



## STADT ESCHWEILER

### 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - Auestraße -

## BEGRÜNDUNG

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 .....	4
1.3	Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen .....	4
<b>2</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>5</b>
2.1	Gewerbliche Baufläche (G) .....	5
<b>3</b>	<b>UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ver- und Entsorgung .....	5
3.2	Verkehrsanbindung .....	5
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>6</b>
4.1	Umweltprüfung .....	6
4.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	6
4.3	Artenschutz in der Bauleitplanung .....	6
4.4	Immissionsschutz .....	6
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>6</b>

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Südwesten des Eschweiler Stadtgebietes im Stadtteil Aue. Der Stadtteil Aue wird im Westen von der Bahnlinie Aachen-Köln und im Osten von der Strecke der *euregiobahn* bzw. der Inde begrenzt. Im Norden und Süden des Stadtteils liegen größere zusammenhängende Gewerbegebiete.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Grünfläche, die die Wohnbauflächen an der Austraße zur Bahnlinie und zu den nördlich angrenzenden gewerblichen Flächen abschirmt.



Abb. 1 – Auszug aus dem Luftbild (Inkias Portal, StädteRegion Aachen)

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,48 ha auf und wird begrenzt:

- im Norden durch eine brachliegende Fläche,
- im Osten durch die Austraße,
- im Süden v. a. durch das Flurstück mit der Nr. 411/65 (Gemarkung Eschweiler, Flur 3)
- und im Westen durch die in Dammlage verlaufende Bahntrasse Aachen - Köln.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Freifläche mit umfangreichem Gehölzbestand dar. Die westlich an das Plangebiet angrenzende steile Böschung des Bahndammes ist ebenfalls mit dichtem Baumbestand bewachsen. Westlich des Bahndammes schließt sich der Propsteier Wald an.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich zwischen Austraße und Phönixstraße wird durch Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau in überwiegend dreigeschossiger Zeilenbauweise sowie durch unbebaute, begrünte Bereiche geprägt. Südlich an das Plangebiet schließt sich eine Einfamilienhausbebauung mit lang gestreckten Gärten bis zum Bahndamm an.

Der Standort Austraße/Phönixstraße ist bereits historisch durch gewerblich-industrielle Nutzungen (Eisengießerei, Eisenwalzwerk, Maschinenfabrik, Röhrenwerk) geprägt. Das Plangebiet und seine Umgebung werden von der westlich verlaufenden Bahnstrecke Aachen-Köln und der östlich, parallel

zur Inde verlaufenden Strecke der *euregiobahn* umschlossen. Es wird einerseits durch große gewerbliche Grundstücke (Lagerplatz / Fabrik) und andererseits durch eine kleinteilige Wohnbebauung sowie umfangreiche Grün- und Gehölzflächen geprägt.

## 1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Planung ist der Wunsch des Eigentümers, seine bisher als Grünfläche ausgewiesenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Planungsziel ist die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Auestraße. Die nördlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Bauflächen sollen in Richtung Süden, um die derzeit als 'Grünfläche' ausgewiesene Fläche, erweitert werden.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Anschluss an die FNP-Änderung soll zur Konkretisierung der Planung ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

## 1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

### *Landesentwicklungsplan (LEP NRW)*

Gemäß geltendem LEP NRW (vom 08.02.2017) ist die Stadt Eschweiler als Mittelzentrum ausgewiesen und das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt. Westlich und östlich des Siedlungsraumes sind Grünzüge dargestellt. Durch den Siedlungsraum fließt die Inde.

Nach Ziffer 6.1-6 besteht der Grundsatz, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung (Begriffsdefinition in Anlehnung an das BauGB) zählen die Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung ebenso wie die der Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Innenbereich (Grundsatz 6.1-8). Gleichzeitig fordert der LEP in Ziel 6.3-1 eine ausreichende Baulandversorgung der Wirtschaft. Diesem Ziel kommt die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nach, indem sie die Entwicklung eines im Innenbereich gelegenen Arbeitsstandortes vorbereitet.

### *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. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)' dar. Westlich des GIB verläuft ein Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und östlich ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit einem Haltepunkt in der Nähe des Plangebietes.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung für Gewerbebetriebe, die einen großen Flächenbedarf haben und wegen ihrer Emissionen nicht in der unmittelbaren Nähe zu einer Wohnnutzung angesiedelt werden können. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum hat.

Des Weiteren ist auf Ebene der Bauleitplanung die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Entsprechend der übergeordneten Planungen (LEP / Regionalplan) ist das Plangebiet für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke 'Grünfläche' dar. Im Norden schließt sich an den Änderungsbereich eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) an. Im Süden und Osten schließen sich 'Wohnbauflächen' (W) an. Über die Auestraße ist das Plangebiet an die Phönixstraße angebunden. Die Phönixstraße ist als 'Straße für den überörtlichen Verkehr' ausgewiesen.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet der 21. Änderung des FNP befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III 'Eschweiler – Stolberg' (3. Änderung, Stand November 2004).

Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 1 – 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' festgelegt.

Westlich des Bahndammes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 'Propsteier Wald mit angrenzenden Flächen' und südlich der ESW Röhrenwerke das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 'Indetal zwischen Stolberg und Eschweiler'.

### *Bebauungspläne*

Der Bereich der 21. FNP-Änderung befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 Gewerbliche Baufläche (G)**

Zur Entwicklung des Gewerbestandortes 'Aue-/ Phönixstraße' soll die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Fläche für eine gewerbliche Nutzung geändert werden. Damit soll der im Regionalplan als für gewerbliche Nutzungen vorgesehener Bereich entsprechend entwickelt und der vorhandene Gewerbestandort gestärkt werden.

Nachfolgend sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes konkrete Festsetzungen zur Nutzung und Entwicklung des gewerblich genutzten Standortes 'Auestraße' getroffen werden. Insbesondere im Übergang zu den in der Gemengelage befindlichen Wohnnutzungen sind Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen bzw. Immissionsschutzbelange bei der detaillierten Planung des Standortes zu berücksichtigen.

## **3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

### **3.2 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird über die Auestraße erschlossen und über den Anschluss der Auestraße an die Phönixstraße bzw. an die Straße 'Am Hohenstein' (L238) sowie über die Straßen Pumpe / Stich /

Röthgener Straße / Langwahn an das übergeordnete Straßennetz angebunden. An der Phönixstraße befindet sich die ÖPNV-Haltestelle 'Auestraße' der Stadtbuslinie EW4, die das Plangebiet mit dem Eschweiler Stadtzentrum und dem Eschweiler Hauptbahnhof verbindet.

#### 4 UMWELTBELANGE

##### 4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### 4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Änderungsfläche ermittelt und der notwendige Ausgleich sichergestellt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### 4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### 4.4 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans – Auestraße – umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha mit folgender Aufteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Grünfläche	1,48 ha	
Gewerbliche Baufläche (G)		1,48 ha
<b>Gesamt</b>	<b>Rd. 1,48 ha</b>	<b>Rd. 1,48 ha</b>

Eschweiler, den 16.10.2019

gez. Rita Führen

**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.