



### **Sachverhalt:**

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 142/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 (vgl. VV 142/24) die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten - und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der geplanten 28. Änderung als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Anlage 3). Zukünftig sollen diese Flächen größtenteils als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Des Weiteren sollen Teile als „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Anlage 4).

Ziel der Planänderung für das Gebiet am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten ist die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Gewerblichen Bauflächen. Dabei handelt es sich zum einen um das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann“, bzw. „Fuchs/DEA“, das im Westen direkt an der Jülicher Straße liegt sowie die sich östlich an das Areal anschließenden Kleingartenanlagen sowie südlich davon der ehemalige Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“. Ziel der Planung ist die Realisierung eines Wohnquartiers auf den Flächen am Rand der Eschweiler Innenstadt. Damit soll dem steigenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen durch Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

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 nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Aktuell befindet sich für dieses Areal auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - in Aufstellung (VV 146/24).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich dem 16.09.2024 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 7 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf Bedenken und Vorschläge zu verkehrlichen Aspekten, der Entwässerung sowie auf Belange des Natur- und Artenschutzes. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 8 beigefügt. Die eingegangenen Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zu den vorhandenen Bodenbelastungen, Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden, der militärischen Flugzone und der aktiven Pipeline Würselen-Altenrath. Hinweise sind vor allem zum Braunkohlebergbau, zur Erdbebenzone, zu Altlastenverdachtsflächen und zur Bodenbeschaffenheit vorgetragen worden. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 2 beigefügt.

Vorgetragene Belange, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind bzw. für die FNP-Änderung nicht relevant sind, werden in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren weitergehend behandelt.

Zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten - wurde die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Gegen diese Änderung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten - ist als Anlage 4 und 5, seine Begründung mit Umweltbericht als Anlage 6 beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

**Personelle Auswirkungen:**

Das Planverfahren bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 2: Abwägung Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)
- Anlage 3: Auszug aus FNP 2009
- Anlage 4: Entwurf der 28. FNP-Änderung
- Anlage 5: Planzeichenerklärung FNP
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 8: Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)