



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

184/05

1

Sitzungsvorlage

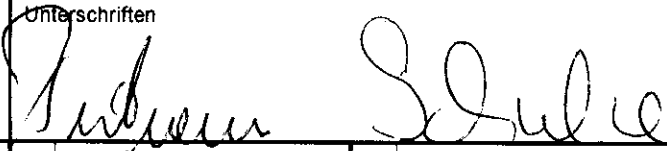
Datum: **4. Juli 05**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	14.09.2005	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	28.09.2005	
3.				
4.				

**76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der
Flächennutzungsplanänderung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planerläuterung gewürdigt.
- IV. Der Entwurf der 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - (Anlage 3) mit Erläuterungsbericht (Anlage 4) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 	
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

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 17.11. - 01.12.2003. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt. Die Anregungen der Bürger sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigefügt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Überleitungsvorschriften auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt. Nach erfolgter Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2005 die öffentliche Auslegung dieser Flächennutzungsplanänderung beschlossen, die in der Zeit vom 04.04.2005-06.05.2005 durchgeführt wurde. Im Rahmen der Offenlage sind keine Anregungen von Seiten der Bürger vorgetragen worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - mit dem Erläuterungsbericht sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Anlagen

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

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Herr Rudolf Hugo-Aretz Am Römerberg 34, 52249 Eschweiler, 20.11.2003</p> <p>Es wird folgende Änderung des Flächennutzungsplans angeregt:</p> <p>„Mein Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 112, Flurstück 21 sollte insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden, um zukünftig eine Erschließung und Bebauung sowohl von der westlichen Goerdtsstraße (Verlängerung Haus Nr. 59) als auch von der nördlichen Goerdtsstraße aus (Verlängerung Haus Nr. 83) zu ermöglichen. Ich möchte damit meinen drei Kindern die Möglichkeit geben, in Röhe zu bauen.</p> <p>Bereits im Jahr 1989 wurde mir eine Bauvoranfrage für die Bebauung meines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit der Begründung verwehrt, dass es sich hierbei um Außenbereich handelt. Ich war damals gezwungen, ein Baugrundstück in Röhe zu finden und zu erwerben.“</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Diese Darstellung ist nicht parzellenscharf und kann insbesondere in den Randbereichen durch den städtebaulichen Entwurf konkretisiert werden.</p> <p>Die in dieser FNP-Änderung dargestellte Wohnbaufläche ist orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung am Ende der westlichen Goerdtsstraße. Eine Ausdehnung darüber hinaus in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt und aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch nicht sinnvoll.</p> <p>Parallel zu dieser FNP-Änderung wurde inzwischen der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - aufgestellt. Das genannte Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist als Grünfläche festgesetzt. Zur Realisierung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, die nach einem festzulegenden Maßstab gewährleistet, dass alle Grundstückseigentümer entsprechende Flächenanteile erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
2	<p>Herr Willi Krüger Am Römerberg 7, 52249 Eschweiler, 30.11.2003</p> <p>Es wird folgendes angeregt:</p> <p>„Im Südwesten des Plangebiets liegt mein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung, an den sich in Zukunft ein Wohngebiet anschließen soll. Durch die vorgesehene Planung wird auch meine Hofeinfahrt tangiert. Es muss gewährleistet werden, dass die Existenz meines landwirtschaftlichen Betriebs infolge eventueller Geruchsemissionen und der Zuwegung nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird und im Rahmen des Bestandschutzes eine Weiterentwicklung möglich bleibt.“</p>	<p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.</p> <p>In einem der FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, in dem die Planung konkretisiert und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung formuliert werden, sind die genannten Aspekte zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Anlage 2

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Landwirtschaftskammer NRW 10.12.2003 02.05.2005</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und dem Punkt 5.3 des Erläuterungsberichtes werden die in unserer abgegebenen Stellungnahme vom 10.12.2003 erhobenen Bedenken teilweise berücksichtigt. Bedenken wegen der räumlichen Nähe des emittierenden landwirtschaftlichen Betriebes können aus Sicht der Kreisstelle Aachen nur ausgeräumt werden, wenn der erforderliche Abstand objektiv gutachterlich ermittelt wird, um spätere Konflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen auszuschließen.</p> <p>Im übrigen wird auf das Schreiben vom 10.12.2003 verwiesen, dass aufrechterhalten bleibt und vollinhaltlich auch für diese Offenlage gültig ist.</p> <p>Schreiben vom 10.12.2003: Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern gewährleistet wird - und das ist Voraussetzung - dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Römerberg 7 nicht gefährdet wird. Auf der unmittelbar am W-Gebiet grenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird emittierende Schweinehaltung betrieben. Aus hiesiger Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, die notwendigen Abstände der heranrückenden Bebauung wg. der Immissionen gutachterlich ermitteln zu lassen, damit es zu keinen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen kommt. Die vorgesehene betriebliche Entwicklung ist im Betrieb zu erheben und in das Gutachten einzubinden. Dies auch im Hinblick darauf, dass der Betriebsleiter 62 Jahre und eine Reduzierung der Schweinehaltung auch denk-</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der kein konkretes Baurecht schafft.</p> <p>Im Zuge des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, ein Geruchsgutachten erstellen zu lassen, so dass dort die Aussagen zu einer möglichen Geruchsbelastung konkretisiert werden können.</p> <p>Im Erläuterungsbericht zu dieser FNP-Änderung wird hierauf hingewiesen. Weitere Ermittlungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen die Existenz des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Frage stellen.</p> <p>Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.</p> <p>Inzwischen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Hofstelle näher untersucht. Bzgl. möglicher Geruchsemissionen haben eigene Ermittlungen ergeben, dass im Umfeld der Hofstelle keinerlei typische Gerüche wahrgenommen werden. Da nach Aussage des Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

		<p>bar ist. Eine entsprechende verbindliche Erklärung des Betriebsleiters sollte der Stadt gegenüber abgegeben werden.</p> <p>Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt derzeit über die Goerdtsstraße und den nach NW und O abzweigenden Wirtschaftsweg und von dort in das Hofgelände. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist darauf zu achten und sicherzustellen, dass diese Zufahrt auch in Zukunft für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleibt. Gleiches gilt für die übrigen Wirtschaftswege, über welche die rückwärtige Feldflur erschlossen wird.</p>	<p>etriebsleiters keine Ausdehnung der Schweinehaltung vorgesehen ist und darüber hinaus auch keinerlei Beschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung bekannt sind, kann eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung auf Grund von Gerüchen aus der Schweinehaltung ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt. In Kenntnis dessen besteht keine Veranlassung, landwirtschaftliche Lärmimmissionen zu vermuten, die das geplante Wohnen beeinträchtigen könnten.</p> <p>Diese Ergebnisse werden in den Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung aufgenommen, weitere Ermittlungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind nicht erforderlich.</p> <p>Beide Forderungen wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2</p>	<p>Staatliches Umweltamt Aachen 08.01.2004 27.04.2005</p>	<p>Zu der Planung hatte ich mit Schreiben 08.01.2004 eine Stellungnahme abgegeben. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:</p> <p>Immissionsschutz Landwirtschaftliche Betriebe, hier die Schweinehaltung am Römerberg, emittieren nicht kontinuierlich</p>	<p>s. Stellungnahme zu Pkt. 1, Landwirtschaftskammer NRW und Stellungnahme der Verwaltung hierzu: Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beab-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>



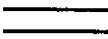
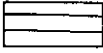



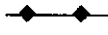
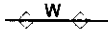
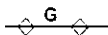


		<p>Gerüche. Um die Geruchsbelastungen, die von Tierhaltungen ausgehen, zu ermitteln, reichen deshalb ein paar Begehungen im Umfeld der Hofstelle nicht aus. Um die Geruchssituation im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes festzustellen, wären nach der Geruchsimmissions-Richtlinie nach einem festgelegten Schema möglichst innerhalb eines Jahres an vorher festgelegten Tagen 104 Begehungen durchzuführen. Die Begehungen, die Sie durchgeführt haben, können deshalb zur Beurteilung der dortigen Geruchssituation nicht herangezogen werden.</p> <p>Zweckmäßigerweise, dies hatte ich Ihnen aber schon in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 266 - Römerberg - am 29.07.2004 schriftlich mitgeteilt, sollte die Schweinehaltung anhand der VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung - Schweine“ bewertet werden.</p> <p>Durch Ihre Planung rufen Sie einen immissionschutzrechtlichen Konflikt hervor. Spätestens im Bebauungsplanverfahren muss dieser Konflikt gelöst werden. Es ist zu vermuten, dass der Immissionskonflikt - von Schweinehaltungen gehen sehr intensive Gerüche aus - nur gelöst werden kann, wenn - die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer deutet dies jedenfalls an - die Schweinehaltung im Bestand verringert würde. Es obliegt Ihnen, den Konflikt bereits in diesem Verfahren oder erst im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren zu lösen.</p>	<p>sichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der kein konkretes Baurecht schafft.</p> <p>Im Zuge des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, ein Geruchsgutachten erstellen zu lassen, so dass dort die Aussagen zu einer möglichen Geruchsbelastung konkretisiert werden können.</p> <p>Im Erläuterungsbericht zu dieser FNP-Änderung wird hierauf hingewiesen. Weitere Ermittlungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind nicht erforderlich.</p>	
--	--	--	--	--

STADT ESCHWEILER

76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - M 1:5000

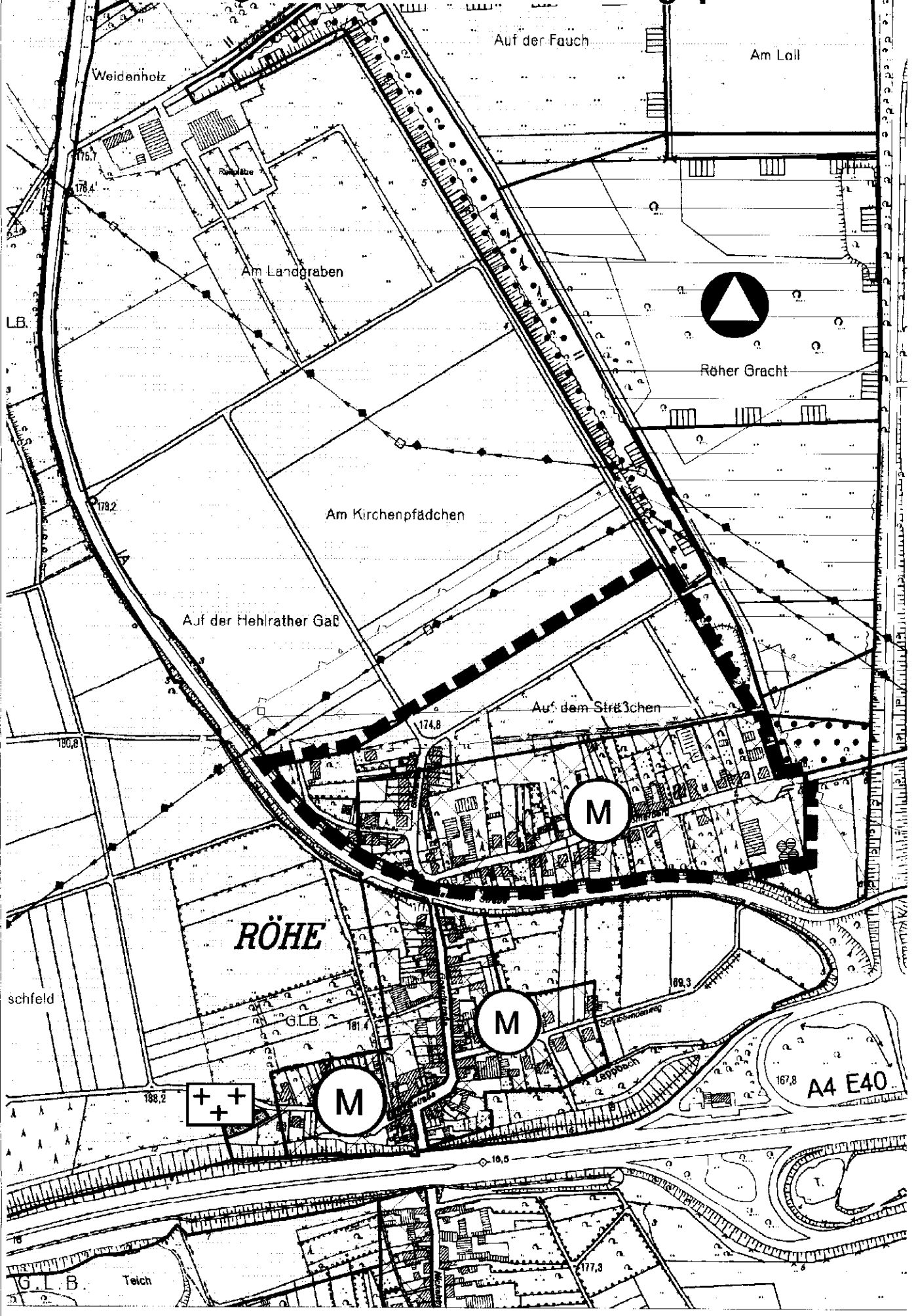
Stand 06/2005, Feststellungsbeschluss

Zeichenerklärung

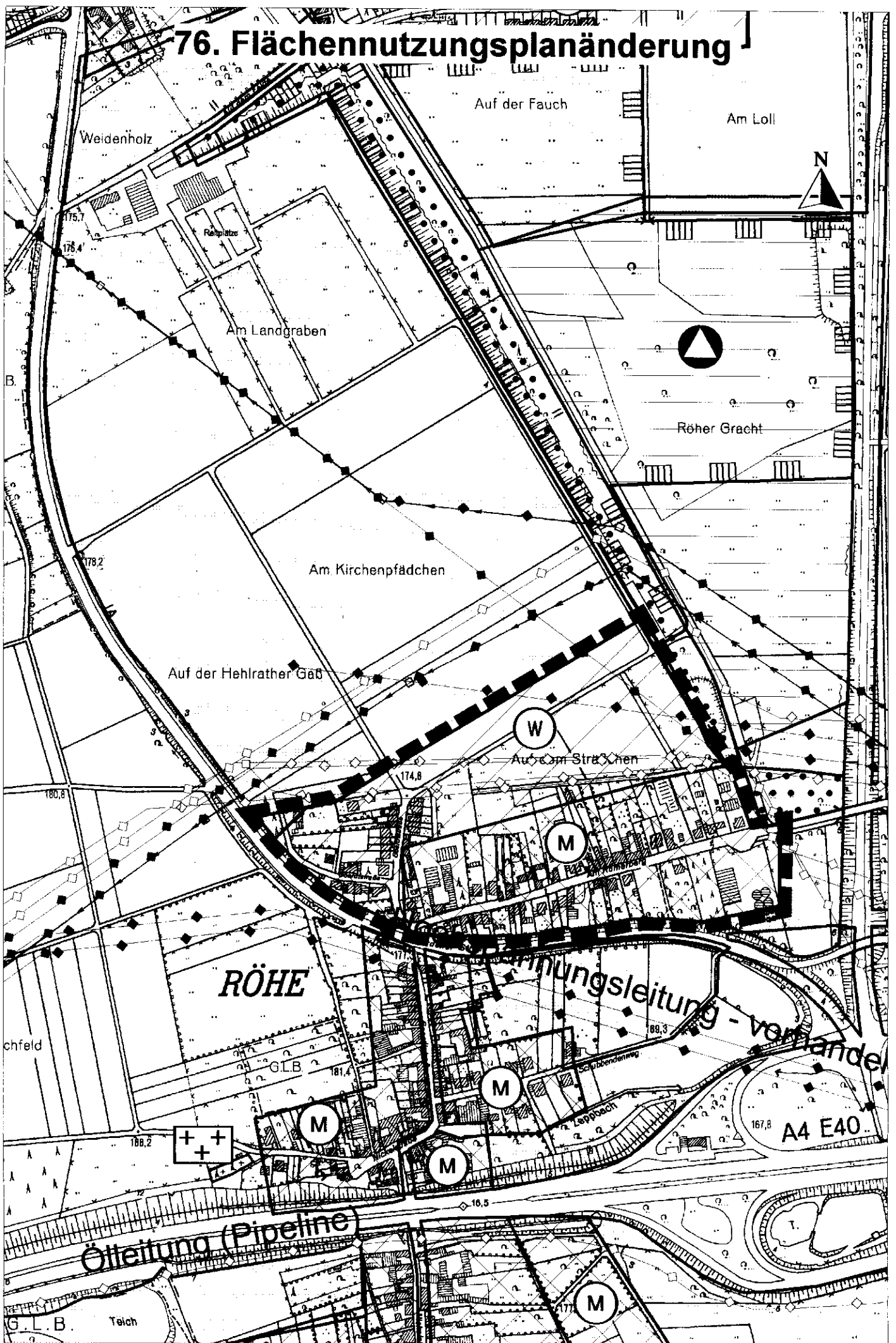
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
-  Fläche für die Abfallentsorgung
-  Mülldeponie
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Hochspannungsleitung, vorhanden
-  Wassertransportleitung, vorhanden
-  Ferngasleitung, vorhanden
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Abgrenzung der Änderung

<p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 30.10.2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 76. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 07.11.2003 bekanntgemacht.</p> <p>Eschweiler, den 20</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 24.02.2005, in der Zeit vom 04.04.2005 bis 06.05.2005 offengelegen.</p> <p>Eschweiler, den 20.....</p> <p>.....</p> <p>Erster und Technischer Beigeordneter</p>
<p>Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20..... beschlossen worden.</p> <p>Eschweiler, den 20</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom 20..... genehmigt worden.</p> <p>Köln, den 20</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag</p> <p>.....</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom 20..... wirksam geworden.</p> <p>Eschweiler, den 20</p> <p>Die Stadtverwaltung</p> <p>.....</p> <p>Erster und Technischer Beigeordneter</p>	<p>Entwurf und Anfertigung:</p> <p>Stadt Eschweiler Der Bürgermeister FB III/1 Planen, Bauen, Umwelt</p>

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



76. Flächennutzungsplanänderung



Weidenholz

Auf der Fauch

Am Loll

175.7

176.4

Röhplätze

Am Landgraben

N



Röher Gracht

178.2

Am Kirchenpfädchen

Auf der Hehrather Gäß

W

180.8

174.8

Auf dem Sträßchen

M

RÖHE

Ölleitung - veränd.

chfeld

GLB

181.4

169.3

A4 E40

++

M

M

M

Ölleitung (Pipeline)

M

G.L.B.

Teich

Stadt Eschweiler

Erläuterungsbericht
zur 76. Änderung des
Flächennutzungsplans

- Römerberg -

gemäß § 5 (1) BauGB

Stand Juni 2005

Inhalt

1. Planungsvorgaben

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

- 2.1 Anlass und Ziel
- 2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereichs

3. Inhalt der Änderung

- 3.1 Wohnbaufläche

4. Hinweise

- 4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5. Umweltbelange

- 5.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt / Eingriff / Ausgleich
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Luft- und Lärmimmissionen

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung i.V.m. § 244 BauGB in der beim Feststellungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990, in der beim Feststellungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

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 Röhe als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich umfasst den nördlich der Wardener Straße gelegenen, im geltenden Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten vorhandenen Siedlungsbereich und die für eine zukünftige Wohnbauflächendarstellung vorgesehene derzeitige Fläche für die Landwirtschaft.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Die Bevölkerungsentwicklung Röhe stagniert seit Jahrzehnten bzw. ist sogar leicht rückläufig. Zum Vergleich waren 1968 im Ortsteil 2460 Einwohner ansässig, bis 1998 verringerte sich die Einwohnerzahl auf 2361 EW. Entsprechend dem bundesweiten Trend veränderte sich auch die Altersstruktur, so dass mittlerweile der Bestand der Grundschule in Röhe und anderer Infrastruktureinrichtungen gefährdet erscheint.

Ziel der Planung ist es, die Bevölkerungsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur zu stabilisieren und gleichzeitig den mittel- bis langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu decken.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereichs

Im Vorfeld einer Bauflächenerweiterung wurden in der „Stadtteiluntersuchung Röhe“ die bestehenden Baulandreserven und die Rahmenbedingungen für mögliche zukünftige Bauflächen untersucht und diese im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Wohnbauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand von Röhe wurde positiv bewertet und im Ergebnis durch das Stadtentwicklungskonzept bestätigt.

Der Änderungsbereich umfasst außerhalb der im Bestand dargestellten Bauflächen mögliche Entwicklungsflächen in einer Größe von ca. 3,8 ha. Der Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Röhe bis 2015 wurde im Stadtentwicklungskonzept Eschweiler mit rd. 2,5 ha prognostiziert. Bei der parallel zu diesem Änderungsverfahren betriebenen verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächen sind diverse Restriktionen zu beachten, so dass mit einer Reduzierung der für Wohnbauzwecke zur Verfügung stehenden Flächen zu rechnen ist.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Wohnbaufläche

nördlich angrenzend an die vorhandene Gemischte Baufläche im Bereich der Straße Am Römerberg ist Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden.

4. Hinweise

4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der Änderungsbereich wird tangiert und durchquert von diversen Leitungstrassen, die entsprechend als Hinweise übernommen worden sind. Die erforderlichen Schutzabstände und Schutzstreifen werden im Bebauungsplanverfahren bei der konkreten Planung berücksichtigt

5. Umweltbelange

5.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt / Eingriff / Ausgleich

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplans. Auch sind hier keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplans festgesetzt. Allerdings befindet sich nordöstlich angrenzend eine Waldfläche, die gleichzeitig gem. Verordnung vom 20.09.1986 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Naturräumlich gehört der Änderungsbereich zur Jülicher Börde. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortsrandlage mit der vorgelagerten, nordöstlich angrenzenden Waldfläche und den markanten Hochspannungsfreileitungen.

Die vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich sind vielfältig und reichen über den dörflichen Siedlungsbereich mit seinen strukturreichen Gärten über die angrenzenden Fettwiesen und eine Obstwiese bis zu vereinzelt Ackerflächen. Auf Grund dieses Strukturereichtums ist der Änderungsfläche eine hohe ökologische Wertigkeit beizumessen.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Verfahren werden auf der Grundlage der konkreten Planung der tatsächliche Eingriff und der erforderliche Ausgleich ermittelt.

5.2 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Änderungsbereich vor. Allerdings befindet sich benachbart eine ehemalige, inzwischen rekultivierte Hausmülldeponie, von der bekannt ist, dass dort eine Deponiegasbildung stattfindet. Um eine Gefährdung durch eventuelle Gasmigrationen ins Plangebiet auszuschließen wurden inzwischen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung entsprechende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter kommt in seinem Abschlussbericht („Bebauungsplan Eschweiler-Röhe, Untersuchung der Bodenluft“, Büro HYDRO.O Geologen und Ingenieure, 03.06.2004) zu dem Ergebnis, dass sich auf Grund der Bodenluftuntersuchungen keine Gefahr für eine Wohnbebauung anhand einer Deponiegasmigration aus der ehemaligen Hausmülldeponie ableiten lässt. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden aus diesem Grund gefahrlos möglich

5.3 Luft- und Lärmimmissionen

Auf die Wohnnutzung im Änderungsbereich wirken verschiedene Emittenten ein, die im parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan 266 - Römerberg - näher betrachtet wurden. Im Einzelnen sind dies:

Lärmimmissionen Raiffeisen-Zentrale

Durch den gewerblichen Betrieb sind temporäre Lärmbelastungen im Umfeld zu erwarten. Laut Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Tageszeitraum nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes bis zu einem Abstand von 70 m zum Grundstück der Raiffeisenzentrale laut Lärmschutzgutachten nicht auszuschließen. Die geplante Wohnbaufläche ist hiervon nicht betroffen.

Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb

Am Römerberg befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der u. a. Schweinehaltung betrieben wird. Sie wurde sowohl im Hinblick auf Gerüche als auch wegen möglicher Lärmemissionen näher betrachtet.

Eigene Ermittlungen haben ergeben, dass im Umfeld der Hofstelle keinerlei typische Gerüche wahrgenommen werden können. Da nach Aussage des Betriebsleiters eine Ausdehnung der Schweinehaltung nicht vorgesehen ist und darüber hinaus auch keinerlei Beschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung bekannt sind, können grundsätzliche Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung auf Grund von Gerüchen aus der Schweinehaltung ausgeschlossen werden.

Im Zuge des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, ein Geruchsgutachten erstellen zu lassen, so dass dort die Aussagen zu einer möglichen Geruchsbelastung konkretisiert werden können.

Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt. In Kenntnis dessen besteht keine Veranlassung, landwirtschaftliche Lärmimmissionen zu vermuten, die das geplante Wohnen beeinträchtigen könnten.

Immissionen durch Straßenlärm

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Verkehrslärmemissionen der Wardener Straße, der L 238, der Rampe der BAB sowie die BAB 4 ein. Auf Basis der vorliegenden Belastungen sind bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von ca. 56 bis 54 dB(A) im Tageszeitraum und ca. 48 bis 46 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Zum Vergleich liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung gegenüber dem Straßenlärm sind demnach nicht erforderlich.

Fazit

Nach Untersuchung der auf die Wohnnutzung im Änderungsbereich möglicherweise einwirkenden Emittenten kann eine das Wohnen beeinträchtigende Lärm- oder Geruchsbelastung ausgeschlossen werden.



Eschweiler, den 28.06.2005

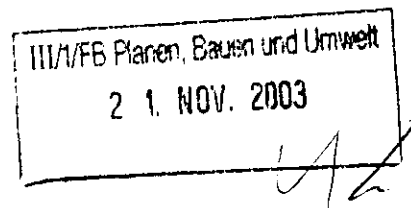
Anregungen der Bürger

7

76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Es erscheint Herr Rudolf Hugo-Aretz
Am Römerberg 34
52249 Eschweiler



und regt folgende Änderung des Flächennutzungsplans an:

Mein Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 112, Flurstück 21 sollte insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden, um zukünftig eine Erschließung und Bebauung sowohl von der westlichen Goerdtsstraße (Verlängerung Haus Nr. 59) als auch von der nördlichen Goerdtsstraße aus (Verlängerung Haus Nr. 83) zu ermöglichen. Ich möchte damit meinen drei Kindern die Möglichkeit geben, in Röhe zu bauen.

Bereits im Jahr 1989 wurde mir eine Bauvoranfrage für die Bebauung meines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit der Begründung verwehrt, dass es sich hierbei um Außenbereich handelt. Ich war damals gezwungen, ein Baugrundstück in Röhe zu finden und zu erwerben.

Eschweiler, den 20.11.2003


Trienekens


Hugo-Aretz

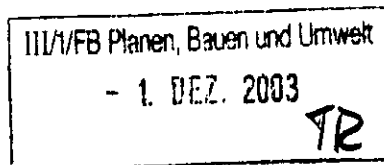
2

Willi Krüger
Am Römerberg 7
52249 Eschweiler

Eschweiler, 30.11.2003

Th u.k.

An den Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planungsamt
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Wenz

11.12.

Betreff: 76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg –

Sehr geehrte Damen und Herren,

von vorgenannter Planänderung bin ich betroffen.

Im Südwesten des Plangebietes liegt mein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung, an den sich ein Zukunft ein Wohngebiet anschliessen soll.

Durch vorgesehene Planung wird auch meine Hofeinfahrt tangiert.

Es muss gewährleistet werden, dass die Existenz meines landwirtschaftlichen Betriebs infolge eventueller Geruchsemissionen und der Zuwegung nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird und im Rahmen des Bestandschutzes eine Weiterentwicklung möglich bleibt.

Mit freundlichem Gruss,

W. Krüger

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1

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

61/Planungs- und Vermessungsamt
69/Tiefbau- und Grünflächenamt
03. MAI 2005

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 04. Mai 2005

610 19.5.

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 Schever
Durchwahl 02421/5923-15
Fax 02421/5923-66
Mail matthias.schever@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben 610.21.10
vom 17.03.2005
Düren 02.05.2005

**76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) und dem Punkt 5.3 des Erläuterungsberichts, werden die in unserer abgegebenen Stellungnahme vom 10.12.2003 erhobenen Bedenken teilweise berücksichtigt. Bedenken wegen der räumlichen Nähe des emittierenden landw. Betriebes können aus Sicht der Kreisstelle Aachen nur ausgeräumt werden, wenn der erforderliche Abstand objektiv gutachterlich ermittelt wird, um spätere Konflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen auszuschließen.

Im übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 10.12.2003, welches aufrecht erhalten bleibt und vollinhaltlich auch für diese Offenlage gültig ist.

Mit freundlichen Grüßen



Adams

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
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



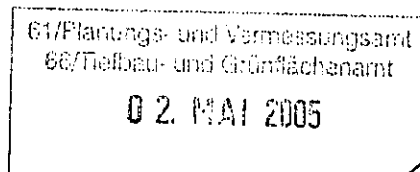
2

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☐ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



M 2.5.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.21.10, 17.03.2005 hier eingegangen am: 18.03.2005	26.1.3-203.00 Em, 08.01.2004	-352, Herr Emonds	27.04.2005

76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Römerberg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Röhe
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der Planung hatte ich mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt von mir nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:

Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe – hier die Schweinehaltung am Römerberg – emittieren nicht kontinuierlich Gerüche. Um die Geruchsbelastungen, die von Tierhaltungen ausgehen, zu ermitteln, reichen deshalb ein paar Begehungen im Umfeld der Hofstelle nicht aus. Um die Geruchssituation im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes festzustellen, wären nach der Geruchsimmissions-Richtlinie nach einem festgelegten Schema möglichst innerhalb eines Jahres an vorher festgelegten Tagen 104 Begehungen durchzuführen. Die Begehungen, die Sie durchgeführt haben, können deshalb zur Beurteilung der dortigen Geruchssituation nicht herangezogen werden.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☑ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

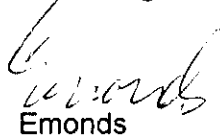
Bankverbindung
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf
BLZ 300 500 00

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Zweckmäßigerweise, dies hatte ich Ihnen aber auch schon in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 266 „Römerberg“ am 29.07.2004 schriftlich mitgeteilt, sollte die Schweinehaltung anhand der VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung – Schweine“ bewertet werden.

Durch Ihre Planung rufen Sie einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt hervor. Spätestens im Bebauungsplanverfahren muss dieser Konflikt gelöst werden. Es ist zu vermuten, dass der Immissionskonflikt – von Schweinehaltungen gehen sehr intensive Gerüche aus – nur gelöst werden kann, wenn – die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer deutet dies jedenfalls an – die Schweinehaltung im Bestand verringert würde. Es obliegt Ihnen, den Konflikt bereits in diesem Verfahren oder erst im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren zu lösen.

Im Auftrag



Emonds