

Abb. 1: Auszug aus der DGK 5 mit Geltungsbereich [Quelle: Stadt Eschweiler]

STADT ESCHWEILER

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – Drieschplatz –

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Geltungsbereich und heutige Situation	3
1.2	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
1.3	Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen	5
2	PLANINHALT	8
2.1	Gewerbliche Baufläche (G)	8
2.2	Grünfläche	8
3	UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
3.1	Ver- und Entsorgung	9
3.2	Verkehrsanbindung	9
4	UMWELTBELANGE	9
4.1	Umweltprüfung	9
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	9
4.3	Artenschutz in der Bauleitplanung	9
5	STÄDTEBAULICHE DATEN	10

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen am Drieschplatz, östlich des Eschweiler Stadtzentrums, die bisher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel 04; VKF max. 7.500 qm Baumarkt / Gartencenter“ im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die zwischen der Inde und dem katholischen Friedhof an der Dürener Straße liegt und von der Indestraße bis zur Südstraße reicht.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Indestraße (L 223),
- im Nordosten durch den Abzweig der Indestraße entlang der südlichen Friedhofsmauer,
- im Osten durch die Südstraße (L11) und
- im Süden bzw. Südwesten durch die Grünanlage entlang der Inde mit einem Abstand von ca. 13 m bis 26 m zum Inde-Gewässer.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,64 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bebauten Flächen des ehemaligen Schlachthofs an der Indestraße und um die Freifläche des Drieschplatzes (Fest-, Veranstaltungs-, Kirmesplatz), der mit seiner Nutz-/Stellplatzfläche bis zur Südstraße reicht.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs [Quelle Luftbild: inkasPortal der StädteRegion Aachen]

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) dargestellte Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel hatte 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.

Ende 2018 wurden die letzten Nutzungen am Schlachthof an der Indestraße aufgegeben, so dass nun für die ehemaligen Betriebsflächen eine Folgenutzung gesucht werden muss.

Der innenstadtnahe und gut erschlossene Standort an der Indestraße ist ein geeigneter Standort für die geplante „Change Factory Eschweiler“. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt 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 Aufgabenfeldern 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. Die Revitalisierung eines aufgegebenen Betriebsgeländes ist hierfür auch sinnbildlich ein sehr gut geeigneter Standort.

Gemeinsam mit der Faktor X Agentur in der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH und weiteren Partnern wird 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. Dabei geht eine ressourcenschonende Gebäudeerrichtung Hand in Hand mit einer flexiblen, auf sich ändernde Nutzungsanforderungen ausgelegten Gebäude- und Raumaufteilung.

Dieses 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. Zusätzlich gibt es erste Überlegungen, östlich des Hochspannungsmastes an der Südstraße ein Park-Ride Parkhaus zu entwickeln. Die bestehende Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird diesen Nutzungen bisher nicht gerecht. Um diese Nutzungen 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 an die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Grünachse an der Inde angebunden.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans hat im Ergebnis keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehende Situation. Durch die Darstellung als Gewerbliche Baufläche wird zum einen

die jetzige Situation beschrieben und zum anderen werden zukünftig auch die geplanten gewerblichen Folgenutzungen des Schlachthofgeländes ermöglicht.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der LEP NRW vom 08.02.2017 kommt aktuell mit den ab dem 06.08.2019 geltenden Änderungen zur Anwendung. Für den hier betrachteten Bereich der östlichen Innenstadt von Eschweiler stellt die Karte einen „Siedlungsraum“ dar.

Zu den **Zielen und Grundsätzen des LEP**, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

Gemäß dem **Ziel 2-3** „Siedlungsraum und Freiraum“ soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb des Siedlungsraumes vollziehen.

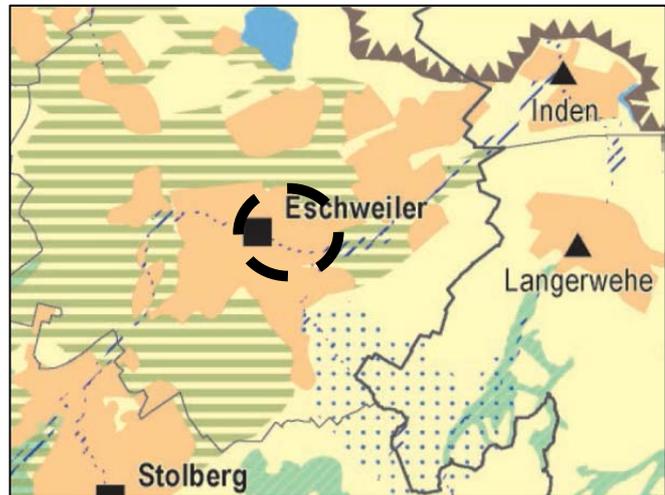


Abb. 3: Auszug aus dem LEP NRW [Quelle: Landesregierung NRW, 2019]

Der **Grundsatz 5-4** „Strukturwandel in Kohleregionen“ beinhaltet, dass regionale Konzepte zur Unterstützung des Strukturwandels durch die Ausweisung und konzeptionelle Entwicklung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen unterstützt und gefördert werden sollen. Mit der geplanten Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan soll konzeptionell vor allem das geplante Projekt „Change Factory Eschweiler“ planungsrechtlich vorbereitet werden, dies unterstützt den Strukturwandel und entspricht damit dem Grundsatz 5-4.

Dem **Ziel 6.1-1** „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ wird insoweit entsprochen, als durch die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan eine sinnvolle Folgenutzung für den aufgegebenen Schlachthof ermöglicht wird, dies entspricht einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Der **Grundsatz 6.1-6** „Vorrang der Innenentwicklung“ wird befolgt, indem innerstädtische Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden, ohne den Außenbereich zu beanspruchen.

Mit dem geplanten Bauprojekt „Change Factory Eschweiler“ soll ein in die Zukunft weisendes, innovatives Technologiezentrum als Leuchtturm für die Ressourcenwende im Rheinischen Revier entstehen. Dieses Projekt unterstützt durch die dort geplanten Einrichtungen und Strategien für mehr Ressourceneffizienz und Klimaschutz durch Kreislaufwirtschaft direkt die Anforderungen aus dem **Grundsatz 6.1-7** „Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung“, wonach energieeffiziente Bauweisen, der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigt werden sollen.

Die Planung entspricht gleichermaßen dem Grundsatz **6.1-8** „Wiedernutzung von Brachflächen“, indem die mindergenutzten Flächen und Gebäude des ehemaligen Schlachthofes einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

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.

Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung.

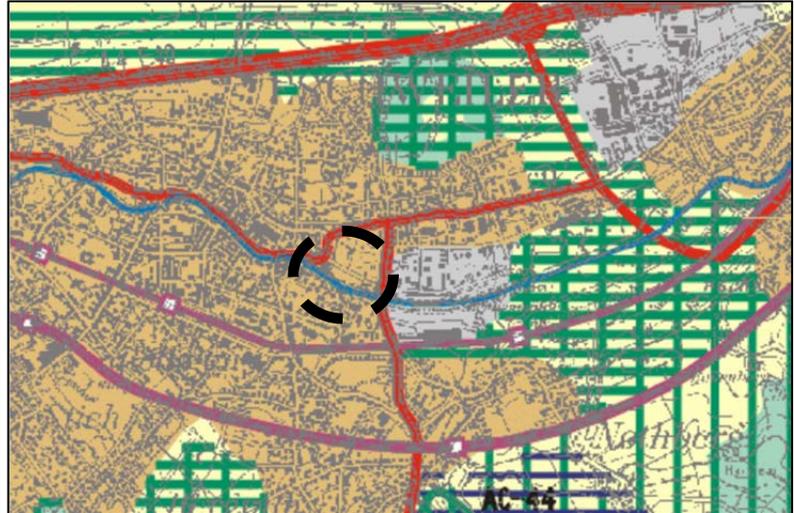


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2019]

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden Umgebung. Davon abweichend ist östlich des Plangebietes im Bereich des Gewerbegebietes Königsbenden ein „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen die Indestraße und die Südstraße, diese werden im Regionalplan als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ bezeichnet.

Innerhalb der ASB sollen bei Bedarf in der Bauleitplanung „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ dargestellt werden (siehe Definition der ASB, aus der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand Oktober 2016). Eine gewerbliche Nutzung kann demzufolge innerhalb eines ASB dargestellt werden, so dass die Änderung des Flächennutzungsplans dem Regionalplan entspricht.

Zu den **Zielen im Textteil des Regionalplans**, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

Zur „raumverträglichen und standortgerechten Flächenvorsorge“ gehört die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche und nur soweit es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen (vgl. Textteil Nr. 1.2.1 Ziel 2 Satz 2). Diesem Anspruch wird entsprochen.

Diese genannten und alle weiteren Ziele und Grundsätze des Regionalplans und auch des Landesentwicklungsplanes werden in der Abfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW durch die Bezirksplanungsbehörde betrachtet und abgewogen. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch muss schließlich die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke aktuell eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel 04; Verkaufsfläche max. 7.500 qm Baumarkt / Gartencenter“ dar.

Das hier für diese Flächen verfolgte Planungsziel erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die nördlich angrenzende Grünfläche des Friedhofs und die südlich angrenzende Uferbegleitende Grünzone entlang der Inde werden nicht angetastet.

Landschaftsplan

Das hier betrachtete Plangebiet der 24. Änderung des FNP liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Im näheren Umfeld östlich angrenzend hinter der Südstraße setzt der „Landschaftsplan III - Eschweiler - Stolberg -“ der StädteRegion Aachen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“ fest. Dort wird das Entwicklungsziel „Herstellung oder Verbesserung bzw. Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für Tiere und Pflanzen (Entwicklungsziel 6 Biotopentwicklung)“ verfolgt. Dabei handelt es sich um die Flächen parallel zur Inde bis nach Weisweiler.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III -Eschweiler-Stolberg- der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen]

Bebauungspläne

Aktuell liegen die hier betrachteten Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Umsetzung der geplanten Ziele des Flächennutzungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung muss im nächsten Schritt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan 17 - Drieschstraße -, rechtskräftig seit 01.03.1969, der die Straßenverkehrsflächen sowie die Vorflächen des Friedhofes (Grünfläche) beinhaltet. Die Häuser an der Drieschstraße liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

2 PLANINHALT

2.1 Gewerbliche Baufläche (G)

Im Änderungsbereich soll die bestehende orange Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel 04; VKF max. 7.500 qm Baumarkt / Gartencenter“ in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ umgewandelt werden.

Ziel der Planung ist es auf dem brachliegenden ehemaligen Schlachthofgelände, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Fluss Inde das Projekt „Change Factory Eschweiler“ als Leuchtturmprojekt für den Strukturwandel im Rheinischen Revier zeitnah umzusetzen. Nach den Kriterien der Faktor X-Methode entwickelt, soll dort ein modernes Gewerbe- und Innovationszentrum mit multifunktional nutzbaren Büro-, Hallen- und Laborflächen ergänzt um ein Veranstaltungs-, Seminar- und Kongressangebot entstehen. Zentrale Flächen sollen dabei von den Kompetenzzentren für die Ressourcenwende und für die Kunststoff-Kreislaufwirtschaft im Rheinischen Revier genutzt werden. Weitere Gewerbeflächen sollen innovativen Firmen der Baubranche, aber auch anderen Firmen zur Verfügung stehen, die ihre ökonomischen Erfolge mit ökologischer und sozialer Verantwortung verfolgen.

Als erster Gewerbeneubau nach den Faktor-X Kriterien wird die „Change Factory Eschweiler“ zukünftig das östliche (Eingangs-)Tor der „neuen“ Innenstadt von Eschweiler bilden. Der Standort zeichnet sich durch seine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus, sowohl verkehrlich als auch im Kontext von Bildungseinrichtungen (Schulen, VHS, Fernuni), Wohnraum, Verwaltung und zentralörtlichen Funktionen der Nah- und medizinischen Versorgung.

Die bestehenden Flächen des Drieschplatzes werden weiterhin für Veranstaltungen und Volksfeste zur Verfügung stehen. Ein geplantes „Park- and Ride“ Parkhaus an der Südstraße lässt sich auch mit der zukünftig geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbaren.

Mit der eindeutigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche (G)“ wird für die Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Im nächsten Schritt werden diese Grundzüge dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (geplante Aufstellung des Bebauungsplans) ausformuliert und dezidiert festgesetzt.

2.2 Grünfläche

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches an der Indestraße überlagert die bestehende Darstellung der orangenen Sonderbaufläche bisher eine Grünfläche und einen angrenzenden Parkplatz. Diese liegen nahe der Inde und bilden den Auftakt für die Grünachse, die aus der Innenstadt - zwischen Drieschgelände und dem Fluss - in Richtung offener Landschaft herausführt. Diese Grünverbindung hat hohe ökologische, klimatologische aber auch Freizeit- / und Erholungsfunktionen und führt im weiteren Verlauf östlich der Südstraße in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Um die Qualitäten dieser wichtigen Grünverbindung zu unterstreichen soll auch die Grünfläche an der Indestraße zukünftig im Flächennutzungsplan als Grünfläche gesichert werden.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen Standort in der zentralen Eschweiler Innenstadt handelt, der bereits gewerblich genutzt wurde, wird die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation bereits aktuell durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Indestraße bzw. die Südstraße sichergestellt.

Für die Entsorgung über die städtischen Kanäle und die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf Ebene des Bebauungsplans ein entsprechendes Konzept entwickelt werden.

3.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L 223) optimal an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle „Eschweiler Friedhof“ im Westen ist ca. 50 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort verkehren die Buslinien 28,52,96,98 und 48. Die nächste Haltestelle „Südstraße“ (an der Dürener Straße) dieser Linien liegt in ca. 430 m Entfernung vom östlichen Rand des Plangebietes. Über die nahegelegene Eschweiler Innenstadt ist der Standort der „Change Factory“ fußläufig in wenigen Minuten über den Talbahnhof direkt angebunden an die Euregiobahn und im Weiteren über den Hauptbahnhof Eschweiler an die Bahnstrecke Köln-Aachen.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (vgl. Teil B).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung werden keine direkten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Grundstücke, die seit Jahrzehnten genutzt bzw. größtenteils bereits versiegelt sind. Im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffs-/Ausgleichsthematik betrachtet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Änderung der Nutzungsart des Baugebietes im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Konkrete Kenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten z.B. über das Landschaftsinformationssystem „LINFOS“ liegen derzeit für den Änderungsbereich nicht vor.

Im weiteren Verfahren wird zur Abklärung des Artenspektrums eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Ausgangslage der artenschutzrechtlichen Bewertungen für das Plangebiet ist das Messtischblatt 5103-Q4 (Eschweiler) der LANUV. Hier werden die potentiell vorkommenden Arten aufgeführt. Im weiteren Verfahren sind diese dann genauer auf ihr Vorkommen zu verifizieren.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans – Drieschplatz – umfasst eine Fläche von ca. 2,64 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca.	Geplante Darstellung ca.
Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (S)	2,64 ha	0 ha
Gewerbliche Baufläche (G)	0 ha	2,60 ha
Grünfläche	0 ha	0,04 ha
Gesamt	2,64 ha	2,64 ha

Eschweiler, den 30.11.2020

gez. F. Schoop

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.