



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abt. für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

164/05

Sitzungsvorlage

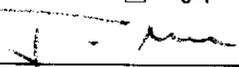
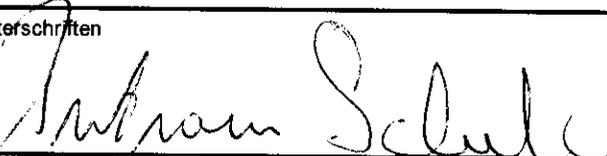
Datum: 23.06.2005

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

**84. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hover Mühlenfeld -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- i. Die Aufstellung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes -Hover Mühlenfeld- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 3 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.

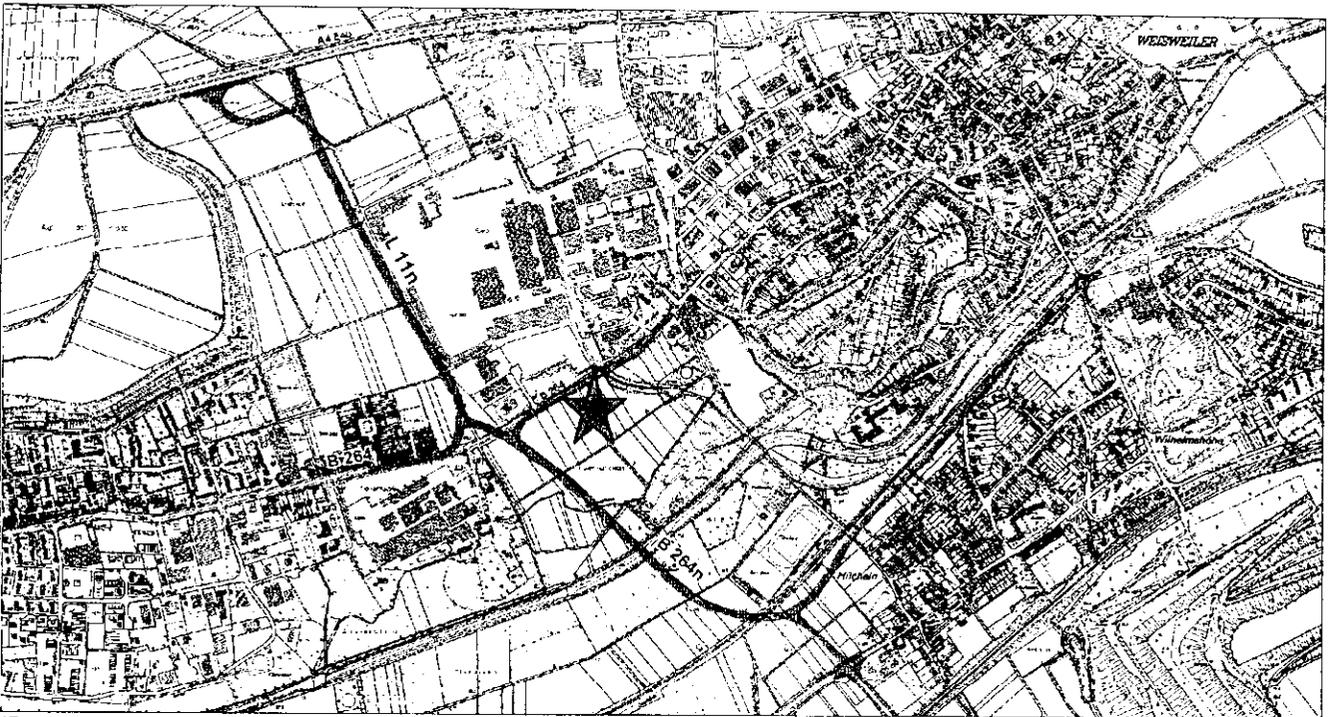
A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> 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	
<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 Stadt Eschweiler verfolgt das Ziel Standorte zu entwickeln, um neue Betriebe ansiedeln zu können, wie auch ortsansässige Betriebe zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Seit längerem besteht das Interesse eines Autohandels mit Vertragswerkstatt aus dem Ortsteil Weisweiler, an einem anderen Standort das Autohaus neu zu errichten. Am alten Standort sieht der Betrieb keine Möglichkeit mehr, die angestrebten Expansionsvorstellungen umzusetzen. In den letzten Jahren konnte sich die betriebliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Weisweiler nur auf begrenzten Flächen nördlich und südlich der Dürener Straße vollziehen. Weitere Möglichkeiten der Expansion bestanden nicht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet angeboten. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Autohauskonzeption nur der Bereich im Umfeld des geplanten Verkehrsknotenpunktes L 11 / B 264 / Dürener Straße als der geeignete Standort in Frage kommt.



(Darstellung des geplanten Standortes)

Das Marketingkonzept des Autohauses ist nicht allein auf das Eschweiler Stadtgebiet ausgerichtet, sondern auf einen größeren Einzugsbereich. Aufgrund seiner peripheren Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen Weisweiler und Eschweiler-Ost besteht am geplanten Standort die Möglichkeit, die entstehenden Ziel- und Quellverkehre unmittelbar auf die anbaufreie L 11 bzw. B 264 abzuleiten. Eine direkte Anbindung über die klassifizierten Straßen (A 4, A 44, L 238, K 10) in die Region ist damit gegeben.

Die Stadt Eschweiler möchte mit der 84. Flächennutzungsplanänderung der konkreten Nachfrage nach einem neuen Standort zur Umsiedlung eines vorhandenen Autohauses Rechnung tragen, da der derzeitige Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet.

Die Darstellung von Gewerbliche Bauflächen (G) im Anschluss an das nördlich vorhandene Gewerbegebiet „Südlich Elektrowerk / BP 197“ ist daher notwendig, um die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhabens kurzfristig zu ermöglichen. Darüber hinaus bietet sich die Lage an der Dürener Straße (bisher B 264) zwischen Weisweiler und Eschweiler-Ost, für die vorgesehene Nutzung an. Durch die Verlagerung können zudem städtebauliche und verkehrliche Missstände am alten Standort reduziert werden.

Der Bereich des Änderungsgebietes ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bezirksregierung Köln hat entsprechend einer Anfrage, ob landesplanerische Bedenken zum Standort bestehen, keine Bedenken.

Die FNP- Änderung stellt eine Bauflächenergänzung im Rahmen der zurzeit in Bearbeitung befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet dar. Im Plangebiet wird eine Teilfläche (va. 50%) als Gewerbliche Baufläche, der Rest als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum FNP- Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP 273 -Hover Mühlenfeld-, bei dem detailliertere Aussagen und Festsetzungen getroffen werden.

Zur Realisierung der geplanten Gewerblichen Baufläche (G) empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes -Hover Mühlenfeld- und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

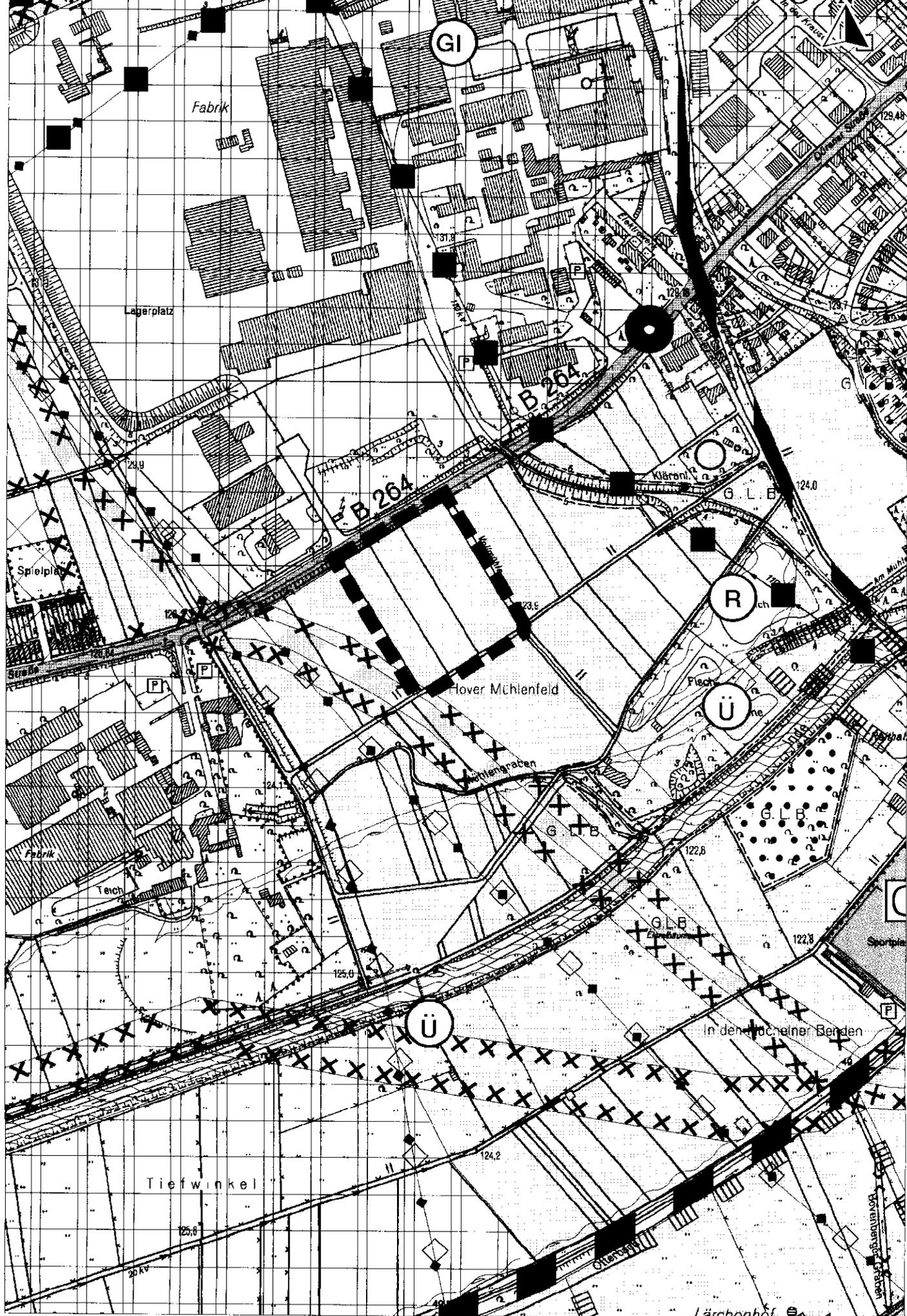
Durch die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes -Hover Mühlenfeld- entstehen der Stadt Eschweiler keine Kosten.

Anlagen:

1. Übersicht zur Lage der 84. Flächennutzungsplanänderung
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. Entwurf der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



STADT ESCHWEILER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

84. ÄNDERUNG

- Hover Mühlenfeld -

M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen



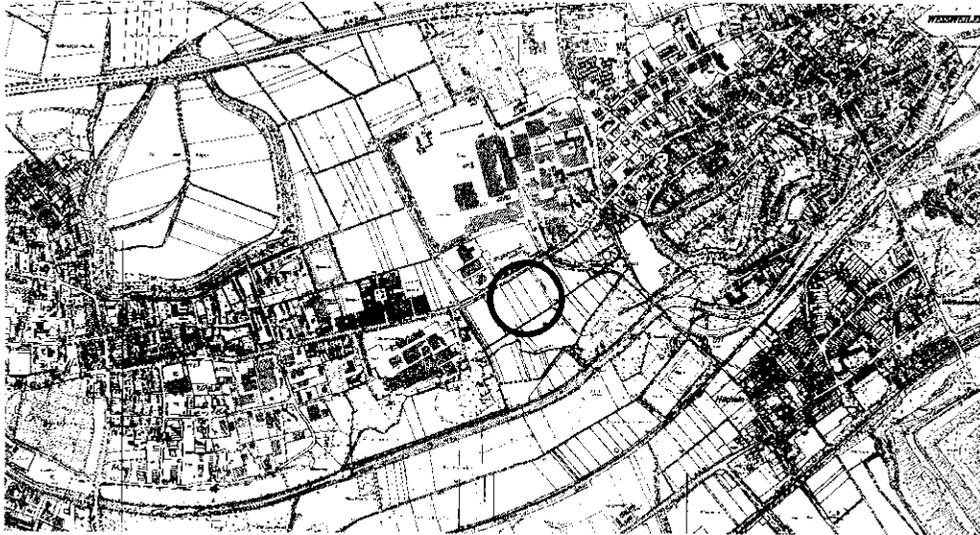
Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung

<p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 84. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 20... bekanntgemacht.</p> <p>Eschweiler, den 20...</p> <p>Erster und Technischer Beigeordneter</p>	<p>Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20... in der Zeit vom 20... bis 20... offengelegen.</p> <p>Eschweiler, den 20...</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>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>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>Erster und Technischer Beigeordneter</p>	<p>Entwurf und Anfertigung:</p> <p>Stadt Eschweiler Der Bürgermeister 61/Planungs- und Vermessungsamt</p>

Stadt Eschweiler



Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Hover Mühlenfeld -
gemäß § 2 a BauGB

Stand Juni/2005

Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes –Hover Mühlenfeld-

1.	PLANUNGSVORGABEN.....	3
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	3
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
2.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	3
2.1	ANLASS UND ZIEL.....	3
2.2	BEDARF UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
3.	INHALT DER ÄNDERUNG	4
3.1	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	4
3.2	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	4
4.	UMWELTBELANGE	4
4.1	UMWELTPRÜFUNG (UP).....	4
4.2	ATLASTEN.....	4

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ dar.

Die Bezirksregierung Köln hat in einer Voranfrage aufgrund der Einzelfallbeurteilung bestätigt, dass die Darstellung der 84. FNP- Änderung den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Seit längerem besteht das Interesse eines Autohandels mit Vertragswerkstatt aus dem Ortsteil Weisweiler, an einem anderen Standort das Autohaus neu zu errichten. Am alten Standort sieht der Betrieb keine Möglichkeit mehr, die angestrebten Expansionsvorstellungen umzusetzen. In den letzten Jahren konnte sich die betriebliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Weisweiler nur auf begrenzten Flächen nördlich und südlich der Dürener Straße vollziehen. Weitere Möglichkeiten der Expansion bestanden nicht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet angeboten. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Autohauskonzeption nur der Bereich im Umfeld des geplanten Verkehrsknotenpunktes L 11 / B 264 / Dürener Straße als der geeignete Standort in Frage kommt.

Das Marketingkonzept des Autohauses ist nicht allein auf das Eschweiler Stadtgebiet ausgerichtet, sondern auf einen größeren Einzugsbereich. Aufgrund seiner peripheren Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen Weisweiler und Eschweiler-Ost besteht am geplanten Standort die Möglichkeit, die entstehenden Ziel- und Quellverkehre unmittelbar auf die

Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes –Hover Mühlenfeld-

anbaufreie L 11 bzw. B 264 abzuleiten Eine direkte Anbindung über die klassifizierten Straßen (A 4, A 44, L 238, K 10) in die Region ist damit gegeben.

Parallel zum FNP- Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP 273 -Hover Mühlenfeld-.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und zur Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes -Südlich Elektrowerk- in Weisweiler, wird die Fläche im Hinblick auf ihre Standorteignung positiv bewertet.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha, wobei als mögliche Entwicklungsfläche einer gewerblichen Nutzung die dargestellte Baufläche eine Größe von ca. 1,1 ha umfasst.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Gewerbliche Bauflächen

In Fortführung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes erfolgt die Darstellung einer 'Gewerblichen Baufläche (G)'.

Die Darstellung orientiert sich darüber hinaus an dem FNP-Entwurf, der im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler als generelles Ziel der Stadt verfolgt wird.

3.2 Flächen für die Landwirtschaft

In Fortführung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt für die Restfläche die Darstellung von 'Flächen für die Landwirtschaft'.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung (UP)

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

Eschweiler, den 08.06.2005

