

GEMEINDE ALDENHOVEN



Änderung des Flächennutzungsplans
in Langweiler, Flur 8
und Niedermerz, Flur 16

Begründung
zum Aufstellungsbeschluss

27.06.2006

Gemeinde Aldenhoven

**Änderung des Flächennutzungsplans in Langweiler, Flur 8
und Niedermerz, Flur 16**

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Inhalt:

Inhalt:..... i

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 1

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung 1

3. Erläuterungen zur Planänderung 3

 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3

 3.2. Art der Nutzung 4

 3.3. Umweltbelange 6

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Autobahn A 44, westlich der Ortschaft Niedermerz (Gemarkung Niedermerz, Flur 16) und südöstlich der Ortschaft Weiler-Langweiler (Gemarkung Langweiler, Flur 8).

Den Geltungsbereich der Änderung stellt der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven als Außenbereich gem. § 35 BauGB bzw. als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Zur Vorbereitung der privaten Projektentwicklung „Multithemenanlage Römer-Park“ plant die Gemeinde Aldenhoven die Änderung ihres Flächennutzungsplans. Ziel der Projektentwicklung ist es, auf einer ca. 42,2 ha großen Fläche in der Gemarkung Langweiler, Flur 8, für ca. 800 Feriengäste eine Erholungs- und Freizeitanlage mit Hotel, Bungalowpark, Wellnessbereichen mit Thermalbädern, Sauna, Solarien und Praxen, Gastronomiebetrieben, Konferenz- und Mehrzweckräumen, Verwaltungsbereichen sowie Shops zur Deckung des Bedarfs der Feriengäste anzubieten. Das besondere Qualitätsmerkmal der Erholungs- und Freizeitanlage werden die Bauweise, die Gestaltung sowie die Ausstattung der Anlage sein, in der als „Multithemenanlage“ mediterrane Reiseziele nachgebildet werden. Die „Multithemenanlage Römer-Park“ soll als geschlossene Anlage in einen naturnah gestalteten Landschaftspark eingebettet werden. Aus diesem Grund wird ein ca. 33,4

ha großer Bereich des „Schlangengrabens“ (Gemarkung Niedermerz, Flur 16) in die Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen.

Die Gemeinde erwartet, dass mit der erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens in dieser Größenordnung die Schaffung und Sicherung zahlreicher Arbeitsplätze verbunden ist. Es werden positive Effekte für die Bauwirtschaft, das Handwerk sowie für qualifizierte und nicht qualifizierte Arbeitnehmer im Dienstleistungsbereich erwartet.

Für das Vorhaben ist die Gemeinde Aldenhoven insbesondere wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage an den Autobahnen A 4 (Köln – Heerlen – Eindhoven) und A 44 (Düsseldorf – Aachen – Lüttich) zwischen dem Dreiländereck geeignet. Im Einzugsbereich von 60 km leben etwa 2,8 Mio. Einwohner. Die Gemeinde ist von den Autobahnanschlussstellen Alsdorf und Aldenhoven (A 44) sowie Eschweiler (A 4) über qualifizierte Straßen auf kurzem Wege gut erreichbar.

Diese Standortgunst trifft umso mehr für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans zu, der unmittelbar an die Landesstraße L 136 angebunden ist. Die Landesstraße steht als Autobahnzubringer sowohl zur Anschlussstelle Alsdorf, als auch zur Anschlussstelle Aldenhoven (in jeweils ca. 2,5 km Entfernung) oder als Zubringer zur Landesstraße L 240 und zur Autobahnanschlussstelle Eschweiler der A 4 (in ca. 7 km Entfernung) zur Verfügung.

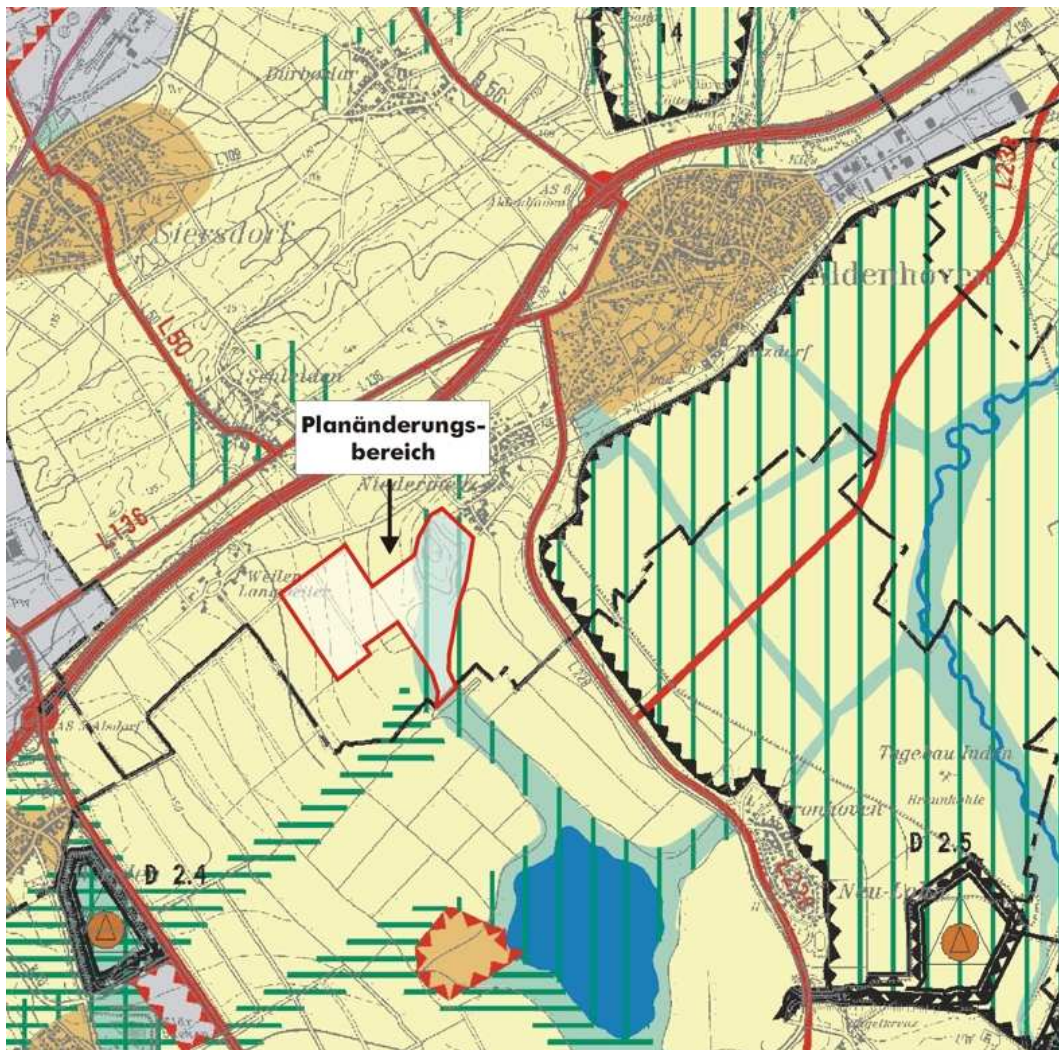
Aufgrund der Nähe zu den Autobahnanschlussstellen, der Zubringermöglichkeit über qualifizierte Straßen und der Ausgangslage, dass es sich hier um landwirtschaftlich intensiv genutzte Rekultivierungsflächen des Braunkohlebergbaus und nicht um gewachsene Böden handelt, ist das Vorhaben im Vergleich zu anderen möglicherweise verfügbaren Flächen, vergleichsweise umweltverträglich zu realisieren.

3. Erläuterungen zur Planänderung

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich der Gemarkung Langweiler, Flur 8 als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und den Bereich des „Schlangengrabens“ (Gemarkung Niedermerz, Flur 16) als Waldbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dar (→ Darstellung 1). Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) bei der Bezirksregierung Köln als Bezirksplanungsbehörde abgefragt.

Darst. 1 Übersichtskarte zur Änderung des Flächennutzungsplans Aldenhoven – Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen



3.2. Art der Nutzung

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Bereich der Gemarkung Langweiler, Flur 8, ein ca. 42,2 ha großes Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung, Freizeitpark“ dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Zulässigkeit einer Erholungs- und Freizeitanlage mit Hotel, Bungalowpark, der dazu bestimmt ist, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, Wellnessanlagen mit Thermalbädern, Saunaanlagen, Solarien und Praxen, Gastronomiebetrieben, Konferenz- und Mehrzweckräumen,

Verwaltungsbereichen sowie Shops zur Deckung des Bedarfs der Feriengäste festgesetzt.

Im Bereich der Gemarkung Niedermerz, Flur 16, stellt die Änderung des Flächennutzungsplans eine bestehende Teichanlage am Ende des „Schlangengrabens“ als 2,3 ha große Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB, den Nah- und Uferbereich der Wasserfläche als ca. 3,8 ha große private Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ und den übrigen, 27,3 ha großen Waldbereich als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dar.

Bis zur Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung können die Flächendarstellungen in ihren Grenzen noch variieren. Zur Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplans werden kurzfristig ein städtebaulicher Rahmenplan sowie ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Nach Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe kann dann auch in der Flächennutzungsplanänderung die Sondergebietsfläche enger gefasst und durch Grünflächen begrenzt werden. Nach Erstellen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden dann Teilflächen voraussichtlich auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

3.3. Umweltbelange

Die Belange der Umwelt werden in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern (Scoping).

Bauplanungsrechtliche Vorhaben, wie der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes, einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung oder eines Freizeitparks, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden in der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung geführt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bilanziert. Ausgleichskonzepte werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren, Landwirtschaftskammer Rheinland) in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Aldenhoven, 27.06.2006