

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

STADT ESCHWEILER

28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - Nördlich Dreiers Gärten -

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.....	9
2.1	Wohnbauflächen (W).....	9
2.2	Gemischte Bauflächen (M)	9
2.3	Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	9
2.4	Gewerbliche Bauflächen (G)	9
2.5	Grünflächen	10
3	UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
3.1	Ver- und Entsorgung	10
3.2	Verkehrsanbindung.....	10
4	UMWELTBELANGE	11
4.1	Umweltprüfung.....	11
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
4.3	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	11
4.4	Boden.....	11
5	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	11

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen nördlich des Eschweiler Stadtzentrums, zwischen der Jülicher Straße, Dreiers Gärten, Preyerstraße und der Autobahn A4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Eschweiler in Teilbereichen der Fluren 16, 17 und 98.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Seite des Lärmschutzwalls der Autobahn A4,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke entlang der Preyerstraße bzw. der nördlichen Königsberger Straße,
- im Süden durch die Straße Dreiers Gärten und
- im Westen durch die Friedensstraße, den angrenzenden evangelischen Friedhof und die östliche Seite der Jülicher Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14 ha.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit unterschiedlich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes liegt das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann“ bzw. „Fuchs/DEA Schmierstoffe“. 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. Umschlossen vom ehemaligen Fuchs-Gelände liegen an der Jülicher Straße drei mit Wohnhäusern be-



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

baute Grundstücke (Hausnummern 86, 88 und 90). Östlich an das Areal schließen Kleingartenanlagen sowie südlich davon der ehemalige Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ mit einer Größe von ca. 1,5 ha an. Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Im östlichen Plangebiet liegen zwischen Kleingartenanlagen und dem VALSPAR-Gelände landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der Autobahn befindet sich ein etwa 45 m breiter Lärmschutzwall mit einer dicht bewachsenen Böschung.

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Vorrangiges Ziel der Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt die Abbildung und planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes. Die als Gewerbliche Flächen dargestellten Bereiche entsprachen den Produktions-

standorten an der Jülicher Straße und der Friedensstraße sowie angrenzenden potentiellen Erweiterungsflächen. Auch die Landwirtschaftlichen Flächen entsprachen bzw. entsprechen der tatsächlichen Nutzung.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen wurden seit 2009 nicht in Anspruch genommen. Auch haben sich nach der Aufgabe der beiden Produktionsstandorte der Firmen Fuchs/DEA und VALSPAR - abgesehen von befristeten Zwischennutzungen - keine neuen Gewerbebetriebe auf den Flächen angesiedelt. Das Gelände an der Jülicher Straße liegt seit Jahren brach. Die bestehenden Gebäude auf dem VALSPAR-Gelände an der Friedensstraße stehen seit 2019 leer. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht mehr der aktuellen Situation im Plangebiet. Darüber hinaus entsprechen sie aber - sowohl im Hinblick auf die Gewerbe- und Siedlungsflächenentwicklung im Allgemeinen als auch bezogen diesen Standort im Speziellen - auch nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler. Nach dem planerischen „Trennungsgrundsatz“ sollen unterschiedliche, benachbarte Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Eine räumliche Trennung von (potentiell störendem) Gewerbe und (einschränkender) Wohnnutzung ist aus planerischer Sicht immer notwendig und sinnvoll. Die Stadt Eschweiler ist bestrebt, diesem Grundsatz in einer geeigneten Gewerbe- und Siedlungsflächenausweisung Rechnung zu tragen.

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.

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 Gebietes zu entwickeln.

In den Jahren 2017-2021 wurde 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 Sept. 2022 im Planungs- Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieses Konzept 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.



Abb. 3: Gesamtkonzept Standort Jülicher Straße
[Quelle NRW.Urban, 2022]

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. 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. Für den östlich gelegenen Teil ist mittelfristig ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen; hierzu liegen jedoch noch keine konkreteren Pläne vor.

Die Stadt beabsichtigt an 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.

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 nördlichen Innenstadt von Eschweiler stellt die Karte einen „Siedlungsraum“ dar. Nördlich grenzen „Freiraum“ und „Grünzüge“ an. Die ungefähre Lage des Plangebietes wird in Abbildung 4 mit der gestrichelten Linie dargestellt.

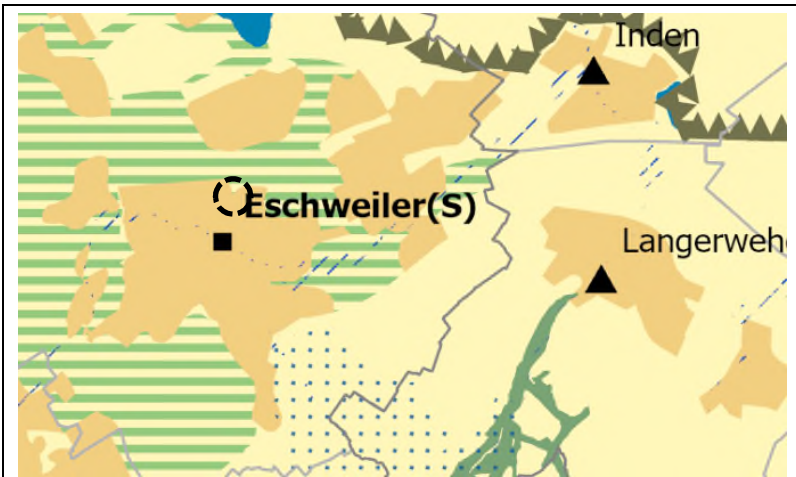


Abb. 4: Auszug aus dem LEP NRW
[Quelle: Landesregierung NRW, 2024]

Zu den **Zielen und Grundsätzen des LEP** gemäß § 3 Raumordnungsgesetz, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

- **Ziel 2-3 – Siedlungsraum und Freiraum:** „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche“. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Siedlungsbereichs.
- **Grundsatz 4-2 – Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung):** „Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden“. Diesem soll unter anderem durch den Erhalt innerstädtischer Grünflächen und Kaltluftbahnen Rechnung getragen werden. Durch die geplante Entwicklung werden bislang unbebaute siedlungsnaher Freiflächen in Anspruch genommen. Klimatische Ausgleichmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne getroffen. Im weiteren Verfahren werden konkrete Maßnahmen entwickelt.
- **Ziel 6.1-1 – Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung:** Die hier geplante Darstellung und die anschließende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen entsprechen dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen. Dabei kann durch die Integration des Plangebietes in den bestehenden Siedlungsverbund und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener gewerblicher Flächen eine Neuinanspruchnahme von weiteren Flächen im Freiraum vermieden werden.
- **Grundsatz 6.1-5 – Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“:** Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und zentrumsstärkend gestaltet werden. Dabei sollen eine „umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens“ beitragen. Die vorliegende Planung ermöglicht eine kompakte und integrierte Fortentwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs ohne einen zusätzlichen Erschließungsbedarf im Freiraum und damit verbundene Verkehre. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum sind verschiedene Nutzungen und Infrastrukturen schnell und umweltschonend erreichbar.

- **Grundsatz 6.1-6 – Vorrang der Innenentwicklung:** Durch die Wiedernutzbarmachung von großen zusammenhängenden brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen und die angrenzende Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird eine Inanspruchnahme von noch größeren Flächen im Außenbereich vermieden.
- **Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung:** Neue Siedlungsflächen sollen eine hohe Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien begünstigen. Gleichzeitig sollen bestehende Vulnerabilitäten gegenüber Klimawirkungen nicht weiter verschärft werden. Durch die geplante Entwicklung werden bislang unbebaute siedlungsnah Freiflächen in Anspruch genommen. Klimatische Ausgleichmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen.
- **Grundsatz 6.1-8 – Wiedernutzung von Brachflächen:** Für die geplante Entwicklung werden brachliegende Gewerbeflächen genutzt. Entsprechend dem Grundsatz wird hierfür die Altlastensituation frühzeitig im weiteren Planungsprozess geklärt und auf Ebene der Bebauungspläne in konkrete Maßnahmen umgesetzt.
- **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten:** Durch die Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener Flächen und die Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes werden die Erschließungs- und Infrastrukturkosten, bspw. für Verkehr, Ver- und Entsorgung oder soziale Einrichtungen, so weit wie möglich reduziert.
- **Grundsatz 7.1-1 – Freiraumschutz:** Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Siedlungsbereichs eine Beeinträchtigung des nördlich festgesetzten Freiraumes ist aufgrund der örtlichen Situation – Trennung von Siedlungsflächen und Außenbereich durch die Autobahn – nicht zu erwarten.

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.

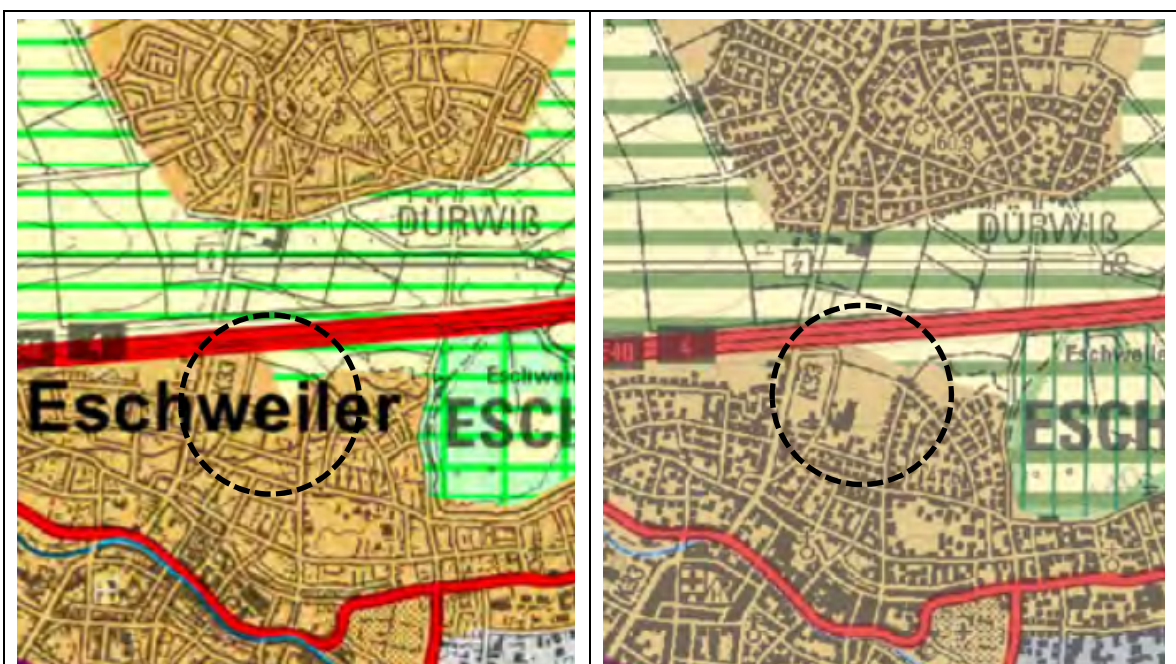


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan (Links: GEP 2003 aktueller Stand – Rechts: Entwurf Dez. 2022)
[Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2021]

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

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden Umgebung in Richtung Osten, Süden und Westen. Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt im allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich und ist Teil der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug“. Nördlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A4.

Nach dem Entwurf des Regionalplans (Stand Offenlage 2022) liegt das gesamte betrachtete Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ Eschweiler.

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 hier insbesondere auf die Siedlungsschwerpunkte. Die Flächen befinden sich innerhalb des ASB Eschweiler. Nach dem Vorrang der Innenentwicklung werden bestehende Brachflächen neu entwickelt und lediglich in einem geringen Umfang erweitert. Diese Flächen schließen an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Damit wird den grundsätzlichen Zielen 1 und 2 im Kapitel 1 entsprochen.

Für die „Baulandversorgung der Wirtschaft“ wird in diesem Verfahren die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke vorangetrieben und neue gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe entlang der Autobahn positioniert, um die Belästigungen innerhalb des vorhandenen ASBs zu reduzieren. (Kap 1.2.1 Z2 und Z3)

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 Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die für diese Flächen verfolgten Planungsziele erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Die bislang unbebauten Teile des Plangebietes sowie die Kleingartenanlagen liegen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen. Im östlichen Teil des Plangebietes setzt der Landschaftsplan unter der Nummer 5.3-3 einen anzupflanzenden „Gehölzstreifen aus Sträuchern der Pflanzgruppe 4“ entlang (der Fortführung) der Königsberger Straße fest. Dieser dient der „Abschirmung der Siedlung von der Autobahn“.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die unbebauten Teile des Plangebietes so-

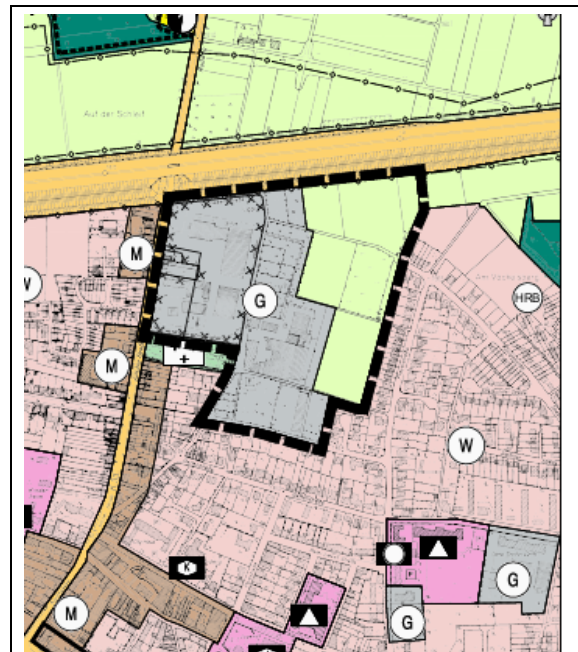


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009
[Quelle: Stadt Eschweiler, 2024]

wie die Kleingartenanlagen gemäß den Entwicklungsziele 1, 2 und 5 als Erhaltungs-, Anreicherungs- bzw. Besondere Schutzfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans 1) die Erhaltung von Siedlungsrandbereichen mit Acker- und Wiesenflächen, 2) die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie 5) Schutzpflanzungen entlang der Autobahn A4.

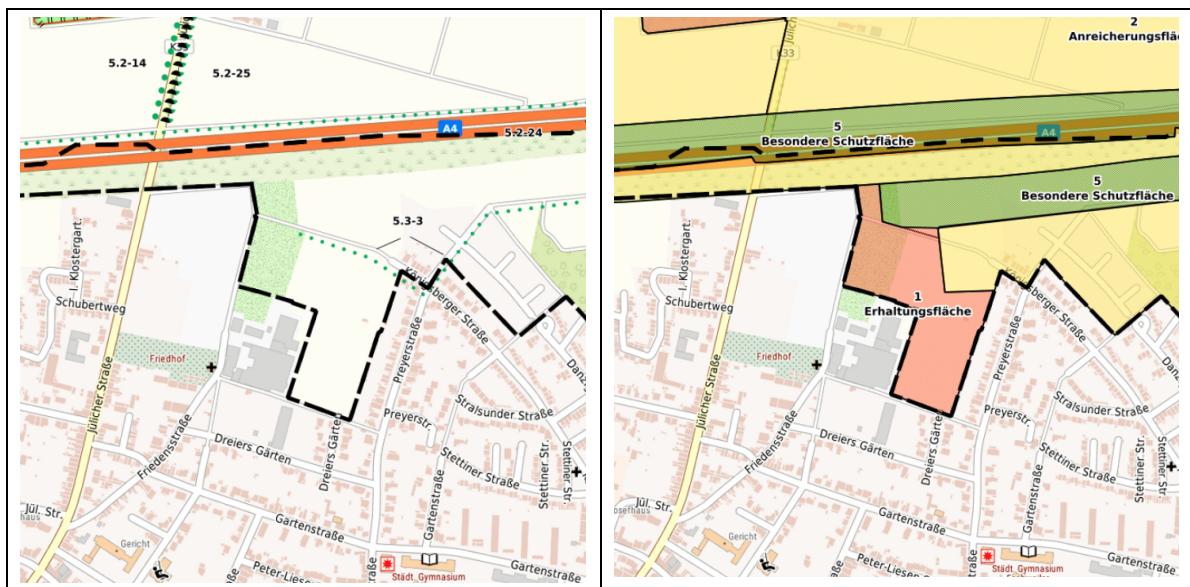


Abb. 6: Ausschnitte aus der Festsetzungskarte (links) und aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans III -Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen [Quelle: inkasPortal der StädteRegion Aachen]

Bebauungspläne

In Teilbereichen dieser geplanten Flächennutzungsplanänderung existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

- Der südliche Teil des Plangebietes, zwischen der Straße Dreiers Gärten, Friedensstraße, dem VALSPAR-Gelände und den landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 42 – Dreiers Gärten –, rechtskräftig seit dem 16.09.1975, bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans 42, rechtskräftig seit dem 30.09.1978, und der 3. Änderung des Bebauungsplans 42.2, rechtskräftig seit 01.06.1985.
- Für das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände an der Jülicher Straße wurde im März 2012 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 137 A – Nördlich Dreiersgärten – gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Frühjahr 2012 wurde das Verfahren durch den damaligen Investor gestoppt und bisher nicht weitergeführt.
- Die Bebauungspläne 72, 3. Änderung – Langen Fuhr –, rechtskräftig seit dem 14.11.2002, und 298 – Westlich Vöckelsberg –, rechtskräftig seit dem 31.07.2020, grenzen östlich an das Plangebiet an.

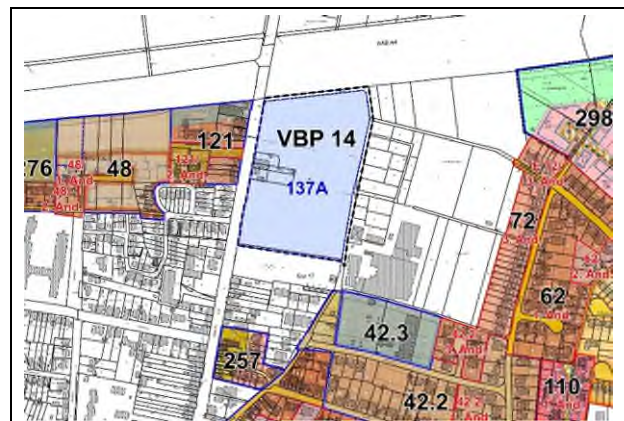


Abb. 7: Übersicht über Bebauungspläne im und rund um das Plangebiet [Quelle: ALK der StädteRegion Aachen]

2 PLANINHALT

2.1 Wohnbauflächen (W)

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen in Eschweiler sollen weitere Wohnbauflächen (W) entwickelt werden. Vorhandene Potentiale im Innenbereich in Form von Baulückenschließungen oder Verdichtungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Wohnbedarf zu decken. Neubauflächen sollen dabei grundsätzlich möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden; hierfür ist das Plangebiet besonders geeignet. Vom Umfang her handelt es sich um eine einzigartige Chance für die Flächenentwicklung im Eschweiler Stadtzentrum für das nächste Jahrzehnt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren entsprechenden Bebauungsplänen ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg“ und dem nördlichen Stadtzentrum. Hierfür sprechen vor allem die verkehrstechnisch günstige Lage an der Jülicher Straße inklusive ÖPNV Anbindung und die Nutzung brachliegender ehemaliger Gewerbeflächen. Der Bebauungszusammenhang ausgehend vom Eschweiler Stadtzentrum wird nach Norden bis zur Autobahn fortgesetzt. Durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachflächen kann in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener oder unbebauter Außenbereichsflächen mit höherer ökologischer Qualität vermieden werden.

2.2 Gemischte Bauflächen (M)

Entlang der Jülicher Straße wird in Fortführung der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung südlich des Friedhofes eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hier soll im Sinne einer kompakten, gemischten Stadt im weitergehenden Bebauungsplanverfahren die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) bzw. Urbanen Gebietes (MU) mit einer Kombination von Arbeiten und Wohnen vorbereitet werden.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Vonseiten der Stadt Eschweiler besteht die Notwendigkeit einen neuen Standort für die Hauptwache der Feuerwehr zu finden. Die räumlichen Kapazitäten am bisherige Standort am Florianweg sind ausgereizt; die Anlagen entsprechen zudem nicht mehr modernen Ansprüchen im Hinblick auf Sozial- und Materialräume. Das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der Jülicher Straße zwischen Stadtzentrum und Dürwiß besonders gut geeignet. Für den neuen Standort der Hauptwache werden ca. 1,4 ha Fläche benötigt. Die geplante Lage am nördlichen Rand des Plangebietes ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche entlang der Jülicher Straße und der Autobahn zu platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung eines vergleichsweise großen Gebäudes zur Wohnbebauung zunutze zu machen.

Verbindliches Baurecht für den nördlichen Teil des Plangebietes inklusive der Hauptwache der Feuerwehr soll in einem parallelen Verfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – geschaffen werden.

2.4 Gewerbliche Bauflächen (G)

Östlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr schließt eine gewerbliche Baufläche an. Dieses kleine Gewerbegebiet kann, da es sich um eine weniger lärmsensible Nutzung handelt, entlang der Autobahn im Schatten des Lärmschutzwalls entwickelt werden. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die schalltechnische Situation genauer untersucht und durch entsprechende Festsetzungen in den Plänen eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen vorgenommen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Grünflächen

Die aktuell im Plangebiet vorhandenen Dauerkleingärten liegen innerhalb der Flächen, welche im FNP 2009 bisher als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die Anlagen bestanden bereits vor Aufstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans im Jahr 2009. Als wohnortnahe Erholungsflächen sind Kleingartenanlagen in der Nähe von Siedlungsbereichen aus städtebaulicher Sicht durchaus wünschenswert. Sowohl aus sozialer als auch als klimatischer Sicht können sie wichtige Funktionen erfüllen. Da sich jedoch eine Erhaltung der Dauerkleingärten am derzeitigen Standort und eine kompakte Wohnflächenentwicklung ohne unnötigen Erschließungsaufwand widersprechen, ist es Ziel der 28. Änderung des FNP entsprechende Flächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung zu stellen, um die Nutzung am Standort zu erhalten. Hierfür sind wiederum die stärker lärmbelasteten Flächen entlang der Autobahn vorgesehen, welche sich für eine bauliche Entwicklung, bspw. für eine Wohnnutzung, nur eingeschränkt eignen.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan stellt die 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 – aufgestellt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen Standort nördlich der zentralen Eschweiler Innenstadt handelt, wird in den bereits vorhandenen Straßen aktuell die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, etc. durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Für die Entsorgung über die städtischen Kanäle und die Niederschlagswasserbeseitigung müssen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne entsprechende Konzepte erstellt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Jülicher Straße (K 33) im Osten an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort muss eine neue Erschließung in das Zentrum des Plangebietes entwickelt werden. Im Osten endet die Königsberger Straße am Rande des Plangebietes und bildet einen weiteren Anknüpfungspunkt für eine neu zu planende innere Erschließung. Im Süden schließt das Plangebiet an die Straße „Dreiers Gärten“ an. Im Südwesten verläuft bis zum rückwärtigen Eingang des Friedhofs noch die Friedensstraße, die in einen Wirtschaftsweg in Richtung Norden zur Autobahn übergeht.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Liebfrauenstraße“ liegt ca. 20 m vom Rand des Plangebiets am Eingang des Friedhofs an der Jülicher Straße. Im Osten befindet sich die Haltestelle „Vöckelsberg“ an der Kreuzung Königsberger Straße mit der Preyerstraße in einer Entfernung von ca. 90 m. Über die Friedensstraße ist der Eschweiler Bushof in ca. 700 m fußläufig in wenigen Minuten gut zu erreichen. Von dort mit dem Bus zum Talbahnhof ist eine Anbindung gegeben an die Euregiobahn und im Weiteren über den Hauptbahnhof Eschweiler an die Bahnstrecke Köln-Aachen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffs-/Ausgleichsthematik betrachtet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Boden

Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Bereich in dem humoses Bodenmaterial vorhanden sein kann. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und nur eingeschränkt tragfähig, Setzungen sind möglich. Bei der Bauwerksgründung können deswegen besondere Maßnahmen erforderlich werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Unterklasse T.

Altlasten

Im Plangebiet sind mehrere Altlasten vorhanden. Dabei handelt es sich um Flächen auf den Firmengrundstücken der ehemaligen Produktionsstandorte der Firmen Fuchs/DEA und VALSPAR. Diese Thematik wird in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren näher behandelt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – umfasst eine Fläche von ca. 14 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca.	Geplante Darstellung ca.
Wohnbauflächen (W)	-	9 ha
Gemischte Bauflächen (M)	-	1 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	9 ha	1 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	-	2 ha
Grünflächen	-	1 ha
Flächen für die Landwirtschaft	5 ha	
Gesamt	14 ha	14 ha

Eschweiler, den 24.05.2024

gez. Welfers

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.