



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

016/05

1

Sitzungsvorlage

Datum: 8.02.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.04.2005	
3.				
4.				

79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planerläuterung gewürdigt.
3. Die 79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- (Anlage 2) mit Erläuterungsbericht (Anlage 3) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft <i>A. Schmidt</i>		Unterschriften <i>Andreas Schulz</i>	
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"/> 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:

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- gemäß § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.09. - 20.09.2004 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt, und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2004 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit dem Erläuterungsbericht fand in der Zeit vom 27.12.2004 bis 28.01.2005 statt.

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

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Bedenken geltend gemacht haben, als Anlage 4 und die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- (Anlage 2) zu beschließen.

Das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- 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.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans -Am Eschweiler Pfädchen- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
3. Erläuterungsbericht
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

<p>1</p>	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland, Schreiben vom 17.08.2004</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass durch den Ausbau der Straße ‚Am Fließ‘ der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird und der landwirtschaftliche Weg östlich des Plangebiets auch weiterhin ohne Einschränkung durch den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleibt.</p>	<p>Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4. In diesem Verfahren werden detailliert Aussagen getroffen, wie die landwirtschaftlichen Ziel- und Quellverkehre ohne beeinträchtigt zu werden, die landwirtschaftlichen Flächen erreichen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2</p>	<p>Bergamt Düren, Schreiben vom 19.01.2004</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>3</p>	<p>Aachener Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 11.01.2005</p> <p>Die nächste ÖPNV-Haltestelle liegt ca. 350m entfernt. Es wird ange-regt, dass im entsprechenden Bebauungsplanverfahren die Anlage einer neuen Bushaltestelle für das Plangebiet vorgesehen werden soll.</p>	<p>Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4. In diesem Verfahren wird die Anregung behandelt und abgewo-gen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Aachen/ Düren/ Euskirchen, Schreiben vom 06.01.2005</p> <p>Es wird um Vorlage des landschaftspflegerischen Begleitplans gebeten und um Angabe, wo die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.</p>	<p>Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4. Zu diesem Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Begleit-plan erarbeitet, der Aussagen zum Umfang und zur Lage der Ausgleichsmaßnahmen trifft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

STADT ESCHWEILER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

79. ÄNDERUNG

- Am Eschweilerpfädchen -

M.1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

ANLAGE 2

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

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 vom, 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

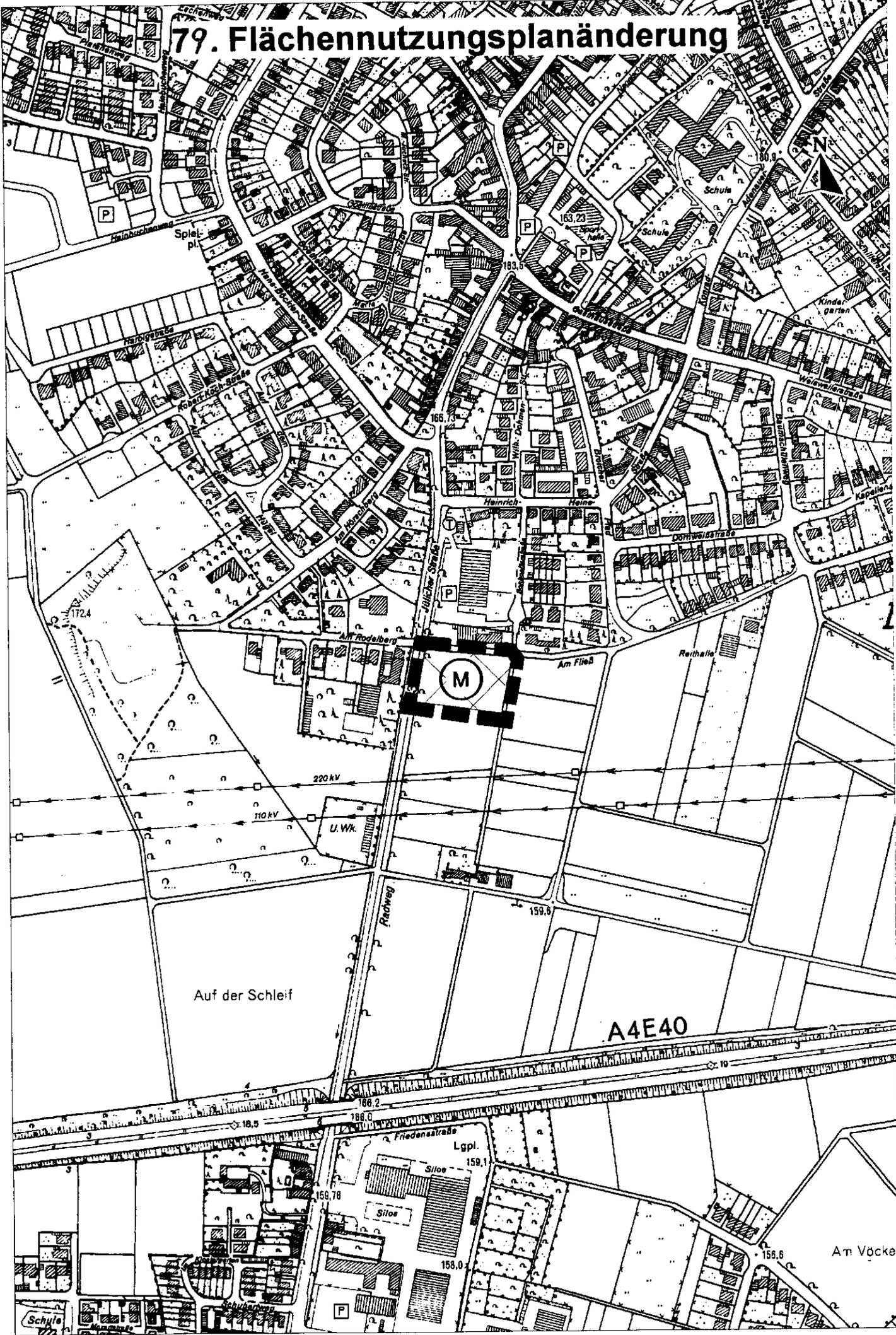
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

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

Eschweiler, den

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

79. Flächennutzungsplanänderung

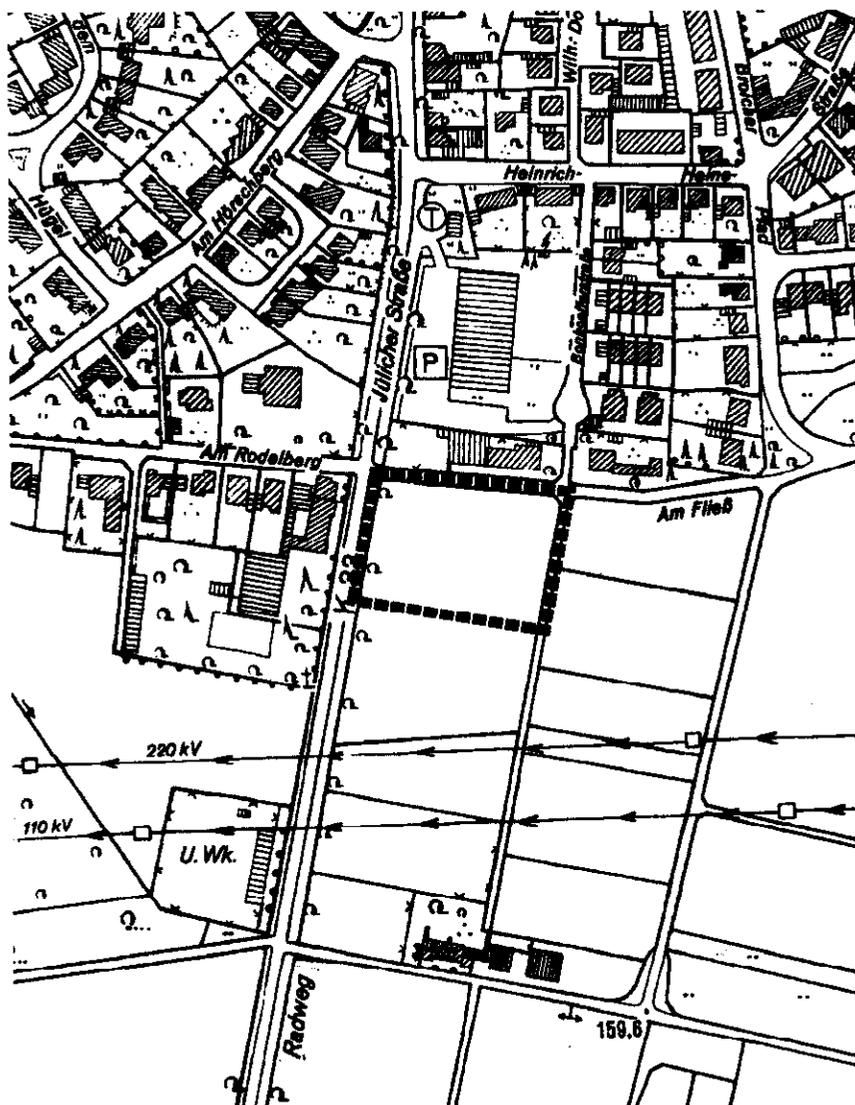


Stadt Eschweiler

Erläuterungsbericht zur

79. Änderung des Flächennutzungsplans - Am Eschweiler Pfädchen -

Stand 11/2004 – Öffentliche Auslegung



Inhalt

1. Planungsvorgaben

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Ziele der Landesplanung
- 1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planänderung

3. Inhalt der Planänderung

4. Erschließung

5. Umweltbelange

- 5.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 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-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.

Das Verfahren zur 79. Flächennutzungsplanänderung -Am Eschweiler Pfädchen- 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.

1.2 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert. Der Bereich der 79. FNP- Änderung wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Bezirksregierung Köln bestätigte mit Datum vom 18.08.2004, dass die FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich der 79. Änderung als Wohnbaufläche (W) dar.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 79. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und schließt sich südlich an die vorhandene Siedlungsstruktur von Dürwiß an.

Der Änderungsbereich wird

- im Norden durch die Wegeverbindung ‚Am Fließ‘,
- im Osten durch die südliche Verlängerung der ‚Bonhoefferstraße‘,
- im Süden die landwirtschaftlichen Flächen der Gewanne ‚Am Eschweiler Pfädchen‘ und
- im Westen durch die ‚Jülicher Straße (K 33)‘ begrenzt.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Im Stadtteil Dürwiß (ca. 7000 EW) wird derzeit die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs durch einen Vollsortimenter und einen

Discounter gewährleistet. Da der ansässige Lebensmittel-Discounter nicht mehr konkurrenzfähig ist, (problematische Zufahrt von der K 33, fehlende Stellplätze,...) ist auf einem neuen Standort die Neuansiedlung eines modernen SB-Marktes (Discounters) zur Sicherung der Nahversorgung von Dürwiß geplant. Aufgrund der beabsichtigten Größenordnung des SB-Marktes am neuen Standort werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgelöst.

Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4.

3. Inhalt der Planänderung

Zur Realisierung der Planungsziele wird der gesamte Änderungsbereich als Gemischte Bauflächen (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Ausbau der Wegeverbindung ‚Am Fließ‘ mit Anbindung an die K 33.

Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des parallel zur FNP- Änderung durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 geklärt.

5. Umweltbelange

5.1 Landschaftsbild/Tier- und Pflanzenwelt

Das Änderungsgebiet gehört naturräumlich zur Aldenhovener Lößplatte, einem Ausläufer der Jülicher Börde. Das nähere Umfeld wird im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung im Norden und Westen sowie die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und östlich des Plangebietes geprägt.

Im Plangebiet selber bestimmen die Ackerfläche (landwirtschaftliche Nutzung) sowie deren Randbepflanzungen das Erscheinungsbild.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Es sind auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb der Landschaftspläne ausgewiesen.

Das Plangebiet, wie auch darüber hinaus der gesamte Bereich der Stadt Eschweiler nördlich der BAB A4, liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

5.2 Altlasten

Zurzeit sind in dem Bereich keine Altablagerungen bekannt.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die vorgesehene Darstellung der Fläche als Gemischte Baufläche wird die Möglichkeit geschaffen, hier Gebäude zu errichten. Dies ermöglicht eine Nutzungsänderung und damit verbunden eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume, was als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz zu werten ist.

Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4.

Im weiteren Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ist im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu klären, inwieweit durch eine mögliche Umnutzung nachhaltige Konflikte in den Lebensraum zu erwarten sind und in welcher Weise diese ggfls. auszugleichen sind.

Eschweiler, den 19.11.2004

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Lang', written in a cursive style.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. Aug. 2004
61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
1 8. AUG. 2004
A

Usp. 8.

Kreisstelle

- Aachen**
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 - Düren**
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 - Euskirchen**
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
- Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Schumacher
Durchwahl 71
Fax 66
Mail katharina.schumacher@lwk.nrw.de
Stadt Eschweiler_79_Änd. des FNP.doc
Düren 17.08.2004

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
hier: Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes – Am Eschweilerpfädchen -**

Ihr Schreiben vom 30.07.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung der o.a. 79. Änderung des Flächennutzungsplanes – Am Eschweilerpfädchen – bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass der Ausbau der Wegeverbindung „Am Fließ“ im Norden den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt und der Wirtschaftsweg im Osten entlang der geplanten Neuansiedlung des Discounters weiterhin ohne Einschränkung für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Adams

Stadt Eschweiler

Eing.: 03. Sep. 2004

610



Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Herr Reiner Fey
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 3. SEP. 2004

09/09

Josef-Schregel-Straße 21
52349 Düren
Telefon (0 24 21) 94 40-0
Telefax (0 24 21) 40 45 21

01. September 2004

Auskunft erteilt

Herr Rommler

Tel.: (0 24 21) 94 40 30

Fax.: (0 24 21) 40 45 30

E-Mail: Detlef.Rommler@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.10-2-19

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Eschweilerpfädchen -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004 - 610.21.11-79./Da -

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten
Grundwasserbeeinflussung.

Ich bitte, insoweit Stellungnahmen der RWE Power AG, Hauptverwaltung,
50935 Köln, bzw. des Erftverbandes, Paffendorfer Weg 42, 50126 Bergheim
einzuholen.

Stellungnahme
RWE Power vom
10.11.04
K. Bolder
FB

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Auftrag:

(Andrea Bolder)



AACHENER VERKEHRSVERBUND GMBH

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen
AVV-Linien 23, 30 und 43
Internet: www.avv.de

Aachener Verkehrsverbund GmbH · Neuköllner Straße 1 · 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herrn Fey

Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 12. Jan. 2005

Ihr Gesprächspartner: Herr Zaplana

Ihr Zeichen: Dokument2

Telefon: 0241 / 96897-15
Telefax: 0241 / 96897-20
E-Mail: J.Zaplana@avv.de

Datum: 11. Januar 2005

III/IV/FB Planen, Bauen und Umwelt
12. JAN. 2005

12.1.

**79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Eschweiler Pfädchen -
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange, Ihr Schreiben vom 22.12.2004**

Sehr geehrter Herr Fey,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die 79. Flächennutzungsplanänderung.

Gegen die beabsichtigte Änderung bestehen seitens des Aachener Verkehrsverbundes keine Bedenken.

Die dem Plangebiet nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Heinrich-Heine-Str.“ liegt in ca.350 m Fußwegentfernung. Um eine anspruchskonforme ÖPNV-Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen, regen wir an, im Rahmen der entsprechenden Bebauungsplanung die Anlage einer neuen Bushaltestelle für das Plangebiet vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i.A.

Fahl

i.A.

Zaplana

Durchschrift: Kreis Aachen, Stabstelle Strukturentwicklung (NVP Kreis Aachen).

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Stadtplanung
z. Hd. Herrn Fey
Postfach 1328

52233 Eschweiler

*OG Fo1
PER MAIL*

Kreisstelle

Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt Herr Wunram
Durchwahl 48
Mobil ohne
Fax 66
Mail friedrich.wunram.lwk.nrw.de
SEschw_NeuAuf_FNP6105.doc
Düren 6.01.2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;

79. Änderung FNP; Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler

Sehr geehrter Herr Fey,

die vorgesehene Planung im Bereich der 79. Änderung des FNP wird nicht ohne Ausgleichsmaßnahmen ausgehen, zur Beurteilung der Maßnahme bitten wir daher um Vorlage des landschaftspflegerischen Begleitplans und Angabe darüber, wo Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Im Rahmen der Prüfung zur Neufestsetzung des FNP waren eine Reihe von offenen Fragen und Problemen aufgetreten, die eine Besprechung mit Ihrem Hause und der Landwirtschaft sowie umfangreiche Nacharbeiten erforderlich machen. Nach unseren bisherigen Prüfungen der Unterlagen war erkennbar, dass sich u.a. auch eine Reihe von Fehlern eingeschlichen haben müssen. Wir regen nochmals an, die notwendigen Erörterungen möglichst bald durchzuführen, damit die Ergebnisse bei einer Überarbeitung Ihres Entwurfes berücksichtigt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. gez. Fr. Wunram

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS