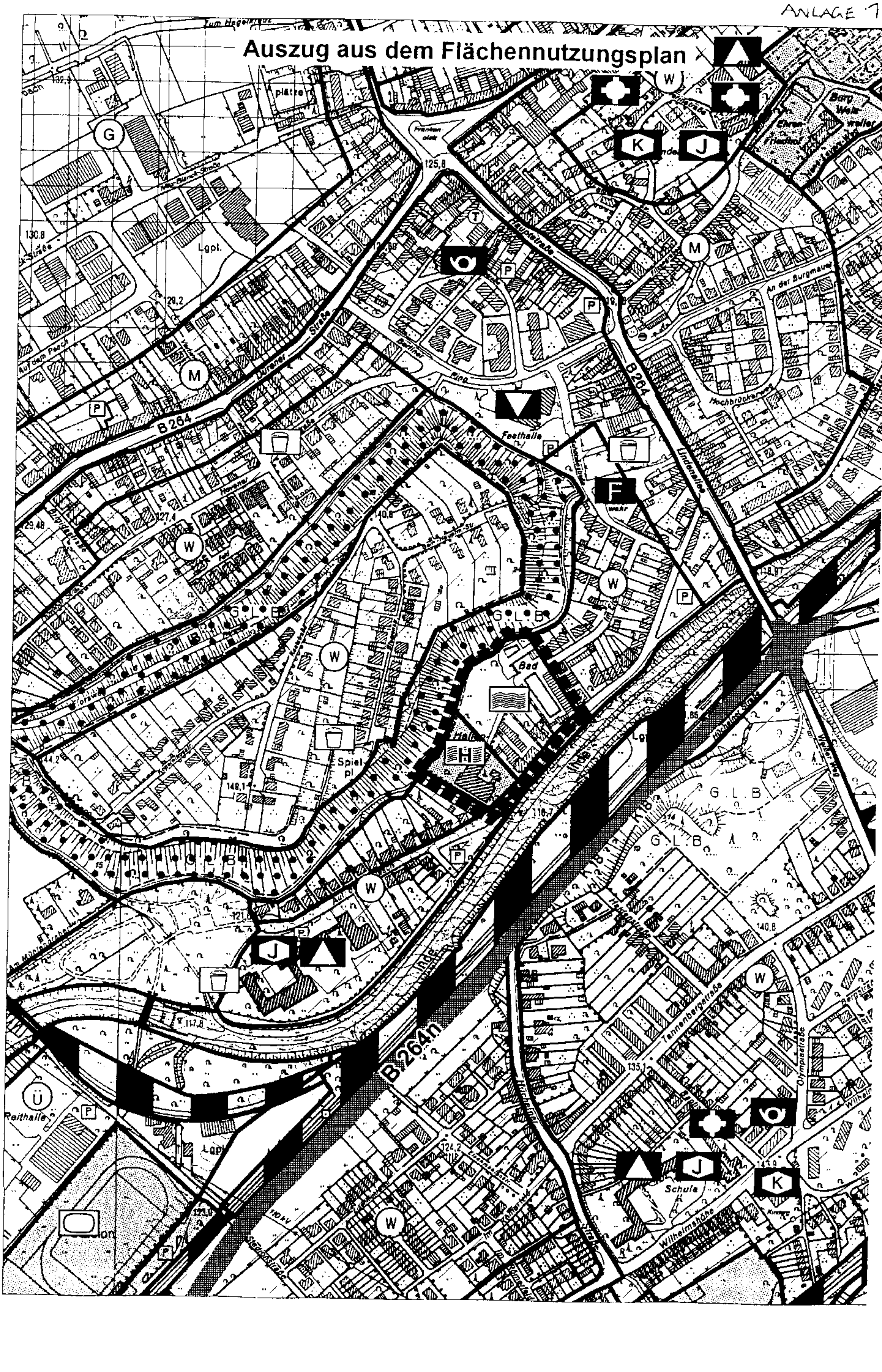
Haushaltsrechtliche Betrachtung:
Durch das Verfahren zur Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch - fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.
Die 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf dem Driesch - schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermarktung des ehemaligen Bädergeländes als Bauland.

Anlagen

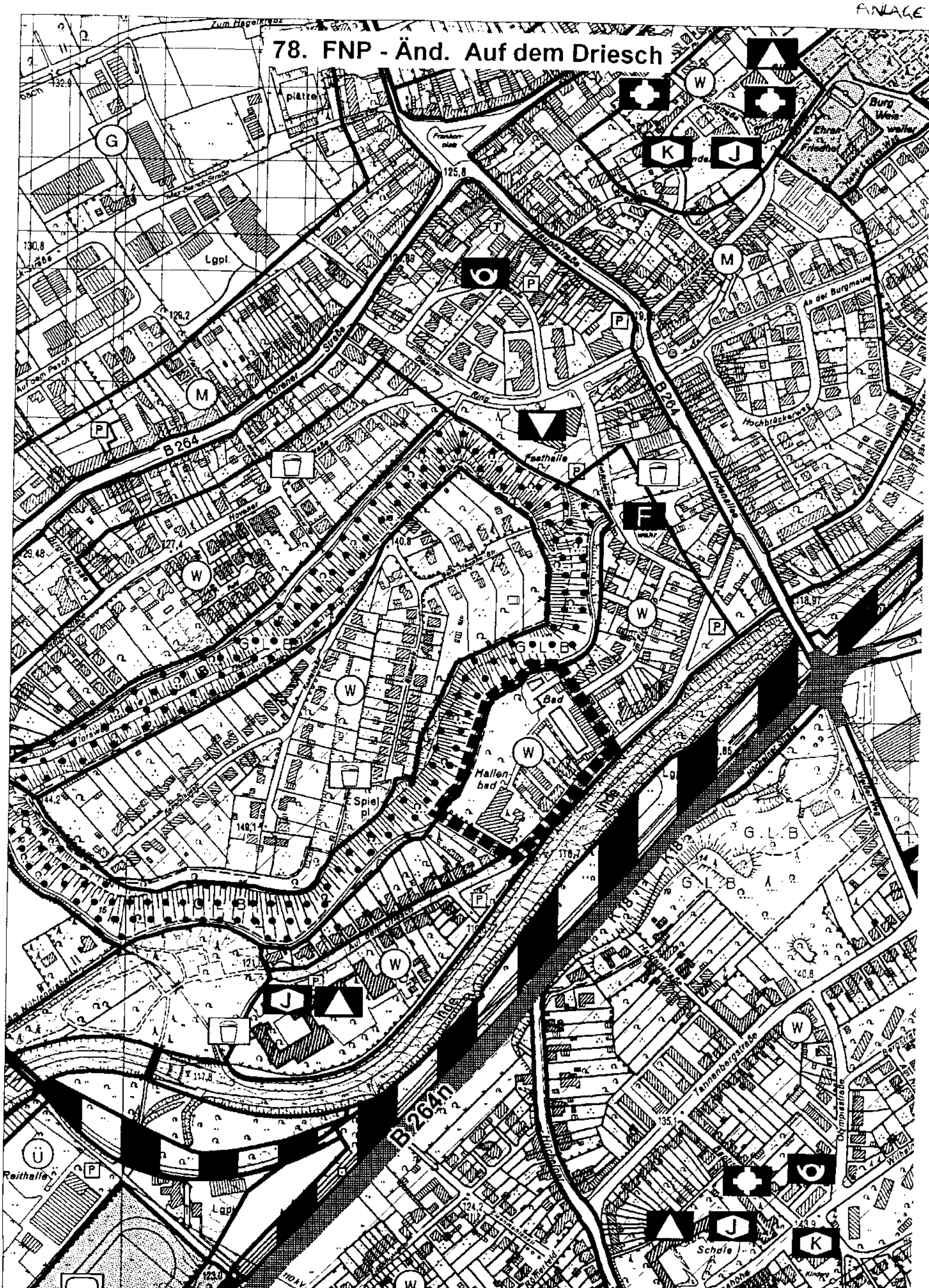
1. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
2. Erläuterungsbericht

ANLAGE 7a

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



ANLAGE 1b


78. FNP - Änd. Auf dem Driesch
Zum Hagelkreuz
G
W
K
J
M
Lgpl.
B 264
Dürener Straße
Berliner Ring
Hauptstraße
Festhalle
F
Lindenallee
G.L.B
Bad
Hallenbad
Spielpl
B 264n
Reithalle
Ü
P
Tannenbergstraße
Schule
Wilhelmshöhe
Hochbrückerweg
An der Burgmauer
Burg Weisweiler
Ehrenfriedhof
125,8
130,8
129,2
127,4
140,8
149,1
117,8
124,2
123,0
135,1
143,9
118,97

ANLAGE 1C

STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

78. ÄNDERUNG **- Auf dem Driesch -** **M. 1:5000**

ZEICHENERKLÄRUNG

- (W) **Wohnbauflächen**
- (M) **Gemischte Bauflächen**
- **Flächen für die Landwirtschaft**
- **Wald**
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung**
- **Grünflächen**

Zweckbestimmung :

- **Freibad**
- **Hallenbad**
- **geplante Straße**
- **Stadtgrenze**

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs- u. Umweltausschusses **am** ..... beschlossen worden.
Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... bekanntgemacht.
Eschweiler, den ....

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs- u. Umweltausschusses **am** ....., in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den .....

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am ..... .
Eschweiler, den ....

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom ..... **genehmigt worden.**
Az.....
Köln, den ....

Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

.....

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

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung
Der Bürgermeister
61/ Planungs- und Vermessungsamt

Stadt Eschweiler

Erläuterungsbericht zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Auf dem Driesch -

gemäß § 5 (1) BauGB

Stand Juni 2005

1.	**PLANUNGSVORGABEN**	**2**
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	2
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.	**ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE**	**2**
2.1	ANLASS UND ZIEL	2
2.2	GRÖßE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	2
3.	**INHALT DER ÄNDERUNG**	**2**
3.1	WOHNBAUFLÄCHE	2
4.	**UMWELTBELANGE**	**3**
4.1	LANDSCHAFTSBILD / TIER- UND PFLANZENWELT / EINGRIFF / AUSGLEICH	3
4.2	ALTLASTEN	3
4.3	IMMISSIONEN	3

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004) sowie in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 19990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wurde entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Weisweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich südöstlich der Kippe Floraweg (Waldfläche) zwischen der Straße „Auf dem Driesch" und westlich der Straße „Im Eichelkamp" nördlich der Inde. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich - Auf dem Driesch - Wohnbauflächen bzw. Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Freibad und Hallenbad dar.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung von Wohnbauland in Weisweiler in der Nähe des alten Ortskernes auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und als Entwicklung im Innenbereich in Weisweiler wird die Fläche im Hinblick auf ihre Standorteignung positiv bewertet.

Dabei macht die geplante Neubebauung des ehemaligen Bädergeländes die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst außerhalb der im Bestand dargestellten Bauflächen mögliche Entwicklungsflächen in einer Größe von ca. 0,5 ha.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Wohnbaufläche

Nördlich der Straße „Auf dem Driesch" im Bereich der Straße „Im Eichelkamp" ist im derzeitigen Flächennutzungsplan neben Wohnbaufläche auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad" sowie das taktische Zeichen „Hallenbad" dargestellt. Da die brachliegenden Flächen des ehemaligen Freibades und des Hallenbades einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Zukünftig wird dort nur „Wohnbaufläche" dargestellt, da die Fläche für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden soll.

4. Umweltbelange

4.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt / Eingriff / Ausgleich

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplans. Nordwestlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die gleichzeitig als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist.

Naturräumlich liegt der Änderungsbereich im Auegebiet der Inde. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortslage an der Inde mit der vorgelagerten nordwestlich angrenzenden Waldfläche im Böschungsbereich der ehemaligen Kippe. Durch die Inanspruchnahme der ehemaligen Grünfläche des Freibades durch neue Wohnbaufläche findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Verfahren wird auf der Grundlage der konkreten Planung der tatsächliche Eingriff und der erforderliche Ausgleich ermittelt.

4.2 Altlasten

Es liegen Erkenntnisse über Altlasten im Änderungsbereich vor. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Auf dem Driesch 53) befindet sich eine ehemalige gewerbliche Nutzung, die als Altlastenverdachtsfläche im Kataster der Kreises Aachen aufgenommen ist. Im Bebauungsplan wird diese Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, derer Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet werden. Eine Sanierung ist aufgrund der Belastungen langfristig notwendig, erscheint aber erst im Rahmen einer konkreten Wohnbaumaßnahme sinnvoll. Aufgrund der Gefährdungsabschätzung, der Größe des Grundstücks und der Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche in der Flächennutzungsplanänderung nicht gekennzeichnet.

4.3 Immissionen

Der Änderungsbereich liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der neu geplanten Strasse B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße müssen die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen für das bereits bestehende Wohngebiet umgesetzt werden, so dass auch der Schutzanspruch des neuen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke Weisweiler-Eschweiler Talbahnhof entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer ersten Einschätzung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages - und 45dB (A) im Nachtzeitraum. Eine detaillierte Betrachtung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Gegebenenfalls entstehende Immissionskonflikte aufgrund bestehender Nutzungen im vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet an der Straße „Auf dem Driesch" werden im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt. Städtebauliches Ziel für diesen Bestand sind weiterhin die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes, die durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan abgedeckt sind.

Durch die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung der Freibad- und Hallenbadnutzung in eine Wohnbaufläche verbessert sich zukünftig die Immissionssituation der angrenzenden Wohngebiete, da der Freizeitlärm der Bädernutzungen entfällt.

Eschweiler, den 07.06.2005