



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

049/05

1

Sitzungsvorlage

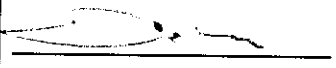

Datum: 17.02.2005

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

**81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei - gemäß § 2 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (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	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

Für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Wolff an der Langerweher Straße in Hücheln besteht die Absicht, zur Verbesserung der Versorgungssituation in Weisweiler einen Verbrauchermarkt anzusiedeln. Zur Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes -Großflächiger Einzelhandel notwendig.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt die gesamte Fläche der ehemaligen Ziegelei als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher auch eine Änderung des FNP mit der Darstellung einer Sonderbaufläche notwendig. Gleichzeitig wird der im Landschaftsplan Eschweiler- Stolberg festgesetzte Geschützte Landschaftsbestandteil mit der Darstellung Wald analog zum Vorentwurf des neuen FNP übernommen.

Neben der Sonderbaufläche werden auch die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich der FNP- Änderung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf 215 - Ehemalige Ziegelei - und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 234 - Auf der Heide - dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei - und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

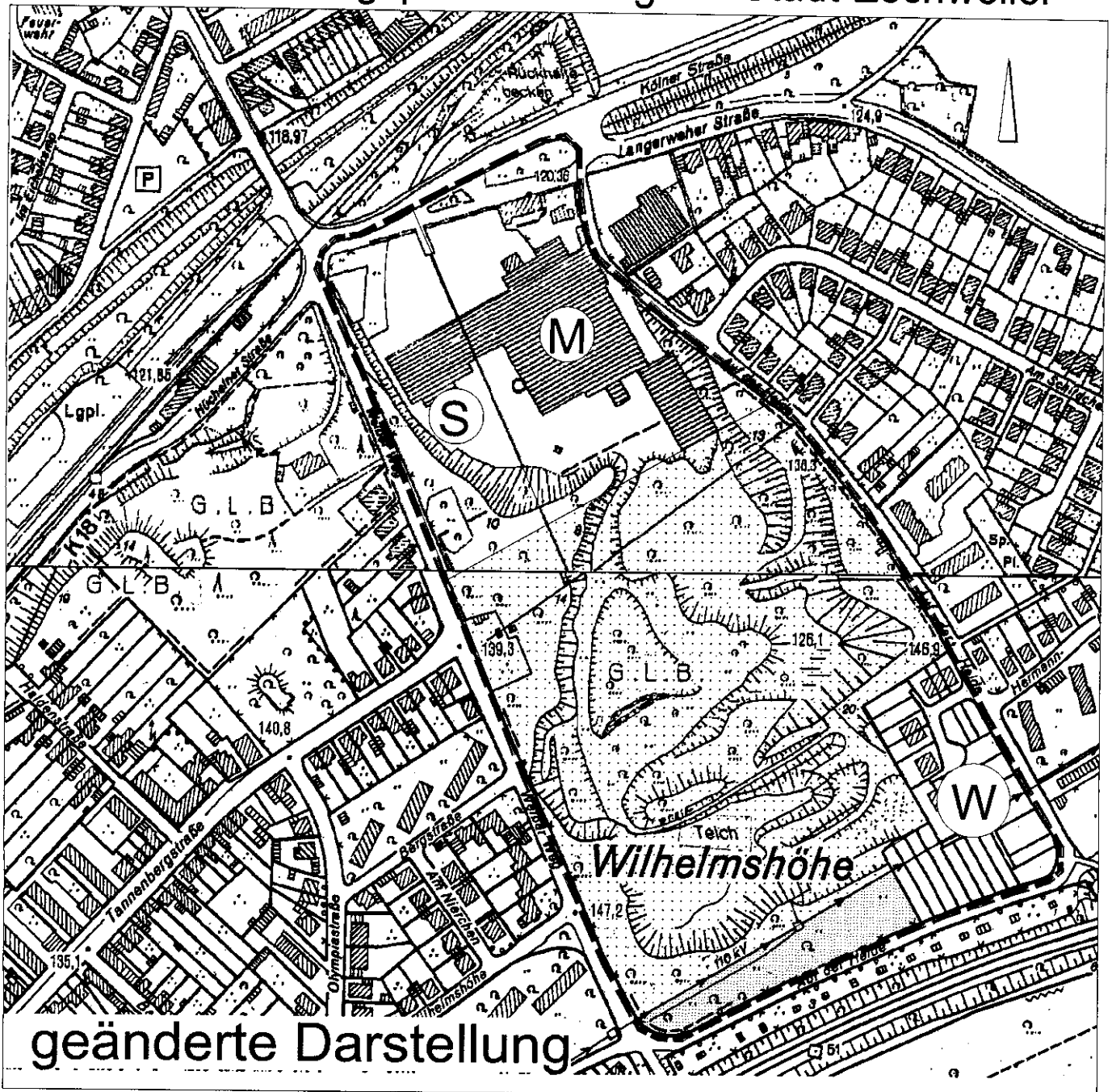
Haushaltsrechtliche Betrachtung


Die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei- ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

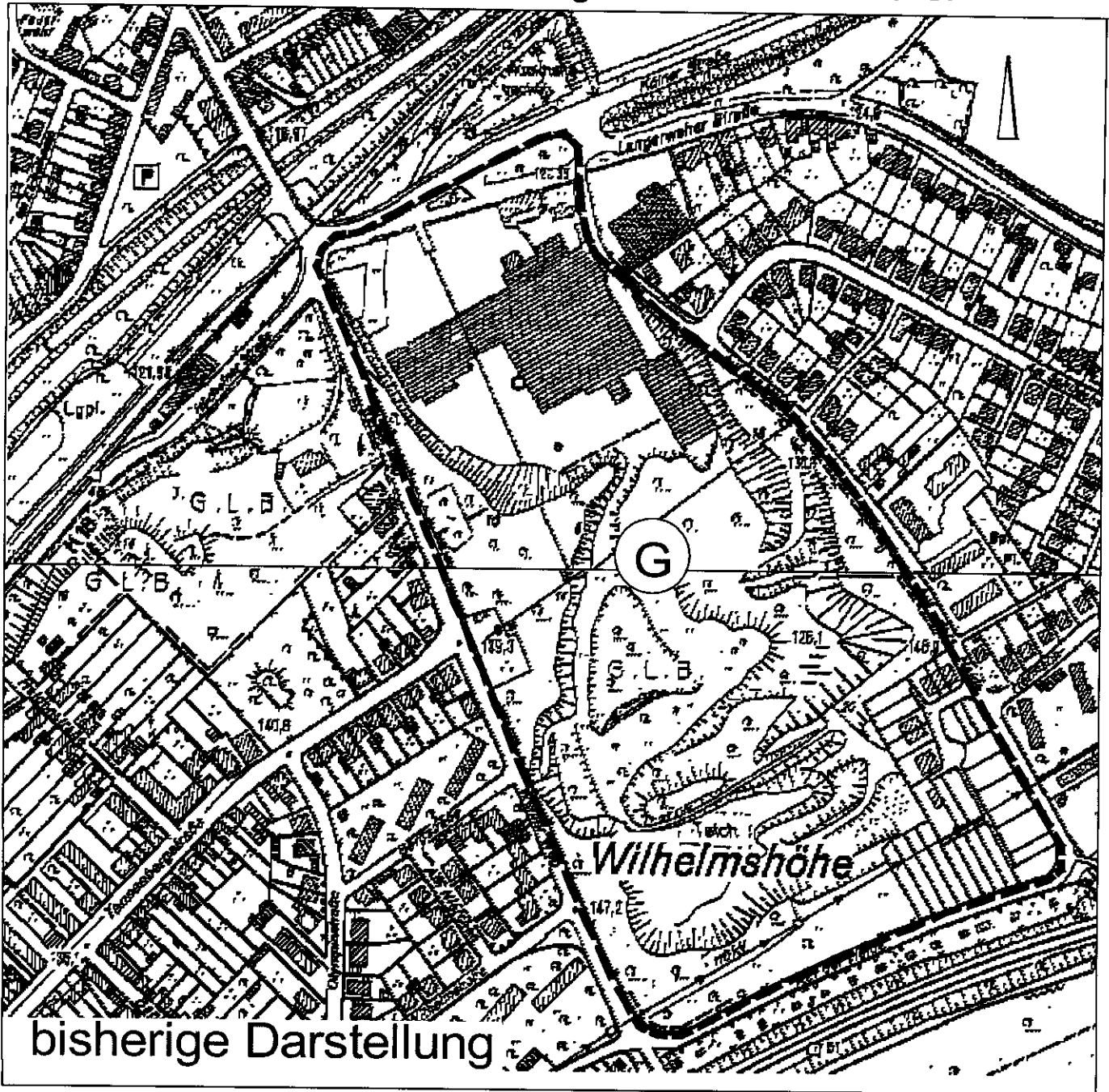
1. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
2. Begründung zum Planentwurf



81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Gemischte Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |  | Wohnbauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |  | Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) |
|  | Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |

81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



-  gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung
zur
81. Flächennutzungsplanänderung
- Ehemalige Ziegelei -

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im rechtskräftigen GEP ist die Fläche als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Planung ist die Entwicklung des städtebaulich sanierungsbedürftigen Bereiches. Im westlichen Grundstücksbereich soll eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zur Aufnahme eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.400 qm dargestellt werden. Das Grundstück bietet aufgrund seiner zentralen, sowie verkehrsgünstigen Lage an der B 264 n einen hervorragenden Standort innerhalb von Weisweiler. In einem zweiten Abschnitt soll der östliche Grundstücksbereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Entlang der B 264 n ist eine gewerbliche Prägung sinnvoll, um die Schallemission der Straße auf die sensibleren Nutzungen im südlichen Plangebiet abzuhalten. Eine Nutzung als Gewerbe-/Dienstleistungszentrum z. B. zum Verkauf und Lagerung von regionaltypischen Töpferwaren oder sonstige i. S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sind denkbar. Der südliche Bereich soll – aufgrund der Straßenlärmproblematik – primär der Wohnnutzung dienen.

Die Versorgungsqualität von Weisweiler und Hücheln wird durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wesentlich gesteigert, die Wohnattraktivität – vor allem für junge Familien und ältere Menschen - erhöht.

3. Planinhalt

3.1 Sonderbaufläche

Im Norden des Geltungsbereiches unmittelbar an der B 264n/ Weisser Weg soll eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Diese Darstellung schafft – auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Nahversorgung und Bereitstellung zentrenrelevanter Sortimente. Geplant ist ein Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m², der die Versorgungslücke für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs decken soll.

3.2 Gemischte Baufläche

Im Norden des Geltungsbereiches, östlich der Sonderbaufläche, ist gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Unmittelbar an der Straßenfläche der B 264n sollen primär gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden, um der Lärmbelastung der Verkehrsnutzung zu begegnen. Vorgesehen sind Dienstleistungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Der südliche Bereich soll primär der Wohnnutzung dienen.

3.3 Wald

Im Bereich der ehemaligen Abbauflächen für Lehm sind Vegetationsstrukturen entstanden, die im Landschaftsplan III Eschweiler-Stolberg des Kreises Aachen als schützenswert eingestuft und als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt wurden. Aufgrund des waldartigen Charakters ist für diesen Bereich eine Darstellung als Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB vorgesehen.

3.4 Wohnbaufläche

Im Südosten des Änderungsbereiches ist in der Örtlichkeit ein Wohngebiet vorhanden. Dieser Bereich wird aufgrund der Realnutzung als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend dem Bebauungsplan 234 – Auf der Heide - dargestellt.

3.5 Grünfläche

Der südliche Bereich soll ebenso entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt werden.

4. Erschließung

Die Sonderbaufläche wird über den Weißen Weg erschlossen. Eine direkte Anbindung an die B 264n ist aufgrund der befürchteten Behinderung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses nicht möglich.

Die gemischten Bauflächen und die Wohnbauflächen werden über die Straße Auf der Heide erschlossen.

5. Umweltbelange

5.1 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt z.T. im Landschaftsplan III des Kreises Aachen Eschweiler-Stolberg und ist hier als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

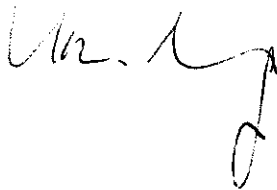
5.2 Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei – aufgestellt. In dieser verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und Möglichkeiten der Kompensation aufgezeigt.

Eschweiler, den 16.02.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mr. K.' followed by a stylized flourish.