

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.12.2020
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz - 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 (Anlagen 3 - 5) 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 gez. Breuer		Datum: 01.12.2020 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Gödde </div>					
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:

Am östlichen Rand der Eschweiler Innenstadt liegt zwischen dem katholischen Friedhof und der Inde am Drieschplatz der ehemalige Schlachthof von Eschweiler. Mit der Aufgabe der letzten Nutzungen Ende 2018 bestand die Notwendigkeit, eine zukunftsfähige Nachnutzung für die ehemaligen Betriebsflächen zu finden.

Die für diese Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) dargestellte „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Baumarkt/Gartencenter“ für den großflächigen Einzelhandel hatte bisher zum Ziel gehabt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes/Gartencenters am östlichen Rand der Eschweiler Innenstadt zu schaffen.

Mit der Verlagerung des OBI Baumarktes/Gartencenters an den neuen Standort an der Dürener Straße / Kölner Straße (ehemaliges Kabelwerk Prysmian) im Jahr 2017 wird dieses Ziel der Ansiedlung eines Baumarktes nicht mehr weiter verfolgt. Da die Darstellung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für diese Fläche entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Neuausrichtung erforderlich.

Der innenstadtnahe und gut erschlossene Standort am Drieschplatz ist ein geeigneter Standort für eine hochwertige gewerbliche Entwicklung mit neuen Arbeitsplätzen.

Daher beabsichtigt die Stadt Eschweiler dort - vor dem Hintergrund des voranschreitenden Strukturwandels - ein Innovations- und Technologiezentrum aufzubauen, das nachhaltige Themen vor allem der Ressourcenwirtschaft und des Klimaschutzes bündelt. In diesem Zentrum mit dem Namen „Change Factory Eschweiler“ soll ein Impuls für die Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsgerichteten Aufgabefeldern geleistet werden und ein zentrales Aushängeschild für die Ressourcenwende im Rheinischen Revier entstehen. In den geplanten Kompetenzzentren für die Kreislaufwirtschaft - u.a. für die Sektoren Bauwirtschaft und Kunststoffwirtschaft - sollen hier Projekte, Produkte und Strategien zu mehr Ressourceneffizienz und Klimaschutz entwickelt und umgesetzt werden. Eine Anmeldung des Projektes zur Förderung im Rahmen des Strukturwandelprozesses ist bereits erfolgt.

Gemeinsam mit der Faktor X Agentur in der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH und weiteren Partnern wird aktuell ein Konzept für das rd. 11.000 qm große Areal des alten Schlachthofes erarbeitet. Ziel ist es, den bei der geplanten Errichtung und dem Betrieb der modernen Büro-, Labor-, Hallen- und Veranstaltungsflächen entstehenden Ressourcen- und Primärenergieverbrauch sehr deutlich im Vergleich zu einer konventionellen Entwicklung zu reduzieren bzw. diesen Verbrauch im Idealfall ressourcen- und klimaneutral zu gestalten.

Das Vorhaben „Change Factory Eschweiler“ ist insgesamt als eine gewerbliche Nutzung einzuordnen, daher soll für die Fläche des ehemaligen Schlachthofes im Flächennutzungsplan eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens zu schaffen. Die östlich an das Schlachthofgelände angrenzende, unbebaute und teilweise versiegelte Fläche des Drieschplatzes bis zur Südstraße dient bisher als Ausrichtungsort für Veranstaltungen und Volksfeste sowie teilweise als Parkplatz. Es gibt erste Überlegungen, östlich des Hochspannungsmastes an der Südstraße ein Park+Ride Parkhaus zu entwickeln. Um diese Nutzungen auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern, soll im Flächennutzungsplan ebenfalls eine „Gewerbliche Baufläche“ bis zur Südstraße dargestellt werden.

Zwischen der Indestraße und der ehemaligen Schlachthofzufahrt befinden sich eine dreiecksförmige Grünfläche sowie eine kleine Parkplatzanlage. Um diese Grünfläche zu sichern, wird sie über eine entsprechende Darstellung als „Grünfläche“ an die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Grünachse an der Inde angebunden.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Projektes „Change Factory Eschweiler“ und zur Sicherung der weiteren bestehenden Nutzungen soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans – Drieschplatz – in eine „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden (Anlage 3). Zusätzlich wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Grünfläche gesichert.

Als erster Verfahrensschritt für die Flächennutzungsplanänderung sind der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz - (Anlagen 3, 4 und 5) sowie die frühzeitige Beteiligung an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 - Räumliche Planung und Entwicklung - geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
3. Entwurf der 24. Änderung des FNP
4. Planzeichenerklärung
5. Begründung