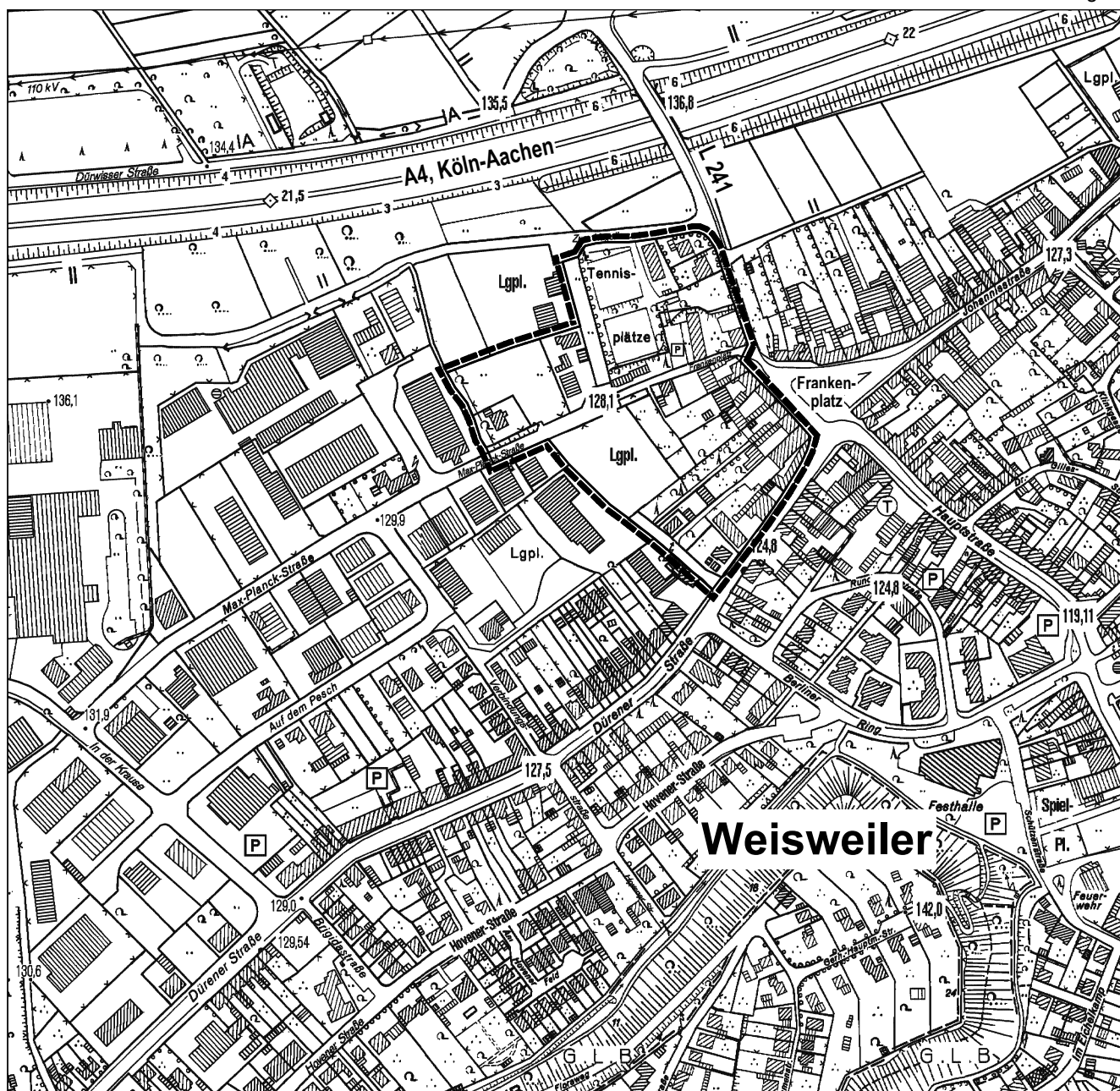




STADT ESCHWEILER

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - WESTLICH FRANKENPLATZ -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 GELTUNGSBEREICH UND HEUTIGE SITUATION
- 1.2 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
- 1.3 EINFÜGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

RAUMORDNUNG / REGIONALPLAN

LANDSCHAFTSPLAN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2. PLANINHALT

- 2.1 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- 3.1 VER- UND ENTSORGUNG
- 3.2 VERKEHRSANBINDUNG

4. UMWELTBELANGE

- 4.1 UMWELTPRÜFUNG

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft überwiegend derzeit als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Flächen im Gewerbegebiet 'In der Krause' in Eschweiler-Weisweiler nördlich und südlich der Max-Planck-Straße am Ende dieser Sammelstraße.

Geltungsbereich:

- Die westliche Begrenzung bilden südlich der Max-Planck-Straße die Flurstücke 87, 85 und 84 (Gemarkung Weisweiler, Flur 18) und nördlich der Max-Planck-Straße die Flurstücke 305, 224 und 227 (Gemarkung Weisweiler, Flur 27).
- Die nördliche Begrenzung wird durch den Stichweg Zum Hagelkreuz bestimmt.
- Die Straßen Zum Hagelkreuz, Frankenplatz und Dürener Straße bilden die östliche und südliche Begrenzung des Änderungsbereiches.

Die heutige Situation ist durch eine Mischung von unterschiedlichen gewerblichen Nutzung und den zugehörigen Betriebswohnungen geprägt.

Die Gesamtfläche des Planänderungsbereiches beträgt ca. 4,1 ha. Dieser Bereich erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine mittlere Länge von ca. 180 m und in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von ca. 260 m.

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Änderung ist der Wunsch des Fördervereins für die Rehabilitation psychisch Kranker und Behinderter e. V., auf einem bisher unbebauten Grundstück nördlich der Max-Planck-Straße eine heilpädagogische Einrichtung für Menschen mit geistiger und meist auch psychischer oder körperlicher Behinderung zu errichten. Auf dem Grundstück soll somit dringend benötigter Wohnraum für Menschen entstehen, die aufgrund ihrer Beeinträchtigung auf ein Leben in Einrichtungen mit einem umfassenden Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlicher Betreuung angewiesen sind.

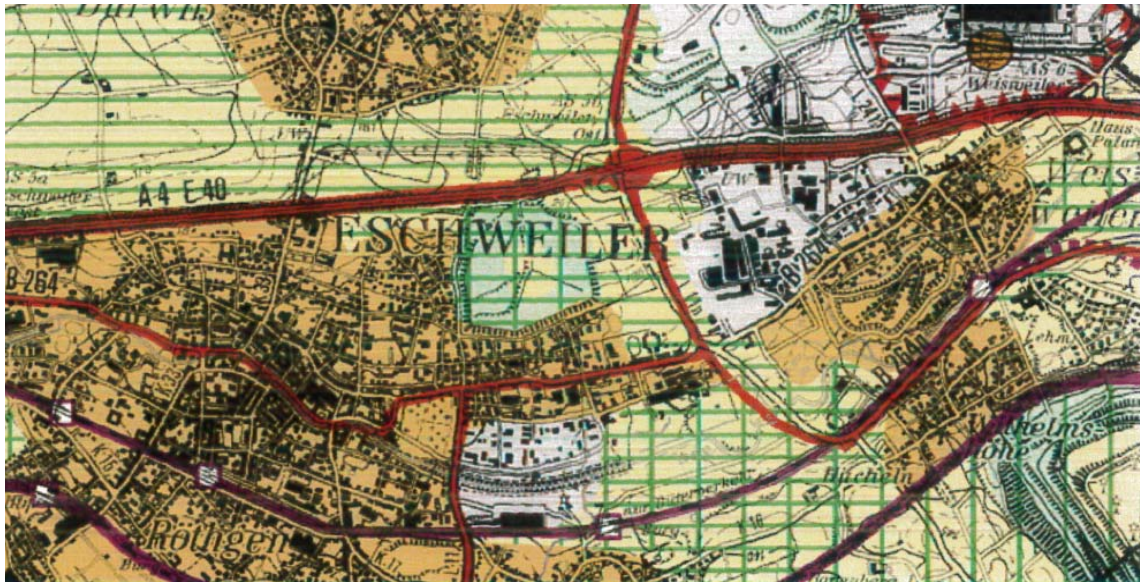
Der rechtswirksame FNP 2009 weist die Grundstücke, die über die Straße Zum Hagelkreuz, den Frankenplatz und die Dürener Straße erschlossen werden, als Gemischte Bauflächen aus. Die über die Stichstraße Zum Hagelkreuz und die Max-Planck-Straße angebundenen Flächen stellt der FNP 2009 als Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Durch die geplante Vergrößerung gemischt nutzbarer Bauflächen im Änderungsgebiet soll die Realisierung der geplanten Betreuungseinrichtung ermöglicht werden, ohne die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand zu gefährden.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Raumordnung / Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) südlich der A4 Köln-Aachen dargestellt. Ein nördlich an die Dürener Straße angrenzender Streifen ist bis zum Frankenplatz als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt (siehe folgende Abbildung).



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Landschaftsplan

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes VII "Eschweiler/Alsdorf" der Städteregion Aachen.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2009) sind die Flächen beiderseits der Max-Planck-Straße als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die nördlich an die Dürener Straße bzw. westlich an den Frankenplatz und im weiteren Verlauf an die Straße zum Hagelkreuz angrenzenden Flächen sind als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

2. PLANINHALT

2.1 Gemischte Bauflächen

Bauleitplanerische Absicht ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung in einem bereits besiedelten Raum. Hierzu gehören die Bestandssicherung bestehender Betriebe sowie die angemessene Nutzung bislang ungenutzter Flächen.

Die für den Planänderungsbereich rechtsverbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan W 7, 1. Änderung) weist eine Gliederung auf, die die Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes einschränkt (GE1, GE2). Für das unbebaute Grundstück nördlich der Max-Planck-Straße ist ein Gewerbegebiet GE1 ausgewiesen. Hier sind alle Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gemäß Abstandserlass 1990 nicht zulässig. Hiermit soll ein städtebaulich angemessener Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und der angrenzenden gemischten Nutzung ermöglicht werden.

Durch die Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) wird ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades, der wechselseitigen Verträglichkeit sowie der Vielfalt von Gewerbe- und Mischnutzungen angestrebt.

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Planänderungsbereiches ist die Erschließung des Gebietes aufgrund der derzeitigen Nutzung gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Alternative Möglichkeiten der Regenwasserentsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

3.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist insgesamt über die vorhandenen Straßenzüge Max-Planck-Straße, Dürener Straße, Frankenplatz und Zum Hagelkreuz gewährleistet. Die fußläufige Verbindung Max-Planck-Straße/Frankenplatz soll aufrechterhalten werden.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Westlich Frankenplatz - umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha mit nachstehender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung	Geplante Darstellung
Gewerbegebiet	~ 2,5 ha	---
Mischgebiet	~ 1,6 ha	~ 4,1 ha
Gesamtfläche	~ 4,1 ha	~ 4,1 ha

Eschweiler, den 07.04.2016