

STADT ESCHWEILER

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 51 - ODILIENSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

INHALT DER BEGRÜNDUNG**ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1	AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Heutige Situation.....	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	6
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne	8
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	9
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
3	PLANUNGSINHALT	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
3.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen.....	12
3.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.9	Örtliche Bauvorschriften	14
4	SONSTIGE HINWEISE.....	14
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
5.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
6	UMWELTBELANGE.....	16
6.1	Umweltbericht	16
6.2	Artenschutz	16
6.3	Biologische Vielfalt.....	17
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Bodenschutz	18
6.6	Wasser.....	18
6.7	Klimaschutz	19

7 STÄDTEBAULICHE DATEN.....20

ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – liegt im Südwesten der Stadt Eschweiler im Stadtteil Röthgen unmittelbar südlich des Gleises der Bahnstrecke Mönchengladbach–Stolberg (Eschweiler Talbahn) und nordwestlich der Wendeanlage der Johanna-Neuman-Straße. Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks des Senioren- und Betreuungszentrums der StädteRegion Aachen und ein nordöstlich angrenzendes Grundstück.

Der dreiecksförmige Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird somit begrenzt:

- Im Osten durch eine Stichstraße in Verlängerung der Johanna-Neuman-Straße,
- im Südwesten durch eine Linie, die ca. 140 m parallel zur Odilienstraße verläuft und
- im Norden durch die Bahnlinie der Euregiobahn zwischen Mönchengladbach und Stolberg.

Der Bebauungsplan umfasst den nordöstlichen Teil des Flurstücks 393 Flur 30 sowie das Flurstück 318 Flur 41, beide Gemarkung Eschweiler.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in der Planurkunde im M 1:500 definiert, eine Übersicht ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

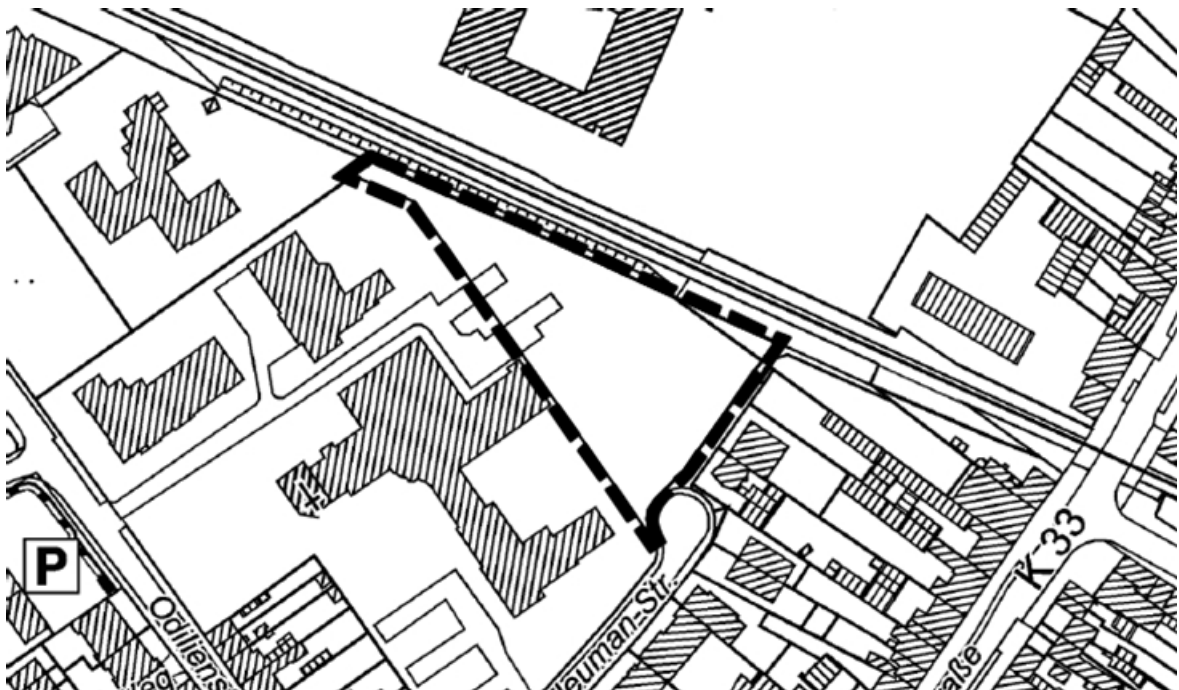


Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 [Quelle: Geobasis.nrw]

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.020 m².

Das Plangebiet ist zurzeit Teil der Außenanlagen des Senioren- und Betreuungszentrums (SBZ) der StädteRegion Aachen. Die Fläche ist zum Großteil unversiegelt und besteht aus einer zusammenhängenden Intensivrasenfläche, die am östlichen und nördlichen Rand mit etlichen großkronigen Bäumen bestanden ist. Mittig verläuft ein gepflasterter Weg, der sich im östlichen

Teilbereich zu einer Aufenthaltsfläche aufweitet. Hier befindet sich zudem eine Sandfläche als Teil der Außenraumgestaltung. Im Nordwesten liegt einer der beiden Parkplätze des Seniorenzentrums teilweise innerhalb des Plangebietes. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Feuerwehrezufahrt für das Seniorenzentrum. Diese Feuerwehrezufahrt bindet unmittelbar an die Wendeanlage an der Johanna-Neuman-Straße an. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegen zwei unterirdische Leitungen (Mischwasserkanal und Ferngasleitung). Das Gelände des Plangebietes fällt zu diesen Leitungen um ca. 2,00 m ab. Diese Böschung setzt sich außerhalb des Plangebietes innerhalb der Bahnflächen fort und steigt nördlich des Gleises wieder an, so dass das Gleis insgesamt in Tieflage verläuft.

Nördlich des zentralen Gebäudes des Seniorenzentrums liegt eine asphaltierte Stellplatzanlage für ca. 24 Fahrzeuge für die Mitarbeitenden. Diese Anlage wird von der Odilienstraße angefahren. Besucherparkplätze für das Zentrum befinden sich südlich des zentralen Gebäudes. Diese sind an die Johanna-Neuman-Straße angebunden.

Nordwestlich des zentralen Gebäudes grenzen weitere Gebäude des Seniorenzentrums an sowie die sozialen Einrichtungen Caritas-Lebenswelten und die Pro Seniore Residenz Eschweiler.

Nördlich des Bahngleises liegt das Berufskolleg Eschweiler, welches ähnlich dem Seniorenzentrum durch dichten Baumbestand eingegrünt ist.

Südwestlich des Plangebietes liegen die Baukörper des Seniorenzentrums. Die Baukörper sind u-förmig angeordnet und öffnen sich nach Nordosten in Richtung Plangebiet. Der südliche Teilbereich weist dabei vier Geschosse, der nördliche Teilbereich sieben Geschosse auf.

Östlich angrenzend an das Plangebiet erschließt eine Stichstraße in gerader Verlängerung der Johanna-Neuman-Straße drei zwei- bis viergeschossige Wohngebäude.

Die weitere Bebauung an der Johanna-Neuman-Straße zwischen Odilienstraße und Wendehammer besteht vorrangig aus zwei- bis dreigeschossigen, meist traufständigen Wohngebäuden, teilweise in geschlossener Bauweise.

Das Plangebiet fällt vom südlichsten Punkt an der Johanna-Neuman-Straße von ca. 142 m ü. NHN auf ca. 140 m ü. NHN entlang der nördlichen Grenze ab. Der zentrale Bereich, der überbaut werden soll, liegt zwischen ca. 141,5 m ü. NHN und ca. 141,2 m ü. NHN.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die ca. 160 m westlich an der Odilienstraße gelegene Bushaltestelle „Eschweiler Kreisaltenheim“. Hier verkehren die Buslinien 48 zwischen Stolberg Mühlener Bahnhof und Vöckelsberg und 58 zwischen Eschweiler Bushof und Eschweiler Hauptbahnhof. Ca. 220 m südlich liegt die Bushaltestelle „Eschweiler Röthgen Röthgener Straße“. Hier verkehren neben der Buslinie 58 die Linie 8 zwischen Stolberg Zweifall Solchbachtal und Eschweiler Bushof. In ca. 400 m Luftlinien-Entfernung liegt der Bahnhof Eschweiler West, der Anschluss an die Euregiobahn, die zwischen Stolberg Hauptbahnhof und Düren verkehrt, bietet.

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m südwestlich der Fußgängerzone der Innenstadt von Eschweiler. Die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter liegen im Umkreis von ca. 350 m.

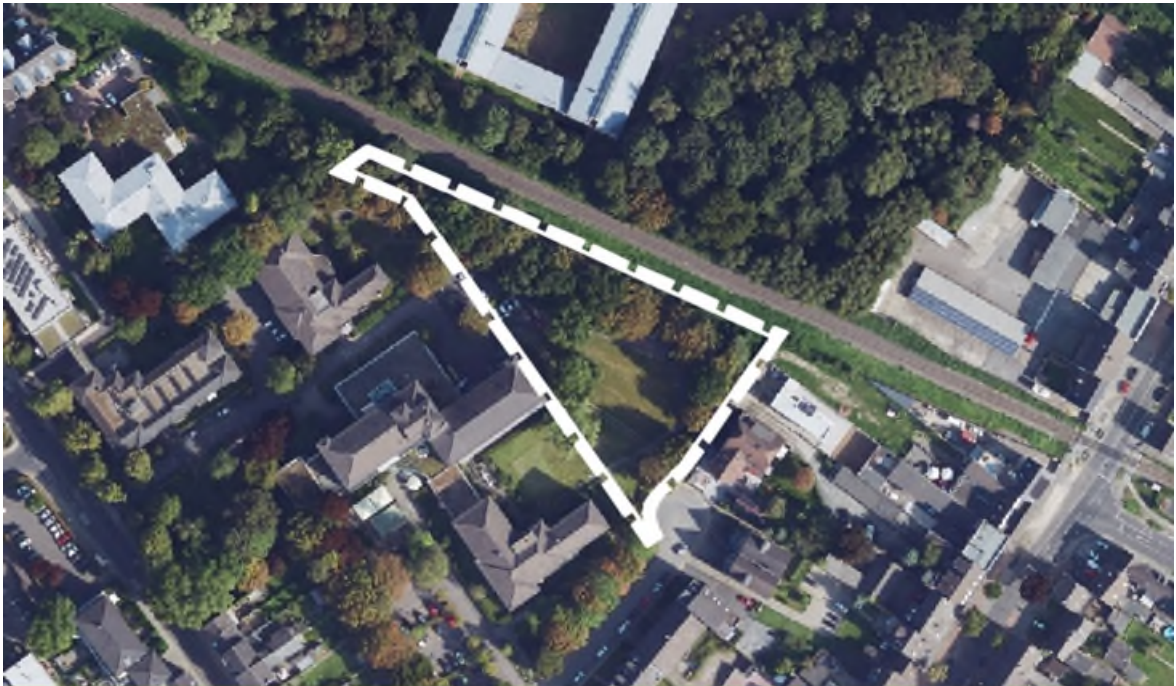


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereiches [Quelle Luftbild: Geobasis.nrw]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die GWG – Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH und das Senioren- und Betreuungszentrum Eschweiler (SBZ) planen eine Erweiterung des Seniorenzentrums in Eschweiler-Röthgen. Auf der nördlichen Fläche des Grundstücks des heutigen Seniorenzentrums sollen in dem genannten Vorhaben Apartments für Auszubildende und Angehörige von betreuten Senior*innen entstehen (s. auch Kapitel 2).

Durch die Bereitstellung von Wohnraum sollen Auszubildende stärker an den Betrieb gebunden und so dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden. Das Angebot soll darüber hinaus zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Eschweiler beitragen.

Die im Seniorenzentrum betreuten Senioren stammen nicht nur aus der StädteRegion, so dass für Angehörige längere Anfahrtswege erforderlich werden. Um hier Abhilfe zu schaffen, sollen für Angehörige ebenfalls Apartments angeboten werden, die dann angemietet werden können.

Das geplante Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 51. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt die geplante zusätzliche Erweiterung zu; die vorgesehenen Baukörper liegen jedoch nicht in den dort festgesetzten überbaubaren Flächen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen und um dabei gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan 51 in diesem Teilbereich geändert werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2025)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen (2025), der am 29.10.2025 veröffentlicht wurde, werden das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die unmittelbar nördlich verlaufenden Gleise werden als Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr, Bestand, ausgewiesen.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2025 [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2025]

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Grundstück des Senioren- und Betreuungszentrums als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dar. Somit entsprechen die im Geltungsbereich der geplanten 8. Änderung des Bebauungsplanes 51 liegenden Flächen mit einer Festsetzung als „Sonderbaufläche“ den Zielen des Flächennutzungsplans. Die entlang der nördlichen Grenze verlaufenden Bahnflächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für den überörtlichen Verkehr, Hauptverkehrszüge mit der Zuordnung Bahnanlagen dargestellt. Weiter nördlich schließen sich Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Schule“ an. Die östlich der Johanna-Neuman-Straße gelegenen Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Die westlich verlaufende Odilienstraße wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler [Quelle: Geoportal, StädteRegion Aachen]

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 51 – Odilienstraße –. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 51 – Odilienstraße – wird durch die 8. Änderung vollständig überdeckt.

In direkter Nachbarschaft zur nun geplanten 8. Änderung gilt weiterhin der Ursprungs-Bebauungsplan 51 – Odilienstraße – (rechtskräftig seit 01.08.1974) bzw. die dazugehörige 7. Änderung (rechtskräftig seit 06.04.2006).



Abb. 5: Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne, ohne Maßstab [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.6 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und weil die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB). Aufgrund der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauung bzw. den umliegenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Natura-2000 Gebiete beeinträchtigt werden oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden müssen (§ 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB entfällt ebenfalls. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen und die entsprechende Umsetzung eines Ausgleichs sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf zeigt die geplante Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums mit einem separaten länglichen viergeschossigen Baukörper in Nordwest-Südost Ausrichtung. Dieser Baukörper orientiert sich an den südwestlich gelegenen Bestandsgebäuden

des Seniorenzentrums und bildet zukünftig als nordöstlicher Riegel zusammen mit dem u-förmigen Bestandsgebäude einen großzügigen Hofraum.

Die Lage des geplanten Baukörpers orientiert sich zudem an dem großkronigen Baumbestand, der durch die Staffelung des Baukörpers Richtung Nordost bis auf zwei Bäume erhalten werden kann.

Das Gebäude dient der Bereitstellung von Apartments für Auszubildende sowie für Angehörige von betreuten Senior*innen.

Die Dachform ist als Flachdach vorgesehen, so dass sowohl eine Dachbegrünung als auch Photovoltaikanlagen realisiert werden können.

Die notwendigen Stellplätze werden nordwestlich des Baukörpers oberirdisch angeordnet und stellen eine nördliche Erweiterung des bestehenden Parkplatzes des Seniorenzentrums dar. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über eine Verlängerung der Zufahrt des Bestandsparkplatzes von der Odilienstraße aus.

Die Umsetzung des Bauvorhabens soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt umfasst den südöstlichen Teil des Baukörpers, der zweite Bauabschnitt den nordwestlichen Teil des Baukörpers. Bei einer Umsetzung des zweiten Bauabschnittes wird ein Teil der Stellplatzfläche überdeckt. Insgesamt ist die Errichtung von 25 Stellplätzen vorgesehen. Die erforderlichen Besucherparkplätze werden bereits durch die bestehenden Parkplätze abgedeckt. Im ersten Bauabschnitt soll eine Wohnfläche von ca. 1.100 m², im zweiten Bauabschnitt eine Wohnfläche von ca. 520 m² realisiert werden, so dass insgesamt ca. 36 Wohnungen erstellt werden können.

Die entlang der Südwestgrenze des Plangebietes verlaufende Feuerwehzufahrt bleibt in ihrer derzeitigen Lage bestehen.

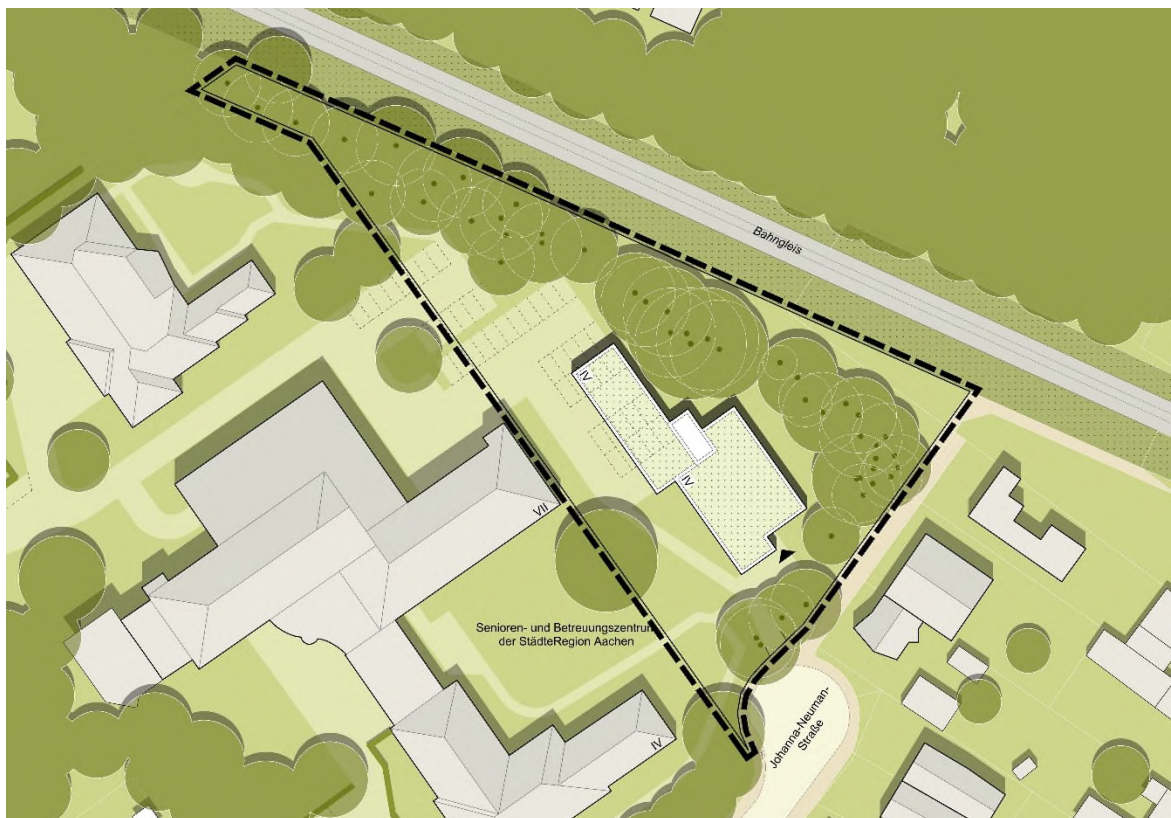


Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf [Quelle: APB Architekten, Stand 03/2025]

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden entsprechend dem Ziel, das bestehende Senioren- und Betreuungszentrum durch zugehörige Anlagen zu erweitern, wie im Ursprungsbebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheime und zugehörigen Anlagen“ festgesetzt. Innerhalb des SO 1 werden die maximale Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl (GFZ) des Ursprungsplanes auf reduziert; eine Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geht hiermit nicht einher.

Die geplanten Nutzungen „Wohnungen für Auszubildende und Angehörige von betreuten Personen“ werden als allgemein zulässig im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Dieser Katalog wird ergänzt um „Stellplätze und Fahrradabstellplätze“ und um sonstige, der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

GRZ und GFZ

Entsprechend dem Ursprungsplan wird die Grundflächenzahl für das SO 1 und das SO 2 auch zukünftig mit 0,4 festgesetzt. Aus der Änderung ergibt sich für das Grundstück keine Erhöhung der maximalen Grundfläche, die durch ein Vorhaben versiegelt werden kann.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl resultiert aus der Anzahl der maximalen Vollgeschosse und liegt im SO 1 mit 1,6 unter dem Wert des Ursprungsplans von 2,2. Für das SO 2 gilt wie im Ursprungsplan eine GFZ von 2,2.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO 1 mit maximal vier festgesetzt und liegt damit bei der Hälfte der Anzahl der Vollgeschosse, die innerhalb des Ursprungsplanes festgesetzt wurden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am realisierten Bestand des südlichen Flügels des Seniorenzentrums und an der prägenden Bestandsbebauung an der Johanna-Neuman-Straße, die zwischen zwei und vier Geschosse aufweist. Für das SO 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse unverändert gegenüber dem Ursprungsplan mit acht festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe stellt sicher, dass innerhalb des Plangebietes über die maximale Anzahl der Vollgeschosse hinaus kein zusätzliches Nichtvollgeschoss als zurückspringendes Geschoss ermöglicht wird.

Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den oberen Fassadenabschluss des Baukörpers einschließlich Attika, die Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder ähnlicher Bauteile.

Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen erforderlich werden. Die Höhe der Überschreitung wird auf max. 2,00 m beschränkt. Zudem ist es erforderlich, dass die Anlagen um das Maß der Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken, um keine dominante Wirkung zu entfalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das SO 1 wird aufgrund der Lage und der geringen Größe des Baufensters auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Für das SO 2 wird unverändert gegenüber dem Ursprungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die Lage der überbaubaren Flächen orientiert sich an den Kronentraufen des angrenzenden Baumbestandes. Deswegen werden die überbaubaren Flächen des Ursprungsplans im Bereich des SO 2 im südlichen Eckbereich reduziert. Die überbaubaren Flächen des Ursprungsplans und der Änderung ergeben damit ein zusammenhängendes Baufenster.

Textlich wird geregelt, dass Terrassen und Balkone die Baugrenzen um maximal 2,00 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten dürfen. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Baukörpergestaltung ermöglicht.

3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen werden lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen nordwestlich des Baufensters zugelassen.

Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen sind diese mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen, um damit die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und die natürlichen Bodenfunktionen zumindest in Teilen zu erhalten.

Die Lage von anderen baulichen Nebenanlagen wird entsprechend dem Ursprungsplan 51 auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage des erhaltenswerten Gehölz- und Baumbestandes. Um Beeinträchtigungen des Bestandes zu verhindern, werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

Am nördlichen Rand des Plangebietes werden in einer Breite von jeweils 3,00 m Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Begünstigt werden damit im Bereich des GFL 1 die Stadt Eschweiler als Träger eines hier verlaufenden Mischwasserkanals und im Bereich des GFL 2 der Leitungsträger einer hier verlaufenden Ferngasleitung. Generell werden bauliche Anlagen innerhalb der belasteten Flächen ausgeschlossen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Weitergehende Ausführungen siehe Kapitel 6.4 „Immissionsschutz“)

Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene Bahnstrecke der Euregiobahn wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (Untersuchung der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 01/2026). Die Untersuchung orientiert sich bei der Beurteilung der Schallimmissionen aufgrund der in den

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten zulässigen Nutzungen der SO-Gebiete an den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV für Altenheime / Pflegeeinrichtungen. Die dort zulässigen Grenzwerte betragen 57 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts.

Die Tagesgrenzwerte werden an allen Fassaden des SO 1 und des SO 2 eingehalten. Nachts wird der Grenzwert im SO 1 für die Nordostfassade um 14 dB (A) und für die Südostfassade um 7 dB (A) überschritten. Für das SO 2 werden an der Nordostfassade eine Überschreitung von 16 dB (A) und an der Südwestfassade eine Überschreitung von 6 dB (A) festgestellt.

Somit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den erhöhten Immissionswerten entgegenzuwirken. Es sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Notwendige Lüftungsmaßnahmen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen. Zudem ist für an den betroffenen Fassaden gelegene Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen

Zum Schutz unmittelbar an die überbaubaren Flächen angrenzender Bäume werden diese Bäume entsprechend ihrer eingemessenen Standorte als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nordöstlich zwischen überbaubarer Fläche und dem GFL 2 gelegenen Gehölz- und Baumbestände werden als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammengefasst und sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen, befestigte Wege und Mauern werden innerhalb dieser Flächen bis auf eine Einfriedung am östlichen Rand ausgeschlossen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begrünung nicht überbauter Flächen

Zur Gewährleistung einer weitestgehenden Durchgrünung sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind insektenfreundliche Stauden, Sträucher und Gehölze zu verwenden (siehe Kapitel 6.2). Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen oder Steingärten wird ausdrücklich ausgeschlossen, um Aufheizeffekte oder die Beschränkung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Dachbegrünung

Aus klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sind nur Flachdächer zulässig, die mindestens extensiv zu begrünen sind. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung. Darüber hinaus haben Gründächer positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden.

Zum Schutz des Baumbestandes erfolgt der Hinweis, dass Terrassen und Wege im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen sind.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Dachgestaltung

Die Dächer sind einheitlich als Flachdächer herzustellen. Damit wird die Dachbegrünung und die freie Standortwahl für Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Einfriedungen

Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken sollen als transparente Zäune realisiert werden, um eine optische Grünvernetzung mit angrenzenden Grundstücken sicherzustellen.

Aufgrund des höheren Geländes des Plangebietes gegenüber dem östlich angrenzenden Weg in Verlängerung der Johanna-Neuman-Straße werden gemauerte oder betonierte Sockel für die transparenten Zäune in ihrer Höhe nicht eingeschränkt. Die Zaunhöhe darf in ihrer Gesamthöhe 2,00 m nicht überschreiten.

4 SONSTIGE HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen wird. Sollte es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, ist die Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel im Plangebiet und erforderliche Verhaltensweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die Planurkunde aufgenommen.

Baumschutzsatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindliche Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler zu beachten ist.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation u.ä. wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist über die Odilienstraße oder über die Johanna-Neuman-Straße an die jeweiligen Netze angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück ist § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) nicht anzuwenden. Im Generalentwässerungsplan (GEP) wurde das Grundstück berücksichtigt; im Umfeld bestehen keine signifikanten Überlastungen im Kanalnetz. Zudem wird die GRZ des Ursprungsplanes nicht verändert. Insofern ist auch keine Änderung in der Art der Niederschlagswasserbeseitigung gegenüber dem Ursprungsplan erforderlich.

Gemäß der Karte der Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen und der Hydrologischen Karte liegt der höchstgemessene freie Grundwasserspiegel im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen bei ca. 140 – 141 m NHN. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich 141,2 NHN ergibt sich somit ein geringer Grundwasserflurabstand, der eine Versickerung ausschließt. Zudem liegen gemäß der „Bewertung der Versickerungsfähigkeit im Projektgelände Johanna-Neuman-Straße“ der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Würselen von Mai 2025 bis in eine Tiefe von mindestens 2,6 m unter GOK Auffüllungen mit Fremd Beimengungen in Form von Ziegelbruch und Schlacken vor. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Gewässer, in welches Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen soll das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal am nördlichen Rand des Plangebietes eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende Zufahrt von der Odilienstraße und über die Johanna-Neuman-Straße gewährleistet.

Bezüglich des zukünftigen Verkehrsaufkommens ist zu berücksichtigen, dass durch das geplante Bauvorhaben bestehende Verkehre reduziert werden, weil Auszubildende und Besucher*innen das Seniorenzentrum von ihrer Wohnung aus zu Fuß erreichen können und nicht mehr auf das Kfz angewiesen sind.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Ziel, Zweck und zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt und berücksichtigt.

6.2 Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (faunaix, Faunistik und Umweltplanung, M. Oligschläger, Aachen, Juli 2025) erstellt.

Anhand der Auswertungen der vorliegenden Daten sowie der Vor-Ort-Begehung ergab sich der Verdacht auf eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch das geplante Vorhaben – insbesondere Star und Großer Abendsegler. Daher bestand das Erfordernis zur Durchführung einer vertiefenden Untersuchung im Rahmen einer ASP II. Diese wurde im September 2025 ebenfalls durch das Büro faunaix, Faunistik und Umweltplanung, M. Oligschläger erstellt.

Im Rahmen der ASP II wurden eine Brutvogel- und eine Fledermauskartierung durchgeführt sowie Baumhöhlen mit Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte beider Artgruppen untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen für die Brutvogelkartierung wurde ein Brutnachweis für einen Star festgestellt, weitere Nachweise für planungsrelevante Arten (Eulen, Spechte, Greif- und Singvögel) haben sich nicht ergeben. Durch die Fledermauskartierung konnte ein essenzielles Jagdhabitat der Zwergfledermaus im Park des Seniorenzentrums, der über die Grenzen des Plangebietes hinausgeht, nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde eine Fledermaus der Gattung Abendsegler beim Überflug gesichtet. Die Baumhöhlenkontrolle ergab keine aktuell benutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Da durch das geplante Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- oder Fledermausarten betroffen sind, sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Verkleinerung des essenziellen Jagdgebietes für mindestens 6 Zwergfledermäuse sollte eine Aufwertung des Parkes durch insektenfreundliche Staudenpflanzungen sowie eine extensive Dachbegrünung auf dem Apartmenthaus angelegt werden, um das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhöhen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen dürfen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, muss vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.

Zum Schutz von Fledermäusen und der Insektenvielfalt sollen für Außenbeleuchtungen Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung des Lichtes ist durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und durch Reduzierung der Helligkeit zu minimieren.

Während der Bauphase sollte eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle unterlassen werden, um jagende Fledermäuse nicht unnötig zu stören oder zu vergrämen.

6.3 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere am südöstlichen und nördlichen Rand durch eine Vielzahl von großkronigen Bäumen aus, die aufgrund ihrer Größe und ihres Stammumfanges erhaltenswert sind und der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Das geplante Vorhaben wurde deswegen so platziert, dass die Kronentraufbereiche nicht tangiert werden. Allerdings können insgesamt zwei Bäume im Übergangsbereich zum Seniorenzentrum nicht erhalten werden und sind entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen. Für die Entfernung der Bäume ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein separater Antrag nach Baumschutzsatzung zu stellen.

Zum Schutz des Baumbestandes werden die südöstlich und nördlich angrenzenden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Die nordöstlich zwischen überbaubarer Fläche und dem GFL 2 gelegenen Gehölz- und Baumbestände werden als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, befestigte Wege und Mauern bis auf eine Einfriedung am östlichen Rand ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen und Wege im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien befestigt werden sollen.

Um einen positiven Beitrag zur Erhaltung der biologischen Vielfalt zu leisten, sind die Dächer der baulichen Anlagen als begrünte Flachdächer auszuführen.

6.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnstrecke 2571 Mönchengladbach – Stolberg. Hier verkehrt zurzeit am Tag bis 21:00 Uhr alle 15 Min. die RB 20, danach fährt der Zug bis 22:00 Uhr halbstündlich. Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr wurde eine Untersuchung der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche durchgeführt (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 01/2026). Dabei wurden in zwei Varianten mit verschiedener Streckennutzung (nur Personenverkehr / Personen- und Güterverkehr) Werte ermittelt. Im Bebauungsplanverfahren soll die Variante mit Güterverkehr zum Tragen kommen, weil eine derartige Nutzungsgenehmigung vorliegt und in Zukunft auch vereinzelt in Anspruch genommen werden soll. Die folgenden Zahlen beziehen sich entsprechend auf diese Variante.

Die Untersuchung orientiert sich bei der Beurteilung der Schallimmissionen aufgrund der in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten zulässigen Nutzungen der SO-Gebiete an den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV für Altenheime / Pflegeeinrichtungen. Die dort zulässigen Grenzwerte betragen 57 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts. Die Tagesgrenzwerte werden sowohl im SO 1 mit 56 dB (A) im Nordosten und 49 dB (A) im Südosten als auch im SO 2 mit 57 dB (A) im Nordosten und 47 dB (A) im Südwesten nicht überschritten. Nachts betragen die Werte im SO 1 61 dB (A) im Nordosten sowie 54 dB (A) im Südosten, was eine Überschreitung von 14 bzw. 7 dB (A) gegenüber den Grenzwerten darstellt. Im SO 2 wird an der Nordostfassade mit 63 dB (A) eine Überschreitung festgestellt. Diese beträgt 16 dB (A). Der Wert an

der Südwestfassade liegt mit 53 dB (A) ebenfalls oberhalb der zulässigen Lärmpegel. Die Überschreitung beträgt hier 6 dB (A).

Somit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den erhöhten Immissionswerten entgegenzuwirken. Es sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Notwendige Lüftungsmaßnahmen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen. Zudem ist für an den betroffenen Fassaden gelegene Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Schallschutzmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchung wurde geprüft, welche Auswirkungen eine 2 m hohe Schallschutzwand entlang der gesamten nordöstlichen Grenze des Plangebietes hätte. Die Prüfung zeigt, dass sich die höchsten Schienenverkehrslärm-Beurteilungspegel durch die Schallschutzwand nicht verändern. In den höheren Stockwerken zeigt die Wand keine Wirkung. Auch aufgrund der geringen Häufigkeit des Güterverkehrs und des erforderlichen Eingriffs in den Baumbestand wird deshalb auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet.

Die Stellplätze für das Bauvorhaben werden über die Odilienstraße und die Johanna-Neumanstraße erschlossen. Die Ermöglichung zweier Zufahrten vermeidet eine Konzentration des zukünftigen Verkehrsaufkommens an einer Stelle. Zudem werden durch das geplante Bauvorhaben voraussichtlich bestehende Verkehre reduziert, weil Auszubildende und Besucher dann das Seniorenzentrum von ihrer Wohnung aus zu Fuß erreichen können.

6.5 Bodenschutz

Gemäß der „Bewertung der Versickerungsfähigkeit im Projektgelände Johanna-Neumanstraße“ der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen von Mai 2025 wurden in den vorgenommenen Bohrungen bis in Tiefen von 2,6 m bis 2,9 m unter GOK Auffüllungen aus Bauschutt, Schlacken und Schottern erkundet. Darunter folgen Terrassensedimente in Form von sandigen Kiesen in einer Mächtigkeit von bis zu 2,00 m. Das Liegende bilden tertiäre Ablagerungen aus sandigem Schluff sowie bereichsweise aus Torf und Braunkohlensanden, die bis in 9,00 m Tiefe unter GOK erbohrt wurden. Aufgrund der Karte der Grundwassergleichen in NRW und der hydrologischen Karte wird von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen, der eine Versickerung ausschließt.

Die Bodenkarte des Geologischen Dienstes geht von dem Bodentyp „Kolluvisol“ aus und beurteilt die Bodenarten des Oberbodens als tonig-schluffig. Der Flurabstand wird als hoch eingeschätzt.

6.6 Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das zum Plangebiet nächstgelegene größere Fließgewässer ist die ca. 450 m Luftlinie nördlich gelegene Inde. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-zonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es bei einem extremen Regenereignis am nördlichen Rand des Plangebietes zu Überschwemmungen kommen. Dieser Bereich resultiert aus dem Geländegefälle zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke. Überschwemmungen im Bereich der überbaubaren Fläche sind im Bereich einer Mulde möglich. Diese Mulde soll im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens egalisiert werden. Weitere Maßnahmen sind ggf. von den Eigentümer*innen zu treffen.

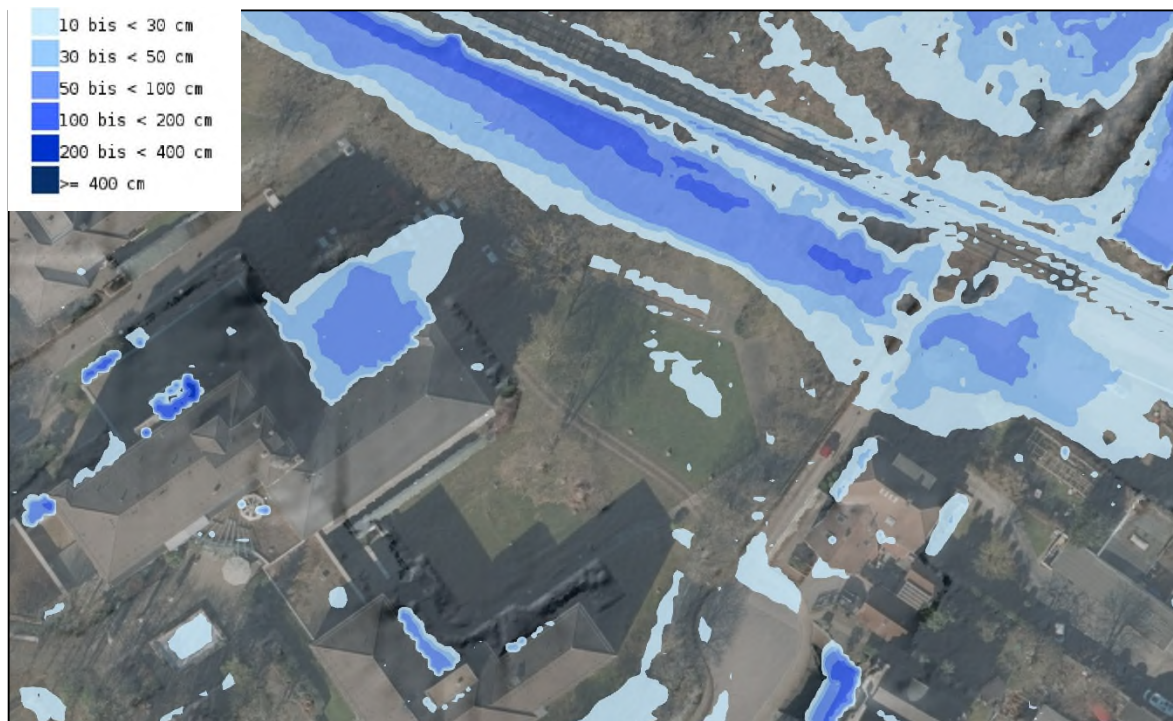


Abb. 8: Starkregengefahrenhinweiskarte – Wasserhöhen (extremes Ereignis) [Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)]

Grundwasserverhältnisse

Gemäß der Karte der Grundwassergleichen in NRW und der Hydrologischen Karte liegt der höchstgemessene freie Grundwasserspiegel im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen bei ca. 140 – 141 m NHN. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich 141,2 m NHN ergibt sich somit ein geringer Grundwasserflurabstand, der eine Versickerung ausschließt. Gemäß der Bodenkarte des geologischen Dienstes ist von einem hohen Flurabstand auszugehen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund des hochanstehenden Grundwassers und der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Deshalb soll das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Um den Abfluss des Niederschlagswassers der Dachflächen so lang wie möglich zurückzuhalten, sind die Dachflächen der baulichen Anlagen zu begrünen.

6.7 Klimaschutz

Neben den Auswirkungen auf das Klima ist die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten.

Insgesamt handelt es sich bei dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich aufgrund der geringen Dichte und der offenen Bauweise um einen überwiegend locker bebauten und damit gut durchgrüntem Bereich, in dem in der Regel nur geringe Luftaustauschprobleme sowie nur schwache Wärmeinseln vorhanden sind. Die Freiflächen, die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden, besitzen aufgrund ihrer geringen Größe nur eine geringe lokalklimatische Bedeutung. Die Flächen werden insgesamt dem Siedlungsklima zugeordnet. Aufgrund des großen Abstandes des Vorhabens zum Bestandsgebäude des Seniorenzentrums ist

nicht davon auszugehen, dass die Luftzirkulation eingeschränkt wird. Das bestehende Kleinklima kann durch den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes gewahrt werden. Die Dachbegrünung und die daraus resultierende Verdunstung sollen die möglichen negativen Effekte der zusätzlichen Versiegelung zumindest teilweise ausgleichen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 51 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.020 m².

Nutzungsart	Flächengröße in m ² (ca.-Angabe)	in %
Sondergebiet Zweckbestimmung Pflegeheime und zugehörige Anlagen	5.020 m ²	100,0 %

Eschweiler, den 14.01.2026