

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2016
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf der Heide West - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf der Heide West - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage 1 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 <u>gez. Breuer</u>		Datum: 27.10.2016 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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:

Mit Schreiben vom 09.10.2015 hat ein Projektentwickler aus Weisweiler, Herr G. Tirok, einen Antrag auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Entwicklung eines Gebietes an der Straße „Auf der Heide“ in Weisweiler eingereicht (Anlage 5).

Zur Bereitstellung von fehlendem Wohnraum in Weisweiler bittet der Antragsteller, die erforderlichen Bauleitplanverfahren für diese Grundstücke einzuleiten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gewünschten Bebauung auf den Flächen entlang der Straße „Auf der Heide“ zu schaffen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Plangebiet umfasst die vorhandene Bebauung im südöstlichen Bereich der Straße „Auf der Heide“ sowie Freiflächen der ehemaligen Ziegeleigruben. Der Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung grenzt nördlich an weitere Flächen der ehemaligen Ziegeleigruben, östlich an die Straße „Auf der Heide“, südlich an Dauerkleingärten parallel zur Bahnstrecke Aachen-Köln und westlich an die Straße „Weißer Weg“ (Anlage 1).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009, Anlage 2) werden diese Flächen im nördlichen Bereich als „Wald“ mit einer Festsetzung nach dem Landschaftsgesetz NRW „geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) und im südlichen Teil als „Grünfläche“ dargestellt. Die bereits bebauten Flächen im östlichen Teil werden als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Bei Aufstellung des FNP 2009 querte eine 110 kV-Hochspannungsleitung in West-Ost Richtung den Geltungsbereich. Die Leitungstrasse wurde nachrichtlich übernommen.

Planungsziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der Darstellung der Wohnbauflächen (W) entlang der Straße „Auf der Heide“ westlich der bereits vorhandenen Wohnbaufläche (Anlage 3). Nach dem im Jahr 2015 erfolgten Rückbau der Hochspannungsleitung kann das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol für oberirdische Leitungen innerhalb des Änderungsbereiches entfallen. Die nachrichtliche Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) soll im Bereich der neu dargestellten Wohnbauflächen ebenfalls entfallen. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, auch aufgrund der vorhandenen Erschließung, eine weitere Wohnbaufläche entlang der Straße „Auf der Heide“ am äußeren Rand der ehemaligen Ziegeleigrube zu entwickeln. Die bauliche Nutzung muss unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange erfolgen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird nur das Gebiet des Ortsteiles Hüheln als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diesen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) an. Genauso wie für den gesamten bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Wilhelmshöhe, werden diese Flächen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Besondere Freiraumfunktionen oder zweckgebundene Freiraumnutzungen werden für diesen Bereich jedoch nicht dargestellt. Die südlich angrenzende Eisenbahntrasse wird als „Schienenweg“ dargestellt. Zur Umsetzung des geplanten Projektes ist daher auch eine landesplanerische Abstimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung Köln erforderlich.

Der Projektentwickler hat sich im Juli 2016 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, ein qualifiziertes Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadt mit allen erforderlichen städtebaulichen Leistungen auf seine Kosten zu beauftragen und die zudem anfallenden Planungs-, Gutachten- und Erschließungskosten etc. zu übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Projektentwickler.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o.a. vorbereitenden Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009)
2. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
3. Entwurf der 15. Änderung des FNP mit Legende
4. Begründung
5. Antrag auf Änderung des FNP