

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

## STADT ESCHWEILER

### 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – Erweiterung Reitsportanlage Hücheln –

## BEGRÜNDUNG

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

### TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

|          |                                                                                                |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>VORGABEN ZUR PLANUNG</b> .....                                                              | <b>3</b> |
| 1.1      | Geltungsbereich und heutige Situation .....                                                    | 3        |
| 1.2      | Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....                                          | 3        |
| 1.3      | Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen .....                 | 4        |
| <b>2</b> | <b>PLANINHALT</b> .....                                                                        | <b>7</b> |
| 2.1      | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung (SO) ..... | 7        |
| <b>3</b> | <b>UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....                                         | <b>7</b> |
| 3.1      | Ver- und Entsorgung .....                                                                      | 7        |
| 3.2      | Verkehrsanbindung .....                                                                        | 8        |
| <b>4</b> | <b>UMWELTBELANGE</b> .....                                                                     | <b>8</b> |
| 4.1      | Umweltprüfung .....                                                                            | 8        |
| 4.2      | Eingriffe in Natur und Landschaft .....                                                        | 8        |
| 4.3      | Artenschutz in der Bauleitplanung .....                                                        | 8        |
| 4.4      | Bodenverhältnisse .....                                                                        | 9        |
| 4.5      | Hochwasser .....                                                                               | 9        |
| <b>5</b> | <b>STÄ DTEBAULICHE DATEN</b> .....                                                             | <b>9</b> |

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen des ehemaligen Sportplatzgeländes in Hücheln. Dabei handelt es sich um eine Fläche zwischen dem Verlauf der Inde und der Kölner Straße unmittelbar angrenzend an die bestehende Reitsportanlage an der Stadionstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Reitsportanlage,
- im Osten durch die Stadionstraße und die an der Stadionstraße gelegenen Gewerbeflächen
- im Süden durch die Bahnstrecke der Euregiobahn
- im Westen durch eine Grünfläche.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha.

Die Flächen des Plangebietes sind geprägt durch die Sportplatzflächen, das ehemalige Vereinsheim, Parkplatzflächen, eine Schießanlage und die Erschließungsstraße zur Schießanlage.



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 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz hatte zum Ziel gehabt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Sportplatzanlage Hücheln zu schaffen. Die Sportplatzanlage wurde seinerzeit realisiert und durch die Fortuna 08 Weisweiler genutzt. Infolge der Fusion der Fußballvereine aus Dürwiß, Laurenzberg und Weisweiler e.V. zum Sommer 2020 wurde die Nutzung der Sportanlage in Weisweiler durch die Fortuna 08 Weisweiler e.V. aufgegeben.

Mit der Aufgabe der ehemaligen Sportanlage soll die Fläche einer Folgenutzung zugeführt werden. Da die Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für diese Fläche entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Neuausrichtung erforderlich.

Seitens der Eigentümerin der benachbarten Reitsportanlage an der Stadionstraße wurde Interesse bekundet, auf der jetzigen Sportplatzfläche einen Reitplatz zu errichten. Aufgrund der Nähe zu der bestehenden Reitanlage ist dies ein geeigneter Standort für den geplanten Reitplatz. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt vor dem Hintergrund der Aufgabe des Sportplatzes mit seiner durch die Hochwasserkatastrophe im Jahre 2021 fast vollständig zerstörten Anlage und durch den auftretenden Vandalismus, das Gelände zu veräußern und der Folgenutzung „Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ zuzuführen.

Das Vorhaben ergänzt die benachbarte bestehende Reitanlage an der Stadionstraße, die im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ dargestellt ist. Die Darstellung für den Änderungsbereich wird entsprechend angepasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens zu schaffen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans hat im Ergebnis keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehende Situation. Durch die Darstellung wird die als „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ benachbarte Fläche erweitert und die geplante Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche als Reitplatz und des Vereinsheims als Betriebswohnung ermöglicht.

### 1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

#### *Landesentwicklungsplan (LEP NRW)*

Die 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes LEP NRW, in Kraft getreten am 06.08.2019 stellt für den hier betrachteten Bereich am südlichen Siedlungsrand von Weisweiler Freiraum mit Grünzügen 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 Freiraumnutzung der Gemeinden innerhalb des Freiraumes vollziehen.

Der **Grundsatz 4-2** „Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)“ beinhaltet die Sicherung und Rückgewinnung von Überschwemmungsgebieten und die Risikovorsorge in potenziellen Überflutungsbereichen.

Der **Grundsatz 5-4** „Strukturwandel in Kohleregionen“: Um Strukturbrüche zu vermeiden, soll der Strukturwandel in der Kohleregion in regionaler Zusammenarbeit gestaltet werden.

Mit der geplanten Ausweisung einer „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ soll die Erweiterung des bestehenden Reit- bzw. Pferdezuchtbetrieb im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, um hochklassige Turniere weiterhin auf hohem Niveau durchführen zu können. Durch die Stärkung eines etablierten Betriebes wird der Strukturwandel unterstützt und damit dem Grundsatz 5-4 entsprochen.

Dem **Ziel 6.1-1** „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ wird insoweit entsprochen, als durch die Darstellung einer „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage

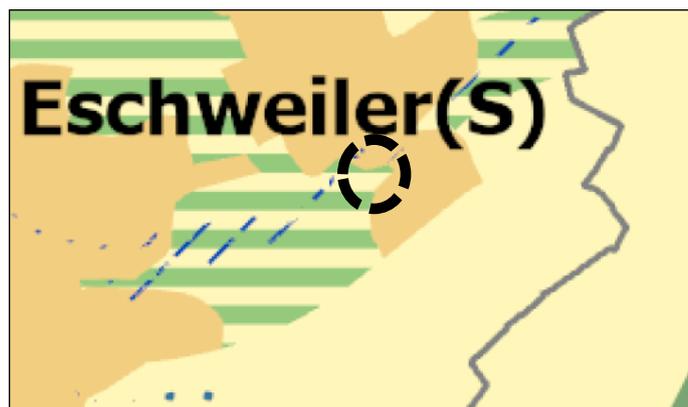


Abb. 3: Auszug aus dem LEP NRW [Quelle: Landesregierung NRW, 2019]

mit Pferdezucht und –ausbildung“ im Flächennutzungsplan eine sinnvolle Folgenutzung für die aufgegebenen Sportplatzanlage ermöglicht wird. Dies entspricht einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Die Planung entspricht gleichermaßen dem Grundsatz 6.1-8 „Wiedernutzung von Brachflächen“, indem die mindergenutzten Flächen und Gebäude der ehemaligen Sportplatzfläche 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.

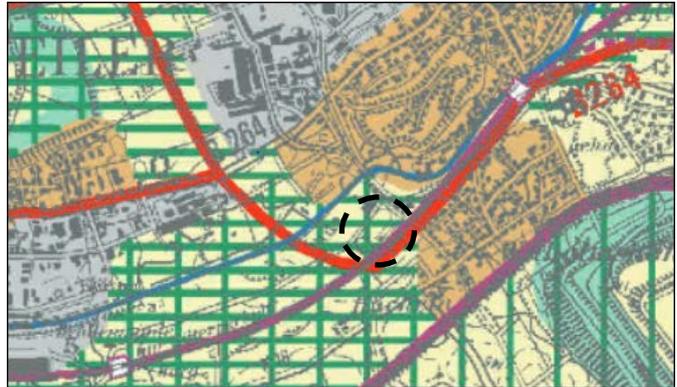


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2019]

Der Regionalplan stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar, diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden westlichen Umgebung. Davon abweichend sind die unmittelbar angrenzenden Ortsteile Weisweiler und Hückeln als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Kölner Straße, die im Regionalplan als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ bezeichnet wird. Zwischen Änderungsbereich und Kölner Straße verläuft die Bahnstrecke der Euregiobahn, die gleichfalls wie die nördlich verlaufende Inde im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand 2017 zitiert unter Kapitel 1.5.2 die Formulierung des LEP NRW unter Ziel C.V.2.1 und 2.4 die Vorgabe, dass „der siedlungsnahen Freiraum (...) hinsichtlich seiner Freizeitfunktion erhalten und entwickelt werden (muss). Auch in den Verdichtungsgebieten muss der Freiraum einschließlich der Regionalen Grünzüge für die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung gesichert und entwickelt werden.“ Des Weiteren wird im Textteil zum Regionalplan darauf hingewiesen, dass „durch die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung (...) in der Regel keine Nutzungskonflikte hervorgerufen (werden).“

Laut Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans, Stand Offenlage, umfasst der „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) neben landwirtschaftlichen Flächen auch vielfältige andere Nutzungen. Dazu gehören Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelungen geprägt ist (siehe Definition des AFAB aus der textlichen Darstellung des im Entwurf befindlichen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand Oktober 2022)

Eine Nutzung als Reitsportanlage kann demzufolge innerhalb eines AFAB dargestellt werden, so dass die Änderung des Flächennutzungsplans dem Regionalplan entspricht.

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

In den AFAB sollen die unter *Zusammenhängendes Freiraumsystem erhalten, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums sichern und entwickeln* benannten Funktionen gesichert und entwickelt werden. Vielfach sind in die AFAB maßstabsbedingt auch bebaute oder versiegelte Bereiche bzw. ganze Ortsanlagen oder Betriebsstandorte unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsschwelle einbezogen, für die der unter *AFAB sichern und entwickeln* formulierte planerische Vorbehalt nicht relevant ist (vgl. Textteil Nr. 4.1.1 Zu G.20 AFAB sichern und entwickeln). 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar und wird teilweise überlagert von der nachrichtlichen Übernahme eines hochwassergefährdeten Bereiches.

Das hier für diese Flächen verfolgte Planungsziel erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die westlich an den Änderungsbereich angrenzende Grünfläche bleibt als solche erhalten.

#### *Landschaftsplan*

Die Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg 3. Änderung trifft für das hier betrachtete Änderungsgebiet der 25. Änderung des FNP keine Festsetzungen. Im Änderungsbereich und westlich an den Änderungsbereich angrenzend wird das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ verfolgt. Dabei handelt es sich um die Flächen zwischen den Ortsteilen Nothberg und Hüheln.

Im näheren Umfeld nordwestlich angrenzend an die Fläche des Schießstandes setzt der „Landschaftsplan III - Eschweiler - Stolberg -“ der StädteRegion Aachen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald mit dem Landschaftsbestandteil 2.4-23 drei Einzelbäume in der Indeaue fest.

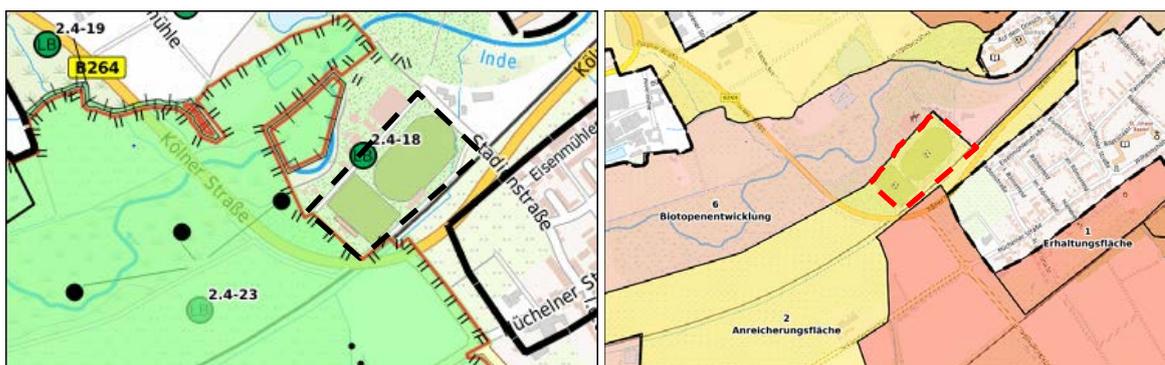


Abb. 5: Ausschnitt a us der Festsetzungskarte und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III -Eschweiler-Stolberg- der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen]

#### *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.

Östlich angrenzend an die Kölner Straße liegt der Bebauungsplan W 6 – Eisenmühlenstraße / Römerfeld -, rechtskräftig seit 27.07.1971, der in Teilbereichen überplant wurde. In diesem werden Straßenverkehrsflächen, Wohngebietsflächen untergeordnet als Mischgebiet und überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen dem Änderungsbereich und den festgesetzten Wohngebieten sind die Flächen als Landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung (SO)**

Im Änderungsbereich soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage“ dargestellte Fläche in eine „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ umgewandelt werden. Die Darstellung als „hochwassergefährdeter Bereich“ bleibt bestehen und wird im weiteren Verfahren angepasst.

Infolge der Fusion der Fußballvereine aus Dürwiß, Laurenzberg und Weisweiler zum Sommer 2020 wurde die Nutzung der Sportanlage in Weisweiler durch die Fortuna 08 Weisweiler e.V. aufgegeben. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, auf der brachliegenden ehemaligen Sportplatzanlage „Hubert-Bündgens-Stadion“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden benachbarten Reitanlage vorzubereiten. Die durch das Hochwasserereignis aus dem Jahre 2021 teilweise stark beschädigte Sportplatzanlage grenzt unmittelbar an die bestehende Reitsportanlage in Nordwesten an und wird durch die Stadionstraße erschlossen.

Die Sportplatzfläche soll zukünftig als Reitplatz mit Sand als Untergrund ausgebaut werden. Das ehemalige Vereinsheim soll durch den Reitsportverein genutzt werden. Dabei soll die bisherige Hausmeisterwohnung als Betriebswohnung für die Pferdepfleger\*innen dienen, damit Erreichbarkeit rund um die Uhr vor Ort gegeben ist. Die zum ehemaligen Sportheim gehörende Parkplatzfläche steht weiterhin für eine Parkplatznutzung zur Verfügung. Die Grünfläche zwischen der Stadionstraße, der Erschließungsstraße des Vereinsheimes und der Bahnstrecke bleibt mit ihrem altem Baumbestand erhalten.

Der sich auf dem Gelände befindliche Schießstand bleibt bestehen und soll weiterhin als solcher genutzt werden.

Mit der eindeutigen Darstellung als „Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und -ausbildung“ 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.

## **3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **3.1 Ver- und Entsorgung**

Durch die ehemalige Nutzung der Flächen als Sportplatzgelände inklusive Vereinsheim mit Hausmeisterwohnung und die noch vorhandene Nutzung als Schießanlage erfolgt die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation aktuell durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Stadionstraße.

Auf Ebene des Bebauungsplanes muss auf Grundlage der konkretisierten Planungen geprüft werden, ob die vorhandene entwässerungstechnische Erschließung ausreichend ist. Gegebenenfalls ist ein entwässerungstechnisches Konzept zur Beseitigung des Schmutz- bzw. Niederschlagswassers zu entwickeln.

### **3.2 Verkehrsanbindung**

Der Änderungsbereich ist über die Stadionstraße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Erreichbarkeit des Änderungsbereiches mit dem PKW ist ausschließlich über die Stadionstraße gegeben. Diese quert unmittelbar hinter dem ehemaligen Sportplatzgelände über die Bahnstrecke der Euregiobahn und unterhalb die Kölner Straße. Im weiteren Verlauf führt die Stadionstraße entlang bzw. durch die Randbebauung des Ortsteil Hüheln über die Hühelner Straße zur Wenauer Straße (K23) und wird durch den Knotenpunkt Kölner Straße / Wenauer Straße an die Kölner Straße (B 264: Hauptverbindung zwischen Eschweiler Ost, Weisweiler und Langerwehe) angebunden. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich lediglich fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar. Die Nutzung der Verkehrsfläche entlang der Bahnstrecke in westliche Richtung ist bis zur Erreichbarkeit des Vereinsheims und des Schießstandes für PKWs erlaubt. In ca. 800 m Entfernung in Richtung Langerwehe befindet sich der Haltepunkt Eschweiler-Weisweiler der vom Änderungsbereich unmittelbar fußläufig erreichbar ist und von der Euregiobahn bedient wird.

## **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 zunächst keine direkten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes in eine Reitanlage geschaffen. Die Erschließung des Geländes, das Vereinsheim mit den angrenzenden Garagen, der Schießstand des Schützenvereins und die vorhandene Parkplatzfläche bleiben als solche erhalten, so dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Die vorhandene Grünfläche an der Bahnstrecke der Euregiobahn bleibt mit ihrem Baumbestand erhalten. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich ist mit Sportplatzschichten überdeckt. Auf der jetzigen Sportplatzfläche soll ein Reitplatz errichtet werden, dessen Untergrund mit Sand ausgebildet werden soll. 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 Änderungsbereiches im Rahmen der 25. 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.



als Grünfläche Sportanlage und hochwassergefährdeter Bereich dargestellte Gebiet soll als „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitsportanlage mit Pferdezucht und –ausbildung“ dargestellt werden.

## 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.

Eschweiler, den .2022

gez. R. Führen