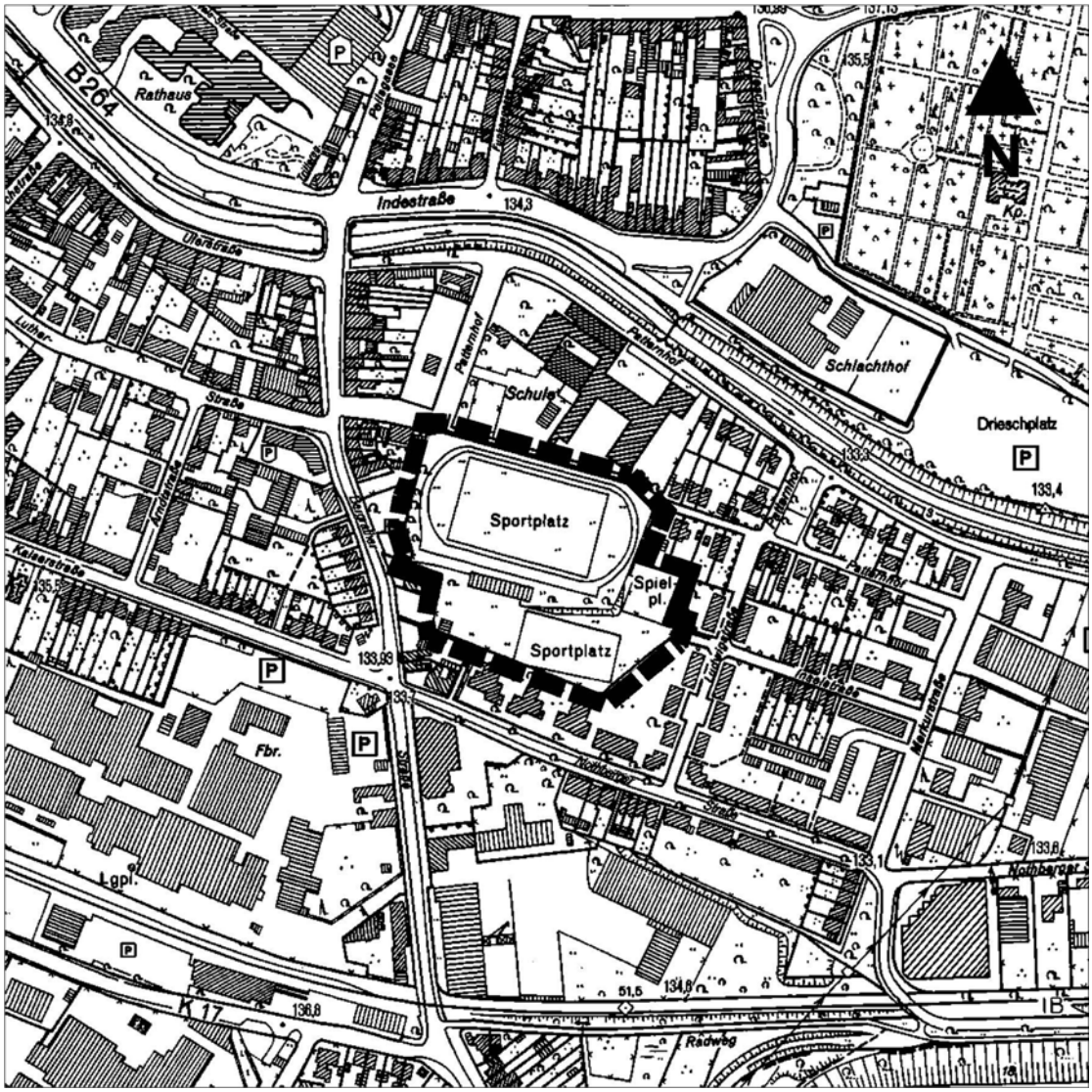

STADT ESCHWEILER

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – SÜDLICH PATTERNHOF –

BEGRÜNDUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Heutige Situation
1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

2. PLANINHALT

2.1 Wohnbaufläche (W)

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
3.2 Verkehrliche Erschließung

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft
4.3 Artenschutz
4.4 Immissionsschutz
4.5 Altlasten/Bodenschutz

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Eschweiler Stadtzentrums südlich der Realschule Patternhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha im Blockinnenbereich zwischen der Bergrather Straße, der Nothberger Straße, der Ludwigstraße und der Straße Patternhof.

Abbildung 1: Luftbild

1.2 Heutige Situation

Den nördlichen Teil des Plangebietes nimmt der Sportplatz Patternhof ein, die im Süden liegende ehemalige Bolzplatzanlage hat sich zu einer Grünfläche entwickelt.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Nördlich des Plangebietes und der Realschule fließt die Inde und weiter im Süden schließen sich Flächen gewerblicher Nutzung entlang der eu***regio***bahn-Strecke an.

1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Derzeit ist die Stadt Eschweiler in Gesprächen mit zwei Sportvereinen über eine Vereinsfusion und eine Zusammenlegung von mehreren Sportanlagen. In diesem Zusammenhang könnte zeitnah der Sportplatz Patternhof aus der Nutzung genommen und der Spielbetrieb auf den Sportanlagen in Eschweiler-Ost konzentriert werden. Die Flächen am Sportplatz Patternhof bieten sich für die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohngebietes an.

Planungsziel ist die Erweiterung der östlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbauflächendarstellung (W) auf den Flächen der ehemaligen Sportplatzanlage. Damit soll dem vorhandenen Bedarf an zentrumsnahen Bauflächen Rechnung getragen werden.

1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, werden die Flächen des Plangebietes sowie umgebende Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der geplanten 17. Änderung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar.

2. PLANINHALT

2.1 Wohnbaufläche (W)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird eine Wohnbaufläche (W) am östlichen Rand des Eschweiler Stadtzentrums mit einer Größe von ca. 2,3 ha dargestellt. Die Wohnbaufläche soll im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes 297 - Südlich Patternhof - im Parallelverfahren entwickelt werden. Ziel ist die Errichtung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen.

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen umgebenden Straßen gewährleistet. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer wird im weiteren Verfahren geprüft. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Straßen möglich. Die innere Erschließung wird im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geplant.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

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

4.2 Eingriffe 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

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBI. I, S. 2542), die der Umsetzung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

4.4 Immissionsschutz

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

4.5 Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - Altstandort ehemaliges Zinkwalzwerk u.a. Betriebe -. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die altlasten- und bodenschutzrechtlichen Belange gutachterlich untersucht und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geregelt.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	**Rechtswirksame Darstellung (ha)**	**Geplante Darstellung (ha)**
Wohnbaufläche (W)	0,0	2,3
Grünfläche: Sportplatz	2,3	0,0
Gesamt	2,3 ha	

Eschweiler, den 02.06.2017

gez. F. Schoop