



## **STADT ESCHWEILER**

### **15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - Auf der Heide West -**

## **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

#### **2 PLANINHALT**

- 2.1 WOHNBAUFLÄCHEN

#### **3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

- 3.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 3.2 VERKEHRSANBINDUNG

#### **4 UMWELTBELANGE**

- 4.1 UMWELTPRÜFUNG
- 4.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.3 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

#### **5 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## **1 VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Geltungsbereich und heutige Situation**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft einen Teilbereich der Freiflächen zwischen den südlichen Ortsrändern der Ortsteile Wilhelmshöhe im Osten und Hüheln im Westen. Mit in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen ist die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Wilhelmshöhe im südöstlichen Verlauf der Straße „Auf der Heide“. Im Norden grenzen die ökologisch wertvollen Flächen der ehemaligen Ziegeleigruben Wilhelmshöhe an. Die südliche Grenze wird durch Kleingärten gebildet, die parallel zu Bahnstrecke Aachen-Köln angelegt wurden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

### **1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Planungsziel ist die Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung (W) zwischen den Ortsteilen Wilhelmshöhe und Hüheln. Damit soll dem vorhandenen Bedarf an kurzfristig zur Verfügung stehenden Bauflächen in den angrenzenden Ortsteilen Rechnung getragen werden. Auf Grund des mittlerweile erfolgten Rückbaus der ehemals in Ost-West-Richtung durch den Änderungsbereich verlaufenden Hochspannungsleitung soll darüber hinaus das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol für die Hochspannungsleitung entfallen.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung am äußeren Rand der ökologisch wertvollen Flächen der ehemaligen Ziegeleigrube.

### **1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen**

#### *Regionalplan*

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.

Im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des Regionalplans soll seitens der Stadt Eschweiler darauf hingewirkt werden, dass die gesamte bereits weitgehend bebaute Ortslage Wilhelmshöhe, inklusive des Geltungsbereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung, als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen wird.

#### *Flächennutzungsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler wird der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche und der unmittelbar nördlich daran anschließende Teil als Wald dargestellt. Als Trennung zwischen diesen beiden Flächen wird eine in West-Ost-Richtung verlaufende oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Nachrichtlich in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen wurde ein Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen.

### *Landschaftsplan*

Wie oben beschrieben, liegt der Änderungsbereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplan III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen. Dieser setzt für einen Großteil des Änderungsbereiches den Geschützten Landschaftsbestandteil (LB) 2.4 - 30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“ fest. Es handelt sich um das sehr strukturreiche, renaturierte Gelände der ehemaligen Ziegeleigruben Wilhelmshöhe. In der Talsohle der ehemaligen Grube befindet sich ein Gewässer. Im Bereich der angrenzenden Böschungen sind alle Sukzessionsstadien von offenen Sandfluren bis zu jungem Wald vorhanden. Der bewaldete Bereich endet an der oberen südlichen Böschungskante. Die Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 Wohnbauflächen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird zwischen den südlichen Ortsrändern der Ortsteile Wilhelmshöhe und Hüheln die Wohnbaufläche (W) als zusätzliche Entwicklungsfläche dargestellt. Ziel ist eine Errichtung von Wohngebäuden zur Arrondierung des Siedlungsrandes. Die neue Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Zusammen mit der bereits dargestellten Wohnbaufläche (W) ergibt sich eine Gesamtgröße von 1,9 ha. Die neu dargestellte Wohnbaufläche soll im Rahmen des Bebauungsplanes 291 - Auf der Heide West - im sogenannten Parallelverfahren entwickelt werden.

## **3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

### **3.2 Verkehrsanbindung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits von den angrenzenden und ausgebauten Verkehrsflächen der Straße „Auf der Heide“ erschlossen.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Umweltprüfung**

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

## 4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und der notwendige Ausgleich sichergestellt.

## 4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt.

## 4.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist durch Schienenverkehrslärm der in ca. 30 m südlich der Straße „Auf der Heide“ verlaufenden Eisenbahnstrecke Aachen – Köln vorbelastet. Die Eisenbahnstrecke befindet sich im Bereich des Plangebietes ca. 5 m unterhalb der Geländehöhe der Straße „Auf der Heide“. Trotz dieser, hinsichtlich der Lärmausbreitung günstigen Tieflage der Trasse ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der städtebaulichen Planung nach DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) zu rechnen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

## 5 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans - Auf der Heide West - umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Wohnbaufläche (W)	0,7	1,9
Grünfläche	0,8	-
Wald (LB)	0,4	-
gesamt	1,9	1,9

Eschweiler, den 25.10.2016

gez. Schoop