

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.06.2024
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
  
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung 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: 06.06.2024  gez. Leonhardt					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<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	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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 nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt (vgl. [Anlage 1](#)) liegen zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten mehrere größere brachliegende ehemalige Betriebsgelände, die zurzeit mindergenutzt sind, bzw. auf denen die Gebäude leer stehen.

Dabei handelt es sich zum einen um das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann“, bzw. „Fuchs/DEA“, das im Westen direkt an der Jülicher Straße liegt. Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ca. 3,2 ha große Areal seit mehr als ca. 15 Jahren brach. Östlich an das Areal schließen sich Kleingartenanlagen sowie südlich davon der ehemalige Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ mit einer Größe von ca. 1,5 ha und mehreren leerstehenden Gebäuden an. Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Im östlichen Plangebiet zwischen Kleingartenanlagen, dem „VALSPAR“-Gelände und der Rückseite der Preyerstraße befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Autobahn durch einen etwa 45 m breiter Lärmschutzwall mit einer dicht bewachsenen Böschung abgeschirmt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt bisher für dieses Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (vgl. [Anlage 2](#)). Vorrangiges Ziel der Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt die Abbildung und planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes. Die als „Gewerbliche Flächen“ dargestellten Bereiche entsprachen den Produktionsstandorten an der Jülicher Straße und der Friedensstraße sowie angrenzenden potentiellen Erweiterungsflächen. Auch die „Landwirtschaftlichen Flächen“ entsprachen bzw. entsprechen der tatsächlichen Nutzung.

Nach der Aufgabe der beiden Produktionsstandorte der Firmen „Fuchs/DEA“ und „VALSPAR“ wurden - abgesehen von befristeten Zwischennutzungen - keine neuen Gewerbebetriebe auf den Flächen angesiedelt. In den vergangenen Jahren gab es wiederholt private als auch städtische Ideen und Initiativen zur Entwicklung des Plangebietes, welche jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden (vgl. auch VV 144/24).

Auf Initiative der Stadt wurde die landeseigene Gesellschaft „NRW.Urban“ im Sommer 2016 beauftragt, im Rahmen des Projektes „Bau.Land.Leben“ Ideen für eine Aufwertung des gesamten Gebietes zu entwickeln. In den Jahren 2017-2021 wurden eine Vielzahl von Gesprächen mit Einzeleigentümern durchgeführt, die vorhandenen Restriktionen ermittelt, ein Nutzungskonzept erarbeitet und die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung untersucht. Im Ergebnis wurde schließlich für die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Preyerstraße ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt, welches im September 2022 im Planungs- Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieses Konzept (vgl. [Anlage 6](#)) sieht im nördlichen Teil entlang der Autobahn eine gewerbliche Entwicklung sowie Kleingartenanlagen vor. Für die südlich angrenzenden Flächen ist von West nach Ost eine gemischte Wohnnutzung, Geschoßwohnungsbau, eine Grünzone, und eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern angedacht. Eine derartige Entwicklung bildet eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg“ und dem nördlichen Stadtzentrum. Auch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachflächen entspricht den Zielen der Stadt, die einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und eine kompakte, gemischte Stadt legt.

Vonseiten eines privaten Investors wurde im Jahr 2022 Interesse an einer zeitnahen Entwicklung des „Fuchs/DEA“-Geländes sowie mittelfristig der angrenzenden Bereiche zwischen Friedensstraße, Dreiers Gärten und Preyerstraße geäußert (vgl. VV 359/23). Für das ehemalige „Fuchs/DEA“-Gelände liegt ein erstes Plankonzept vor. Vorgesehen ist die Schaffung eines Wohn- und Mischgebietes mit (teilweise gefördertem) Geschosswohnungsbau und Angeboten des betreuten Wohnens. Im nördlichen Teil des Gebietes beabsichtigt die Stadt östlich der Jülicher Straße parallel zur Autobahn den neuen Standort für den Bau der Eschweiler Hauptfeuerwache vorzusehen. Die zentrale Lage im Eschweiler Stadtzentrum und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße (K 33) sind optimale Standortbedingungen für eine derartige Nutzung.

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen weder der aktuellen Situation im Plangebiet noch den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für diese Flächen. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Neuausrichtung erforderlich. Neben

„Wohnbauflächen“, „Gemischten Bauflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“ und einer „Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)“, soll auch eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Anlage 3).

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung erst in den Grundzügen dar. Eine vertiefende Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Dazu steht die Idee eines städtebaulichen Wettbewerbs für die Entwicklung des Gesamtareals im Raum. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen dann in mehreren Bebauungsplänen weiterentwickelt werden. Für die Flächen des „Fuchs/DEA“-Geländes soll unabhängig davon bereits vorab ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – (vgl. VV 146/24) aufgestellt werden.

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 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – (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 im Planungsamt.

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
3. Entwurf der 28. Änderung des FNP
4. Planzeichenerklärung
5. Begründung
6. Städtebauliches Konzept NRW.Urban