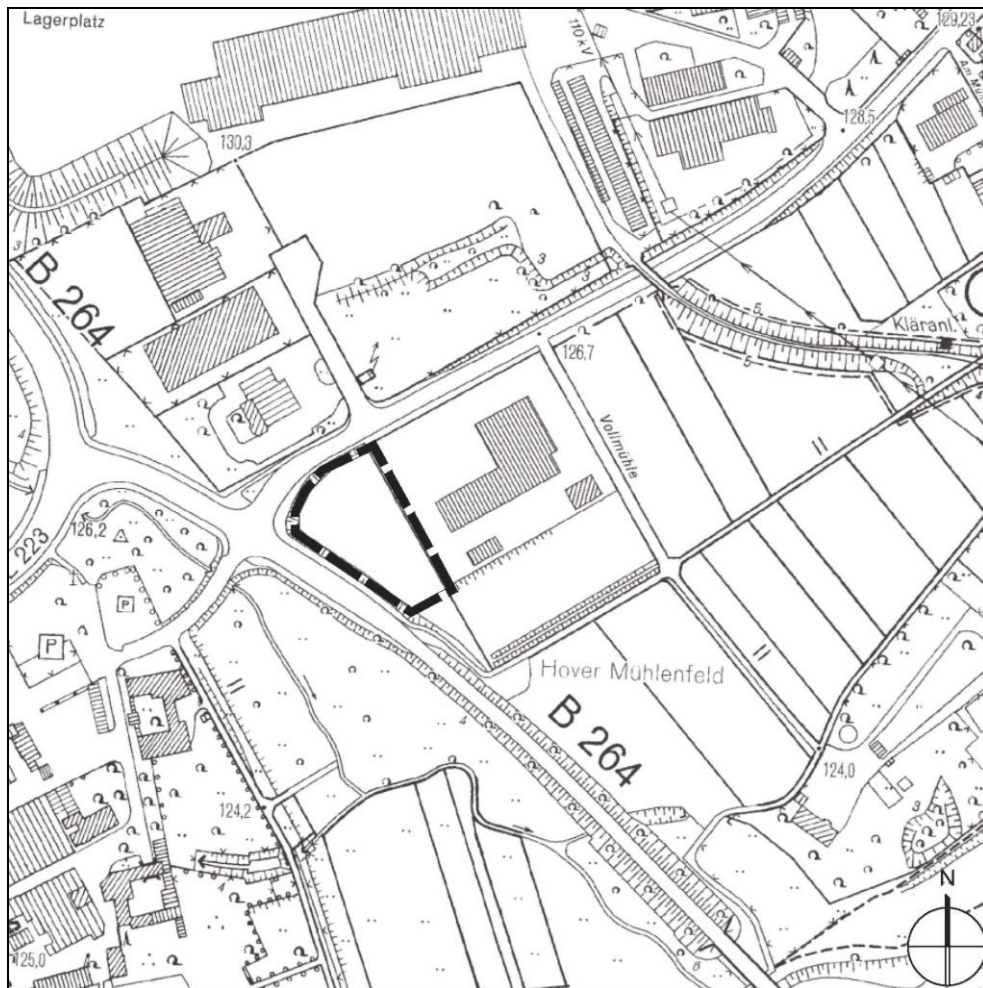




STADT ESCHWEILER

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - Westlich Hover Mühlenfeld -

BEGRÜNDUNG TEIL A

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK 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 Gewerbliche Bauflächen

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.2 Verkehrsanbindung

4. UMWELTBELANGE

- 4.1 Umweltprüfung
- 4.2 Eingriff in Natur und Landschaft
- 4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung betrifft heute landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem bestehenden Autohaus an der Dürener Straße und dem Einmündungsbereich der Dürener Straße in die B 264. Der Änderungsbereich liegt topographisch geringfügig unterhalb der angrenzenden Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Planungsziel ist die Erweiterung der Darstellung gewerblicher Bauflächen südwestlich des bestehenden Autohauses an der Dürener Straße. Damit soll dem vorhandenen Bedarf an Entwicklungsflächen für eine Betriebserweiterung des Autohauses Rechnung getragen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen zur Bestandssicherung des Betriebes beizutragen und damit einer möglichen Verlagerung des Betriebsstandortes entgegenzuwirken.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen auch keine Bedenken gegen eine maßvolle Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland ergibt sich aus der an den Standort gebundenen Betriebserweiterung des Autohauses.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich der 18. FNP-Änderung als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ mit der Überlagerung ‚Regionale Grünzüge‘ dar. Mit Verfügung vom 20.02.2018 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die beabsichtigte 18. Flächennutzungsplanänderung den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) werden die Flächen des Änderungsbereiches als Grünflächen dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Bauflächen, die südlich angrenzenden Flächen ebenfalls als Grünflächen dargestellt. Im Westen und Norden wird der Änderungsbereich von einer örtlichen Hauptverkehrsstraße tangiert.

Landschaftsplan

Die Fläche der 18. Änderung des FNP liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III „Eschweiler-Stolberg“. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III werden für den Änderungsbereich keine Festsetzungen getroffen, die Fläche ist jedoch in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherungsfläche‘ belegt. In ca. 100 m Entfernung liegt südlich ein Landschaftsschutzgebiet mit geschützten Landschaftsbestandteilen. Im Nordosten wird ebenfalls in ca.

100 m Entfernung eine Fläche, die im Wesentlichen einen ehemaligen Bahndamm umfasst, als Landschaftsschutzgebiet mit geschütztem Landschaftsbestandteil dargestellt.

2. PLANINHALT

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Betriebserweiterung soll am westlichen Ortseingang von Weisweiler die bestehende Gewerbliche Baufläche (GE) nach Westen ausgeweitet werden. Innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplans soll der Bereich der 18. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet festgesetzt werden, das an der westlichen Grenze von einer ca. 12 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert wird.

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die zusätzlichen Bauflächen sollen an die vorhandenen Versorgungsleitungen des Autohauses bzw. an die Dürener Straße angeschlossen werden.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser des bestehenden Autohauses wird einer Mulde im südwärtigen Bereich dieses Bebauungsplans zugeführt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Rückhaltevolumen dieser Mulde entsprechend der Flächenvergrößerung erweitert werden kann. Das stark verschmutzte Niederschlagswasser wird über eine Drossel dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet.

3.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Dürener Straße aus über die bestehende Gewerbebetriebsfläche.

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 für die Erweiterungsflächen ermittelt und der notwendige Ausgleich sichergestellt.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

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

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Änderungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Westlich Hover Mühlenfeld - umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Gewerbliche Bauflächen	0,44	0,44
gesamt	0,44	0,44

Eschweiler, den 05.11.2018

gez. R. Führen

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.