Tagesordnung **Vorlagen-Nummer**
für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 28.04.2026

Öffentlicher Teil

1	Bestellung von Schriftführer*innen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	**209/26**
2	Einführung und Verpflichtung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	**039/26**
3	Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Ausbaus der Erneuerbaren Energien mit besonderen Bezug auf die kommunale Ebene	**- mdl. Vortrag -**
4	Umwelt/Klima	
4.1	Erstellung des ersten Kommunalen Wärmeplans für Eschweiler - hier: Beschluss des Endberichts	**191/26**
4.2	Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2026	**174/26**
4.3	Aktive Bekämpfung der invasiven Asiatischen Hornisse hier: Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler vom 10.02.2026	**177/26**
5	Verkehr/Entwässerung	
5.1	Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: hier: aktueller Sachstand und Einrichtung der letzten Ladestandorte	**144/26**
5.2	Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben der Open Grid Europe GmbH zur Errichtung und zum Betrieb einer Wasserstoffleitung von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler, nebst Errichtung einer GDRM-Anlage - H2ercules Belgien (H2BE) hier: Beteiligung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens	**207/26**
5.3	Eigenständige kommunale Geschwindigkeitsüberwachung	**215/26**
6	Stadtplanung/Bauleitplanung	
6.1	30. Änderung des Flächennutzungsplans - Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath - hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung	**146/26**
6.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße –; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung	**214/26**

6.3	Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz -; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung	**183/26**
6.4	Städtebauförderungsgebiet Soziale Stadt Eschweiler-West Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Gewährung von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds Hier: Neubesetzung des Entscheidungsgremiums (Lenkungsgruppe)	**194/26**
6.5	Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß; hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025	**126/26**
6.6	Architektenwettbewerb zur Planung des Jugendbegegnungszentrums Eschweiler-West	**040/26**
6.7	Wettbewerb Quartier Nördlich Dreiers Gärten; hier: Ergebnis und weiteres Vorgehen	**175/26**
7	Bauordnung	
7.1	Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo"); hier: Grundsatzbeschluss von Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)	**197/26**
8	Kenntnisgaben	
8.1	Sicherstellung des Serviceangebots und Verbesserung der Rahmenbedingungen am Eschweiler Hauptbahnhof: Ergänzung zur VV 147/25	**143/26**
8.2	Maßnahmen des präventiven Hochwasserschutzes; hier: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie	**099/26**
8.3	Sachstandsbericht zur Luftqualität in Eschweiler	**193/26**
9	Anfragen und Mitteilungen	

Nichtöffentlicher Teil

10	Kenntnisgaben	
10.1	Bericht der AGO vom 11.03.2026	**-ohne -**
10.2	Beschlusskontrolle	**096/26**
11	Anfragen und Mitteilungen	

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
I/BdB - Büro des Bürgermeisters

Vorlagen-Nummer
209/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Bestellung von Schriftführer*innen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobililität

Beschlussvorschlag:
Zu weiteren Schriftführer*innen für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität werden bis auf Widerruf bestellt:

- Effenberg, Annika
- Faßbender, Heidi
- Korst, Stefanie
- Quilitz, Martina
- Römer, Julia
- Schnapka, Alexandra
- Stollenwerk, Sandra
- Gronen, Alexandra
- Klein, Marion
- Leister, Stefanie
- Gühsgen, Stefan
- Neffgen, Fabian
- Ehring, Holger
- Osmani, Shkezen
- Schubert, Richard

Die fachdezernatsleitende Person wird ermächtigt festzusetzen, welche*r Schriftführer*in jeweils zu amtieren hat.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 08.04.2026 gez. Nowicki		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Die Niederschriften über die Sitzungen werden von der sitzungsleitenden Person und der schriftführenden Person unterzeichnet. Die schriftführenden Personen werden von den Gremienmitgliedern bestellt.

Es empfiehlt sich für evtl. Vertretungsfälle mehrere schriftführende Personen zu bestellen.

Für die Bestellung der Schriftführenden sowie Fertigung der Niederschriften werden die Regelungen in §§ 52, 58 GO NRW i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Eschweiler angewendet.

Finanzielle Auswirkungen:
keine finanziellen Auswirkungen

Personelle Auswirkungen:
keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
I/BdB - Büro des Bürgermeisters

Vorlagen-Nummer
039/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge				**Sitzungsdatum**
1.	Verpflichtung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.01.2026
2.	Verpflichtung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Einführung und Verpflichtung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität

Die Ausschussmitglieder, die bisher noch nicht eingeführt und verpflichtet wurden, werden von der/dem Vorsitzenden eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtungsformel lautet:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt Eschweiler erfüllen werde."

Der/Die Verpflichtete kann die Erklärung durch religiöse Beteuerung mit den Worten bekräftigen: „Ich verpflichte mich, so wahr mir Gott helfe."

Beteuerungsformeln als Mitglieder anderer Religions- und Bekenntnisgemeinschaften sind zulässig.

Ausschussmitglieder, die dem Rat angehören, wurden bereits in der Ratssitzung am 26.11.2025 eingeführt und verpflichtet.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 15.01.2026 gez. Nowicki		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein

☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Gemäß § 67 Abs. 3 i. V. m. § 58 GO NRW werden die Ausschussmitglieder eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine finanziellen Auswirkungen.

Personelle Auswirkungen:
Keine personellen Auswirkungen.

Anlagen:
Verpflichtungsunterschriftsblatt

Name, Vorname

"Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt Eschweiler erfüllen werde."

Die/Der Verpflichtete kann die Erklärung durch religiöse Beteuerung mit den folgenden Worten bekräftigen:

"Ich verpflichte mich, so wahr mir Gott helfe."

Beteuerungsformeln als Mitglied anderer Religions- oder Bekenntnisgemeinschaften sind zulässig.

(Unterschrift)

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
612 Nachhaltige Entwicklung

Vorlagen-Nummer
191/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	05.05.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	06.05.2026

Erstellung des ersten Kommunalen Wärmeplans für Eschweiler - hier: Beschluss des Endberichts

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt den ersten Kommunalen Wärmeplan für Eschweiler in Form des vorgelegten Endberichts im Sinne von § 23, Abs. 3 Wärmeplanungsgesetz (WPG).
2. Der Rat der Stadt Eschweiler beauftragt die Verwaltung, die ersten Maßnahmen zur Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans, vorbehaltlich haushalterischer Möglichkeiten, vorzubereiten und dem Rat zum Beschluss erneut vorzulegen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Schütte	Datum: 09.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Die Gestaltung einer sicheren, treibhausgasneutralen und wirtschaftlichen Wärmeversorgung für Eschweiler ist eine wichtige Säule für die zukünftige Entwicklung der Stadt und die Lebensqualität aller Bürger*innen in Eschweiler. Am 08.03.2023 hat die Stadt Eschweiler daher auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsvorstands aus Anfang Februar desselben Jahres einen Antrag auf eine 100%ige Bundesförderung für die Erstellung der ersten Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler im Rahmen der Kommunalrichtlinie eingereicht. Damit hat sie sowohl den Einstieg in die damals noch freiwillige Aufgabe der Kommunalen Wärmeplanung gemacht als auch eine Vorreiterrolle in NRW eingenommen. Voraussetzung für die Förderung war, dass keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Kommunalen Wärmeplanung vorlag, was zum Zeitpunkt der Beantragung auch zutraf. Durch die Verabschiedung des WPG auf Bundesebene (2023) und des Landeswärmeplanungsgesetzes NRW (LWPG) im Jahr 2024 wurde die Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung während des Projektverlaufs jedoch zu einer Pflichtaufgabe für die Kommunen in NRW und damit auch für die Stadt Eschweiler. Die zuvor bewilligten Fördergelder mussten daher zurückgezahlt werden. Stattdessen wurden die Kosten des Projekts in Höhe von 83.615,35 € durch zugewiesene Landesmittel (Konnexitätszahlungen) vollständig finanziert.

Nach Erhalt des Bewilligungsbescheides wurde ein förmliches Vergabeverfahren für die Erstellung durch einen Dienstleister eingeleitet. Den Zuschlag erhielt die Projektgruppe aus der EWV GmbH (Stolberg) und der greenventory GmbH (Freiburg). Die Steuerungsgruppe des Projekts nahm im Februar 2024 ihre Arbeit auf. Das Projekt und die datenschutzrechtlichen Begebenheiten wurden über die üblichen Kanäle (Presse, Internetauftritt der Stadt und Kanäle in Sozialen Medien) öffentlich vorgestellt. Zwischen August 2024 und Januar 2025 wurden drei Workshops mit relevanten Akteur*innen und eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Der Entwurf des Endberichts lag vom 02.03.2026 bis einschließlich zum 01.04.2026 zur gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage samt Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aus. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im Kommunalen Wärmeplan sind in Anlage 2 aufgelistet.

Die Kommunale Wärmeplanung ist als strategisches Planungsinstrument unverbindlich und soll basierend auf bereits zur Verfügung stehenden Daten Empfehlungen dafür aufstellen, wie bis 2045 eine sichere, treibhausgasneutrale und wirtschaftliche Wärmeversorgung gestaltet werden kann. Diese Empfehlungen sollen der Verwaltung und der Politik anschließend als Grundlage für weitere Entscheidungen in der Umsetzung der Wärmewende dienen. Aufgrund der beschränkten Analysetiefe kann der Kommunale Wärmeplan keine Aussagen auf Ebene eines einzelnen Gebäudes treffen.

Bei der Erstellung des Kommunalen Wärmeplans wurde in der Bestandsanalyse zunächst die aktuelle Situation der Wärmeversorgung erfasst. Danach folgte die Potenzialanalyse, in der Sanierungspotenziale zur Reduktion des Wärmebedarfs und Potenziale für erneuerbare Wärmequellen untersucht wurden. Auf Basis dieser Informationen wurde ein Zielszenario entworfen, das den Anforderungen der Wärmeversorgung für 2045 entspricht.
Sowohl die leitungsgebundene Versorgung von Stadtgebieten mit Wasserstoff als auch mit Biogas rein zu Heizzwecken wurde aufgrund der nach heutigem Stand sehr begrenzten Verfügbarkeiten und mangelnder Wirtschaftlichkeit ausgeschlossen.
Kernstück des Zielszenarios war es, anhand mehrerer Kriterien über eine Grobanalyse herauszufinden, welche Bereiche im Stadtgebiet eine potenzielle Eignung für eine Versorgung durch ein Wärmenetz aufweisen (Eignungsgebiete). Gebiete, in denen aufgrund der beschränkten Analysetiefe des Projekts keine abschließende Einschätzung vorgenommen werden konnte, wurden als Prüfgebiete klassifiziert, in denen die Eignung im nächsten Schritt genauer untersucht werden muss. In allen Bereichen, die nicht in einem Eignungs- oder Prüfgebiet liegen, ist die leitungsgebundene Versorgung über ein Wärmenetz sehr unwahrscheinlich. Im Anschluss an das Zielszenario wurden Maßnahmen entwickelt, die die Erreichung des Zielszenarios sicherstellen sollen.

Die Ergebnisse des Kommunalen Wärmeplans zeigen, dass die heutige Wärmeversorgung in Eschweiler überwiegend von fossilen Energieträgern und dem Import abhängig ist. Durch Krisen und Kriege, wie jüngst im Nahen Osten, werden globale Lieferketten teils massiv gestört, was wiederum zu extremen Auswirkungen auf Verfügbarkeit und Preise führt. Durch den Import fossiler Brennstoff findet Wertschöpfung konzentriert außerhalb Europas statt. Konstant hohe und sprunghaft steigende Energiepreise vernichten Kaufkraft und Wohlstand, auch in Eschweiler. Darüber hinaus werden die negativen Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels,

dessen Hauptursache die Verbrennung fossiler Energieträger ist, immer deutlicher spürbar. Eine auf heimischen Quellen basierende, treibhausgasneutrale Wärmeversorgung würde die Versorgungssicherheit erhöhen, vor Preissprüngen auf den Weltmärkten schützen, sowohl die Wertschöpfung als auch den Wohlstand vor Ort stärken und immer stärker werdende Klimaschäden abmildern.

Eine solche Wärmeversorgung ist in Eschweiler möglich. Durch Sanierung des Gebäudebestandes könnte der Wärmebedarf bis 2045 gegenüber dem heutigen Bedarf um etwa 36 % verringert werden. Die Potenziale heimischer, erneuerbarer Wärmequellen übersteigen den verbleibenden Bedarf um ein Vielfaches und könnten somit die Versorgung sicherstellen.

Eine voraussichtlich gute Eignung für die leitungsgebundene Versorgung durch Wärmenetze gibt es vor allem im Stadtzentrum, sowohl nördlich als auch südlich der Inde, von der Rue de Wattrelos bis zur Südstraße, wo eine dichte Bebauung vorliegt. Darüber hinaus liegen Eignungsgebiete entlang der Verbindung von der Südstraße bis zu möglichen Wärmequellen in Weisweiler und am Kraftwerksstandort. Ob diese Wärmenetze in Zukunft gebaut werden und von wem sie betrieben werden würden, ist nicht Bestandteil des Wärmeplans. Diese Fragestellungen müssen im Anschluss gesondert geklärt werden. Gebäude, die nicht über ein Wärmenetz versorgt werden, werden zukünftig hauptsächlich über Wärmepumpen beheizt werden.

Als Ergebnis der vorgelegten Untersuchung wurden folgende Maßnahmen für die Umsetzung der Wärmewende in Eschweiler als wichtigste nächste Schritte herausgearbeitet:

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Versorgung der Eignungsgebiete über ein Wärmenetz
- Klärung der Potenziale für die Nutzung von Abwärme aus Industrie und Gewerbe
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie über die Eignung der Prüfgebiete für die Versorgung über Wärmenetze
- Verringerung des Wärmebedarfs durch Gebäudesanierungen, sowohl bei kommunalen Liegenschaften (Vorbildfunktion der Stadt) als auch durch Aktivierung von Gebäudeeigentümer*innen durch Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Vernetzung

Nach dem Beschluss durch den Rat der Stadt Eschweiler muss der Kommunale Wärmeplan veröffentlicht und innerhalb von drei Monaten zur Prüfung an das Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK) geschickt werden. Das Ergebnis und die Empfehlungen des LANUK müssen dann wiederum dem Stadtrat vorgelegt werden.

Der Kommunale Wärmeplan muss spätestens alle fünf Jahre geprüft und bei Bedarf überarbeitet werden, um die Zielerreichung einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens 2045 sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Vorbereitung der ersten Maßnahmen zur Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans verursacht keine finanziellen Auswirkungen.
Die Umsetzung einzelner Maßnahmen erfolgt im Rahmen der haushalterischen Möglichkeiten und wird jeweils dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Personelle Auswirkungen:
Die Vorbereitung der ersten Maßnahmen zur Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans bindet personelle Kapazitäten in Amt 61 und dort in der Abteilung Nachhaltige Entwicklung.

Anlagen:
1. Abschlussbericht der ersten Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler
2. Berücksichtigung von Stellungnahmen aus der Offenlage



Kommunale Wärmeplanung Eschweiler

Abschlussbericht

Bearbeitung durch:

EWV
DEINE ENERGIE. DEINE REGION.

Unterstützung durch:

greenventory

Im Auftrag der:
Stadt Eschweiler

Autoren:
Marian Jobes, M.Sc. RWTH (EWV)
Lukas Beiß, M.Sc. RWTH (EWV)
Sarah Olbrich (greenventory)

Bildnachweise
© greenventory GmbH

Inhalt

1 Einleitung 13

1.1 Aufbau des Berichts 13

1.2 Motivation 13

1.3 Ziele der KWP und Einordnung in den planerischen Kontext 14

1.4 Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung 16

1.5 Digitaler Zwilling als zentrales Arbeitswerkzeug 17

2 Fragen und Antworten 19

2.1 Was ist ein Wärmeplan? 19

2.2 Was kann ein Wärmeplan? Was kann ein Wärmeplan nicht? 19

2.3 Wie ist der Zusammenhang zwischen Gebäudeenergiegesetz, Bundesförderung für effiziente Gebäude und Kommunaler Wärmeplanung? 20

2.4 Welche Gebiete sind prinzipiell für den Bau von Wärmenetzen geeignet? 21

2.5 In welchen Gebieten werden Wärmenetze ausgebaut? 22

2.6 Was ist mit dem Thema Wasserstoff? 23

2.7 Ist eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung überhaupt machbar? 24

2.8 Ist eine treibhausgasneutrale wirtschaftlich? 24

2.9 Was ist der Nutzen einer Wärmeplanung? 25

2.10 Was bedeutet das für Anwohner*innen? 26

3 Bestandsanalyse 28

3.1 Das Projektgebiet 28

3.2 Datenerhebung 29

3.3 Gebäudebestand 29

3.4 Wärmebedarf 35

3.5 Analyse der dezentralen Wärmeerzeuger 42

3.6 Eingesetzte Energieträger 43

3.7 Gasinfrastruktur 47

3.8 Wärmenetze 49

3.9 Treibhausgasemissionen der Wärmeerzeugung 52

3.10 Zusammenfassung Bestandsanalyse 56

4 Potenzialanalyse 58

4.1 Erfasste Potenziale 58

4.2 Methode: Indikatorenmodell 59

4.3 Potenziale zur Stromerzeugung 65
4.4 Potenziale zur Wärmeerzeugung 67
4.5 Potenzial für eine lokale Wasserstofferzeugung 77
4.6 Potenziale für Sanierung 77
4.7 Zusammenfassung und Fazit 81
5 Einteilung der Versorgungsgebiete 83
5.1 Eignungsgebiete für Wärmenetze 85
5.1.1 Einordnung der Verbindlichkeit der identifizierten Eignungsgebiete zum Neu- und Ausbau von Wärmenetzen 87
5.1.2 Eignungsgebiete im Projektgebiet 88
Eignungsgebiet I "Nord” 95
Eignungsgebiet II "Dürener Straße” 97
Eignungsgebiet III "Hoffmann” 99
Eignungsgebiet IV "Süd” 101
Eignungsgebiet V "Zentrum” 103
Eignungsgebiet VI "Aachener Straße" 105
Eignungsgebiet VII "Weisweiler" 107
Eignungsgebiet VIII "IGP" 109
Eignungsgebiet IX "Kraftwerk" 111
Eignungsgebiet X "Neubaugebiet Hücheln" 113
Eignungsgebiet XI "Neubaugebiet Patternhof" 114
Eignungsgebiet XII "Vöckelsberg" (Bestand) 115
Eignungsgebiet XIII "Am Schlemmerich" (Bestand) 117
6 Fokusgebiete 119
6.1 Fokusgebiet I "Zentrum": 120
6.2 Fokusgebiet II "Dürener Straße": 121
6.3 Fokusgebiet III "Weisweiler": 122
7 Prüfgebiete 123
7.1 Prüfgebiete im Norden von Eschweiler 125
7.2 Prüfgebiete im Osten von Eschweiler 126
7.3 Prüfgebiete im Westen von Eschweiler 127
7.4 Prüfgebiete im Zentrum von Eschweiler 128
8 Zielszenario 129
8.1 Ermittlung des zukünftigen Wärmebedarfs 130

8.2 Ermittlung der zukünftigen Wärmeversorgung 133
8.3 Zusammensetzung der Fernwärmeerzeugung 143
8.4 Entwicklung der eingesetzten Energieträger 145
8.5 Bestimmung der Treibhausgasemissionen 147
8.6 Zusammenfassung des Zielszenarios 149
9 Maßnahmen und Wärmewendestrategie 151
9.1 Maßnahmen 152
9.1.1 Maßnahme 1: Vorbereitende Schritte 152
9.1.2 Maßnahme 2: Sicherstellung der notwendigen verwaltungsinternen Ressourcen zur Umsetzung der KWP und Unterstützung der Wärmewende 153
9.1.3 Maßnahme 3: Untersuchung zur Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme in Eschweiler 154
9.1.4 Maßnahme 4: Untersuchung der Wärmepotenziale aus der Abwassernutzung in Eschweiler 155
9.1.5 Maßnahme 5: Prüfung der Geothermiepotenziale: Oberflächennahe Geothermie, Tiefengeothermie (Geothermieuntersuchung des Geologischen Dienstes NRW) und Grubenwasserwärme 156
9.1.6 Maßnahme 6: Machbarkeitsstudie Fokus- und Eignungsgebiete 157
9.1.7 Maßnahme 7: Vorstudie und Machbarkeitsstudien Prüfgebiete 158
9.1.8 Maßnahme 8: Integration des Innovations- und Gewerbezentrums (IGZ) in ein Wärmenetz untersuchen 159
9.1.9 Maßnahme 9: Prüfung der Einbindung von Wärmespeichern 160
9.1.10 Maßnahme 10: Ertüchtigung Stromnetze – Abstimmung mit Netzbetreibern 161
9.1.11 Maßnahme 11: Strategie Wasserstoff entwickeln 162
9.1.12 Maßnahme 12: Strategie zentrale Kälteversorgung entwickeln 163
9.1.13 Maßnahme 13: Wärmewende stärken – Vorbild Stadt 164
9.1.14 Maßnahme 14: Wärmewende stärken – Öffentlichkeit(sarbeit) 165
9.1.15 Maßnahme 15: Information, Austausch und Beteiligung relevanter Akteur*innen weiterführen 166
9.1.16 Maßnahme 16: Umsetzung der Baumaßnahmen auf Basis der Studienergebnisse 167
9.1.17 Maßnahme 17 – Fortschreibung der Kommunalen Wärmeplanung 168
9.2 Übergreifende Wärmewendestrategie 169
9.3 Konzept für ein Monitoring der Zielerreichung 174
9.3.1 Monitoringziele 174
9.3.2 Monitoringinstrumente und -methoden 174

9.3.3 Datenerfassung und -analyse 175
9.3.4 Berichterstattung und Kommunikation 175
9.4 Finanzierung 175
9.5 Lokale Vorteile der Wärmewende 176
9.6 Fördermöglichkeiten 176
9.7 Zusammenarbeit und Synergieeffekte mit Nachbarkommunen 177
9.8 Rolle von Bürgerenergiegemeinschaften 178
10 Fazit 180
11 Literaturverzeichnis 182
12 Anhang 184



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ziele der kommunalen Wärmeplanung 15
Abbildung 2: Schritte der bei der Erstellung des Kommunalen Wärmeplans 16
Abbildung 3: Endkundenpreis (Fernwärme) versus Kosten für die Wärmeversorgung über dezentrale, GEG-kompatible Heizungen mit aktueller Förderung, Quelle: Agora Energiewende, Prognos, GEF (2024) 25
Abbildung 4: Vorgehen bei der Bestandsanalyse 28
Abbildung 5: Anzahl der Gebäude nach Sektoren 30
Abbildung 6: Verteilung der Gebäude nach Baualtersklassen 31
Abbildung 7: Vorherrschender Gebäudetyp je Baublock 32
Abbildung 8: Vorherrschende Baualtersklasse je Baublock 33
Abbildung 9: Verteilung der Gebäude nach GEG-Effizienzklassen (Verbrauchswerte) 34
Abbildung 10: Unterschied zwischen Endenergie- und Wärmebedarf 36
Abbildung 11: Verluste und Wirkungsgrade von Heizungsanlagen 37
Abbildung 12: Jährlicher Wärmebedarf nach Sektoren 38
Abbildung 13: Spezifischer Wärmebedarf je Baublock 39
Abbildung 14: Wärmelinien-dichten heute 40
Abbildung 15: Bekannte und potenzielle Großverbraucher bzw. Ankerkunden 41
Abbildung 16: Anzahl dezentraler Wärmeerzeuger nach Art 43
Abbildung 17: Jährlicher Endenergieverbrauch (Wärme) nach Energieträgern 44
Abbildung 18: Jährlicher Endenergieverbrauch (Wärme) nach Sektoren (Abweichung beim Gesamtwert zu Abbildung 17 aufgrund von Rundungseffekten) 45
Abbildung 19: Anteile erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme am Endenergieverbrauch (Wärme) nach Energieträgern 45
Abbildung 20: Vorherrschend genutzter Brennstoff (Modalwert) je Baublock 46
Abbildung 21: Übersicht über die Gasnetzinfrastruktur 48
Abbildung 22: Übersicht über die Wärmenetzinfrastruktur 50
Abbildung 23: Standorte der Heizzentralen: 51
Abbildung 24: Wärmebedarf leitungsgebundener Wärme nach Energieträger 52
Abbildung 25: Heutige Treibhausgasemissionen nach Sektoren 53
Abbildung 26: Heutige Treibhausgasemissionen nach Energieträger 54
Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Treibhausgasemissionen je Baublock 55
Abbildung 28: Vorgehen bei der Ermittlung von erneuerbaren Potenzialen 58
Abbildung 29: Vorgehen und Datenquellen bei der Potenzialanalyse 59

Abbildung 30: Ausschluss-flächen, Kategorien „Siedlung“ und „Infrastruktur“, Quelle: Energieatlas NRW 62
Abbildung 31: Ausschluss-flächen, Kategorie „Natur“, Quelle: Energieatlas NRW 63
Abbildung 32: Vergleich der verschiedenen Potentiale 64
Abbildung 33: Potenziale für die Erzeugung von erneuerbarem Strom 67
Abbildung 34: Potenziale für die Erzeugung von erneuerbarer Wärme 70
Abbildung 35: Eignung von Solarthermie (Freifläche) 72
Abbildung 36: Potenziale von Solarthermie auf Dächern je Baublock 73
Abbildung 37: Eignung von Geothermie (Sonden) 74
Abbildung 38: Eignung von Geothermie (Oberflächennahe Kollektoren) 75
Abbildung 39: Übersicht über das Abwassernetz 76
Abbildung 40: Potenzial zur Reduktion des Wärmebedarfs bis 2045 nach Baualtersklassen 78
Abbildung 41: Potenzial zur Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2045 je Baublock 79
Abbildung 42: Klasse des Potenzials zur Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2045 je Baublock 80
Abbildung 43: Einteilung des Stadtgebiets in Versorgungsgebiete 84
Abbildung 44: Vorgehen bei der Identifizierung der Eignungsgebiete für Wärmenetze 85
Abbildung 45: Schema der Funktionsweise eines Wärmenetzes 86
Abbildung 46: Übersicht über alle Eignungsgebiete für Wärmenetze, samt Bestandsnetzen 90
Abbildung 47: Übersicht über die Gebiete zur dezentralen Versorgung 91
Abbildung 48: Eignungsgebiet I "Nord" 95
Abbildung 49: Eignungsgebiet II "Dürener Straße" 97
Abbildung 50: Eignungsgebiet III "Hoffmann" 99
Abbildung 51: Eignungsgebiete IV "Süd" 101
Abbildung 52: Eignungsgebiet V "Zentrum" 103
Abbildung 53: Eignungsgebiet VI "Aachener Straße" 105
Abbildung 54: Eignungsgebiet VII "Weisweiler" 107
Abbildung 55: Eignungsgebiet VIII "IGP" 109
Abbildung 56: Eignungsgebiet IX "Kraftwerk" 111
Abbildung 57: Eignungsgebiet X "Neubaugebiet Hücheln" 113
Abbildung 58: Eignungsgebiet XI "Neubaugebiet Patternhof" 114
Abbildung 59: Eignungsgebiet XI "Vöckelsberg" (Bestand) 115
Abbildung 60: Eignungsgebiet XII "Am Schlemmerich" (Bestand) 117
Abbildung 61: Übersicht über die Fokusgebiete 119
Abbildung 62: Fokusgebiet I „Zentrum" 120
Abbildung 63: Fokusgebiet II "Dürener Straße" 121
Abbildung 64: Fokusgebiet III "Weisweiler" 122
Abbildung 65: Übersicht über alle Prüfgebiete 124
Abbildung 66: Übersicht über die Prüfgebiete im Norden von Eschweiler 125
Abbildung 67: Übersicht über die Prüfgebiete im Osten von Eschweiler 126
Abbildung 68: Übersicht über die Prüfgebiete im Westen von Eschweiler 127
Abbildung 69: Übersicht über die Prüfgebiete im Zentrum von Eschweiler 128
Abbildung 70: Vorgehensweise bei der Simulation des Zielszenarios für 2045 129

Abbildung 71: Zeitliche Entwicklung des gesamten Wärmebedarfs und der Reduktion . 131
Abbildung 72: Wärmeliniendichten im Zieljahr 2045 132
Abbildung 73: Anteile der Heizungsarten im Jahr 2045 134
Abbildung 74: Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Gebäude mit einem Anschluss an ein Versorgungsnetz für Wärme 135
Abbildung 75: Zeitliche Entwicklung der Anteile der Gebäude mit einem Anschluss an ein Versorgungsnetz für Wärme an der Gesamtzahl der Gebäude in Prozent 135
Abbildung 76: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs gasförmiger Energieträger 136
Abbildung 77: Vorherrschend genutzter Brennstoff je Baublock (Versorgungsszenario) im Jahr 2045 137
Abbildung 78: Wärmenetzgebiete im Jahr 2030 138
Abbildung 79: Wärmenetzgebiete im Jahr 2035 139
Abbildung 80: Wärmenetzgebiete im Jahr 2040 140
Abbildung 81: Wärmenetzgebiete im Jahr 2045 141
Abbildung 82: Zeitliche Entwicklung der Wärmenetzgebiete 142
Abbildung 83: Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf der leitungsgebundenen Wärmeversorgung im Jahr 2045 143
Abbildung 84: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs der leitungsgebundenen Wärmeversorgung nach Energieträgern 144
Abbildung 85: Zeitliche Entwicklung der Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf der leitungsgebundenen Wärmeversorgung in Prozent 144
Abbildung 86: Zeitlicher Verlauf des Endenergiebedarfs der Wärmeversorgung nach Energieträgern 145
Abbildung 87: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs der Wärmeversorgung nach Sektoren 146
Abbildung 88: Zeitliche Entwicklung des Anteils der leitungsgebundenen Wärmeversorgung an der gesamten Wärmeversorgung (Endenergiebedarf) in Prozent 147
Abbildung 89: Zeitliche Entwicklung der Treibhausgasemissionen nach Energieträgern 148
Abbildung 90: Treibhausgasemissionen der Wärmeversorgung im Jahr 2045 nach Energieträgern 149
Abbildung 91: Entwicklung von Maßnahmen zur Erreichung des Zielszenarios 151
Abbildung 92: Vorherrschend genutzter Brennstoff je Baublock (Versorgungsszenario) im Jahr 2045 180



Tabellen

Tabelle 1: Zeitliche Entwicklung der Leitungslänge der Gasnetzinfrastruktur in Eschweiler, Stand zum 31.12.2024
Tabelle 2: Daten der Wärmenetze in Eschweiler
Tabelle 3: Heizwertbezogene Emissionsfaktoren nach Energieträger, Quelle: KWW Halle, 2024
Tabelle 4: Potenziale und Auswahl der wichtigsten berücksichtigten Kriterien
Tabelle 5: Überblick der Eignungsgebiete für Wärmenetze
Tabelle 6: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs gasförmiger Energieträger in GWh/a
Tabelle 7: Erweiterte Handlungsvorschläge für Akteur*innen der kommunalen Wärmewende

Infoboxen

Infobox 1: Einteilung der GEG-Effizienzklassen mittels spezifischem Wärmeverbrauch
Infobox 2: Unterschied zwischen Endenergie- und Wärmebedarf
Infobox 3: Potenzialbegriffe
Infobox 4: Energetische Gebäudesanierung und durchschnittliche Kosten
Infobox 5: Was ist ein Wärmenetz?
Infobox 6: Zusammenhang zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Infobox 7: Kommunale Handlungsmöglichkeiten



Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erklärung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BEG EM	Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen
BEG NWG	Bundesförderung für effiziente Gebäude Nichtwohngebäude
BEG WG	Bundesförderung für effiziente Gebäude Wohngebäude
BEW	Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
BMWK	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
BMWSB	Bundesministerium für Wirtschaft, Struktur und Bau
CO_2	Kohlenstoffdioxid
EB	Energieberatung
EE	Erneuerbare Energien
EG	Eignungsgebiete
EM	Energiemanagement
EnEV	Energieeinsparverordnung
EU	Europäische Union
EV	Energieversorgung
FA Wind	Fachagentur Wind
FFH-Gebiete	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
FNR	Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V.
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GHD	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen
GIS	Geoinformationssysteme
GWh	Gigawattstunde
GWh/a	Gigawattstunde pro Jahr

HLK	Heizung, Lüftung, Klima
ISE	Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
JAZ	Jahresarbeitszahl
KEA-BW	Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg
KIT	Karlsruher Institut für Technologie
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
KWP	Kommunale Wärmeplanung
LANUK	Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen
LPG	Flüssiggas
LWPG NRW	Landeswärmeplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen
NASA SRTM	NASA Shuttle Radar Topography Mission
NRW	Nordrhein-Westfalen
PPP	Public-Private-Partnership
PV	Photovoltaik
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
tCO_2/MWh	Tonnen Kohlendioxid pro Megawattstunde
UBA	Umweltbundesamt
UWWTD	Urban Waste Water Treatment Directive (EU)
WNI	Wärmenetzinfrastruktur
WN	Wärmenetze
WP	Wärmepumpe
WPG	Wärmeplanungsgesetz des Bundes
WVN	Wärmeverbundnetz



Konsortium

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Auftragnehmer:

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg

Unterauftragnehmer:

greenventory GmbH
Georges-Köhler-Allee 302
79110 Freiburg im Breisgau

1 Einleitung

Die Einhaltung der nationalen Klimaschutzziele bis hin zur Klimaneutralität kann nur durch die Transformation der Wärmeversorgung weg von fossilen Energieträgern hin zu mehr Effizienz und erneuerbaren Energien gelingen. Im kommunalen Bereich stellt für diese sogenannte Wärmewende die Kommunale Wärmeplanung (KWP) ein strategisches Planungsinstrument dar. Die KWP analysiert vor Ort den energetischen Bestand, bestehende Potenziale sowie die treibhausgasneutralen Versorgungsoptionen für die Wärmewende und identifiziert Gebiete, welche sich für Wärmenetze oder dezentrale Heizungslösungen eignen.

1.1 Aufbau des Berichts

Der vorliegende Bericht, der gleichzeitig den kommunalen Wärmeplan darstellt, gliedert sich wie folgt: Im ersten Teil des Berichtes erfolgt ein Überblick über den Ablauf und die Phasen einer kommunalen Wärmeplanung. Der Abschnitt „Fragen und Antworten“ ergänzt diese Einführung und fasst die am häufigsten gestellten Fragen rund um die Wärmeplanung zusammen. In den anschließenden Kapiteln erfolgt die Erarbeitung der vier Phasen, die den Kern der kommunalen Wärmeplanung ausmachen. Kapitel 5 präsentiert Steckbriefe als Übersicht zu den einzelnen Wärmenetzeignungsgebieten. In Kapitel 6 werden die identifizierten Fokusgebiete dargestellt, in Kapitel 7 die Prüfgebiete. Das Zielszenario wird in Kapitel 8 behandelt. Kapitel 9 enthält die im Projekt erarbeiteten Empfehlungen für definierte Maßnahmen, die das Herzstück der Wärmewendestrategie bilden. Abschließend werden die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung zusammengefasst.

1.2 Motivation

Angesichts der gesamtgesellschaftlichen Bedrohung, die das Voranschreiten des menschengemachten Klimawandels darstellt, ist 2015 das Pariser Klimaabkommen als völkerrechtlicher Vertrag beschlossen worden. Das Abkommen hat zum Ziel, den Temperaturanstieg gegenüber dem vorindustriellen Niveau im Idealfall auf 1,5°C oder zumindest auf deutlich unter 2°C zu begrenzen, indem möglichst schnell eine weltweite Treibhausgasneutralität erreicht wird. Wichtigster Faktor ist hierbei, die Verbrennung fossiler Rohstoffe zügig zu beenden.

Zur Umsetzung des Pariser Abkommens hat die Europäische Union (EU) eigene Ziele für den Klimaschutz formuliert, die für alle Mitgliedsstaaten gelten. So sollen die Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 sinken und bis 2040 um mindestens 90 %. Bis 2050 soll die EU dann treibhausgasneutral sein. Ein aktueller Vorschlag der EU-Kommission für die Festsetzung des Ziels für 2040 ist eine Reduktion um 90 % gegenüber 1990.

Mit dem Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG) hat die Bundesrepublik Deutschland die Vorgaben der EU in nationales Recht überführt, indem die Treibhausgasneutralität zum Jahre 2045 verpflichtend festgeschrieben wurde. Darüber hinaus gilt für 2030 ein Reduktionsziel von mindestens 65 % gegenüber 1990 und für 2040 das Ziel von mindestens 88 % Verminderung

gegenüber 1990. Diese nationalen Ziele werden durch das Klimaschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen (NRW) zusätzlich in identischer Weise auch auf der Landesebene verankert.

Die Stadt Eschweiler ist bereits seit langer Zeit aktiv im Bereich Nachhaltigkeit und hat den Klimawandel und seine negativen Folgen als zentrale Herausforderung für eine lebenswerte Zukunft ihrer Bürger*innen erkannt. Das Engagement der Stadt Eschweiler erstreckt sich auf verschiedene Bereiche, um ihren Teil zur Erreichung der Klimaziele beizutragen und so die Vorteile dieser Entwicklung allen Menschen in Eschweiler zugutekommen zu lassen. Als Energiestadt ist Eschweiler seit Jahrzehnten auch Vorreiterin bei der Nutzung der Windenergie und damit der Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien.

Bei der Energiewende fällt dem Wärmesektor eine zentrale Rolle zu, da in etwa die Hälfte des gesamten Endenergieverbrauchs im Bereich der Wärme- und Kältebereitstellung anfallen (Umweltbundesamt, 2024). Dazu zählen Prozesswärme, Raumwärme und Warmwasser sowie Gebäude- und Prozesskühlung. Im Stromsektor wird deutschlandweit bereits über 54,1 % der Energie erneuerbar erzeugt, während es im Wärmesektor bislang nur 17,8 % sind (Umweltbundesamt, 2024). Hieran wird sichtbar, dass die Wärmwende verstärkt vorangebracht werden muss. Bei der Dekarbonisierung des Wärmesektors kommt den Kommunen eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund hat die Stadt in mehreren Projekten bereits erste Schritte in Richtung Wärmewende unternommen.

Der Verantwortung der Kommunen bei der Wärmewende wird durch das Wärmeplanungsgesetz auf der Bundesebene (WPG) und dem Landeswärmeplanungsgesetz NRW (LWPG NRW) Rechnung getragen. Durch die beiden Gesetze werden die Kommunen in NRW verpflichtet, eine KWP durchzuführen. Als Planungsgrundlage soll die KWP die Wärmewende beschleunigen. Um auf dieser Basis die Wärmewende strategisch anzugehen, hat die Stadt Eschweiler die Erstellung dieser ersten kommunalen Wärmeplanung in Auftrag gegeben.

1.3 Ziele der KWP und Einordnung in den planerischen Kontext

Da Investitionen in Energieinfrastruktur mit hohen Planungs- und Baukosten sowie langen Investitionszyklen verbunden sind, ist eine ganzheitliche Strategie wichtig, um die Grundlage für nachgelagerte Schritte zu legen. Den Grundstein für eine solche Strategie bildet die Erstaufstellung einer KWP. Als strategisches Planungsinstrument verfolgt die KWP drei übergreifende, gleichberechtigte Ziele: Treibhausgasneutralität, Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit (Abbildung 1). Die Zielsetzung der KWP ist daher eine sichere, bezahlbare und nachhaltige Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger.

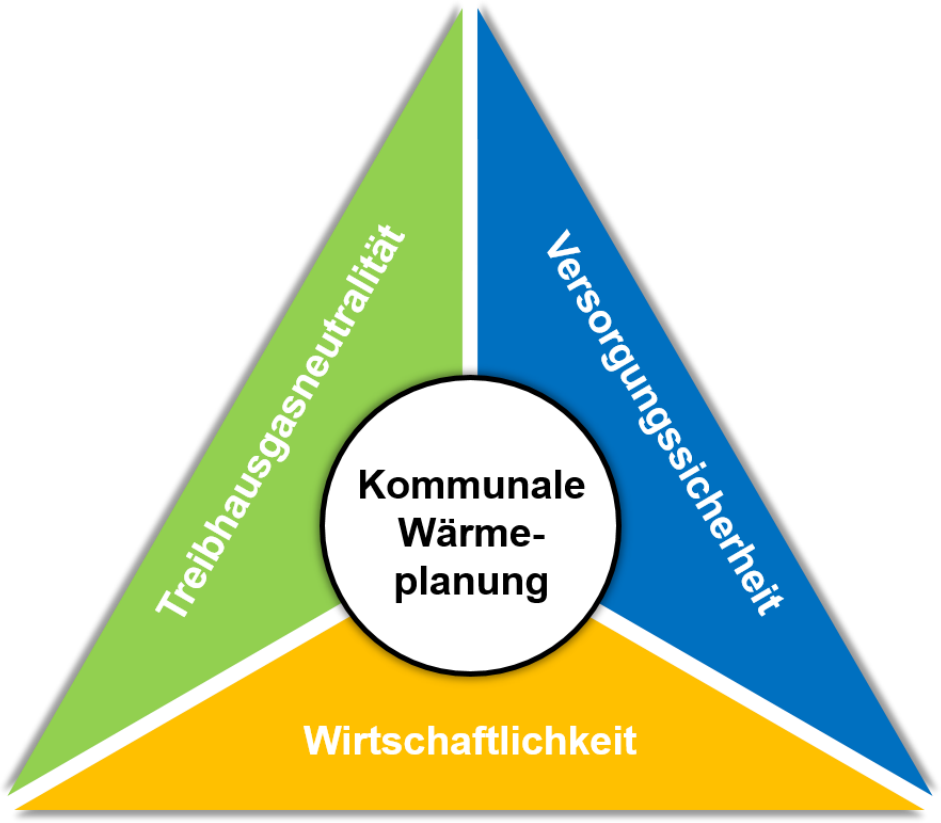


Abbildung 1: Ziele der kommunalen Wärmeplanung

Die KWP ist eng mit anderen planerischen Instrumenten wie der Klimaschutzstrategie oder dem Flächennutzungsplan verknüpft, betrachtet das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus mögliche Anknüpfungspunkte an benachbarte, regionale und überregionale Planungen. Durch die Integration der KWP in den planerischen Kontext können Synergien genutzt und Maßnahmen effizient koordiniert werden. Die Durchführung von Machbarkeitsstudien, die Planung und Realisierung von Quartierskonzepten sowie die Entwicklung und Ausführung von Bauprojekten sollen so erfolgreich gestaltet werden. Damit ermöglicht die KWP eine verbesserte Planungsgrundlage für Investitionsentscheidungen in Wärmeversorgungssysteme sowie die Eingrenzung des Such- und Optionenraums für städtische Energieprojekte.

Die KWP nimmt als strategisches Planungsinstrument einen stadtweiten Blick ein und besitzt daher eine „Flughöhe“, die zunächst keine tiefgreifenden Einzel-Analysen und detaillierte Planungen ermöglicht. Die KWP analysiert als erster Schritt eines übergeordneten Prozesses grundsätzliche Entwicklungen und formuliert Empfehlungen für Weichenstellungen. Zur Umsetzung müssen sich der KWP dann weitere Untersuchungen und Planungen anschließen. Der KWP können demzufolge keine Aussagen zu einzelnen Gebäuden entnommen werden.

1.4 Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung

Die Entwicklung des ersten kommunalen Wärmeplans war ein mehrstufiger Prozess, der vier Schritte umfasste (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Schritte der bei der Erstellung des Kommunalen Wärmeplans

Ein fünfter, den anderen vorgelagerter Schritt wäre gemäß WPG möglich gewesen. § 14 ermöglicht die Durchführung einer verkürzten Wärmeplanung für Teile des Stadtgebietes, die in einer vorangestellten Eignungsprüfung als wahrscheinlich ungeeignet für Wärmenetze und Wasserstoffnetze eingeschätzt werden. Die Projektbeteiligten hatten jedoch grundsätzlich nicht den Wunsch, für Teilgebiete eine verkürzte Wärmeplanung durchzuführen, sondern alle Stadtgebiete mit derselben Methodik und Tiefe zu analysieren. Die verkürzte Wärmeplanung ist daher für kein Gebiet angewandt worden. Stattdessen wurde für jedes Stadtgebiet eine vollständige Wärmeplanung durchgeführt. Dementsprechend ist der Schritt der Eignungsprüfung bei der Erarbeitung ausgelassen worden.

Im ersten Schritt (Bestandsanalyse) wurde die Ist-Situation der Wärmeversorgung umfassend analysiert. Dazu gehörte die Erfassung von Daten zum Wärmebedarf und -verbrauch, den daraus resultierenden Treibhausgasemissionen, den Gebäudetypen sowie deren Baualtersklassen. Ebenso wurden die vorhandene Infrastruktur der Gas- und Wärmenetze, Heizzentralen und Speicher dokumentiert und die Beheizungsstrukturen in Wohn- und Nichtwohngebäuden detailliert erfasst.

Im zweiten Schritt (Potenzialanalyse) wurden dann die Potenziale für Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromerzeugung ermittelt.

Im dritten Schritt (Entwicklung Zielszenario) wurden die gewonnenen Erkenntnisse genutzt, um Eignungsgebiete für eine zentralisierte Wärmeerzeugung und -verteilung über Wärmenetze sowie zugehörige Energiequellen und Eignungsgebiete für dezentrale Wärmeversorgungsoptionen zu identifizieren. Basierend darauf wurde ein Zielszenario für die zukünftige Wärmeversorgung entwickelt, das eine räumlich aufgelöste Beschreibung einer möglichen künftigen Versorgungsstruktur für das Zieljahr umfasst.

Der vierte Schritt (Entwicklung Wärmewendestrategie) bestand in der Formulierung konkreter Maßnahmen als erste Schritte zur Zielerreichung sowie einer übergreifenden Wärmewendestrategie. Bei der Erstellung dieser Maßnahmen sind Kenntnisse über die lokalen Rahmenbedingungen essentiell. Deshalb wurden Fachakteure und Stadtratsmitglieder in Workshops aktiv in die Erstellung des Wärmeplans einbezogen. Sie trugen durch Diskussionen und Validierung von Analysen zur Entwicklung von Wärmenetzeignungsgebieten und Maßnahmen bei. Hierzu wurden im Projektverlauf drei Workshops durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde mittels verschiedener Informationsangebote über das Projekt informiert, wie etwa einer eigens hierfür organisierten Informationsveranstaltung am 28.11.2024, der Einrichtung einer Informationsseite im städtischen Internetauftritt und der Möglichkeit, im Rahmen einer Offenlage Einsicht in die Projektunterlagen zu nehmen, sowie eine Stellungnahme abzugeben.

Am Ende des Planungsprozesses steht der Beschluss des Wärmeplans im Stadtrat und die Übermittlung gemäß Bundes- und Landesgesetzgebung an das LANUK. Da Eschweiler eine Kommune mit mehr als 45.000 Einwohner*innen ist, prüft das LANUK anschließend den Wärmeplan und formuliert eine Stellungnahme, die Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge enthalten kann. Die Stellungnahme wird der Stadt Eschweiler zugesandt und muss dem Stadtrat zugeleitet werden. **Gegebenenfalls** muss der Wärmeplan entsprechend den Empfehlungen des LANUK überarbeitet und dem Stadtrat erneut zum Beschluss vorgelegt werden. Eine Umsetzung der im Wärmeplan vorgeschlagenen Maßnahmen geschieht vorbehaltlich der politischen Zustimmung und der Verfügbarkeit ausreichender Personal- und Finanzressourcen.

Es gilt zu beachten, dass die KWP ein kontinuierlicher Prozess ist, der regelmäßig und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen überarbeitet und angepasst werden muss. Auch durch die Diskussion und Zusammenarbeit der Akteure wird der Wärmeplan fortlaufend verbessert und angepasst. Spätestens alle fünf Jahre sind der Wärmeplan und die Fortschritte bei der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen zu prüfen. Bei Bedarf ist der Wärmeplan in einer Fortschreibung zu überarbeiten und zu aktualisieren.

1.5 Digitaler Zwilling als zentrales Arbeitswerkzeug

Eine Besonderheit des Projektes ist die Nutzung eines digitalen Zwillings für die Planerstellung. Der digitale Zwilling wurde von der Firma greenventory erstellt und dient als zentrales Arbeitswerkzeug für die Projektbeteiligten. Es handelt sich um ein spezialisiertes digitales Kartentool, welches ein virtuelles, gebäudegenaues Abbild des Projektgebiets darstellt. Der

digitale Zwilling bildet die Grundlagen für die Analysen, Visualisierungen und ist zentraler Ort für die Datenhaltung im Projekt. Dies bietet mehrere Vorteile, wie zum Beispiel eine homogene Datenqualität, die für fundierte Analysen und Entscheidungen unabdingbar ist, ein gemeinschaftliches Arbeiten und eine effizientere Prozessgestaltung.

2 Fragen und Antworten

Die KWP ist ein wichtiges, aber auch umfangreiches und komplexes Thema. Um zunächst einen Überblick zu bieten, der für das Verstehen und Einordnen des Wärmeplans notwendig ist, werden in diesem Abschnitt einige der wichtigsten und am häufigsten gestellten grundsätzlichen Fragen vorab beantwortet.

2.1 Was ist ein Wärmeplan?

Ein Wärmeplan ist ein informelles, strategisches Instrument für die Stadtplanung, im Sinne eines Leitfadens oder eines Fahrplans. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan oder zu Bebauungsplänen hat ein Wärmeplan ausdrücklich keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten (§ 23 WPG). Dies bedeutet, dass weder durch die Erstellung eines Wärmeplans noch durch den reinen Beschluss im Stadtrat bzw. die Anerkennung des Wärmeplans gemäß WPG eine Entscheidung über mögliche Maßnahmen getroffen wird.

Um eine sichere, kostengünstige und treibhausgasneutrale Wärmeversorgung für die Zukunft zu skizzieren, fasst der Wärmeplan wichtige Informationen zusammen, sodass die notwendige Grundlage für die beteiligten Akteur*innen entsteht, um fundierte Entscheidungen treffen und Weichenstellungen vornehmen zu können.

Hierzu analysiert der Wärmeplan die aktuelle Situation der Wärmeversorgung, ermittelt den zukünftigen Wärmebedarf und identifiziert Potenziale für erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Diese Erkenntnisse werden zu einem lokalen Zielbild (Zielszenario) zusammengefügt. Daneben beinhaltet er die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen als erste Schritte zur Zielerreichung. Der Wärmeplan und die konkreten Maßnahmen sind dabei spezifisch auf die Stadt zugeschnitten, um die lokalen Gegebenheiten, Bedürfnisse und Potenziale zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge des Wärmeplans sind ausschließlich Empfehlungen, die dem Stadtrat und den Verantwortlichen als Grundlage für die weitere Stadt- und Energieplanung dienen. Die Analysen und Empfehlungen können genutzt werden, um die kommunalen Planungen und Handlungen auf das Ziel der treibhausgasneutralen Wärmeversorgung auszurichten, zum Beispiel durch eine Weiterentwicklung der Wärmeversorgungsinfrastruktur und der Integration erneuerbarer Energien.

Die KWP ist ein kontinuierlicher Prozess, der regelmäßig und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen überarbeitet und angepasst werden muss. Durch die Diskussion und Zusammenarbeit der Akteure wird der Wärmeplan fortlaufend verbessert und angepasst.

2.2 Was kann ein Wärmeplan? Was kann ein Wärmeplan nicht?

Ein Wärmeplan agiert auf einer übergeordneten, strategischen Planungsebene, hat einen bestimmten Zweck und stellt nur einen ersten Schritt eines größeren Planungs- und Realisierungsprozesses dar.

Ein Wärmeplan kann die aktuelle Situation der Wärmeversorgung und Veränderungspotenziale einer Stadt übergeordnet analysieren, die zukünftige Entwicklung abschätzen, ein mögliches Zukunftsszenario für eine sichere, bezahlbare und klimaneutrale Wärmeversorgung skizzieren und daraus Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge ableiten. Dies beinhaltet insbesondere die grobe Einteilung des Stadtgebiets in Gebiete, die sich wahrscheinlich für eine Versorgung über Wärmenetze eignen und in solche Gebiete, die besser geeignet sind für eine dezentrale Versorgung.

Ein Wärmeplan kann nicht alle Fragen zu einer zukünftigen Wärmeversorgung beantworten. Sowohl in der Analyse als auch in der anschließenden Szenarienplanung ist der Wärmeplan aufgrund der übergeordneten Planungsebene, auf der er agiert, in der Detailtiefe seiner Aussagen und Empfehlungen beschränkt. Ein Wärmeplan kann keine Empfehlungen treffen für einzelne Gebäude. Darüber hinaus sind die Eignungsgebiete als Bereiche für weitere Untersuchungen konzipiert und nicht als parzellenscharfe Einteilungen gedacht. Außerdem ist eine detaillierte wirtschaftliche Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Hieraus wird deutlich, dass dem Wärmeplan weitere Untersuchungen und Konkretisierungen folgen müssen.

2.3 Wie ist der Zusammenhang zwischen Gebäudeenergiegesetz, Bundesförderung für effiziente Gebäude und Kommunaler Wärmeplanung?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie die KWP nach dem Wärmeplanungsgesetz des Bundes ergänzen sich in vielfacher Hinsicht, obwohl sie auf verschiedenen Ebenen agieren. Das GEG regelt in erster Linie die energetischen Anforderungen von Einzelgebäuden, während das BEG, ein Förderprogramm des Bundes, die energetische Sanierung dieser Einzelgebäude finanziell unterstützt. Die KWP fokussiert sich hingegen auf die übergeordnete, städtische oder regionale Ebene der Energieversorgung. Alle Instrumente haben jedoch zwei gemeinsame Ziele: Die CO_2-Emissionen des Gebäude- bzw. Wärmesektors reduzieren und die Energieeffizienz steigern.

Die Standards und Vorgaben, die im GEG festgelegt sind, setzen auf Gebäudeebene den regulatorischen Rahmen, sollen jedoch mit der Wärmeplanung verzahnt werden. Konkret darf gemäß § 71 GEG in Neubauten in Neubaugebieten, für die der Bauantrag nach dem 01.01.2024 gestellt wurde, nur noch ein Heizsystemen mit einem Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energien eingebaut werden.

Ab Mitte 2026 (Kommunen > 100.000 Einwohner) bzw. ab Mitte 2028 (Kommunen < 100.000 Einwohner) müssen dann auch neu eingebaute Heizsysteme in Bestandsgebäuden oder Neubauten in Baulücken gemäß §§ 30, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) den genannten Mindestanteil von 65 % erneuerbaren Energien erfüllen.

Diese Übergangsfrist wird je nach Status der kommunalen Wärmeplanung aber möglicherweise entsprechend verkürzt: Hier besteht zwischen WPG und GEG eine direkte Verzahnung. Für Gebäude in sogenannten „Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffausbaugebieten“, die nach § 26 WPG durch den Gemeinde- oder Stadtrat in einer

gesonderten Satzung beschlossen wurden, greifen § 71 Abs 8 Satz 3 GEG bzw. § 71k Abs. 1 Nummer 1 GEG. Diese bestimmen, dass ab vier Wochen nach dem Beschluss in diesen entsprechenden Gebieten nur neue Heizanlagen eingebaut werden dürfen, die den Mindestanteil von 65 % erfüllen. Bestehende Heizanlagen in den entsprechenden Gebieten, die diese Vorgabe nicht erfüllen, dürfen repariert und weiter betrieben werden. I**m Rahmen dieser kommunalen Wärmeplanung werden keine Gebiete zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffausbaugebiete ausgewiesen.**

Auch in Gebieten, für die die Übergangsfrist noch gilt, gilt es einen stufenweise ansteigenden Pflichtanteil von erneuerbaren Energien zu erreichen. Ab 2029 muss dieser Anteil 15 %, ab 2035 dann 30 % und ab 2040 insgesamt 60 % betragen. Ab dem 01.01.2045 müssen sämtliche Heizsysteme zu 100 % mit erneuerbaren Energieträgern betrieben werden.

Gemäß § 23 Abs. 4 WPG **hat der Wärmeplan keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.**

Für bestehende Wärmepläne, die auf Grundlage von und im Einklang mit Landesrecht erstellt worden sind, gilt nach dem WPG des Bundes ein Bestandsschutz. Dies trifft darüber hinaus auf Wärmepläne zu, die aus Länder- oder Bundesmitteln gefördert, oder nach anerkannten Praxisleitfäden erstellt wurden und im Wesentlichen den im WPG aufgeführten Anforderungen entsprechen.

Die BEG kann als Umsetzungshilfe des GEG und der kommunalen Wärmeplanung gesehen werden. Die BEG bietet finanzielle Anreize für Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen, die Mindestanforderungen des GEG an Gebäude nicht nur zu erfüllen, sondern sogar zu übertreffen. Dies fördert die Umsetzung der Ziele der kommunalen Wärmeplanung, da durch die BEG mehr finanzielle Ressourcen für die Integration von erneuerbaren Energiesystemen oder die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus steht es den Kommunen frei, gerade in Neubaugebieten ehrgeizigere Ziele und Standards als die des GEG zu definieren und diese in ihre lokale Wärmeplanung zu integrieren. Dies ermöglicht es den Kommunen, auf lokale Besonderheiten und Gegebenheiten einzugehen und so eine effektivere Umsetzung der im GEG festgelegten Ziele zu erreichen.

In der Praxis können also alle Ansätze ineinandergreifen und sich gegenseitig unterstützen, um eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung zu fördern.

2.4 Welche Gebiete sind prinzipiell für den Bau von Wärmenetzen geeignet?

Eine zukunftsfähige und nachhaltige Versorgung mit Wärme sollte bzw. muss auch wirtschaftlich sein. Die Wärmeversorgung über Wärmenetze steht dabei kostenseitig in direkter Konkurrenz zu dezentralen Versorgungslösungen wie Wärmepumpen, die zudem noch über PV-Strom betrieben werden können. Ein Vergleich von Netzwärme, die erneuerbar erzeugt wird, kann nur mit dezentraler erneuerbarer Heiztechnik verglichen werden.

Ganz grundsätzlich eignen sich nur solche Gebiete für die Versorgung über Wärmenetze, in denen der Aufwand für den Bau und Betrieb der Netze absehbar in einem adäquaten Verhältnis zum gesamtgesellschaftlichen Nutzen steht, also sowohl für die zukünftigen Nutzer als auch für den Betreiber wirtschaftlich ist und die Klimaschutzziele erreicht werden können. In Gebieten, in denen diese grundlegende Anforderung nicht erfüllt werden kann, werden weder Kommunen noch kommunale Betriebe oder private Betreiber ein Wärmenetz errichten oder betreiben.

Die Voraussetzungen für eine Eignung in diesem Sinne sind vielfältig, wobei die Dichte des Wärmebedarfs aber maßgeblich ist.

Folgende Eigenschaften erhöhen zudem die prinzipielle Eignung eines Gebietes für ein Wärmenetz:

- Kompakte, dichte Bebauung
- Gebäude mit hohem Wärmebedarf als Ankerkunden
- Nähe zu bestehenden oder geplanten Wärmenetzen
- Vorhandensein einer geeigneten Energiequelle
- Nähe zu einer geeigneten Energiequelle
- Flache Topographie
- Fördermittel

Im Zuge der Wärmeplanung wurde das Eschweiler Stadtgebiet hinsichtlich der Eignung für Wärmenetze untersucht. Dabei wurden sogenannte „Eignungsgebiete“ und „Fokusgebiete“ identifiziert. Bei den Eignungsgebieten handelt es sich um Gebiete, die für Wärmenetze grundsätzlich gut geeignet sind. In diesen Bereichen ist die Durchführung von detaillierteren Untersuchungen sinnvoll, um eine abschließende Beurteilung der Eignung treffen zu können und gegebenenfalls die Machbarkeit zu untersuchen. Fokusgebiete hingegen sind Gebiete, deren Eignung für eine Versorgung über ein Wärmenetz im Rahmen der Wärmeplanung nicht hinreichend eingeschätzt werden kann. Auch hier sind weiterführende Untersuchungen notwendig, um die grundsätzliche Eignung feststellen zu können, die dann Ausgangspunkt für das weitere Vorgehen ist.

2.5 In welchen Gebieten werden Wärmenetze ausgebaut?

Um die Umsetzbarkeit eines Wärmenetzes in einem „Eignungsgebiet“ zu prüfen, muss nach der Erstellung der Wärmeplanung eine entsprechende Machbarkeitsstudie erstellt werden, die wesentlich detaillierter das einzelne Gebiet und die Rahmenbedingungen analysiert, als es die Wärmeplanung leisten kann. Sofern das Ergebnis der Machbarkeitsstudie positiv ausfällt, könnte ein Ausbauplan für ein Wärmenetz von der Stadt, einem Projektentwickler oder einem Wärmenetzbetreibern erstellt werden.

Der Ausbau der Wärmenetze sollte bis 2045 in mehreren Phasen. Ausbaupläne werden von der Stadt veröffentlicht, sobald diese ihr vorliegen.

Grundsätzlich muss hierbei beachtet werden, dass eine Umsetzung der genannten Schritte nur vorbehaltlich der politischen Zustimmung und der Bereitstellung ausreichender Personal- und Finanzressourcen geschehen kann.

2.6 Was ist mit dem Thema Wasserstoff?

Wasserstoff wird bereits seit langer Zeit genutzt, beispielsweise in der chemischen Industrie. Dort wird er entweder als Energieträger oder als stoffliches Ausgangsmaterial für chemische Reaktionen genutzt. Bisher wird dieser Wasserstoff wird jedoch zum Großteil aus fossilem Erdgas gewonnen. Da die Nutzung fossiler Energieträger enden muss, muss Wasserstoff zukünftig regenerativ erzeugt werden.

Wasserstoff kann nicht wie fossile Energieträger abgebaut werden, da es in der Natur so gut wie keine Vorkommen gibt. Eine nachhaltige Herstellung von Wasserstoff ist nur möglich über die Spaltung von Wasser in Elektrolyseuren mit Hilfe von regenerativem Strom (= „Grüner“ Wasserstoff). Bei der Nutzung von Strom aus erneuerbaren Quellen wie Windkraft oder Solarenergie werden bei der Herstellung keine Treibhausgase erzeugt. Grüner Wasserstoff kann in vielen Bereichen eingesetzt werden, um thermische, chemische und metallurgische Prozesse zu dekarbonisieren, also ohne die Emission von klimaschädlichen Gasen.

Grüner Wasserstoff ist daher keine Energiequelle wie Kohle oder Erdöl, sondern ein Energiespeicher, denn die Gewinnung von Wasserstoff benötigt viel Energie in Form vom Strom. Wie alle Prozesse ist die Elektrolyse mit Energieverlusten behaftet. In dem erzeugten Wasserstoff steckt daher nur rund ein Viertel der Energiemenge, die zuvor für die Herstellung des Wasserstoffs benötigt wurde.

Weil die Gewinnung und Handhabung von Wasserstoff aufwändig und damit auch teuer sind, ist der Einsatz von Wasserstoff nicht überall dort, wo es technisch möglich ist, auch sinnvoll. In manchen Prozessen ist grüner Wasserstoff aktuell jedoch die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Dekarbonisierung, zum Beispiel bei der Erzeugung von Stahl aus Erzen. Der Bedarf dieser Prozesse ist jedoch so hoch, dass grüner Wasserstoff absehbar ein knappes und damit teures Gut bleiben wird.

Für viele Anwendungsfälle gibt es Alternativen zu Wasserstoff, die effizienter und günstiger sind. Ein gutes Beispiel ist hier die Versorgung von Gebäuden mit Wärme. Die Beheizung eines Gebäudes über Wasserstoff benötigt etwa vier- bis fünfmal so viel erneuerbaren Strom wie eine Luftwärmepumpe.

In Sinne der Effizienz und der Kosten sollte grüner Wasserstoff nur dort verwendet werden, wo es keine guten, erneuerbaren Alternativen gibt. Außerdem ist fraglich, ob die Verfügbarkeit einer für die Versorgung von Gebäuden notwendigen Menge an Wasserstoff überhaupt sichergestellt werden kann. Daher ist es nach heutigem Stand sehr unwahrscheinlich, dass grüner Wasserstoff in Zukunft in großem Maße zum Heizen genutzt werden wird.

Die Stadt Eschweiler wird zwar direkt an der geplanten Wasserstoffleitung „H_2ercules“ des Wasserstoff-Kernnetzes liegen. Diese wird jedoch zunächst das geplante GuD-Kraftwerk in Weisweiler und mögliche Industrie- und Gewerbebetriebe versorgen, die einen nicht-substituierbaren Bedarf an Wasserstoff haben werden. Mit einem weiträumigen Umbau der bestehenden Erdgas-Netze in Eschweiler zu wasserstofffähigen Netzen sollte nicht gerechnet werden.

2.7 Ist eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung überhaupt machbar?

Eine Wärmeversorgung ohne Ausstoß von Treibhausgasen ist heute mit Technologien möglich, die bereits seit längerer Zeit etabliert sind. Hierzu zählen beispielsweise die Nutzung von Abwärme, Wärmenetze oder Wärmepumpen. Andere Städte und Regionen im In- und Ausland, auch solche mit deutlich härteren Wintern, stellen die Machbarkeit und die Sinnhaftigkeit zum Teil bereits seit Jahrzehnten unter Beweis.

Die geforderte Treibhausgasneutralität der Wärmeversorgung bis 2045 ist ambitioniert. Gerade im Bereich der netzbasierten Versorgung ist dies abhängig von zahlreichen Rahmenbedingungen, die erfüllt werden müssen: die Entscheidung der lokalen politischen Gremien, den Wärmeplan umzusetzen, die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen, geeignete Betreiber, usw.

Mit den im Wärmeplan aufgeführten Maßnahmen alleine kann die Treibhausgasneutralität der Wärmeversorgung nicht erreicht werden. Sie stellen jedoch einen wichtigen und notwendigen Schritt dar.

Aufgrund des großen Anteils der Wärmeversorgung am Endenergieverbrauch ist eine Wärmeversorgung ohne direkte Treibhausgase eine zentrale Säule für die Treibhausgasneutralität insgesamt.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass erneuerbare Energieträger bilanziell voraussichtlich auch im Jahr 2045 noch fossile Restemissionen aufweisen werden. Diese fossilen Restemissionen entstehen nicht beim Betrieb, sondern im restlichen Lebenszyklus einer Energieanlage, also beispielsweise beim Abbau oder der Verarbeitung der Rohstoffe und Zwischenprodukte, dem Transport oder der Nachsorge, wenn die Anlage ihr Lebensende erreicht hat. Diese Restemissionen werden mit dem weiteren Voranschreiten der weltweiten Energiewende und Dekarbonisierung jedoch immer weiter abnehmen, bis sie schließlich auf null sinken werden. Sämtliche Projekte zur Umsetzung der Energiewende weltweit tragen zur Beschleunigung dieses Prozesses bei. Auch die Wärmewende in Eschweiler tut dies als Teil der deutschen Energiewende, die als Motivation für andere Staaten wiederum den weltweiten Prozess beschleunigen kann.

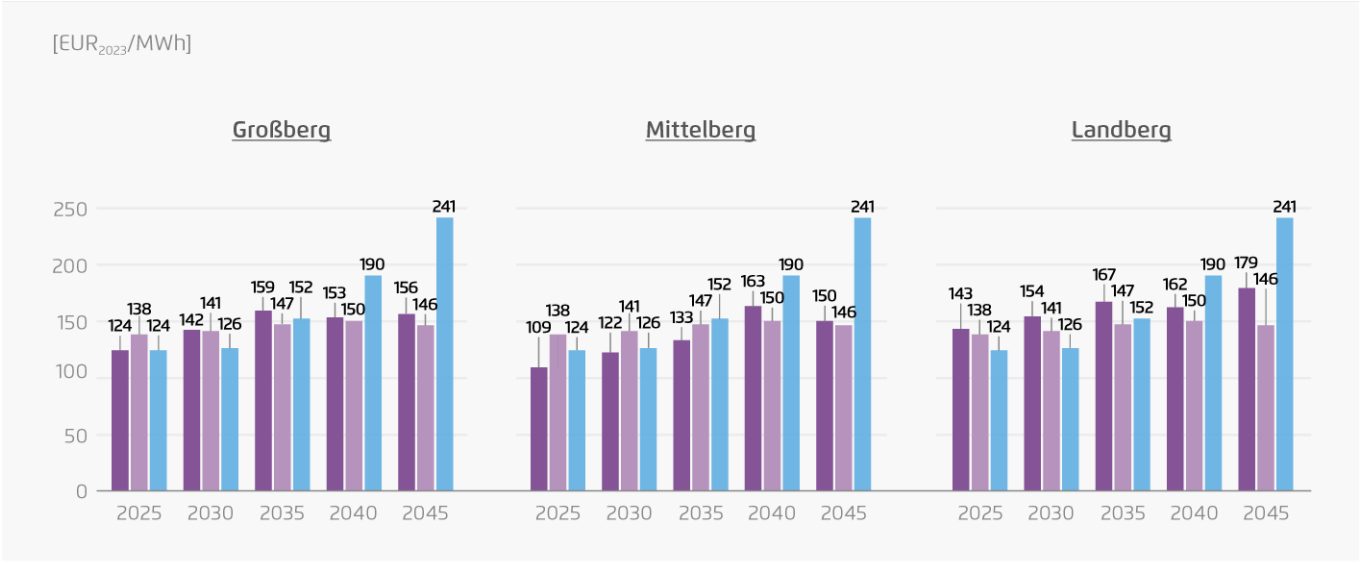
2.8 Ist eine treibhausgasneutrale Heizung wirtschaftlich?

Bei einer nachhaltigen Wärmeversorgung spielt die Wirtschaftlichkeit von treibhausgasneutralen Heizungen eine wichtige Rolle. Da die Wirtschaftlichkeit von vielen gebäudespezifischen Faktoren, wie etwa dem Sanierungszustand oder der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für Solarenergie, abhängig ist, ist es nicht möglich, eine pauschale Aussage zu treffen, die jedem Einzelfall gerecht wird.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass bei einem Vergleich der Wirtschaftlichkeit die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus der Heizungsanlage relevant ist. Das heißt, es dürfen nicht nur die anfänglichen Investitionskosten berücksichtigt werden, sondern es müssen auch die Kosten für Brennstoffe, Betrieb und Wartung beachtet werden. Die Investitionskosten für

erneuerbare Heizungsanlagen sind meist höher als für fossil betriebene Heizungen. Bei den Betriebskosten sind die erneuerbaren Anlagen wiederum günstiger. Wichtig ist auch zu berücksichtigen, wie sich die Kosten zukünftig voraussichtlich entwickeln werden. Fossile Energieträger sind endlich, weswegen die Förderung tendenziell immer aufwändiger und damit kostspieliger wird. Durch den allmählich ansteigenden CO_2-Preis wird die Nutzung fossiler Energieträger zusätzlich teurer.

Einen generellen, qualitativen Vergleich für die Entwicklung der Heizungskosten für Endkunden liefert Abbildung 3. Das Diagramm zeigt die spezifischen Heizungskosten für drei GEG-kompatible Heizungen mit Nutzung der aktuellen Förderungen: Fernwärme, dezentrale Wärmepumpe und dezentrale Erdgaskessel mit Beimischung erneuerbarer Gase. In allen drei Beispielstädten zeigt sich, dass die Kosten für die Gaskesselheizung im Verlauf der Zeit stark ansteigen und die beiden anderen Varianten deutlich überholen. Außerdem wird deutlich, dass der Kostenunterschied zwischen der Fernwärme und der Wärmepumpe eher gering ist, wobei in der ländlichen Beispielstadt die Wärmepumpe besser abschneidet. Langfristig gesehen sind fossil betriebene Heizungen also teurer, auch wenn sie GEG-kompatibel sind.



Agora Energiewende, Prognos, GEF (2024). Anmerkung: Endkundenpreise Fernwärme basierend auf einem vereinfachten *Cost-Plus*-Ansatz
*Beimischung Biomethan von 15 % in 2030, 30 % in 2035, 60 % in 2040 und 100 % in 2045

Abbildung 3: Endkundenpreis (Fernwärme) versus Kosten für die Wärmeversorgung über dezentrale, GEG-kompatible Heizungen mit aktueller Förderung, Quelle: Agora Energiewende, Prognos, GEF (2024)

2.9 Was ist der Nutzen einer Wärmeplanung?

Die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung bietet zahlreiche Vorteile. Ihre Empfehlungen sind Grundstein für die Gestaltung einer übergeordneten, langfristigen Umstellung der Wärmeversorgung in Eschweiler, die die Planungssicherheit erhöht. Durch ein koordiniertes

Zusammenspiel von Wärmeplanung, Quartierskonzepten und privaten Initiativen lässt sich eine vorhersehbare, sichere und kosteneffiziente Wärmewende realisieren. So können Fehlinvestitionen vermieden und das Investitionsrisiko gesenkt werden, was am Ende die Kosten verringert.

Eigentümer*innen von Immobilien können die Wärmeplanung als erste Orientierungshilfe für mögliche Handlungsalternativen hinsichtlich ihrer eigenen Wärmeversorgung nutzen. Diese Orientierungshilfe ist jedoch kein Ersatz für eine individuelle Energieberatung.

2.10 Was bedeutet das für Anwohner*innen?

Der kommunale Wärmeplan dient in erster Linie als strategische Planungsbasis und identifiziert mögliche Handlungsfelder für die Kommune. Dabei sind die im Wärmeplan ausgewiesenen Eignungsgebiete für Wärmenetze, Prüfgebiete und Einzelversorgungsgebiete sowie spezifische Maßnahmen als Orientierung und nicht als verpflichtende Anweisungen zu verstehen. Vielmehr dienen sie als Ausgangspunkt für weiterführende Überlegungen in der städtischen und energetischen Planung und sollten daher an den relevanten kommunalen Schnittstellen berücksichtigt werden. Welche Empfehlungen zur Umsetzung kommen, hängt von den Entscheidungen der politischen Gremien ab.

Insbesondere bei der Entwicklung von Wärmenetzen, aber auch in Gebieten, die perspektivisch nicht für Wärmenetze geeignet sind, sollen Anwohnerinnen und Anwohner frühzeitig informiert und eingebunden werden. So kann sichergestellt werden, dass die individuellen Entscheidungen zur Umstellung der Wärmeversorgung eines Gebäudes im Einklang mit der kommunalen Planung getroffen werden. Eine gebäudescharfe Empfehlung für eine bestimmte Heizungsart kann aber im Rahmen der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung nicht geleistet werden.

Ich bin Mieter*in:

Informieren Sie sich über etwaige geplante Maßnahmen und sprechen Sie mit Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter über mögliche Änderungen.

Ich bin Vermieter*in:

Berücksichtigen Sie die Empfehlungen des kommunalen Wärmeplans bei Sanierungen oder Neubauten. Analysieren Sie die Rentabilität der möglichen Handlungsoptionen auf Gebäudeebene, wie Sanierungen, die Installation einer Wärmepumpe, Biomasseheizung oder der Anschluss an ein Wärmenetz im Hinblick auf die langfristige Wertsteigerung der Immobilie und mögliche Mietanpassungen. Achten Sie bei der Umsetzung von Sanierungen auf eine transparente Kommunikation und Absprache mit den Mietern und Mieterinnen, da diese mit temporären Unannehmlichkeiten und Kostensteigerungen einhergehen können. Lassen Sie sich hierzu auch von einer professionellen Energieberatung unterstützen.

Ich bin Gebäudeeigentümer*in:

Sollte sich Ihr Gebäude in einem **Eignungsgebiet** für Wärmenetze befinden, besteht eine erhöhte Chance, dass zukünftig in Ihrem Gebiet ein Wärmenetz gebaut oder ausgebaut werden wird. Trotz der erhöhten Chance gibt es jedoch keine Garantie für den (Aus-)Bau. Nutzen Sie die Informationsangebote der Stadt Eschweiler zum aktuellen Stand der Wärmeplanung und

kontaktieren Sie gegebenenfalls Ihren Wärmeversorger oder potenzielle Wärmenetzbetreiber in der Region. Diese können Ihnen Auskunft darüber geben, ob von ihrer Seite aus der Bau oder Ausbau eines Wärmenetzes in Ihrem Gebiet geplant ist. Diese Informationen sollten Sie bei Ihren Planungen für die Energieversorgung Ihres Gebäudes berücksichtigen.

Innerhalb der **Prüfgebiete** konnte im Rahmen der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung keine abschließende Beurteilung über die Eignung für die Versorgung über ein Wärmenetz getroffen werden. Dazu sind in diesen Gebieten weitere Untersuchungen notwendig. Falls Ihre Immobilie innerhalb eines solchen Gebiets liegt, sollten Sie die Ergebnisse der Untersuchungen aufmerksam verfolgen, um die Wahrscheinlichkeit für den Anschluss an ein Wärmenetz abschätzen zu können und dann dementsprechend weiter vorzugehen.

Falls Ihre Immobilie außerhalb der Eignungs- und Prüfgebiete, also innerhalb der **Gebiete für die dezentrale Versorgung**, liegen, ist ein zeitnaher Anschluss an ein Wärmenetz eher unwahrscheinlich. Es gibt zahlreiche alternative Maßnahmen, die Sie zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduzierung Ihrer Treibhausgasemissionen ergreifen können. Heiztechnologien auf Basis von erneuerbaren Energien können dabei helfen, den Wärme- und Strombedarf Ihrer Immobilie nachhaltig zu decken. Dazu gehören beispielsweise die Installation einer Wärmepumpe, die mit Luft, Erdwärmesonden oder Erdkollektoren betrieben wird. Moderne Wärmepumpen können auch in den allermeisten unsanierten Bestandsgebäuden ohne weitere Maßnahmen wirtschaftlich und problemlos arbeiten. Falls weitere Maßnahmen notwendig sind, reicht oft auch schon zum Beispiel der Austausch einzelner Heizkörper. Bei einer Wärmepumpe bietet sich dann insbesondere die Installation einer Photovoltaikanlage zur Deckung des Strombedarfs an. Solarenergie kann auch in Form von Solarthermie als Heizungsunterstützung genutzt werden. Darüber hinaus ist auch die Nutzung einer Heizung auf Basis von Biomasse grundsätzlich möglich. Moderne Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind eine weitere Option, die Energieeffizienz und den Wohnkomfort zu steigern. Prüfen Sie, welche energetischen Sanierungen zu einer besseren Energieeffizienz Ihres Gebäudes beitragen können und lassen Sie sich dabei individuell von einer professionellen Energieberatung unterstützten. Dabei kann die Erstellung eines Sanierungsfahrplans sinnvoll sein, der Maßnahmen wie die Dämmung von Dach und Fassade, den Austausch der Fenster oder den hydraulischen Abgleich des Heizungssystems beinhalten kann. Darüber hinaus gibt es verschiedene Förderprogramme, die Sie in Anspruch nehmen können. Auch hierbei kann Sie die Energieberatung unterstützen.

3 Bestandsanalyse

Die Grundlage der KWP ist die Kenntnis über die aktuelle Wärmeversorgung (Ist-Situation). Die dazu notwendige umfassende Datenbasis wurde digital aufbereitet und zur Analyse des Bestands genutzt. Hierfür wurden zahlreiche Datenquellen genutzt.

Die Bestandsanalyse bietet einen umfassenden Überblick über den gegenwärtigen Energiebedarf, die Energieverbräuche, die Treibhausgasemissionen sowie die bestehende Infrastruktur.

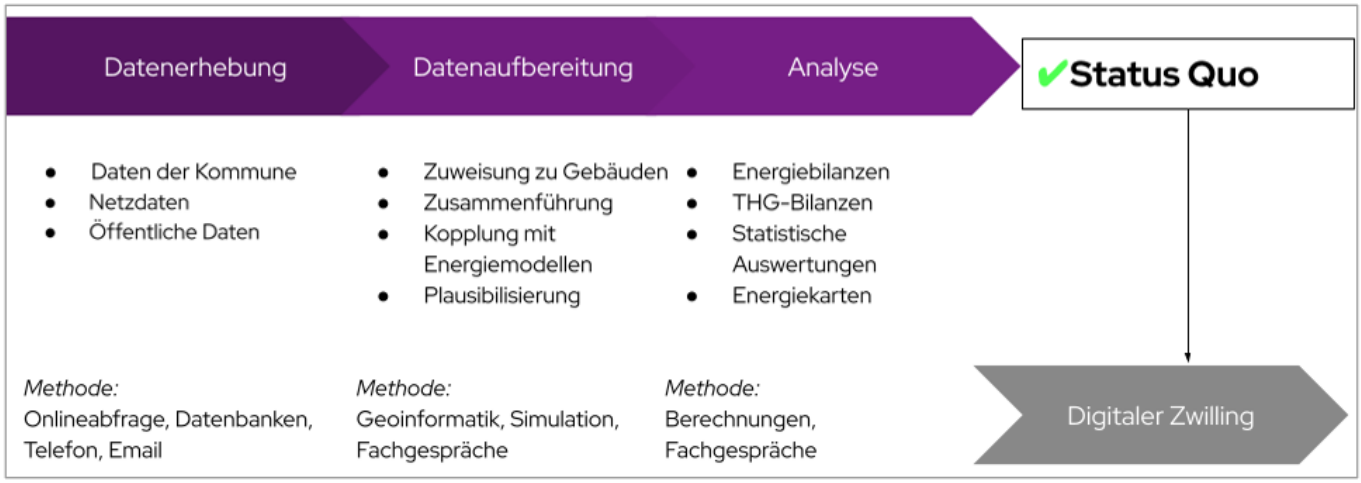


Abbildung 4: Vorgehen bei der Bestandsanalyse

3.1 Das Projektgebiet

Eschweiler ist eine Stadt in der Städteregion Aachen im Westen Deutschlands und zeichnet sich durch ihre Lage am Nordrand der Eifel und entlang des Flusses Inde aus. Die Stadt besitzt einen urbanen Stadtkern und ländlich geprägte Stadtteile im äußeren Stadtgebiet. Der Nordteil des Stadtgebiets ist vor allem von der flachen Tagebaufolgelandschaft und dem Blausteinsee als Naherholungsgebiet geprägt, wohingegen der waldreichere Südteil zur Eifel hin ansteigt.

Die Stadt hat eine industrielle Vergangenheit im Steinkohlebergbau, Braunkohletagebau und der Metallverarbeitung, befindet sich jedoch im Strukturwandel hin zu Nachhaltigkeit und erneuerbaren Energien. Energetische Gebäudemodernisierung und Klimaschutz werden gefördert, beispielsweise durch das erfolgreich bis Juni 2025 durchgeführte Projekt „InnovationCity Eschweiler“ und die darüber hinaus andauernde Zusammenarbeit mit dem Verein „altbau plus“. Nach dem Hochwasser von 2021 investiert Eschweiler noch stärker in Hochwasserschutz und Renaturierung. Der Ausbau von Photovoltaik und Windenergie unterstreicht die klimafreundliche Ausrichtung. Das aktuell noch bestehende Braunkohlekraftwerk soll 2029 stillgelegt werden. Da eine Leitung des Wasserstoffkernnetzes durch Eschweiler verlaufen soll, ist geplant, an gleicher Stelle ein wasserstofffähiges Gaskraftwerk zu realisieren.

3.2 Datenerhebung

Am Anfang der Bestandsanalyse erfolgte die systematische Erfassung von Verbrauchsdaten für Wärme, einschließlich Gas- und Stromverbrauch speziell für Heizzwecke. Das Bezugsjahr der Daten ist das Jahr 2023. Anfragen zur Bereitstellung der elektronischen Kehrbücher wurden an die zuständigen Bezirksschornsteinfeger gerichtet und im Rahmen des § 11 WPG autorisiert. Aufgrund mangelnder Rückmeldung konnten die Daten aus den elektronischen Kehrbüchern jedoch nicht genutzt werden. Zusätzlich wurden ortsspezifische Daten aus Plan- und Geoinformationssystemen (GIS) der städtischen Ämter bezogen, die ausschließlich für die Erstellung des Wärmeplans freigegeben und verwendet wurden. Die primären Datenquellen für die Bestandsanalyse sind folgendermaßen:

- Statistik und Katasterdaten des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS)
- Daten zu Strom, Wärmenetz- und Gasverbräuchen, welche von Netzbetreibern zur Verfügung gestellt werden
- Verlauf der Strom- und Gasnetze
- Daten über Abwärmequellen, welche durch Befragungen bei Betrieben erfasst wurden
- 3D-Gebäudemodelle (LoD2)

Die vor Ort bereitgestellten Daten wurden durch externe Datenquellen sowie durch energietechnische Modelle, Statistiken und Kennzahlen ergänzt. Aufgrund der Vielfalt und Heterogenität der Datenquellen und -anbieter war eine umfassende manuelle Aufbereitung und Harmonisierung der Datensätze notwendig.

3.3 Gebäudebestand

Durch die Zusammenführung von frei verfügbarem Kartenmaterial (OpenStreetMap) sowie dem amtlichen Liegenschaftskataster ergaben sich 17.450 analysierte Gebäude im Projektgebiet. Wie in Abbildung 5 zu sehen ist, besteht der überwiegende Anteil (73,9 %) der Gebäude aus Wohngebäuden, gefolgt vom Sektor Gewerbe-, Handel- und Dienstleistung (GHD) (16,5 %) sowie Industrie (7,4 %) und öffentlichen Bauten (2,1 %). Hieraus wird ersichtlich, dass der Wohnsektor eine große Rolle bei der Wärmewende spielt.

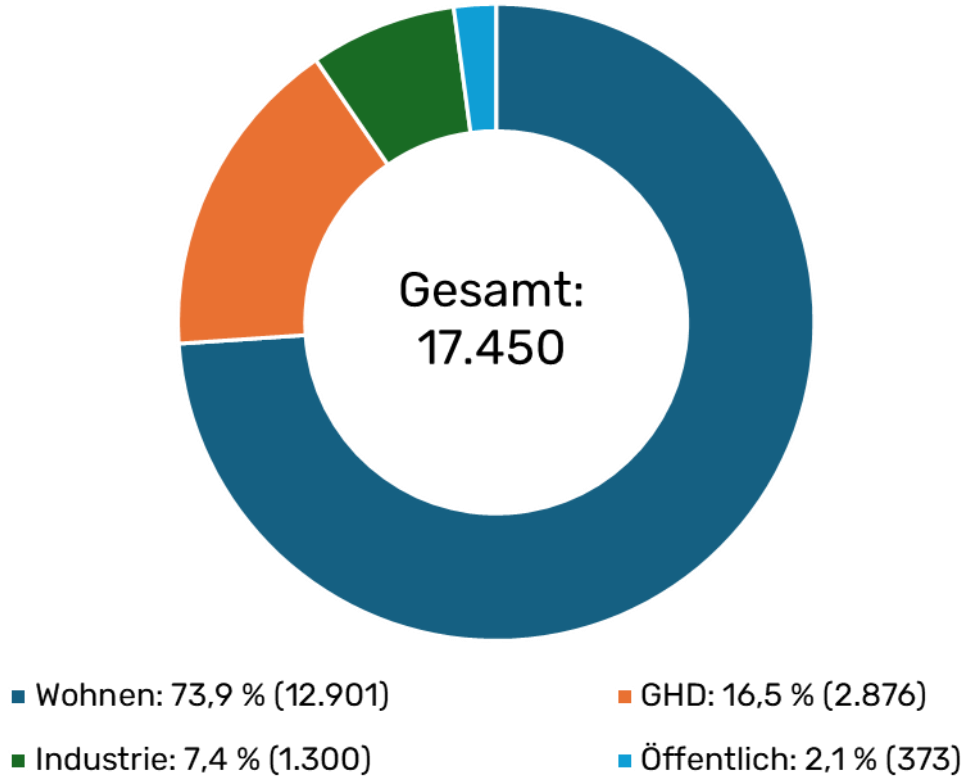


Abbildung 5: Anzahl der Gebäude nach Sektoren, eigene Darstellung, Quellen: ALKIS, Zensus und OpenStreetMap

Die Analyse der Baualtersklassen (siehe Abbildung 6) enthüllt, dass mehr als 79 % der Gebäude vor 1979 errichtet wurden, also bevor die erste Wärmeschutzverordnung mit ihren Anforderungen an die Dämmung in Kraft trat. Insbesondere Gebäude, die zwischen 1949 und 1978 erbaut wurden, stellen mit 47,7 % den größten Anteil am Gebäudebestand dar und bieten somit das umfangreichste Sanierungspotenzial. Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden, zeigen, sofern sie bislang wenig oder nicht saniert wurden, häufig den höchsten spezifischen Wärmebedarf. Diese Gebäude sind wegen ihrer oft robusten Bauweise interessant für eine Sanierung, allerdings können denkmalschutzrechtliche Auflagen Einschränkungen mit sich bringen. Um das Sanierungspotenzial jedes Gebäudes vollständig ausschöpfen zu können, sind gezielte Energieberatungen und angepasste Sanierungskonzepte erforderlich.

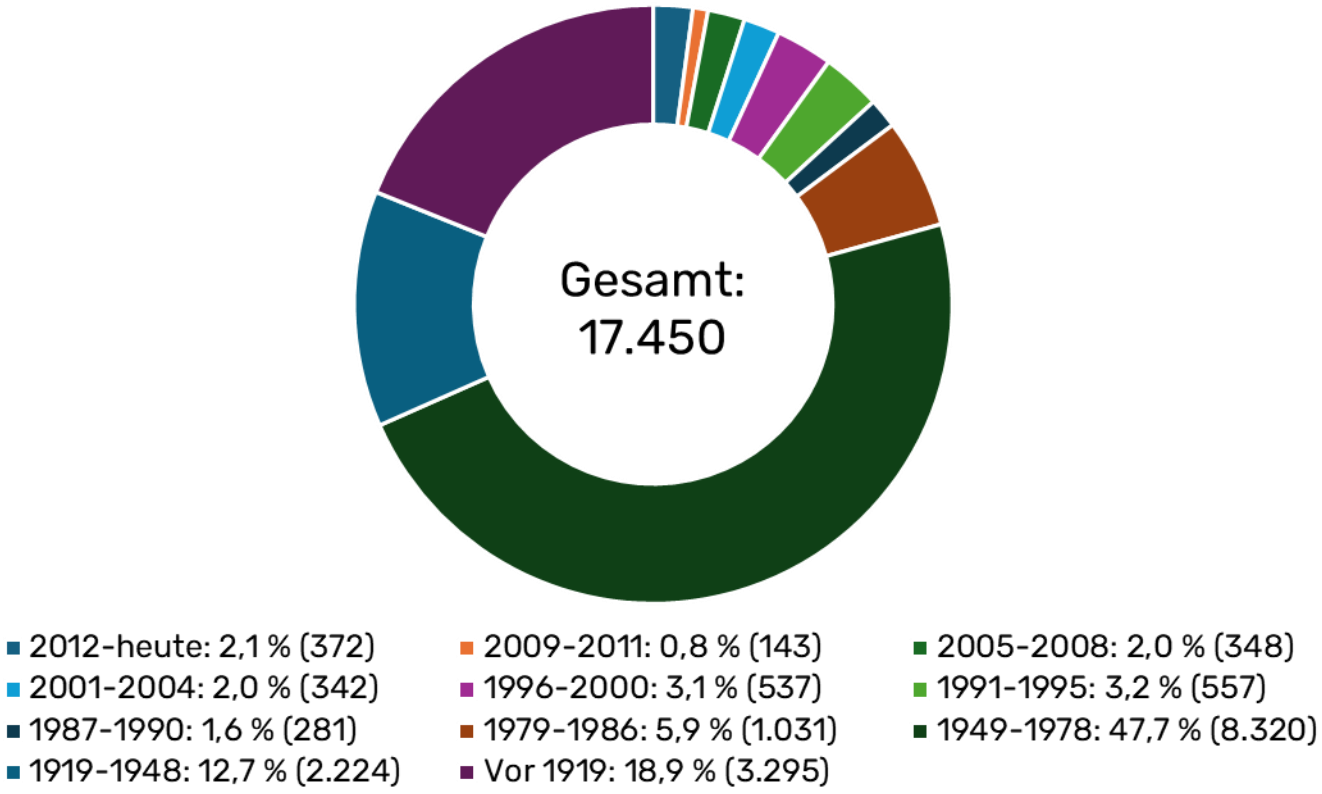


Abbildung 6: Verteilung der Gebäude nach Baualtersklassen, eigene Darstellung, Quellen: ALKIS, Zensus und Berechnungen nach Methodik von greenventory

In Abbildung 7 ist pro Baublock der vorherrschende Gebäudetyp dargestellt und Abbildung 8 zeigt eine räumliche Analyse der Baualtersklassen im Projektgebiet. Es wird deutlich, dass Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, eher in den Ortskernen angesiedelt sind, während jüngere Bauten vor allem an den Außengrenzen der Orte zu finden sind. Dennoch zeigt sich bei den älteren Baualtersklassen eine weite Verteilung über das gesamte Projektgebiet. Darüber hinaus spielt die Verteilung der Gebäudealtersklassen eine entscheidende Rolle bei der Planung von Wärmenetzen. Dies ist vor allem in dichter bebauten (Alt-)Stadtkernen von Bedeutung, wo sowohl die Aufstellflächen für Wärmepumpen begrenzt sind als auch die Möglichkeiten für energetische Sanierungen durch strukturelle Gegebenheiten eingeschränkt sein können.

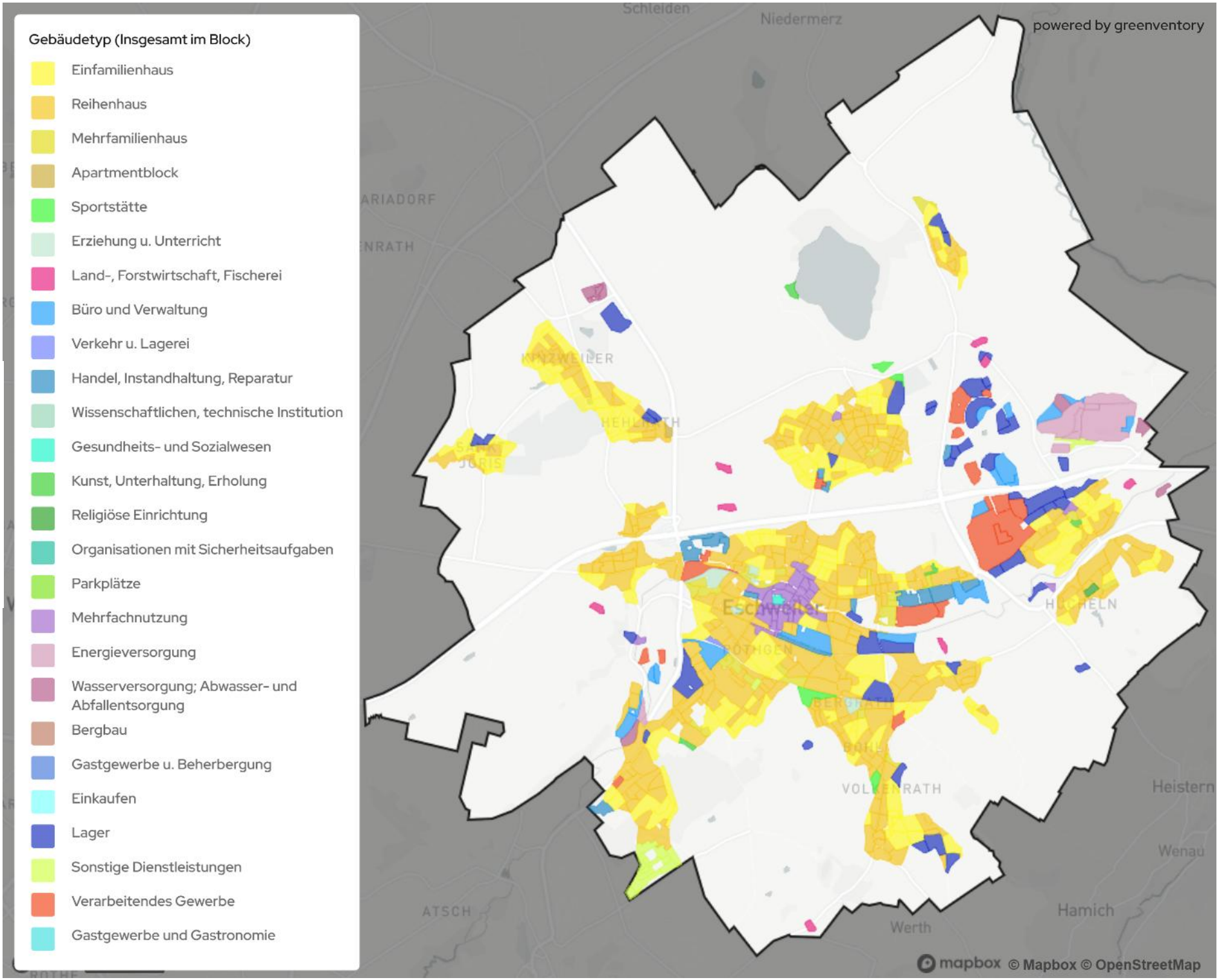


Abbildung 7: Vorherrschender Gebäudetyp je Baublock, eigene Darstellung, Quellen: ALKIS, Zensus und OpenStreetMap

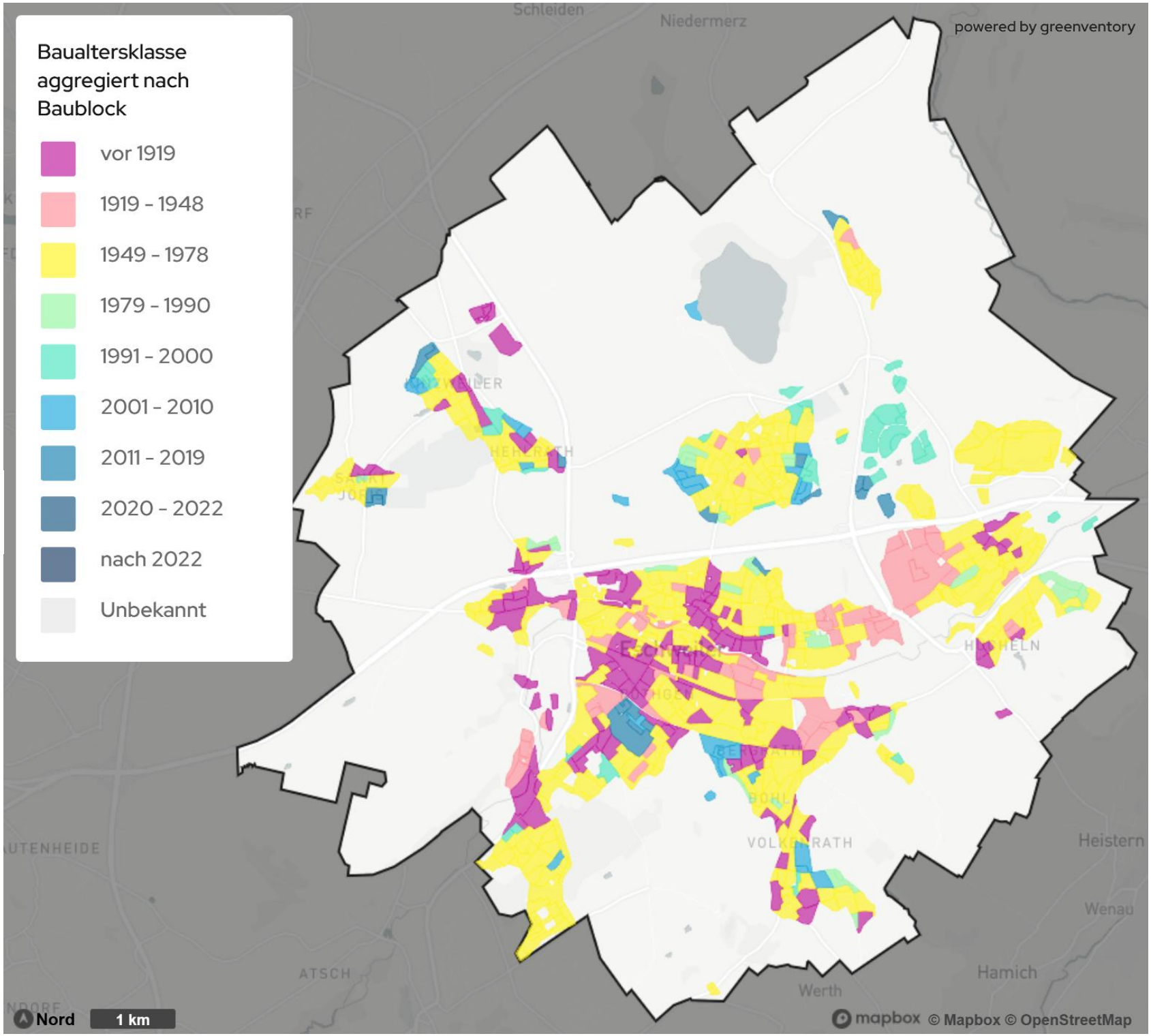


Abbildung 8: Vorherrschende Baualtersklasse je Baublock

Anhand des Baujahres, des Verbrauchs (Quelle: Regionetz GmbH und statistische Daten (ALKIS)) und der Grundfläche wurde eine überschlägige Einteilung der Gebäude in die GEG-Energieeffizienzklassen (siehe Infobox 1) vorgenommen, um den Sanierungsstand abzuschätzen. Hierbei zeigt sich, dass bei den Gebäuden, denen ein Wärmebedarf zugeordnet werden konnte, die Anteile der Klassen in Eschweiler stark verteilt sind, wobei die Klasse D mit einem Anteil von etwa einem Drittel deutlich heraussticht (siehe Abbildung 9). Zusammen mit den Kategorien C und E liegt damit etwas mehr als die Hälfte der Gebäude im Mittelfeld der Energieeffizienz. Hier finden sich vor allem ältere Neubauten oder bereits in Teilen sanierte Altbauten. Die Klassen A+, A und B repräsentieren einen guten energetischen Zustand. Diesen erreichen 19,7 % der Gebäude in Eschweiler. Auf der anderen Seite sind 7,5 % der Gebäude der Effizienzklasse F zuzuordnen und entsprechen damit überwiegend Altbauten, die nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV) modernisiert wurden. 17,4 % fallen in die Effizienzklassen G und H, was unsanierten oder nur sehr wenig sanierten Altbauten entspricht.

Hieraus wird klar, dass in Eschweiler eine erhebliche Anzahl an Gebäuden zukünftig vollständig energetisch saniert werden müssen, um einen guten energetischen Zustand zu erreichen. Darüber hinaus sind bei knapp der Hälfte der Gebäude zumindest Teilsanierungen und Einzelmaßnahmen hierfür notwendig. Beim Thema Sanierungen ist in Eschweiler folglich noch viel nutzbares Potenzial vorhanden.

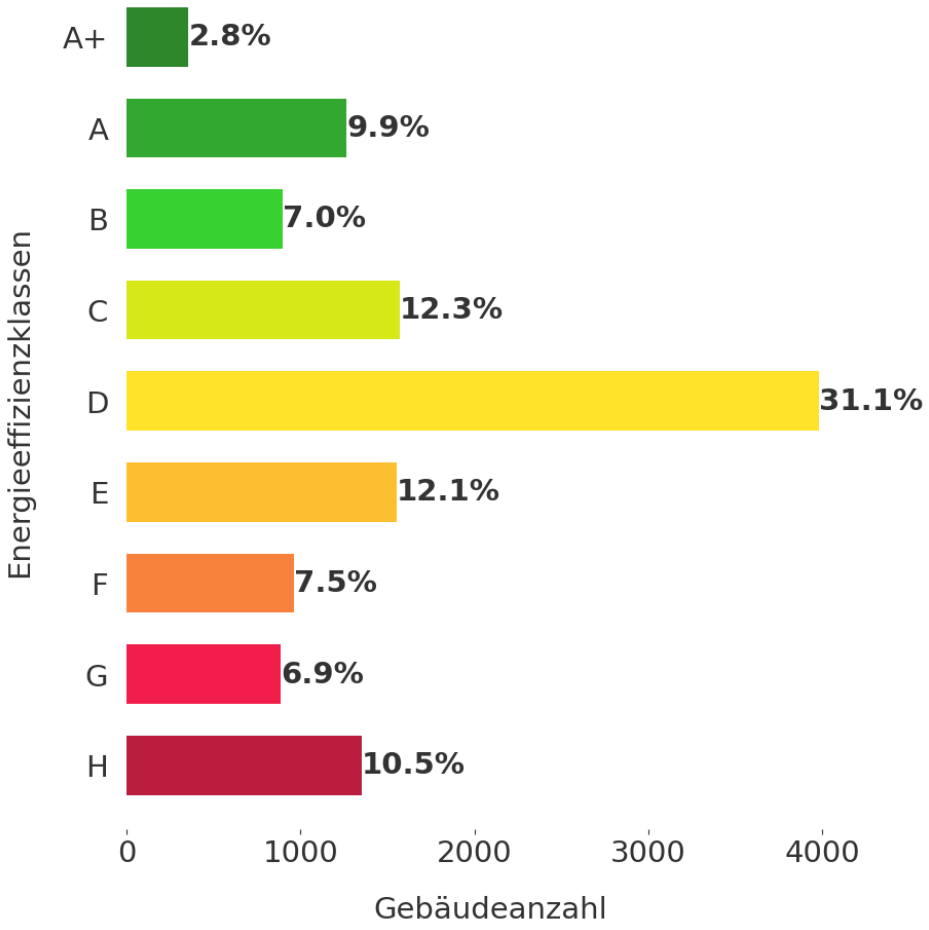
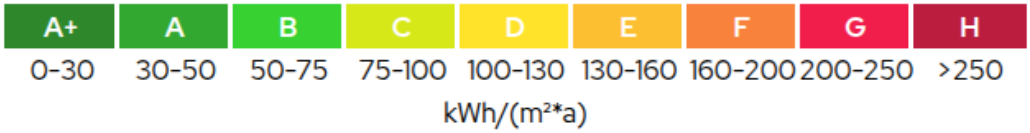


Abbildung 9: Verteilung der Gebäude nach GEG-Effizienzklassen (Verbrauchswerte)

Infobox 1: Einteilung der GEG-Effizienzklassen mittels spezifischem Wärmeverbrauch (eigene Darstellung, Quelle: GEG)



3.4 Wärmebedarf

Die Bestimmung des Wärmebedarfs erfolgte für die leitungsgebundenen Heizsysteme (Gas, Wärmenetz, Strom für Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen) über die gemessenen Verbrauchsdaten (Endenergieverbräuche), sofern diese verfügbar waren (Quelle: Regionetz GmbH und statistische Daten (ALKIS)). Mit den Wirkungsgraden der verschiedenen Heiztechnologien konnte so der Wärmebedarf, die Nutzenergie, ermittelt werden. Bei nicht-leitungsgebundenen Heizsystemen (Öl, Holz, Kohle) und bei beheizten Gebäuden mit fehlenden Informationen zum verwendeten Heizsystem wurde der Wärmebedarf auf Basis der beheizten Fläche, des Gebäudetyps und weiteren gebäudespezifischen Datenpunkten berechnet (Quelle: ALKIS). Für die Gebäude mit nicht-leitungsgebundenen Heizsystemen konnte unter Verwendung der entsprechenden Wirkungsgrade auf die Endenergieverbräuche geschlossen werden.

Infobox 2: Unterschied zwischen Endenergie- und Wärmebedarf

Die Unterscheidung zwischen der aufgewendeten Endenergie zur Wärmebereitstellung und dem Wärmebedarf ist wichtig zur Analyse von Energie- und Wärmesystemen. Während der Wärmebedarf die benötigte Menge an Nutzenergie (beispielsweise benötigte Raumwärme zum Heizen eines Raumes) beschreibt, stellt die Endenergie die zur Bereitstellung des Wärmebedarfs eingesetzte Energiemenge dar (beispielsweise die Ölmenge, die für die Deckung des Wärmebedarfs in Brennwertkesseln aufgewendet wird). Die Relation zwischen beiden Kenngrößen spiegelt die Effizienz der Energieumwandlung wider. Aufgrund von vermeidbaren und nicht-vermeidbaren Verlusten ist die notwendige Menge an Endenergie immer größer als der Wärmebedarf.

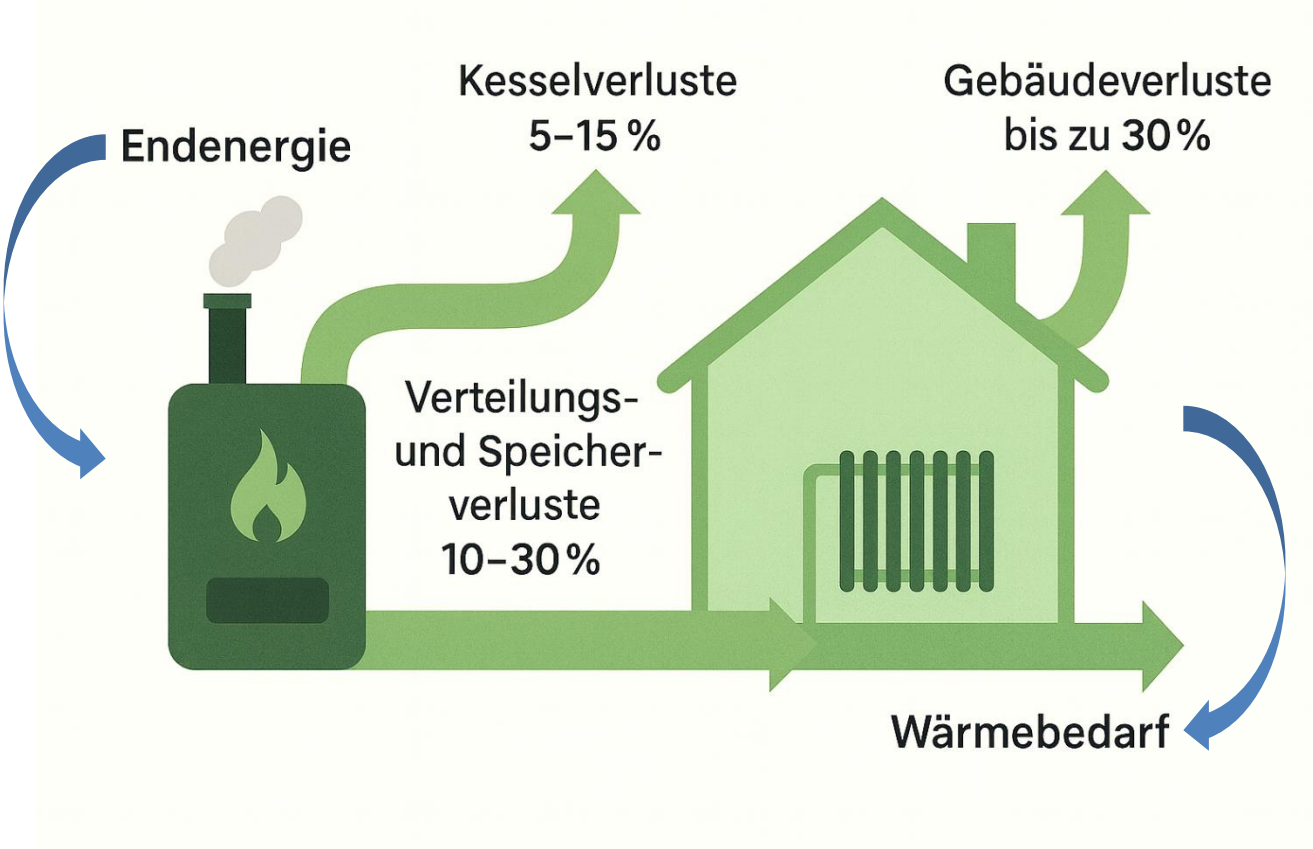


Abbildung 10: Unterschied zwischen Endenergie- und Wärmebedarf, eigene Darstellung

Typische Verluste und Größenordnungen:

• Kesselverluste: 5–15 % (z. B. Abwärme durch den Schornstein).

• Verteilungsverluste: 10–20 % (Wärmeverlust in Rohrleitungen).

• Speicherverluste: 5–10 % (Wärmeverlust im Warmwasserspeicher).

• Gebäudeverluste: Bis zu 30 % durch schlechte Dämmung oder Lüftung.

Moderne Systeme wie Brennwertkessel (>90 % Wirkungsgrad) oder Wärmepumpen (JAZ 3–5) minimieren diese Verluste, während ältere Heizungen oft nur 60–80 % der Endenergie effizient nutzen.

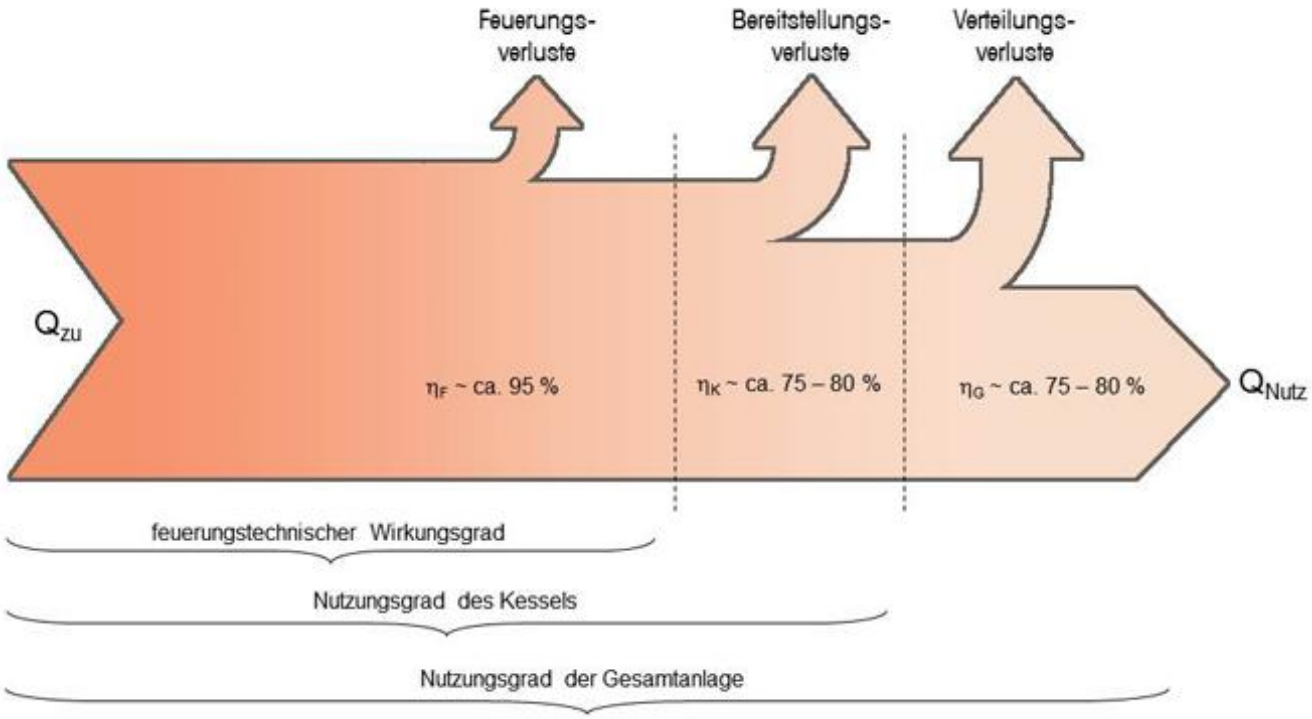


Abbildung 11: Verluste und Wirkungsgrade von Heizungsanlagen, Quelle: DISA energy GmbH (2026)

Aktuell beträgt der Wärmebedarf im Projektgebiet 382 GWh jährlich (siehe Abbildung 12). Mit 68,7 % ist der Wohnsektor anteilig am stärksten vertreten, während der Sektor Gewerbe, Handel und Dienstleistungen (GHD) 15,2 % des Gesamtwärmebedarfs ausmacht. Auf die Industrie entfällt ein Anteil von 8,1 % des Wärmebedarfs und 8,0 % auf die öffentlich genutzten Gebäude, die ebenfalls kommunale Liegenschaften beinhalten. Abbildung 13 zeigt den spezifischen Wärmebedarf räumlich aufgelöst für jeden einzelnen Baublock und Abbildung 14 die heutigen Wärmeliniendichten, also den Wärmebedarf pro Meter Straße bzw. Leitungslänge. In Abbildung 15 sind bekannte und potenzielle Großverbraucher hervorgehoben, die als Ankerkunden fungieren könnten.

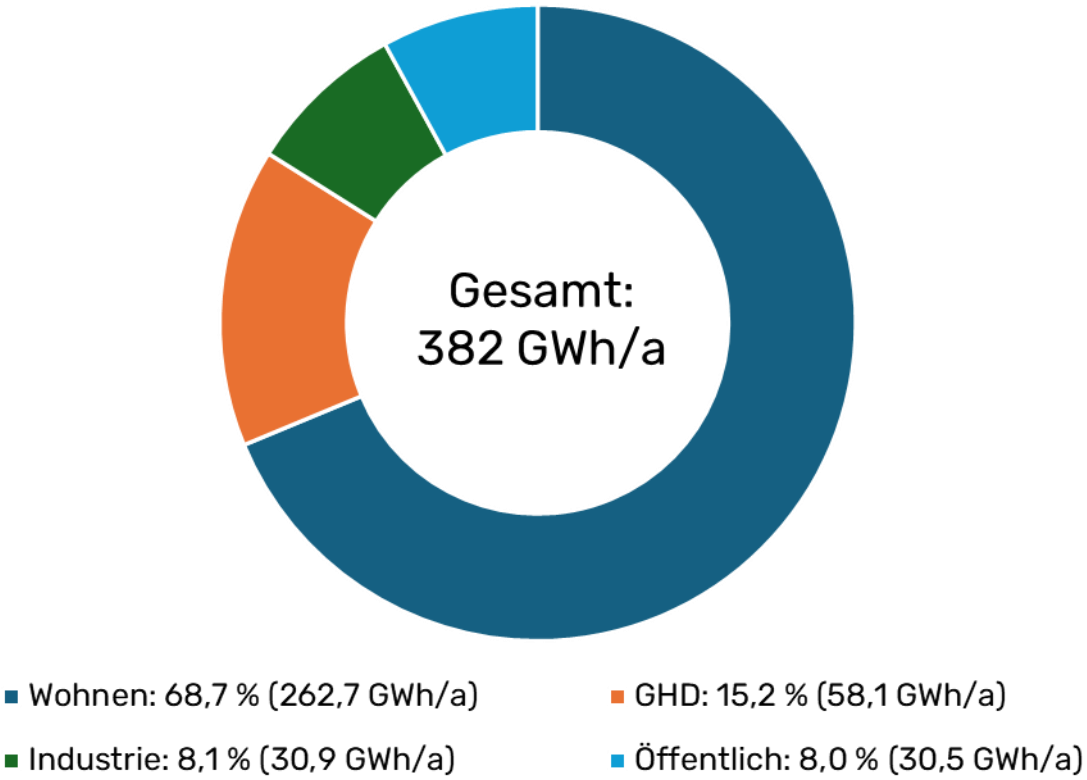


Abbildung 12: Jährlicher Wärmebedarf nach Sektoren

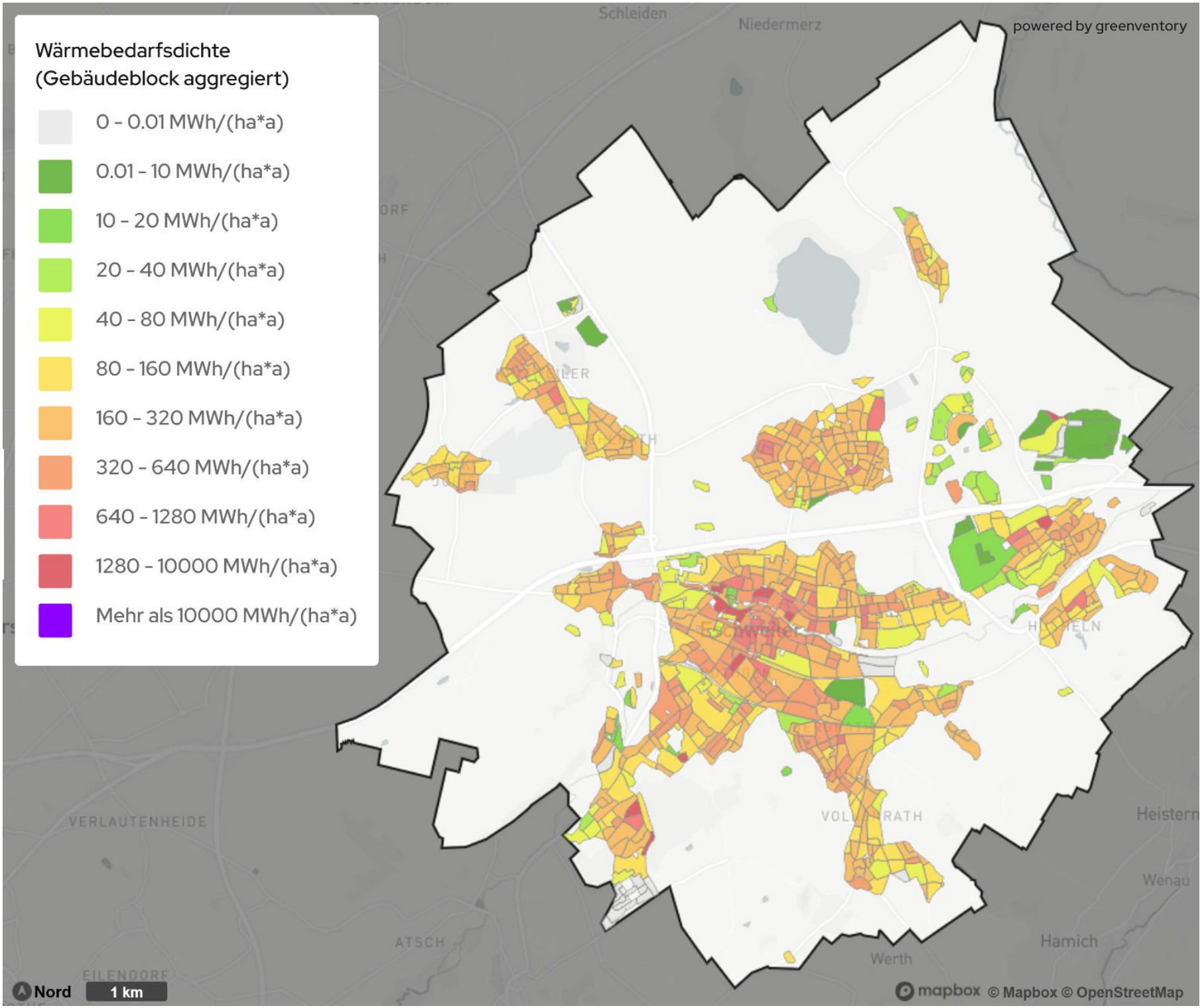


Abbildung 13: Spezifischer Wärmebedarf je Baublock

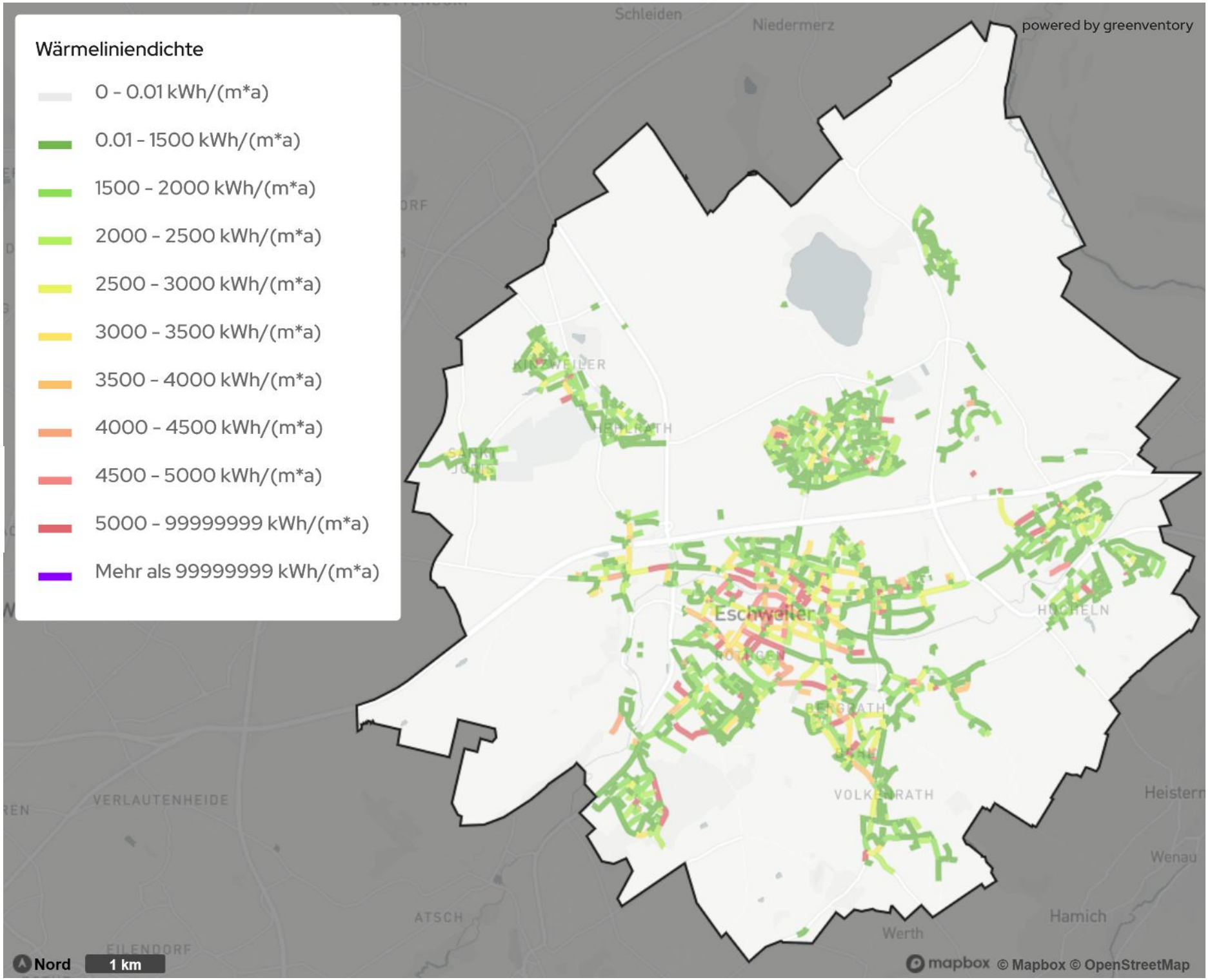


Abbildung 14: Wärmelinien-dichten heute

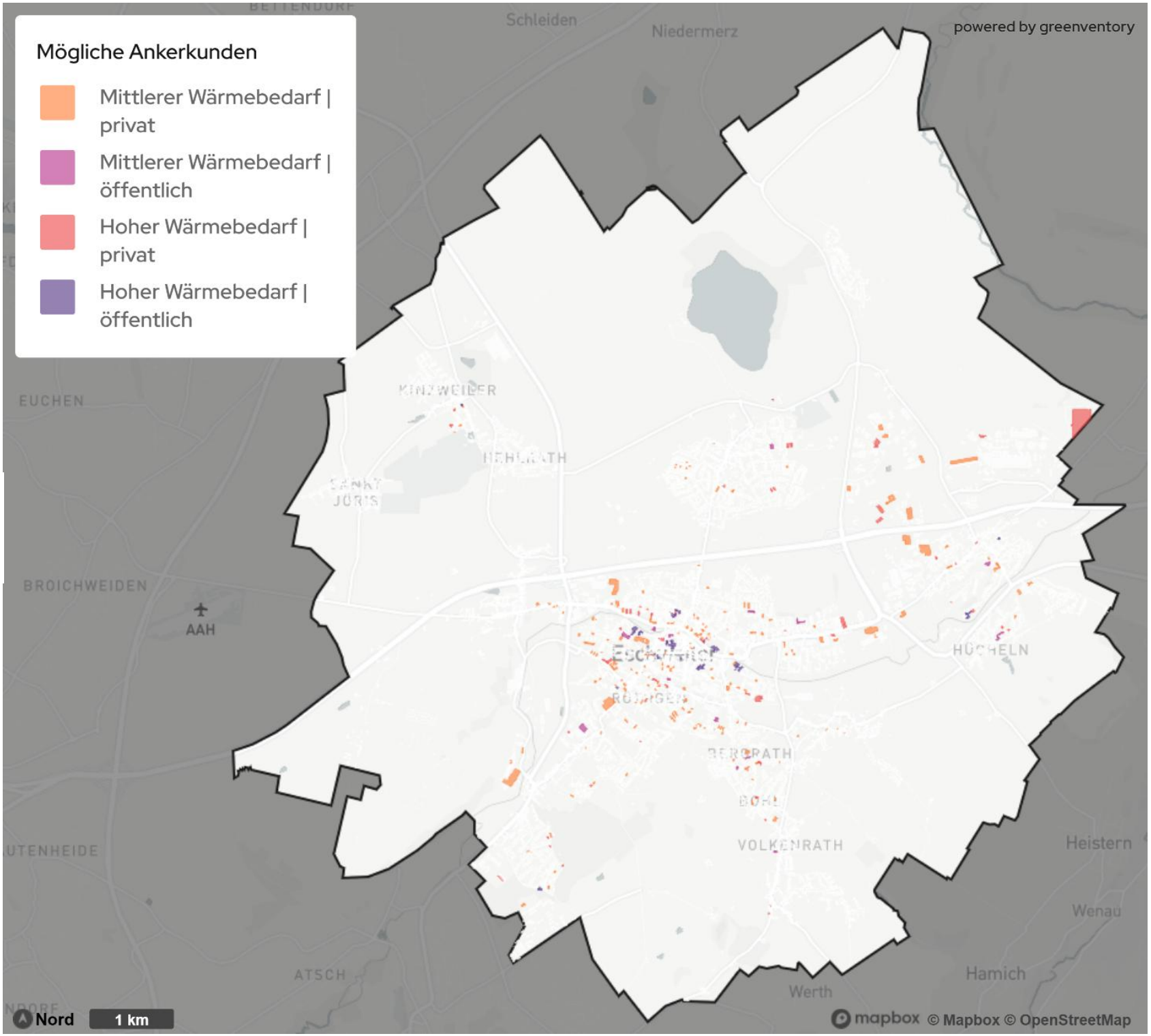


Abbildung 15: Bekannte und potenzielle Großverbraucher bzw. Ankerkunden

3.5 Analyse der dezentralen Wärmeerzeuger

Eine Herausforderung im Projekt war die lückenhafte Bereitstellung der elektronischen Kehrbücher der Bezirksschornsteinfeger. Daher konnte keine Detailanalyse der dezentralen Energieversorgung im Projekt durchgeführt werden. Die elektronischen Kehrbücher sind eine wichtige Datenquelle, da sie Informationen zum verwendeten Brennstoff, sowie zur Art und zum Alter der jeweiligen Feuerungsanlage enthalten. Es wurde daher auch auf statistische Werte zurückgegriffen. Soweit keine leitungsgebundenen Verbrauchsdaten vorlagen, erfolgte die Zuordnung bzw. Abschätzung auf Grundlage statistischer Verfahren und Kennwerte mit Hilfe von Zensusdaten und Methodiken des IWU. Die so ermittelte Zusammensetzung der dezentralen Wärmeerzeuger ist in Abbildung 16 dargestellt. In einer Fortschreibung der KWP sollte die mittlerweile gesetzlich verankerte Auskunftspflicht über die elektronischen Kehrbücher genutzt werden, um eine lückenlose Bereitstellung und Nutzung zu ermöglichen.

Gemäß § 72 GEG dürfen Heizkessel, die flüssigen oder gasförmigen Brennstoff verbrauchen und vor dem 1. Januar 1991 aufgestellt wurden, nicht mehr betrieben werden. Das Gleiche gilt für später in Betrieb genommene Heizkessel, sobald sie 30 Jahre in Betrieb waren. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, Heizungen mit einer Leistung unter 4 Kilowatt oder über 400 Kilowatt sowie heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Ausgenommen sind ebenfalls Hauseigentümer in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die ihr Gebäude zum 01.02.2002 bereits selbst bewohnt haben. Heizkessel mit fossilen Brennstoffen dürfen jedoch längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 betrieben werden (GEG, 2024).

In der Neuerung des GEG, die ab dem 01.01.2024 in Kraft getreten ist, müssen Heizsysteme, die in Kommunen bis maximal 100.000 Einwohnern nach dem 30.06.2028 neu eingebaut werden, mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. In Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt bereits der 30.06.2026 als Frist. Wird in der Kommune auf Grundlage eines erstellten Wärmeplans nach § 26 WPG ein Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärme- oder Wasserstoffnetzen in Form einer gesonderten Satzung ausgewiesen, gilt die 65 %-Regelung des GEG in diesem Gebiet entsprechend früher.

Es ist somit ersichtlich, dass in den kommenden Jahren ein erheblicher Handlungsdruck auf Immobilienbesitzer*innen zukommt. Dies betrifft vor allem die Punkte eines Systemaustauschs gemäß § 72 GEG. Für Heizsysteme, die eine Betriebsdauer von mehr als 30 Jahren aufweisen, muss demnach geprüft werden, ob eine Verpflichtung zum Austausch des Heizsystems besteht. Zudem sollte eine technische Modernisierung der Heizsysteme mit einer Betriebsdauer zwischen 20 und 30 Jahren erfolgen oder es wird zumindest eine technische Überprüfung empfohlen. Diese sollte um die Komponente einer ganzheitlichen Energieberatung ergänzt werden.

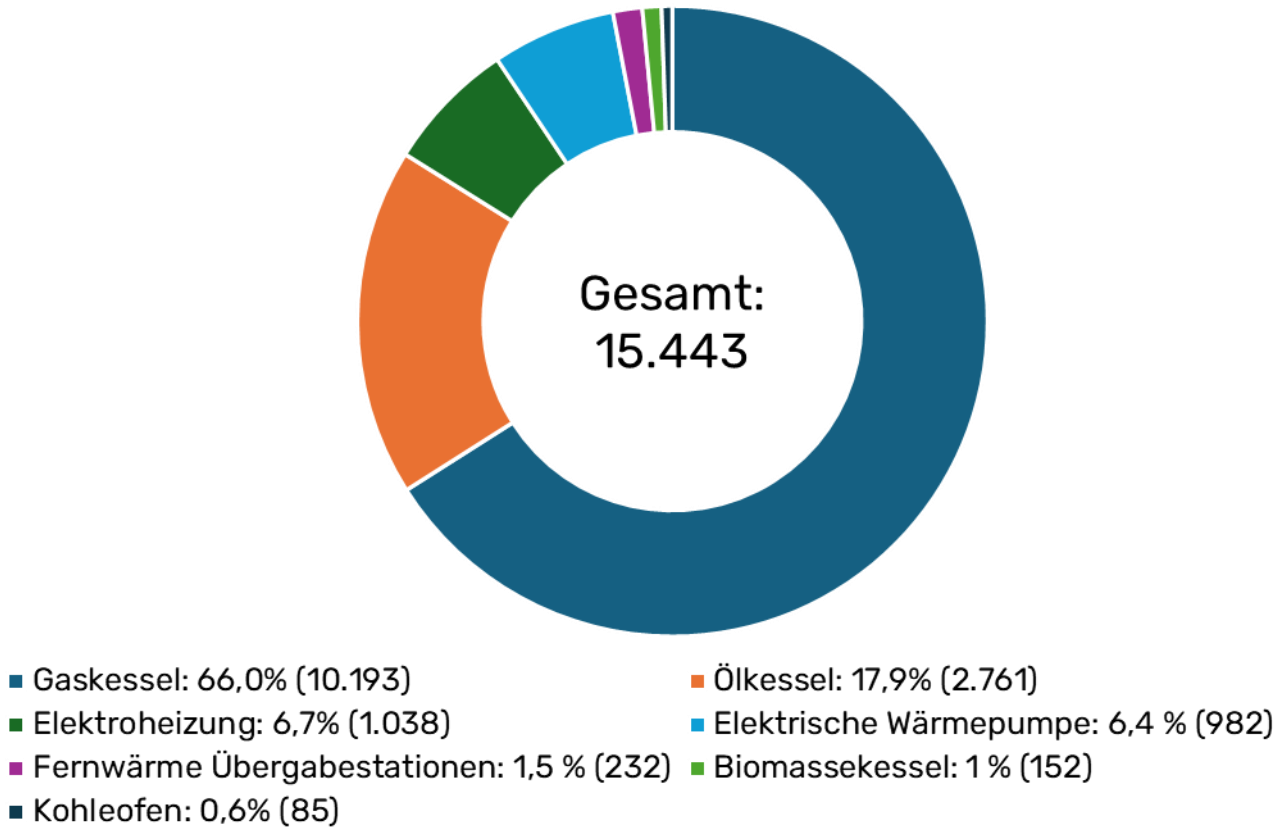


Abbildung 16: Anzahl dezentraler Wärmeerzeuger nach Art

3.6 Eingesetzte Energieträger

Für die Bereitstellung der Wärme in den Gebäuden werden 441 GWh Endenergie pro Jahr benötigt. Die Zusammensetzung der Energiebereitstellung verdeutlicht die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen im aktuellen Energiemix (siehe Abbildung 17). Erdgas trägt mit 351 GWh/a (79,59 %) maßgeblich zur Wärmeerzeugung bei, gefolgt von Heizöl mit 56 GWh/a (12,70 %). Hierbei muss berücksichtigt werden, dass beim Wert für Erdgas die Prozesswärme nicht berücksichtigt wurde. Biomasse trägt mit 3 GWh/a (0,68 %) zum erneuerbaren Anteil der Wärmeversorgung bei. Ein weiterer Anteil von 23 GWh/a (5,22 %) des Endenergiebedarfs wird durch Strom gedeckt, der in Wärmepumpen und Direktheizungen genutzt wird. Zusätzlich werden bereits 7 GWh/a (1,59 %) des Endenergiebedarfs durch Nah- oder Fernwärme gedeckt.

Über 90 % der Endenergie für die Wärmeversorgung ist noch fossilen Ursprungs. Eine Dekarbonisierung kann daher nur durch eine massive Verringerung des Wärmebedarfs durch energetische Sanierung und Effizienzmaßnahmen, die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien in der dezentraler Wärmebereitstellung und die Verteilung von treibhausgasfreier Wärme über Wärmenetze erfolgen. Eine zielgerichtete, technische Strategie ist unerlässlich, um die Wärmeversorgung zukunftssicher und treibhausgasneutral zu gestalten.

Abbildung 18 zeigt die Verteilung des Endenergieverbrauchs auf die Sektoren Wohnen, GHD, Öffentliche Bauten und Industrie. In Abbildung 19 ist der Anteil erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme am Endenergieverbrauch dargestellt. Die Karte in Abbildung 20 zeigt für jeden Baublock den nach dem Modalwert vorherrschend genutzten Brennstoff.

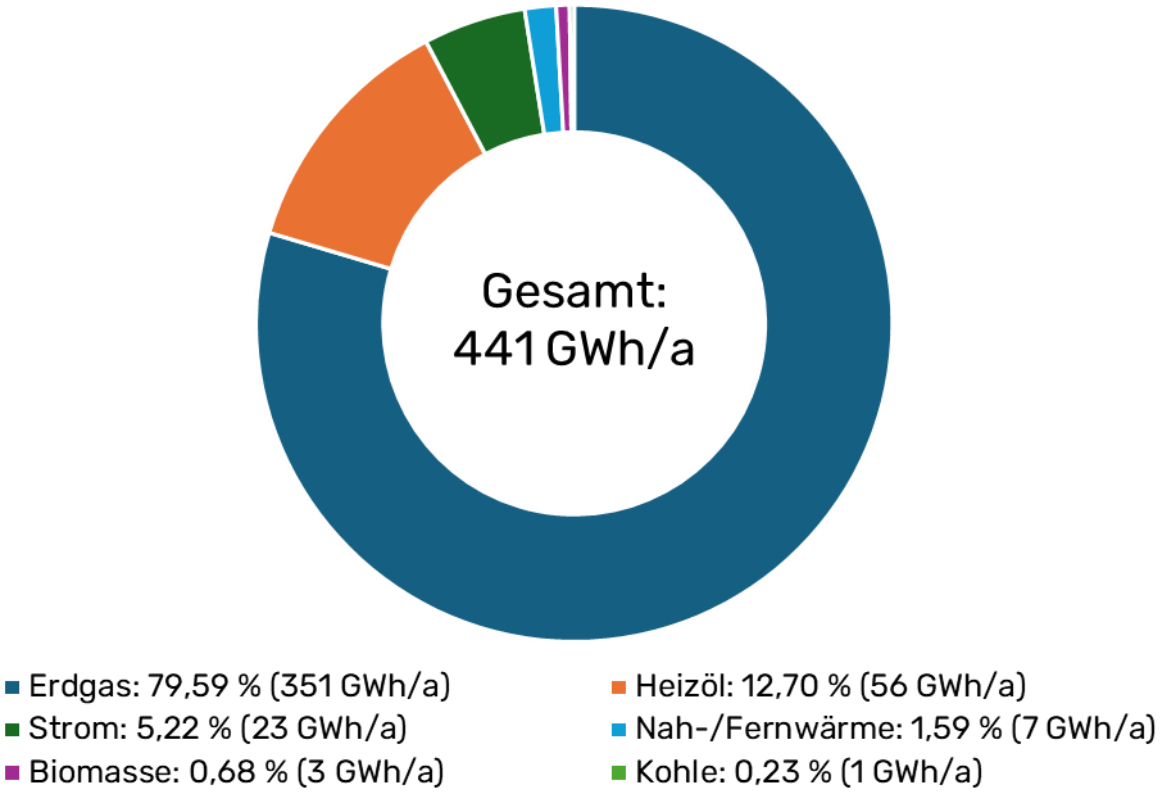


Abbildung 17: Jährlicher Endenergieverbrauch (Wärme) nach Energieträgern

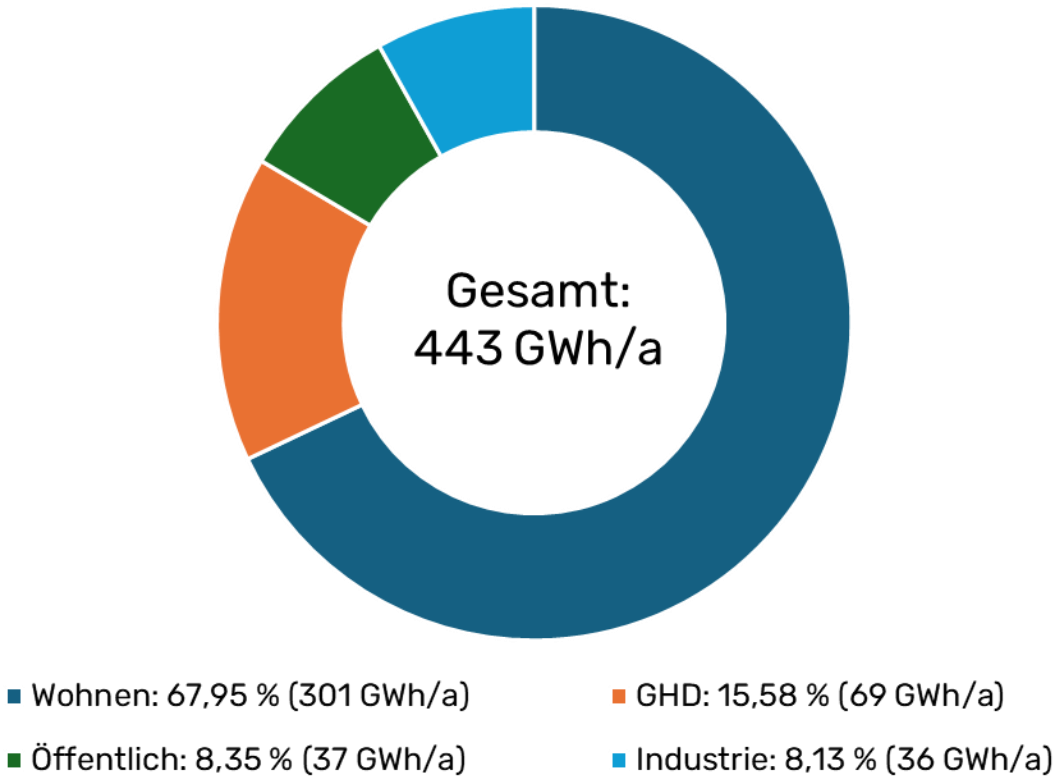


Abbildung 18: Jährlicher Endenergieverbrauch (Wärme) nach Sektoren (Abweichung beim Gesamtwert zu Abbildung 17 aufgrund von Rundungseffekten)

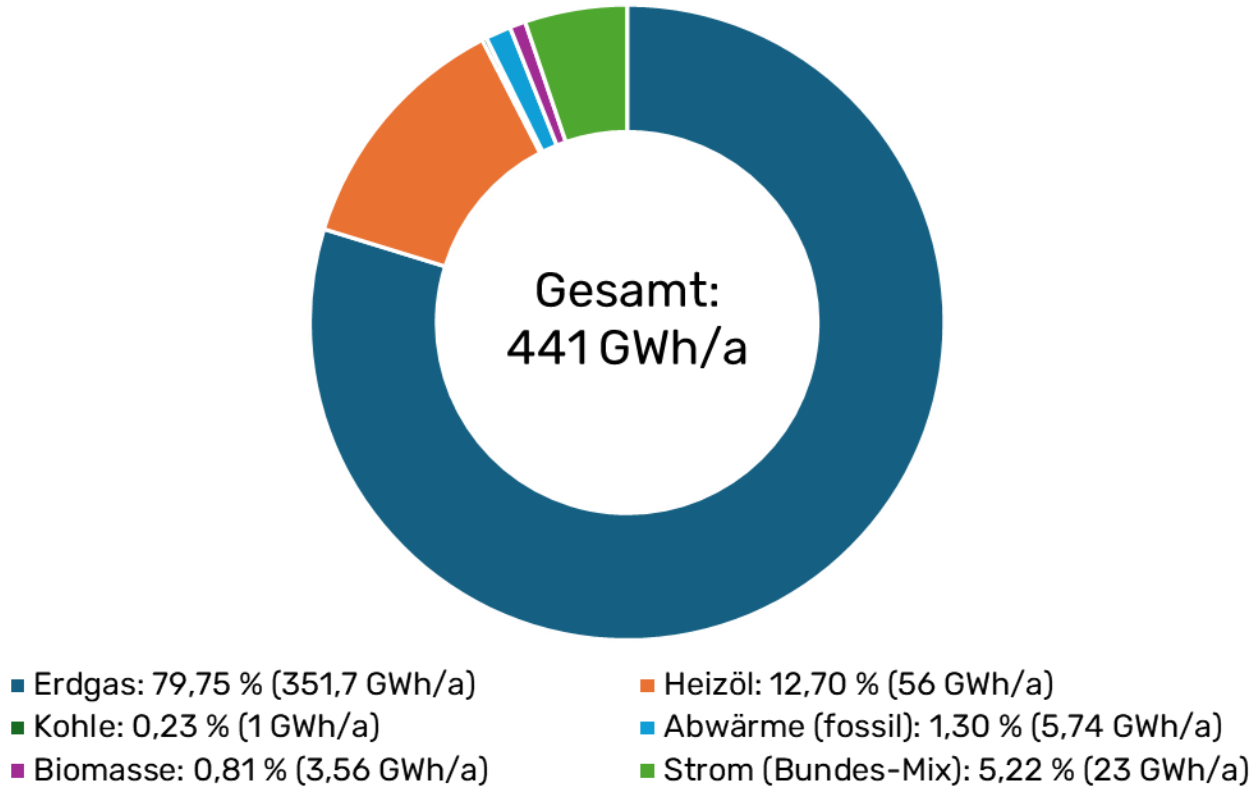


Abbildung 19: Anteile erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme am Endenergieverbrauch (Wärme) nach Energieträgern

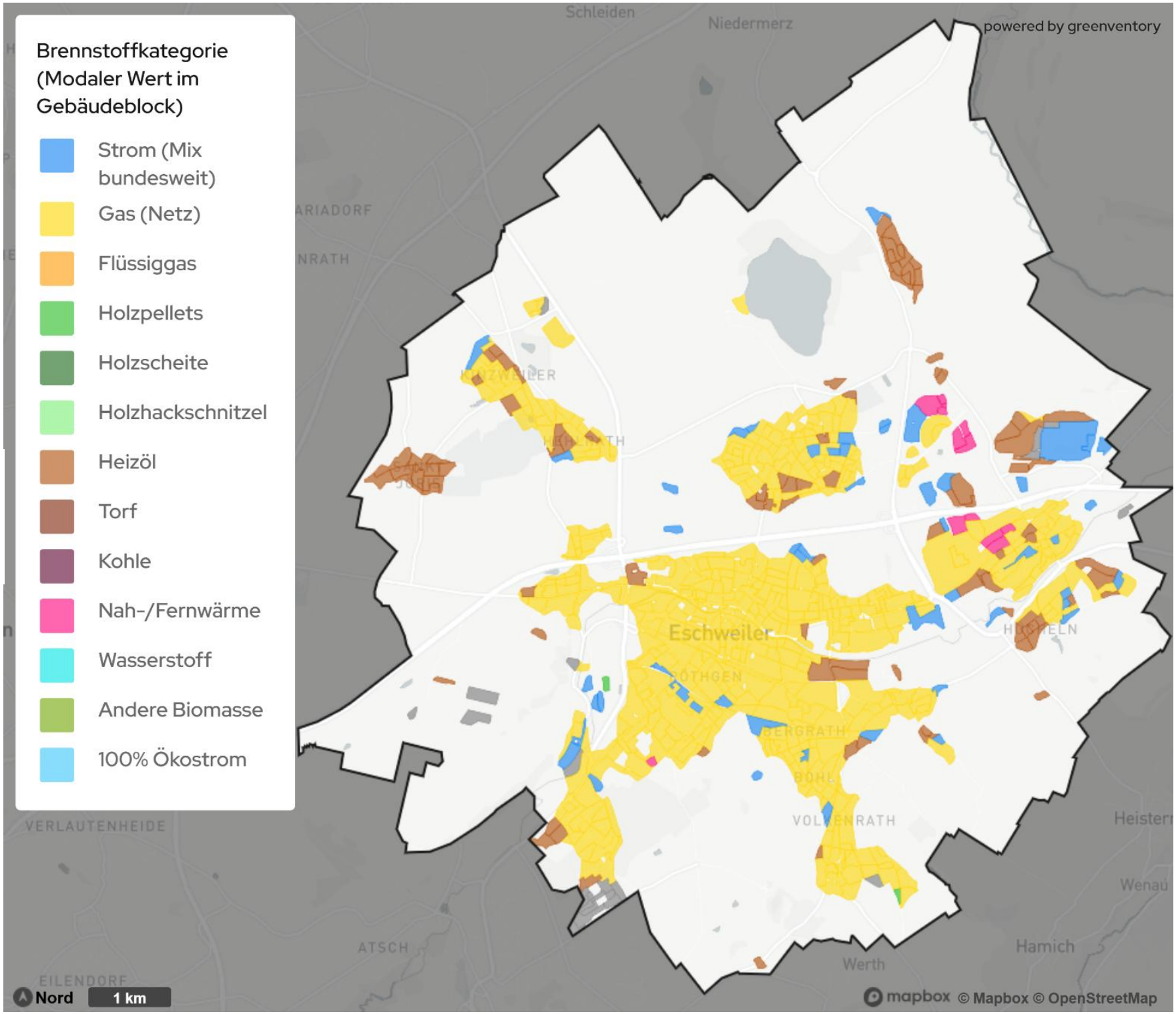


Abbildung 20: Vorherrschend genutzter Brennstoff (Modalwert) je Baublock

3.7 Gasinfrastruktur

Die Gasinfrastruktur im Projektgebiet ist zum Stichtag 31.12.2024 flächendeckend etabliert (siehe Abbildung 21) und umfasst rund 343 km Leitungen, aufgeteilt in ca. 214 km Versorgungsleitungen und 129 km Anschlussleitungen. An die Gasinfrastruktur angeschlossen sind 10.191 Gebäude. Die zeitliche Entwicklung des Gasnetzes in Eschweiler ist in *Tabelle 1* dargestellt. Ein Großteil der Leitungen wurde zwischen 1971 und 2000 verlegt, was sowohl die regelmäßige Zustandsprüfung als auch mögliche Sanierungen notwendig macht, um die Betriebssicherheit langfristig zu gewährleisten. Insbesondere die Anschlussleitungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten stark ausgebaut – allein von 2001 bis 2020 kamen über 47 km hinzu. Allerdings ist bei ca. 71 km der Anschlussleitungen das Verlegejahr unbekannt, was die Planung und Zustandsbewertung erschwert. (Quelle: Regionetz GmbH)

Vor dem Hintergrund der im Klimaschutzgesetz festgeschriebenen Zielsetzung, bis spätestens 2045 Klimaneutralität zu erreichen, kommt dem Gasnetz eine stark veränderte Rolle zu. Fossiles Erdgas wird spätestens bis zu diesem Zeitpunkt schrittweise aus dem Wärmemarkt zurückgezogen. Der weitere Ausbau der Gasnetze ist daher nicht vorgesehen. Vielmehr ist mittelfristig mit einem koordinierten Rückbau bzw. der Stilllegung von Teilen des Gasnetzes zu rechnen – dieser Prozess ist bereits auf Bundesebene und in vielen Kommunen eingeleitet und wird derzeit planerisch begleitet.

Alternative Energieträger wie Wasserstoff oder Biogas werden aktuell geprüft, sind aber sowohl in Mengen als auch preislich bis 2045 nicht in großem Umfang verfügbar (siehe hierzu auch Abschnitt 2.6). Die zukünftige Eignung des bestehenden Netzes für diese Anwendungen hängt stark von Leitungsalter, Material und Zustand ab – eine umfassende Datenerhebung ist hierfür erforderlich. Die Netzbetreiber und Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, rechtzeitig über die geplanten Schritte zu informieren und frühzeitig Anpassungen in ihren Wärmeplanungen vorzunehmen.

Zusammenfassend wird das Gasnetz im Projektgebiet perspektivisch nicht erweitert: Maßnahmen konzentrieren sich auf die Überwachung, Sanierung und spätere Rückführung der vorhandenen Infrastruktur im Einklang mit den lokalen und bundesweiten Klimazielen.

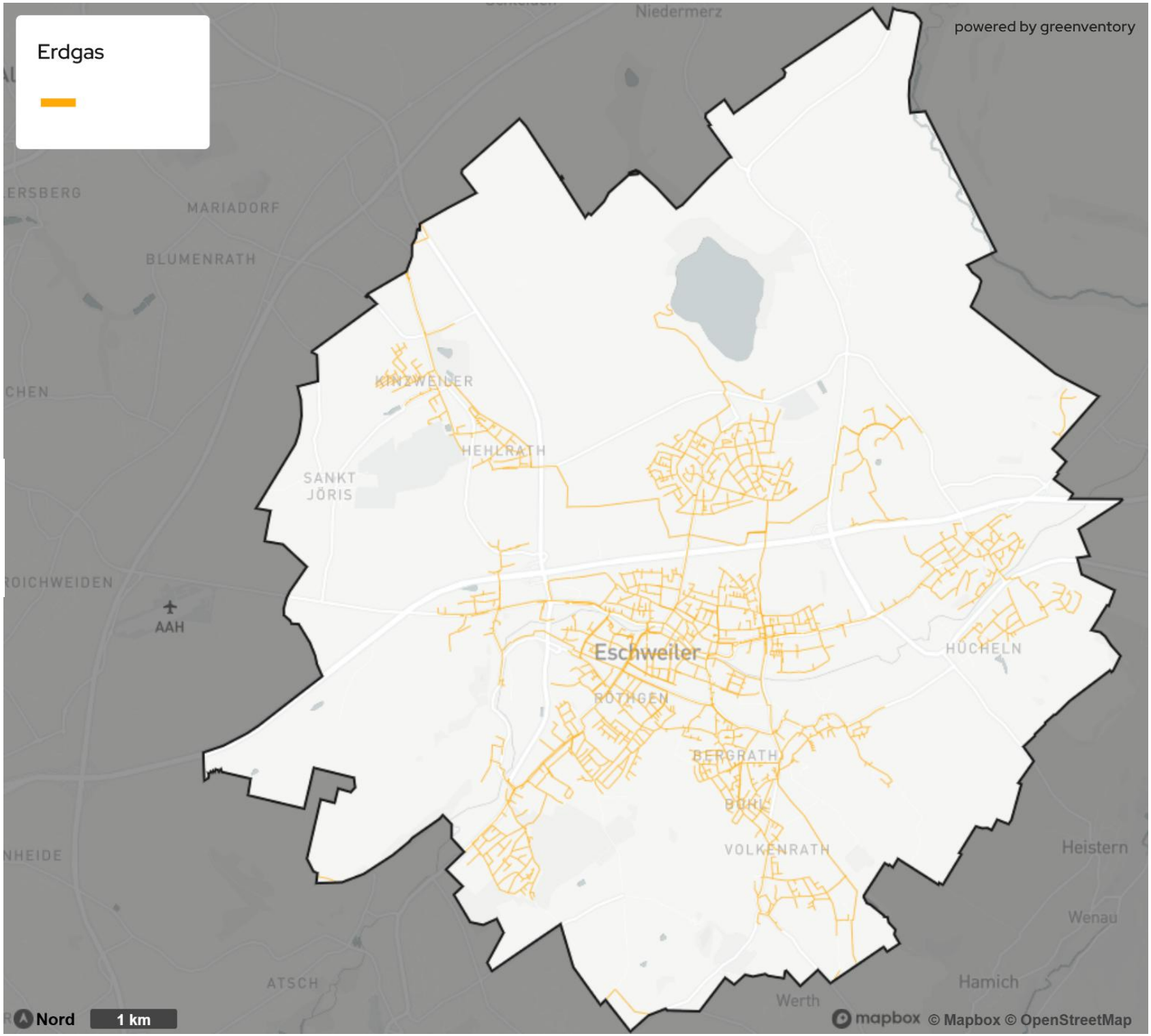


Abbildung 21: Übersicht über die Gasnetzinfrastruktur, eigene Darstellung, Quelle. Regionetz GmbH

Tabelle 1: Zeitliche Entwicklung der Leitungslänge der Gasnetzinfrastruktur in Eschweiler, Stand zum 31.12.2024, Quelle: Regionetz GmbH

Verlegejahr	Versorgungsleitung [km]	Anschlussleitung [km]
1930-1940	1,37	-
1941-1950	0,77	-
1951-1960	2,39	-
1961-1970	10,40	0,36 (1960-1970)
1971-1980	49,50	1,04
1981-1990	46,16	1,18
1991-2000	48,15	1,53
2001-2010	29,38	22,62
2011-2020	14,56	24,75
2021-2024	6,49	5,83
unbekannt	4,81	71,74
	213,97	*129,05*
	343,03	

3.8 Wärmenetze

Aktuell gibt es im Projektgebiet kleinere Nahwärmenetze in den Bereichen „Am Schlemmerich“ und „Vöckelsberg“, sowie in Weisweiler (In der Krause) und im Industrie- & Gewerbepark Eschweiler (IGP) Fernwärmenetze in unterschiedlichen Ausbaustufen. Der Verlauf der Wärmenetze ist vereinfacht in Abbildung 22 wiedergegeben. *Tabelle 2* zeigt weitere Informationen zu den einzelnen Wärmenetzen. Der Wärmebedarf der leitungsgebundenen Wärmeversorgung ist in Abbildung 24 dargestellt. Mit 81,55 % spielt hier die fossil erzeugte Abwärme mit Abstand die größte Rolle, gefolgt von Erdgas mit 10,05 % und Biomasse mit 8,41 %. (Quelle: EWV GmbH)

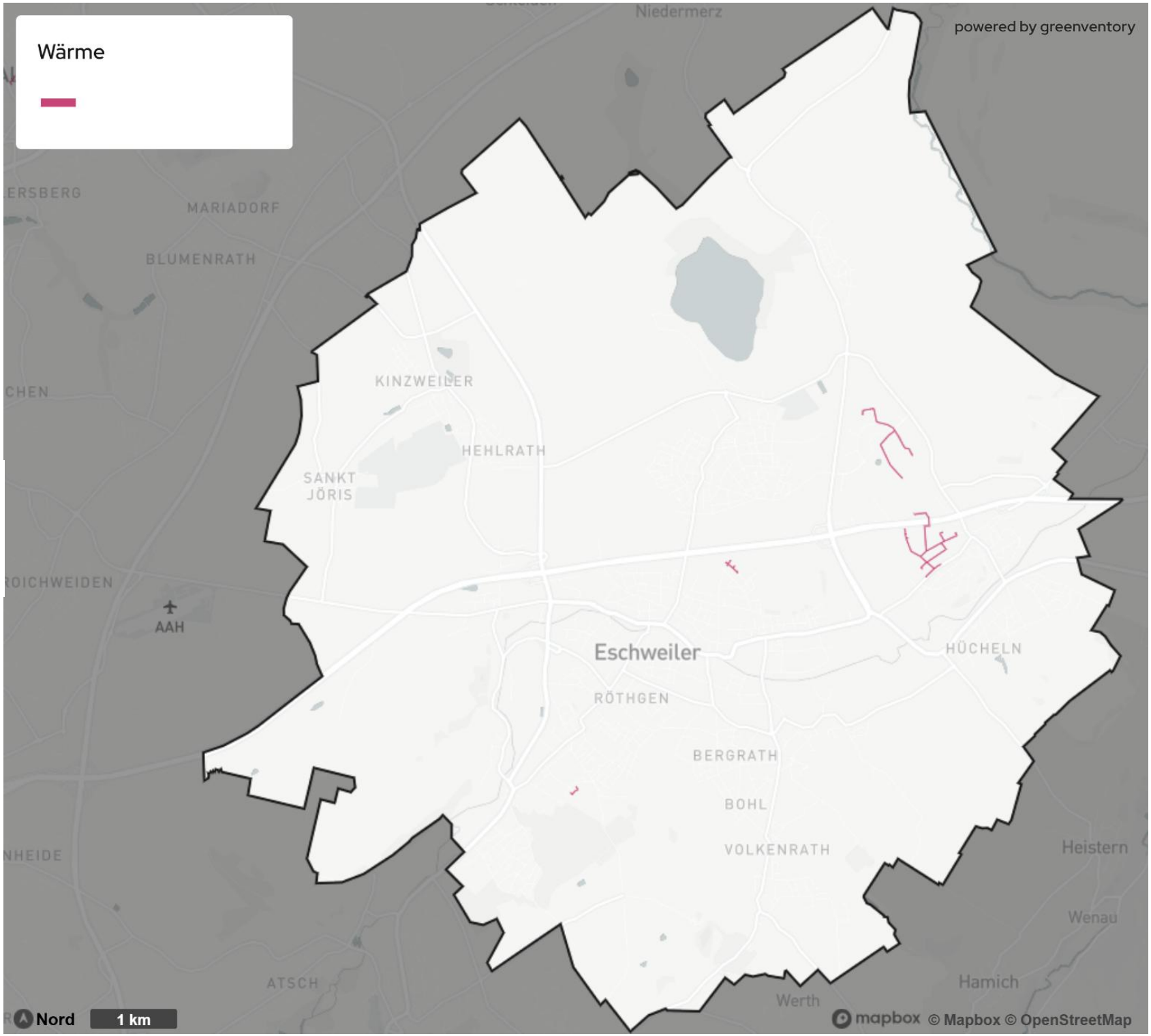


Abbildung 22: Übersicht über die Wärmenetzinfrastruktur, eigene Darstellung, Quelle: EWV GmbH

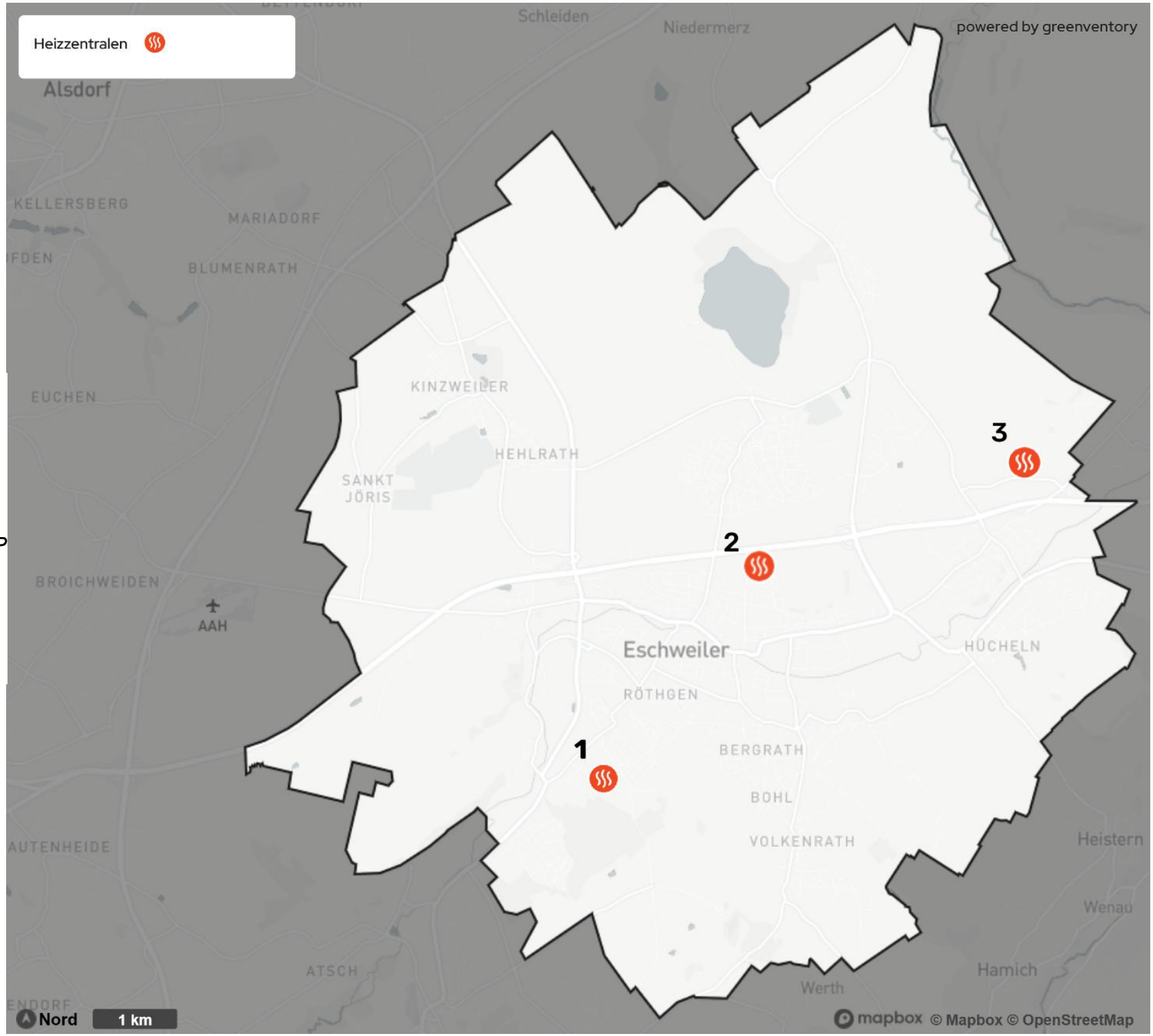


Abbildung 23: Standorte der Heizzentralen:

1: Am Schlemmerich

2: Vöckelsberg

3: Kraftwerk Weisweiler – IGP & In der Krause

Eigene Darstellung, Quelle: EWV GmbH

Tabelle 2: Daten der Wärmenetze in Eschweiler, Quelle: EWV GmbH

Wärmenetz	Baujahr	Energieträger	Länge [km]	Wärmebedarf [kWh/a]	Anteil an gesamtem Wärmebedarf
Am Schlemmerich	1960er	Gas	0,34	277.657	10 %
IGP	1995	Abwärme Kraftwerk (fossil)	1,98	982.711	36 %
In der Krause	1995	Abwärme Kraftwerk (fossil)	3,72	1.270.821	46 %
Vöckelsberg	2021	Pellet	0,7	232.341	8 %
			6,74	*2.763.530*	*100 %*

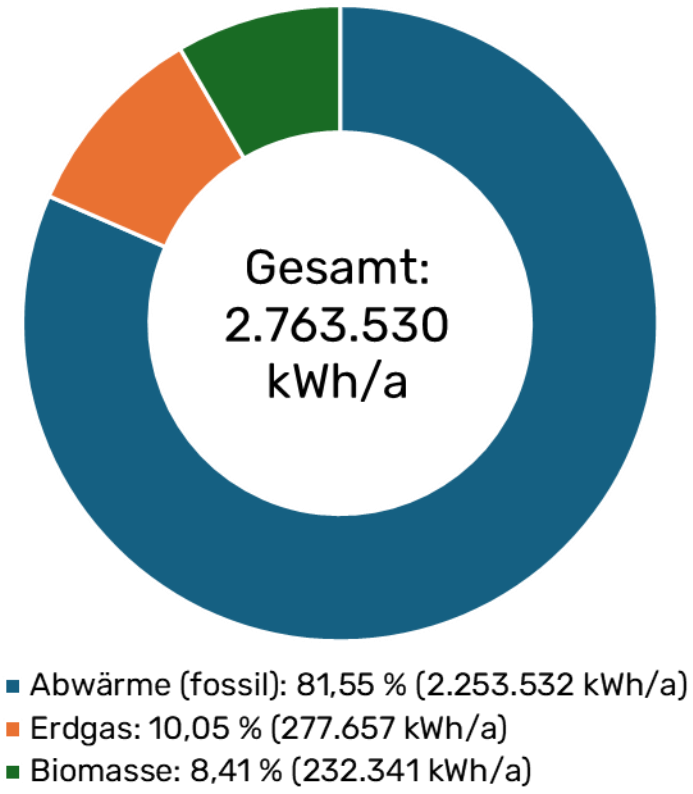


Abbildung 24: Wärmebedarf leitungsgebundener Wärme nach Energieträger

3.9 Treibhausgasemissionen der Wärmeerzeugung

Die Ermittlung der Treibhausgasemissionen erfolgt durch die Kombination der in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Verbrauchsdaten und der in Tabelle 3 aufgeführten Emissionsfaktoren. Im Projektgebiet verursacht die Wärmeversorgung aktuell Treibhausgasemissionen von 113.150 Tonnen CO_2e pro Jahr. Sie entfallen zu 68,9 % auf den

Wohnsektor, zu 15 % auf den Sektor Gewerbe, Handel und Dienstleistung (GHD), zu 8,3 % auf die Industrie, und zu 7,8 % auf öffentlich genutzte Gebäude (siehe Abbildung 25).

Es zeigt sich, dass die Sektoren einen proportionalen Anteil an den Treibhausgasemissionen im Vergleich zu den Anteilen am Wärmebedarf haben (siehe Abbildung 12). Jeder Sektor emittiert also pro verbrauchter Gigawattstunde Wärme ähnlich viel Treibhausgas, wodurch eine Priorisierung einzelner Sektoren auf Basis der spezifischen Emissionen nicht erfolgen muss.

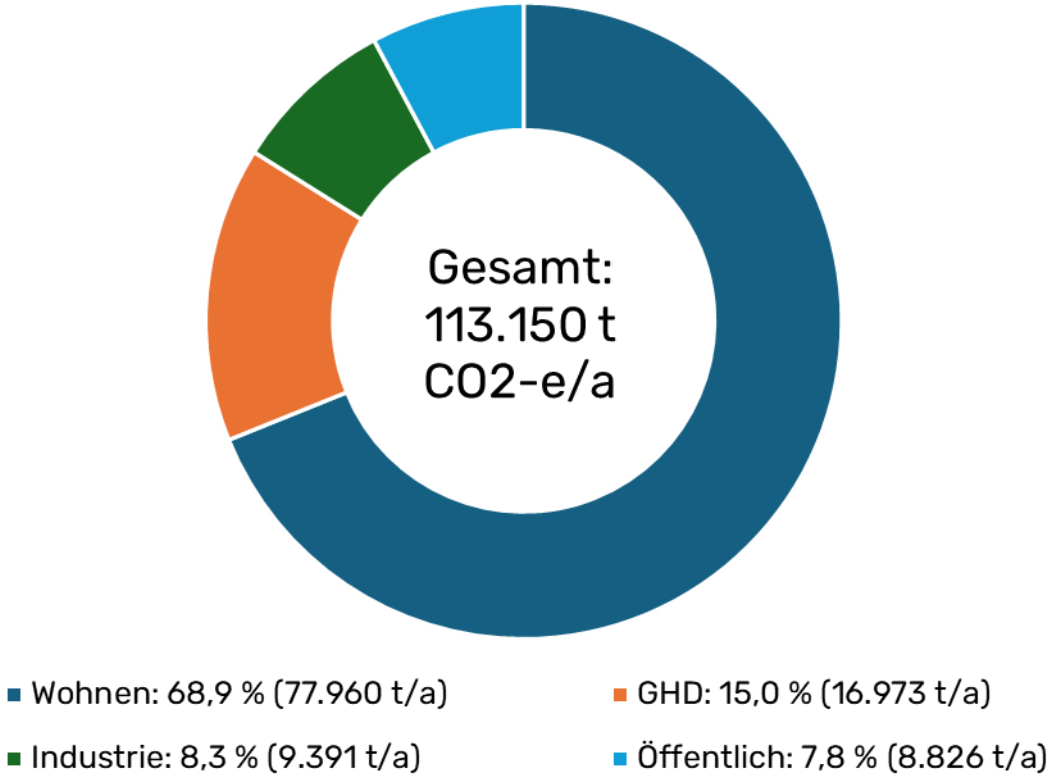


Abbildung 25: Heutige Treibhausgasemissionen nach Sektoren

Erdgas ist mit 74,45 % der Hauptverursacher der Treibhausgasemissionen, gefolgt von Heizöl mit 15,34 %. Damit verursachen die beiden fossilen Wärmeerzeuger fast 90 % der Emissionen im Wärmesektor im Projektgebiet. Der Anteil von Strom ist mit 7,11 % deutlich geringer, jedoch ebenfalls signifikant, da der Bundesstrommix nach wie vor hohe Emissionen verursacht. Biomasse (0,05 %) und Kohle (0,38 %) machen nur einen Bruchteil der Treibhausgas-Emissionen aus (siehe Abbildung 26). An diesen Zahlen wird deutlich, dass der Schlüssel für die Reduktion der Treibhausgase in der Abkehr von Erdgas und Erdöl liegt, aber eben auch in der erneuerbaren Stromerzeugung, zumal dem Strom durch die absehbare, starke Zunahme von Wärmepumpen zukünftig eine zentrale Rolle zufallen wird.

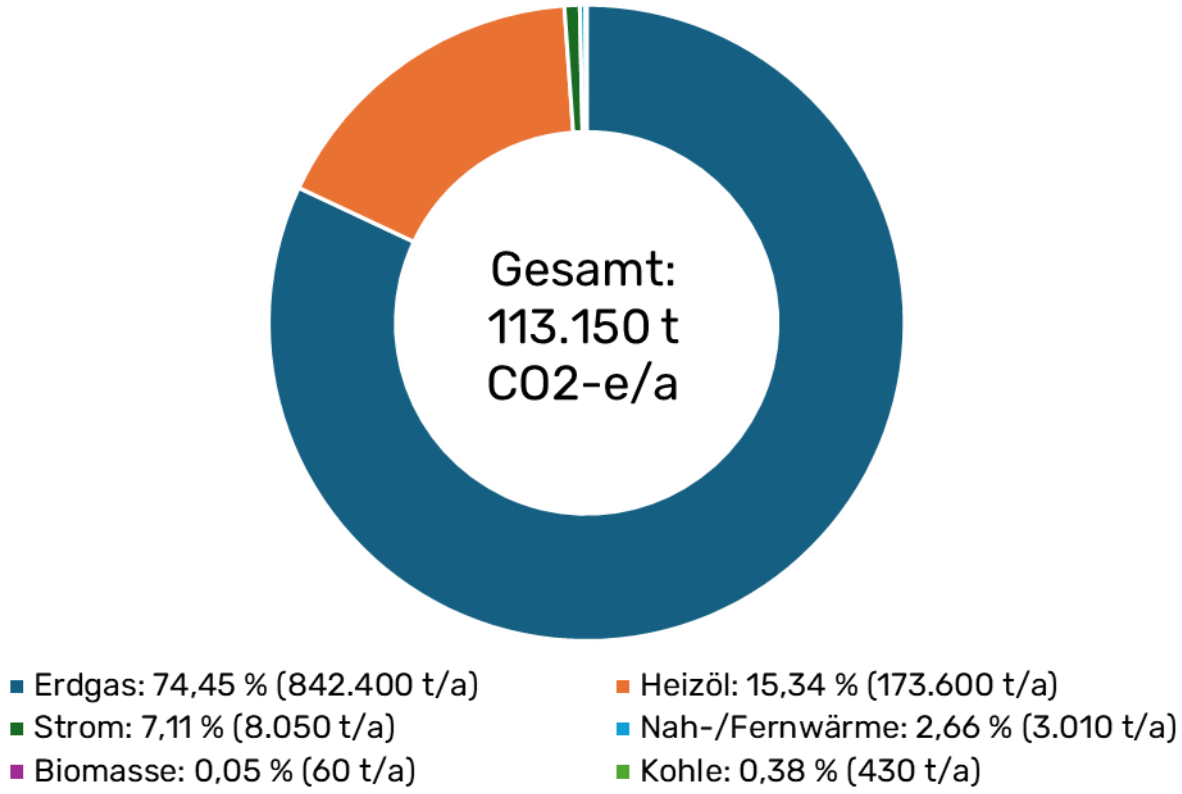


Abbildung 26: Heutige Treibhausgasemissionen nach Energieträger

Eine örtliche Verteilung der aggregierten Treibhausgasemissionen auf Baublockebene ist in Abbildung 27 dargestellt. Im innerstädtischen Bereich und in den Industriegebieten sind die Emissionen besonders hoch. Gründe für hohe lokale Treibhausgasemissionen können große Industriebetriebe oder eine Häufung besonders schlecht sanierter Gebäude gepaart mit dichter Besiedelung sein. Eine Reduktion der Treibhausgasemissionen bedeutet auch eine Verbesserung der Luftqualität. Die für die lokalen Treibhausgasemissionen verantwortliche Verbrennung von Kohle, Öl, Erdgas und Biomasse emittiert auch trotz Filteranlagen neben Treibhausgasen auch gesundheitsschädliche Stoffe. Insbesondere in den Wohnvierteln bringt eine Reduktion daher eine erhöhte Lebensqualität mit sich.

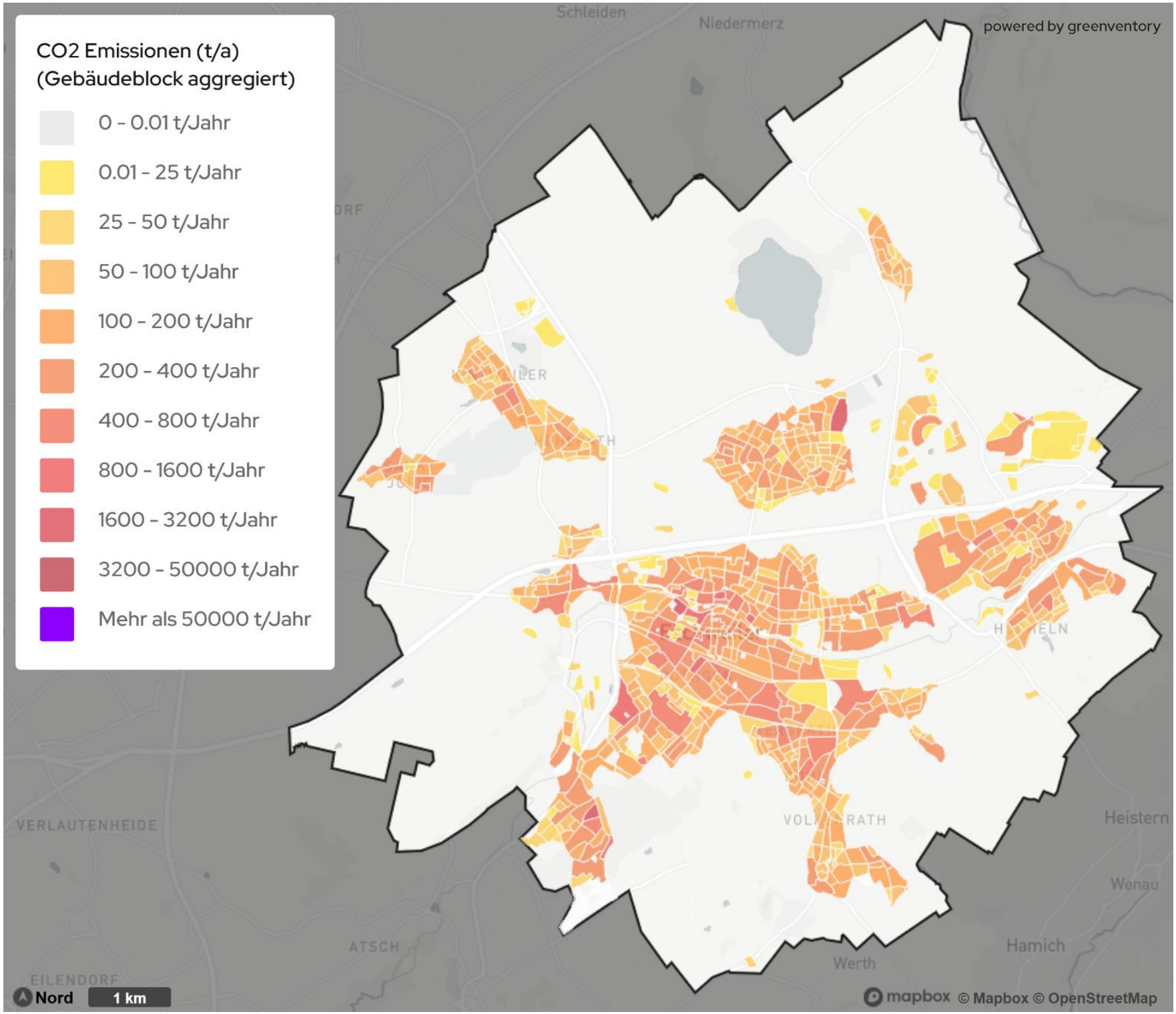


Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Treibhausgasemissionen je Baublock

Die verwendeten Emissionsfaktoren lassen sich Tabelle 3 entnehmen. Diese beziehen sich auf den Heizwert der Energieträger. Bei der Betrachtung der Emissionsfaktoren wird der Einfluss der Brennstoffe bzw. Energiequellen auf den Treibhausgasausstoß deutlich. Zudem spiegelt sich die erwartete Dekarbonisierung des Stromsektors in den Emissionsfaktoren wider. Dieser wird sich für den deutschen Strommix von heute 0,35 tCO_2/MWh auf 0,015 tCO_2/MWh im Jahr 2045 entwickeln - ein Effekt, der elektrische Heizsysteme wie Wärmepumpen zukünftig weiter begünstigen wird. Der zukünftig stark reduzierte Emissionsfaktor des Strommixes spiegelt die erwartete Entwicklung einer fast vollständigen Dekarbonisierung des Stromsektors wider.

Tabelle 3: Heizwertbezogene Emissionsfaktoren nach Energieträger, Quelle: KWW Halle, 2024

	Emissionsfaktoren (tCO_2/MWh)				
Energieträger	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
Strom	0,35	0,11	0,068	0,025	0,015
Heizöl	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31
Erdgas	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Braunkohle	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Steinkohle	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Biogas	0,136	0,133	0,13	0,126	0,123
Biomasse (Holz)	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Solarthermie	0	0	0	0	0
Abwärme (Abfall)	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Abwärme (Prozesse)	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Abwärme gemittelt (simuliert für Eschweiler)	0,0324	0,0324	0,0324	0,0324	0,0324

3.10 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird die noch zentrale Rolle fossiler Energieträger in der aktuellen Wärmeversorgungsstruktur deutlich, mit einem signifikanten Anteil im Wohnsektor, der sowohl die Mehrheit der Emissionen als auch der Gebäudeanzahl ausmacht. Erdgas ist der vorherrschende Energieträger in den Heizsystemen, während der Anteil an Fernwärme gering ausfällt. Die Analyse betont den dringenden Bedarf an technischer Erneuerung und Umstellung auf erneuerbare Energieträger, um den hohen Anteil fossiler Brennstoffe in der Wärmeversorgung zu reduzieren. Trotz der herausfordernden Ausgangslage zeigen die Daten auch positive Aspekte auf: Ein erstes Engagement der Kommune bei der Implementierung von

Wärmenetzen deuten auf ein solides Fundament für die Gestaltung der Wärmewende hin. Das weitere Engagement ist aber essenziell für die Realisierung einer nachhaltigen, effizienten und letztendlich treibhausgasneutralen Wärmeversorgung. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bestandsanalyse nicht nur die Notwendigkeit für einen systematischen und technisch fundierten Ansatz zur Modernisierung der Wärmeinfrastruktur aufzeigt, sondern auch konkrete Ansatzpunkte und Chancen für die zukünftige Gestaltung der Wärmeversorgung bietet. Die Umstellung auf erneuerbare Energieträger, die Sanierung bzw. der Austausch veralteter Heizsysteme und die Verringerung des Wärmebedarfs sind dabei zentrale Maßnahmen, die unterstützt durch das Engagement der Kommunen und die Nutzung bestehender Erfahrungen mit Wärmenetzen, eine effektive Reduktion der Treibhausgasemissionen und eine nachhaltige Verbesserung der Wärmeversorgung ermöglichen

4 Potenzialanalyse

Zur Identifizierung der technischen Potenziale wurde eine umfassende Flächenanalyse durchgeführt, bei der sowohl übergeordnete Ausschlusskriterien als auch Eignungskriterien berücksichtigt wurden. Diese Methode ermöglicht für das gesamte Projektgebiet eine robuste, quantitative und räumlich spezifische Bewertung aller relevanten erneuerbaren Energieressourcen. Die endgültige Nutzbarkeit der erhobenen technischen Potenziale hängt von weiteren Faktoren, wie der Wirtschaftlichkeit, Eigentumsverhältnissen und eventuellen zusätzlich zu beachtenden spezifischen Restriktionen ab, welche im Rahmen von weiterführenden Untersuchungen geklärt werden müssen.

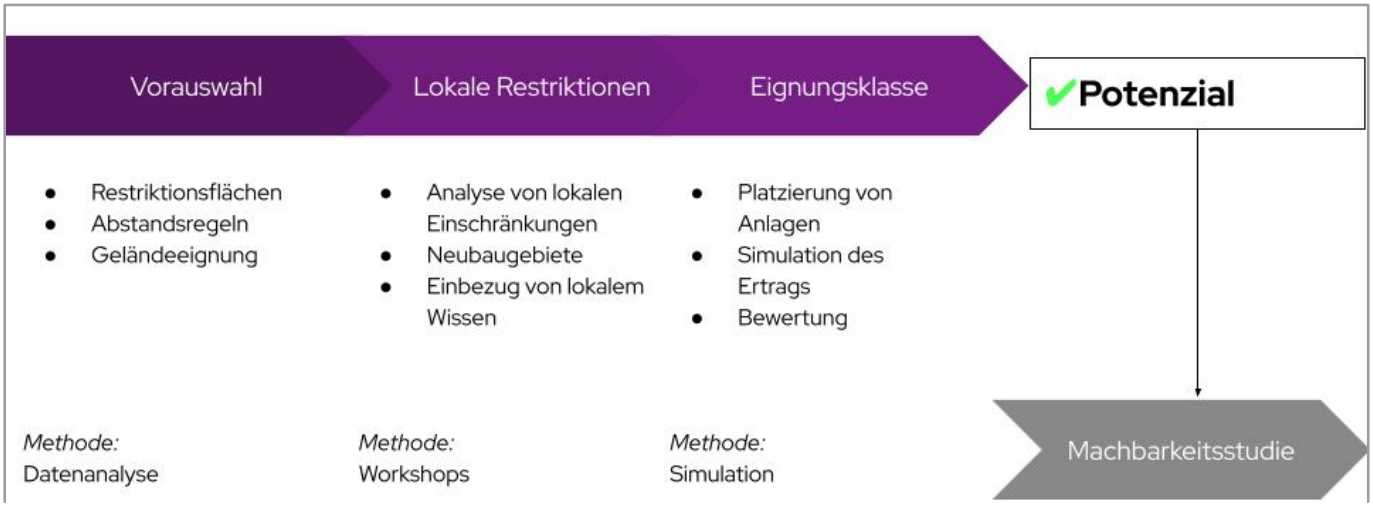


Abbildung 28: Vorgehen bei der Ermittlung von erneuerbaren Potenzialen

4.1 Erfasste Potenziale

Die Potenzialanalyse fokussiert sich auf die technischen Möglichkeiten zur Erschließung erneuerbarer Wärmequellen im Untersuchungsgebiet sowie dem Potential zur Reduzierung des Wärmebedarfs beispielsweise durch energetische Sanierung. Sie basiert auf umfassenden Datensätzen aus öffentlichen Quellen und führt zu einer räumlichen Eingrenzung und Quantifizierung der identifizierten Potenziale. Neben der Bewertung erneuerbarer Wärmequellen wurde ebenfalls das Potenzial für die Erzeugung regenerativen Stroms evaluiert, der über die Sektorenkopplung beispielsweise zum Betrieb von Wärmepumpen auch für die Wärmeversorgung relevant ist. Im Einzelnen wurden folgende Energiepotenziale erfasst:

- Biomasse: Erschließbare Energie aus lokal verfügbaren organischen Materialien
- Windkraft: Stromerzeugungspotenzial aus Windenergie
- Solarthermie (Freifläche & Aufdach): Nutzbare Wärmeenergie aus Sonnenstrahlung
- Photovoltaik (Freifläche & Aufdach): Stromerzeugung durch Sonneneinstrahlung
- Oberflächennahe Geothermie: Nutzung des Wärmepotenzials der oberen Erdschichten
- Tiefengeothermie: Nutzung von Wärme in tieferen Erdschichten zur Wärme- und Stromgewinnung
- Luftwärmepumpe: Nutzung der Umweltwärme der Umgebungsluft
- Gewässerwärmepumpe (Flüsse und Seen): Nutzung der Umweltwärme der Gewässer

- Abwärme aus Abwasser: Nutzbare Restwärme aus dem Kanalnetz und Abwasserbehandlungsanlagen
- Industrielle Abwärme: Erschließbare Restwärme aus industriellen Prozessen.

Diese Zusammenstellung der Daten ist eine Basis für die Planung und Priorisierung zukünftiger Maßnahmen zur Energiegewinnung und –versorgung, in deren Rahmen dann auch unter anderem eine wirtschaftliche Bewertung vorgenommen werden kann.



Abbildung 29: Vorgehen und Datenquellen bei der Potenzialanalyse

4.2 Methode: Indikatorenmodell

Als Basis für die Potenzialanalyse wird eine stufenweise Eingrenzung der Potenziale vorgenommen. Hierfür kommt ein Indikatorenmodell zum Einsatz. In diesem werden alle Flächen im Projektgebiet analysiert und mit spezifischen Indikatoren (z.B. Windgeschwindigkeit oder solare Einstrahlung) versehen und bewertet. Die Schritte zur Erhebung des Potenzials sind folgende:

1. Erfassung von strukturellen Merkmalen aller Flächen des Untersuchungsgebietes.
2. Eingrenzung der Flächen anhand harter und weicher Restriktionskriterien sowie weiterer technologiespezifischer Einschränkungen (beispielsweise Mindestgrößen von Flächen für PV-Freiflächen).
3. Berechnung des jährlichen energetischen Potenzials der jeweiligen Fläche oder Energiequelle auf Basis aktuell verfügbarer Technologien.

Tabelle 4 listet eine Auswahl der wichtigsten für die Analyse herangezogenen Flächenkriterien auf. In Abbildung 30 und Abbildung 31 sind verschiedene Ausschlussflächen für Eschweiler kartografisch dargestellt. Darüber hinaus müssen auch die Festsetzungen des Landschaftsplans III „Eschweiler-Stolberg“ und des Landschaftsplans VII „Eschweiler-Alsdorf“ berücksichtigt werden. Diese Kriterien erfüllen die gesetzlichen Richtlinien nach Bundes- und Landesrecht, können jedoch keine raumplanerischen Abwägungen um konkurrierende Flächennutzung ersetzen.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung zielt die Potenzialanalyse darauf ab, die Optionen für die Wärmeversorgung, insbesondere bezüglich der Fernwärme in den Eignungsgebieten, zu präzisieren und zu bewerten. Gemäß den Richtlinien des Handlungsleitfadens zur Kommunalen Wärmeplanung der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA, 2020) fokussiert sich diese Analyse primär auf die Identifikation des technischen Potenzials (siehe Infobox 3 - Definition von Potenzialen). Neben der technischen Realisierbarkeit sind auch ökonomische und soziale Faktoren bei der späteren Entwicklung spezifischer Flächen zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass die KWP nicht den Anspruch erhebt, eine detaillierte Potenzialstudie zu sein. Tatsächlich realisierbare Potenziale müssen in nachgelagerten kommunalen Prozessen ermittelt werden.

Tabelle 4: Potenziale und Auswahl der wichtigsten berücksichtigten Kriterien

Potenzial	Wichtigste Kriterien (Auswahl)
Elektrische Potenziale	
Windkraft	Abstand zu Siedlungsflächen, Flächeneignung, Infrastruktur, Naturschutz, Flächengüte
PV-Freiflächen	Siedlungsflächen, Flächeneignung, Infrastruktur, Naturschutz, Flächengüte
PV-Dachflächen	Dachflächen, Mindestgrößen, Gebäudetyp, techno-ökonomische Anlagenparameter
Thermische Potenziale	
Abwärme aus Klärwerken	Klärwerk-Standorte, Anzahl versorgter Haushalte, techno-ökonomische Anlagenparameter
Industrielle Abwärme	Wärmemengen, Temperaturniveau, zeitliche Verfügbarkeit
Biomasse	Landnutzung, Naturschutz, Hektarerträge von Energiepflanzen, Heizwerte, techno-ökonomische Anlagenparameter
Solarthermie Freiflächen	Siedlungsflächen, Flächeneignung, Infrastruktur, Naturschutz, Flächengüte, Nähe zu Wärmeverbrauchern
Solarthermie Dachflächen	Dachflächen, Mindestgrößen, Gebäudetyp, techno-ökonomische Anlagenparameter
Oberflächennahe Geothermie	Siedlungsflächen, Flächeneignung, Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutzgebiete, Nähe zu Wärmeverbrauchern
Tiefengeothermie	Siedlungsflächen, Flächeneignung, Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutzgebiete, Potenzial, Gesteinstypen
Luftwärmepumpe	Gebäudeflächen, Gebäudealter, techno-ökonomische Anlagenparameter, gesetzliche Vorgaben zu Abständen
Großwärmepumpen Flüsse und Seen	Landnutzung, Naturschutz, Temperatur- und Abflussdaten der Gewässer, Nähe zu Wärmeverbrauchern, techno-ökonomische Anlagenparameter

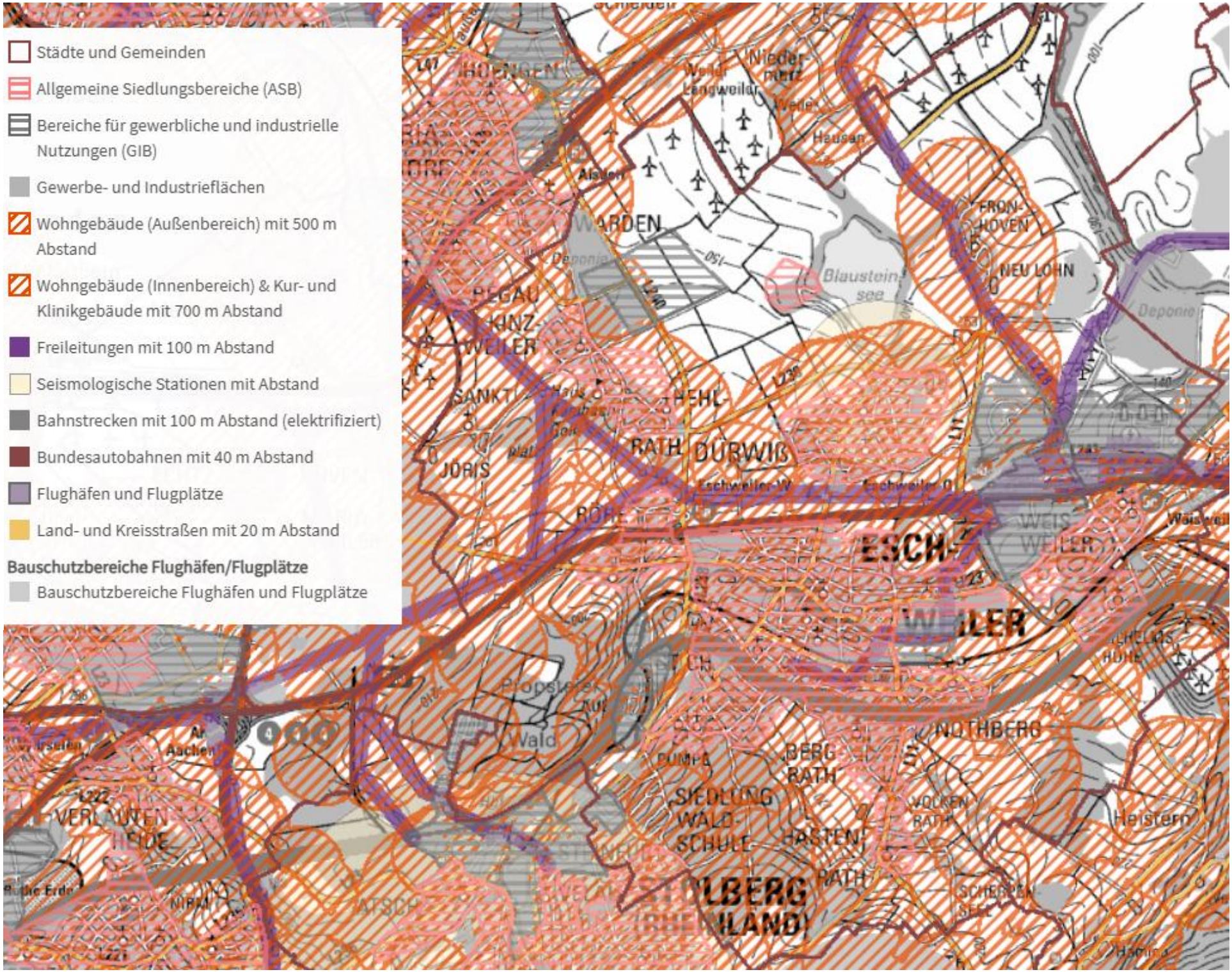


Abbildung 30: Ausschluss-flächen, Kategorien „Siedlung“ und „Infrastruktur“, Quelle: Energieatlas NRW

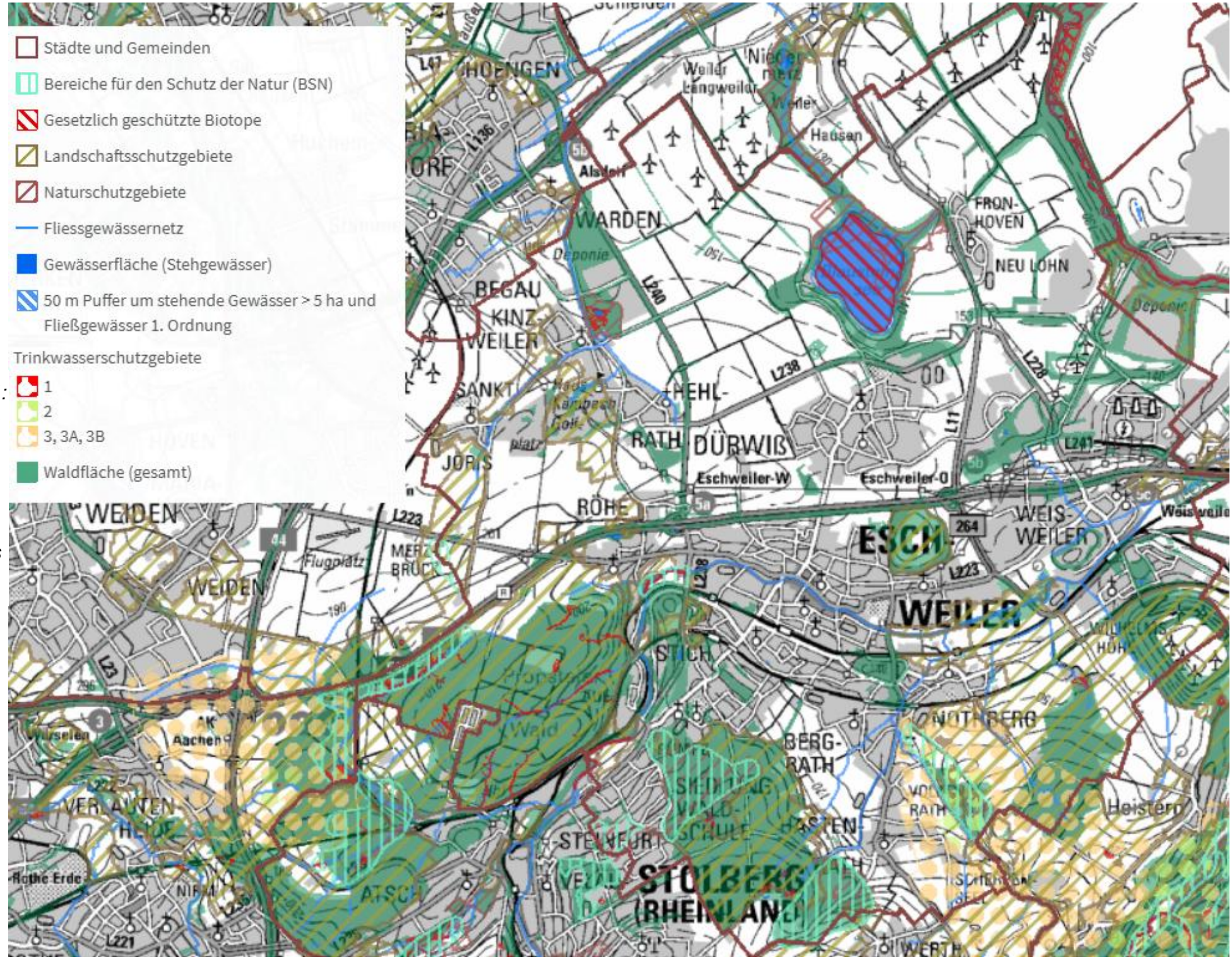


Abbildung 31: Ausschlussflächen, Kategorie „Natur“, Quelle: Energieatlas NRW

Infobox 3: Potenzialbegriffe

Theoretisches Potenzial:

Physikalisch vorhandenes Potenzial der Region, z. B. die gesamte Strahlungsenergie der Sonne, Windenergie auf einer bestimmten Fläche in einem definierten Zeitraum.

Technisches Potenzial:

Eingrenzung des theoretischen Potenzials durch Einbeziehung der rechtlichen Rahmenbedingungen und technologischen Möglichkeiten. Das technische Potenzial ist somit als Obergrenze anzusehen. Differenzierung in:

→ *Geeignetes Potenzial* (weiche und harte Restriktionen): unter Anwendung harter und weicher Kriterien. Natur- und Artenschutz wird grundsätzlich ein „politischer Vorrang“ eingeräumt, weshalb sich die verfügbare Fläche zur Nutzung von erneuerbaren Energien verringert.

→ *Bedingt geeignetes Potenzial* (nur harte Restriktionen): Natur- und Artenschutz wird der gleiche oder ein geringerer Wert einräumt als dem Klimaschutz (z. B. durch Errichtung von Wind-, PV- und Solarthermieanlagen in Landschaftsschutz- und FFH-Gebieten).

Das technische Potenzial wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ermittelt und analysiert.

Wirtschaftliches Potenzial:

Eingrenzung des technischen Potenzials durch Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit (beinhaltet z. B. Bau- und Erschließungs- sowie Betriebskosten sowie erzielbare Energiepreise).

Realisierbares Potenzial:

Die tatsächliche Umsetzbarkeit hängt von zusätzlichen Faktoren (z. B. Akzeptanz, raumplanerische Abwägung von Flächenkonkurrenzen, kommunalen Prioritäten) ab. Werden diese Punkte berücksichtigt, spricht man von dem realisierbaren Potenzial bzw. “praktisch nutzbaren Potenzial”.

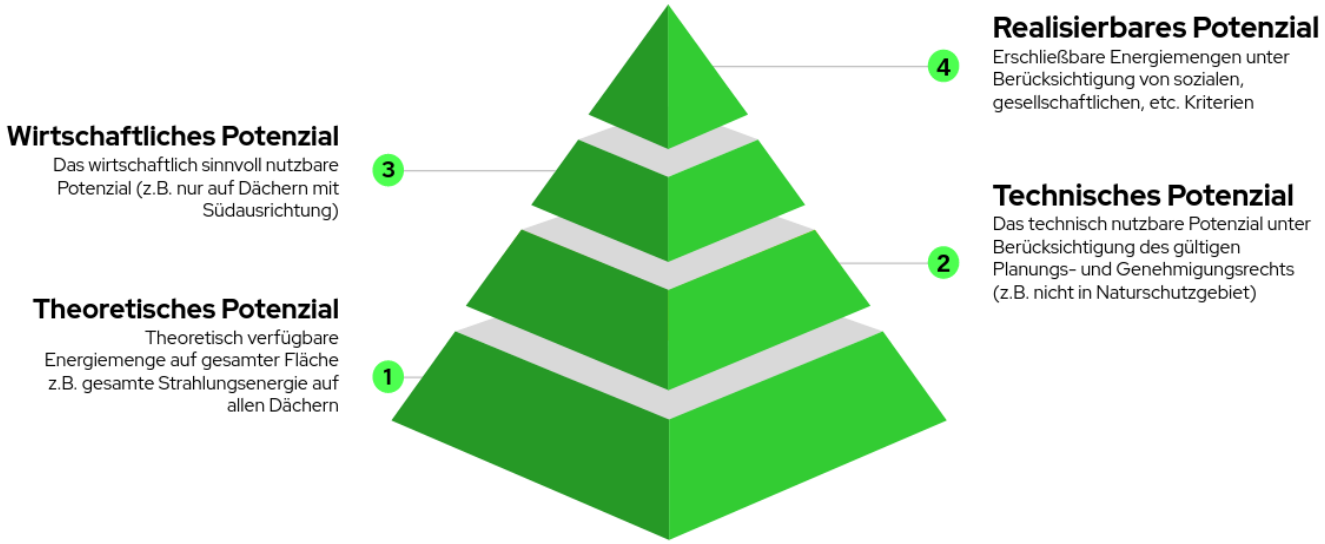


Abbildung 32: Vergleich der verschiedenen Potentiale

4.3 Potenziale zur Stromerzeugung

Die Analyse der Potenziale im Projektgebiet zeigt verschiedene Optionen für die lokale Erzeugung von erneuerbarem Strom (siehe Abbildung 33).

Biomasse wird für Wärme oder Strom entweder direkt verbrannt oder zu Biogas vergoren. Für die Biomassenutzung geeignete Gebiete schließen Naturschutzgebiete aus. Es werden die Potenziale aus der landwirtschaftlichen Produktion (Energiepflanzen, Neben- und Reststoffe), der Waldbewirtschaftung und der Sammlung häuslichen und gewerblichen Bioabfalls berücksichtigt. Die Potenzialberechnung basiert auf Durchschnittserträgen und dem statistisch ermittelten Anfall von Bioabfall je Einwohner, wobei wirtschaftliche Faktoren wie die Nutzungseffizienz von Mais und die Verwertbarkeit von Gras und Stroh berücksichtigt werden. Es zeigt sich, dass die Nutzung von ausschließlich im Projektgebiet vorhandener Biomasse nur einen begrenzten Beitrag zur Energieversorgung leisten könnte. (Quelle: Statistische Daten (DESTATIS) und Berechnungen nach FNR)

Biomasse ist seit jeher ein wichtiger, aber begrenzt zur Verfügung stehender Rohstoff. Zukünftig wird der Bedarf an Biomasse für verschiedene stoffliche und chemische Anwendungen in Industrie und Gewerbe voraussichtlich stark zunehmen. Volkswirtschaftlich gesehen ist es daher ratsam, Biomasse für die Raumbeheizung nur dort einzusetzen, wo es keine sinnvollen Alternativen gibt.

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) dienen der kombinierten Erzeugung von Strom und Nutzwärme, wodurch sie einen hohen Gesamtwirkungsgrad von typischerweise 80–90 % erreichen und somit eine besonders effiziente Energieversorgung ermöglichen. Dabei liegt das typische Verhältnis von Strom zu Wärme (Strom-Wärme-Verhältnis) bei gasbetriebenen Anlagen häufig zwischen 30-60 %, was die Flexibilität der Technologie im Hinblick auf die bedarfsgerechte Energieversorgung unterstreicht. Als Brennstoffe können sowohl Erdgas als auch Biomasse zum Einsatz kommen. In Eschweiler sind nach Auswertung des Marktstammdatenregisters (MaStR) KWK-Anlagen in Größenordnungen zwischen 50 und 250 kW_{el} vertreten. In Summe zeigt sich aktuell eine Erzeugerkapazität von 891 kW_{el}. Basierend auf den vorhandenen, derzeit mit Erdgas betriebenen Anlagen liegt das KWK-Potenzial zur Stromerzeugung bei 323 GWh Strom pro Jahr. Diese Analyse zeigt lediglich das elektrische Potenzial der bestehenden Infrastruktur, falls eine Umstellung auf Biogas oder andere regenerative Gase erfolgen sollte. Es ist deutlich, dass die Umstellung der bestehenden KWK-Anlagen auf erneuerbare Brennstoffe einen Beitrag zur Stromerzeugung leisten könnte. Jedoch ist eine potenzielle Konkurrenz in der Nutzung der Potenziale beziehungsweise Brennstoffe zwischen KWK-Anlagen und biogenen Stoffen zu beachten. Zukünftige Erweiterungen der Kapazität der Bestandsanlagen oder neue Standorte sind hierbei nicht berücksichtigt.

Windkraftanlagen nutzen die Windenergie zur Stromerzeugung und sind eine zentrale Form der Nutzung erneuerbarer Energien. Potenzialflächen werden nach technischen und ökologischen Kriterien sowie Abstandsregelungen selektiert, wobei Gebiete mit mindestens 1.900 Volllaststunden als gut geeignet gelten. Die Potenzial- und Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt lokale Windverhältnisse, Anlagentypen und erwartete Energieerträge. Mit 455 GWh/a bietet die Windkraft ein signifikantes Potenzial für Eschweiler. Allerdings sind hier

Aspekte der Akzeptanz sowie der Einfluss auf die lokale Flora und Fauna zu berücksichtigen, weshalb die Eignungsflächen stark eingegrenzt sind und die Analyse der Windflächen außerhalb der KWP erfolgen sollte. (Quellen: OpenStreetMap, NASA SRTM und FA Wind)

Photovoltaik auf Freiflächen stellt mit 2.371 GWh/a das größte erneuerbare Potenzial dar, wobei Flächen als grundsätzlich geeignet ausgewiesen werden, die keinen Restriktionen unterliegen und die technischen Anforderungen erfüllen. Besonders beachtet werden dabei Naturschutz, Hangneigungen, Überschwemmungsgebiete und gesetzliche Abstandsregeln. Bei der Potenzialberechnung werden Module optimal platziert und unter Berücksichtigung von Verschattung und Sonneneinstrahlung werden jährliche Volllaststunden und der Jahresenergieertrag pro Gebiet errechnet. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit wird basierend auf Mindestvolllaststunden und dem Neigungswinkel des Geländes bewertet, um nur die rentabelsten Flächen einzubeziehen. Hierbei werden Flächen mit mindestens 919 Volllaststunden als gut geeignet ausgewiesen. Ein großer Vorteil von PV-Freiflächen in Kombination mit großen Wärmepumpen ist, dass sich die Stromerzeugungsflächen nicht in unmittelbarer Nähe zur Wärmenachfrage befinden müssen und so eine gewisse Flexibilität in der Flächenauswahl möglich ist.

Bei der Auswahl sind jedoch die Netzanschlussmöglichkeiten zu berücksichtigen und Flächenkonflikte abzuwägen, beispielsweise mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eine Möglichkeit, diese Flächenkonkurrenz zu mildern, besteht in der Ausführung der Freiflächen-Anlagen als Agri-PV-Anlagen. Bei diesen Anlagen findet eine nahezu doppelte Nutzung der Fläche durch die Kombination der Landwirtschaft und der Stromerzeugung statt. Dies kann in verschiedenen Formen geschehen, zum Beispiel indem die Module hoch aufgeständert werden. Nach heutigem Stand ist die Wirtschaftlichkeit für Agri-PV jedoch noch schwierig. Sowohl Agri-PV-Anlagen als auch klassische Freiflächen-Anlagen können durch verschiedene Elemente so gestaltet werden, dass sie zusätzlich auch die Biodiversität vor Ort unterstützen.

Das Potenzial für **Photovoltaikanlagen auf Dachflächen** fällt mit 350 GWh/a geringer aus als in der Freifläche, bietet jedoch den Vorteil, dass es ohne zusätzlichen Flächenbedarf oder Flächenkonflikte ausgeschöpft werden kann. In der aktuellen Analyse wird davon ausgegangen (siehe KEA, 2020), dass das Stromerzeugungspotenzial von Photovoltaik auf 50 % der Dachflächen von Gebäuden über 50 m² möglich ist. Die jährliche Stromproduktion wird durch flächenspezifische Leistung (220 kWh/m²a) berechnet. Im Vergleich zu Freiflächenanlagen ist allerdings mit höheren spezifischen Kosten zu kalkulieren. In Kombination mit Wärmepumpen ist das Potenzial von PV auf Dachflächen gerade für die Warmwasserbereitstellung im Sommer sowie die Gebäudeheizung in den Übergangszeiten interessant.

Zusammenfassend bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur erneuerbaren Stromerzeugung im Projektgebiet wobei jede Technologie ihre eigenen Herausforderungen und Kostenstrukturen mit sich bringt. Bei der Umsetzung von Projekten sollten daher sowohl die technischen als auch die sozialen und wirtschaftlichen Aspekte sorgfältig abgewogen werden. Es ist jedoch hervorzuheben, dass die Nutzung der Dachflächen der Erschließung von Freiflächen vorzuziehen ist.

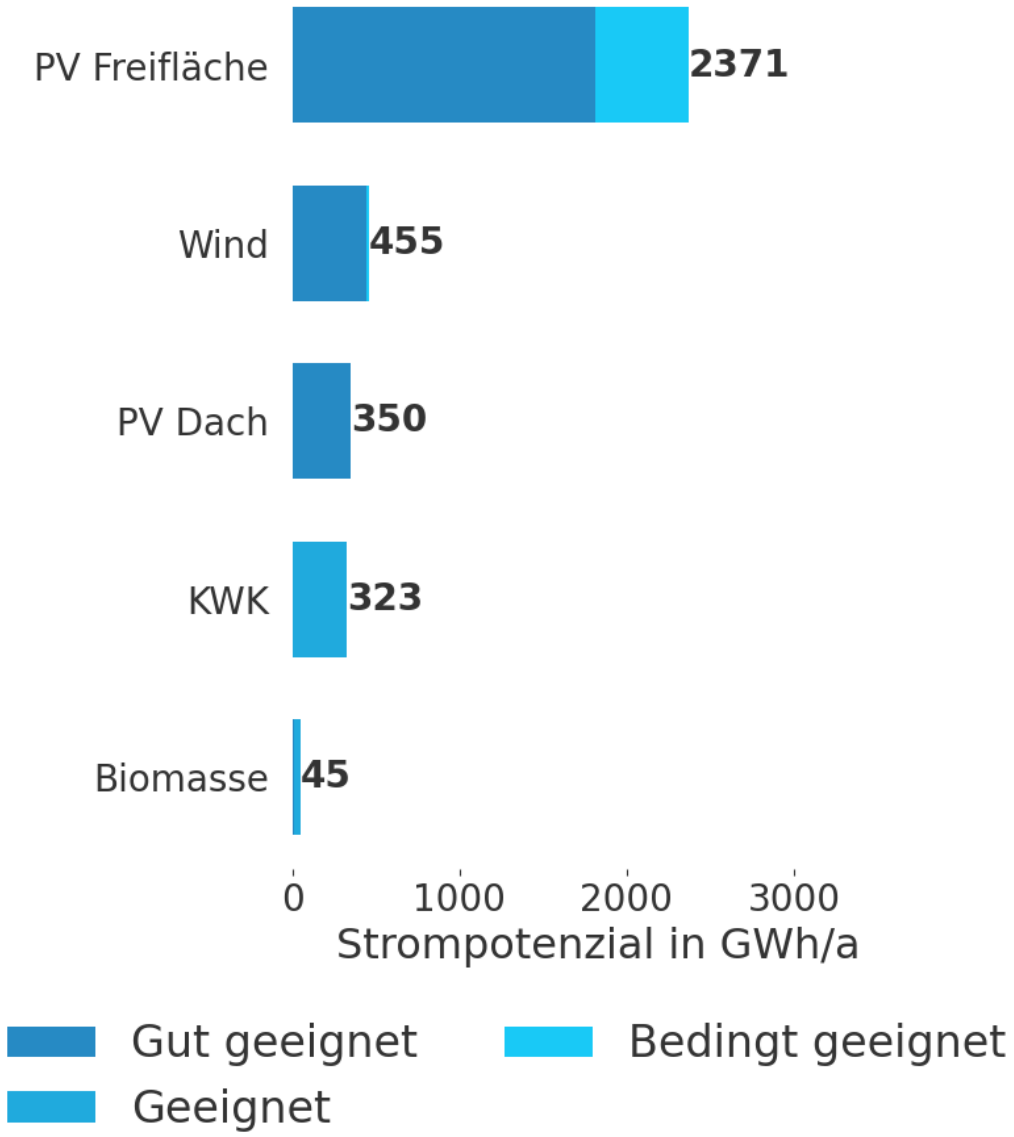


Abbildung 33: Potenziale für die Erzeugung von erneuerbarem Strom

4.4 Potenziale zur Wärmeerzeugung

Die Untersuchung der thermischen Potenziale offenbart ein breites Spektrum an Möglichkeiten für die lokale Wärmeversorgung (siehe Abbildung 34).

Für Solarthermie, Seewärme und oberflächennahe Geothermie gelten in der Untersuchung eine wirtschaftliche Grenze von 1.000 m zu Siedlungsflächen, wobei Flächen mit einem Abstand von 200 m zu Siedlungen als gut geeignet gekennzeichnet werden, sofern keine weiteren Restriktionen vorliegen.

Solarthermie auf Freiflächen stellt mit einem Potenzial von 3.487 GWh/a die größte Ressource dar. Solarthermie nutzt Sonnenstrahlung, um mit Kollektoren Wärme zu erzeugen und über ein Verteilsystem zu transportieren. Geeignete Flächen werden nach technischen Anforderungen

und unter Berücksichtigung weiterer Restriktionen wie Naturschutz und baulicher Infrastruktur ausgewählt, wobei Flächen unter 500 m² ausgeschlossen werden. Die Potenzialberechnung basiert auf einer Leistungsdichte von 3.000 kW/ha und berücksichtigt Einstrahlungsdaten sowie Verschattung, mit einem Reduktionsfaktor für den Jahresenergieertrag. Bei der Planung und Erschließung von Solarthermie sind jedoch Flächenverfügbarkeit und Anbindung an Wärmenetze zu berücksichtigen. Auch sollten geeignete Flächen für die Wärmespeicherung (eine Woche bis zu mehreren Monaten je nach Einbindungskonzept) vorgesehen werden. Zudem sei darauf hingewiesen, dass es bei Solarthermie- und PV-Freiflächenanlagen eine Flächenkonkurrenz gibt, die jedoch durch die Nutzung von PVT-Modulen entschärft werden könnte, einer Kombination aus Photovoltaik und Solarthermie. Die Wirtschaftlichkeit der Nutzung dieser Module muss jedoch weiter untersucht werden.

Auch auf Dachflächen kann Solarthermie genutzt werden. Bei der **Solarthermie auf Dachflächen** wird mittels KEA-BW Methode das Potenzial aus 25 % der Dachflächen über 50 m² für die Wärmeerzeugung geschätzt. Die jährliche Produktion basiert auf 400 kWh/m² durch flächenspezifische Leistung und durchschnittliche Volllaststunden. Die Potenziale der Dachflächen für Solarthermie belaufen sich auf 319 GWh/a und konkurrieren grundsätzlich wieder direkt mit den Potenzialen für Photovoltaik-Anlagen auf Dächern. Auch hier wäre eine Nutzung der oben genannten PVT-Module denkbar.

Wärmepumpen sind eine etablierte und bei korrekter Verwendung energetisch hocheffiziente Technologie für die Wärmeerzeugung. Eine Wärmepumpe ist ein Gerät, das Wärmeenergie aus einer Quelle (wie Luft, Wasser oder Erde) auf ein höheres Temperaturniveau transferiert, um Gebäude zu heizen oder mit Warmwasser zu versorgen. Sie nutzt dabei ein Kältemittel, das im Kreislauf geführt wird, um Wärme aufzunehmen und abzugeben, ähnlich eines Kühlschranks, der in umgekehrter Richtung arbeitet. Wärmepumpen können vielseitig im Projektgebiet genutzt werden. Das Potenzial zur Wärmeerzeugung durch **Luftwärmepumpen** (280 GWh/a) ergibt sich jeweils im direkten Umfeld der Gebäude. Luftwärmepumpen haben für die zukünftige Wärmeversorgung ein großes Potenzial. Dieses ist besonders groß für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere bis mittlere Mehrfamilienhäuser und kann im Vergleich zu Erdwärmekollektoren auch in Gebieten ohne große Flächenverfügbarkeit genutzt werden, sofern die geltenden Abstandsregelungen zum Lärmschutz eingehalten werden. Auch für die Nutzung in Wärmenetzen sind Luftwärmepumpen mit einer Größenordnung von 1-4 MW gut geeignet. Für eine effiziente Nutzung von Wärmepumpen ist es generell wichtig, dass die Differenz zwischen der Temperatur der Wärmequelle und der Temperatur für den Heizungsvorlauf möglichst niedrig ist.

Oberflächennahe Geothermie (Sonden) hat ein Potenzial von 2.538 GWh/a im Projektgebiet. Die Technologie nutzt konstante Erdtemperaturen bis 100 m Tiefe mit einem System aus Erdwärmesonden und Wärmepumpe zur Wärmeextraktion und -anhebung. Die Potenzialberechnung berücksichtigt spezifische geologische Daten und schließt Wohn- sowie Gewerbegebiete ein, wobei Gewässer und Schutzzonen ausgeschlossen und die Potenziale einzelner Bohrlöcher unter Verwendung von Kennzahlen abgeschätzt werden.

Erdwärmekollektoren mit einem geschätzten Potenzial von 2.113 GWh/a befinden sich jeweils im direkten Umfeld der Gebäude. Erdwärmekollektoren sind Wärmetauscher, die wenige Meter

unter der Erdoberfläche liegen und die vergleichsweise konstante Erdtemperatur nutzen, um über ein Rohrsystem mit Wärmeträgerflüssigkeit Wärme zu einer Wärmepumpe zu leiten. Dort wird die Wärme für die Beheizung von Gebäuden oder Warmwasserbereitung aufbereitet.

Sowohl bei der Ermittlung der Potenziale für oberflächennahe Geothermie über Sonden als auch über Erdwärmekollektoren wurden eigene Berechnungen durchgeführt unter anderem mit Hilfe der G.POT-Methodik und ERA5-Daten.

Ein weiteres zukunftsweisendes Feld der Geothermie ist die sogenannte **Tiefengeothermie**. Während oberflächennahe Erdwärmekollektoren bereits etabliert sind, wird das Potenzial der Tiefengeothermie in der Region aktuell noch erforscht. Insbesondere auf dem Gelände des RWE-Kraftwerks in Weisweiler finden derzeit intensive wissenschaftliche Untersuchungen statt. Im Rahmen des internationalen Forschungsprojekts „DGE-ROLLOUT“ werden dort Erkundungsbohrungen durchgeführt: Im Oktober 2023 und Februar 2024 wurden zwei Bohrungen mit Tiefen von 100 und 500 Metern niedergebracht, um den Untergrund auf seine geothermischen Eigenschaften hin zu analysieren. Die gewonnenen Daten dienen nicht nur der geologischen Auswertung, sondern auch dem Aufbau eines seismologischen Observatoriums durch das Fraunhofer-Institut für Energieinfrastrukturen und Geothermie (IEG). Parallel dazu werden im Rahmen einer seismischen Erkundung in Eschweiler Thermalwasser-führende Gesteinsschichten bis zu einer Tiefe von 3,5 km erkundet.

Ziel dieser Forschung ist es, das Potenzial von heißem Thermalwasser aus größeren Tiefen zu bewerten, das künftig als klimafreundliche und erneuerbare Wärmequelle für die Region genutzt werden könnte. Langfristig könnte so ein wichtiger Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und zur nachhaltigen Entwicklung des Rheinischen Reviers geleistet werden.

Aufgrund des Altbergbaus in Eschweiler gibt es grundsätzlich auch die Möglichkeit, **Grubenwasserwärme** zu nutzen. Hierbei wird das in vorhandene Stollen eingedrungene Wasser als Ausgangsmedium für Wärmepumpen genutzt. Die Klärung, ob in Eschweiler die Voraussetzungen für eine solche Nutzung vorliegen und wie groß das Potenzial wäre, bedarf einer gesonderten Prüfung.

Das Potenzial für **Gewässerwärmepumpen** im Projektgebiet ist relativ gering, da die untersuchten stehenden Gewässer eher klein sind. Zur lokalen Versorgung der vorhandenen und evtl. noch zu schaffenden touristischen Infrastrukturen am Blaustein-See wäre eine Nutzung des Seewassers als Wärmequelle im begrenzten Umfang dennoch prüfenswert.

Das **Abwärmepotenzial**, welches aus dem geklärten Abwasser am Auslauf der zentralen Kläranlage in Eschweiler-Weisweiler gehoben werden kann, wurde mit Hilfe der UWWTD und dazugehöriger Daten (Waterbase) auf 67 GWh/a beziffert. Wie dieses Potenzial in zukünftigen möglichen Wärmenetzen im Umfeld der Kläranlage genutzt werden kann, ist zu prüfen.

Im Rahmen der Evaluierung der Nutzung **industrieller Abwärme** im Projektgebiet wurden zunächst durch Fragebögen bei potenziell relevanten Industrie- und Gewerbebetrieben Abwärmepotenziale abgefragt und so ein Potenzial von etwa 0,046 GWh/a identifiziert. Im Verlauf der Workshops und weiteren Beteiligungsformate haben jedoch einzelne Unternehmen darauf hingewiesen, dass bei ihnen noch ein erhebliches Abwärmepotenzial vorhanden ist, das bislang nicht vollständig erfasst wurde. Diese Hinweise machen deutlich, dass in den Industrie-

und Gewerbegebieten von Eschweiler das tatsächliche Potenzial höher liegen könnte. In nachfolgenden Gesprächen und Untersuchungen sollen daher die Abwärmepotenziale der Unternehmen, die ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Bereitstellung von Abwärme signalisiert haben, noch genauer analysiert und quantifiziert werden.

Das thermische **Biomassepotenzial** beträgt 65 GWh/a und setzt sich aus Waldrestholz, Hausmüll, Bioabfall, Grünschnitt und dem möglichen Anbau von Energiepflanzen zusammen. Biomasse hat die Vorteile einer einfachen technischen Nutzbarkeit, guter Lager- und damit Speicherfähigkeit sowie der Möglichkeit, hohe Temperaturen bereitstellen zu können. Allerdings ist ersichtlich, dass Biomasse nur in sehr begrenzter Menge zur Verfügung steht.

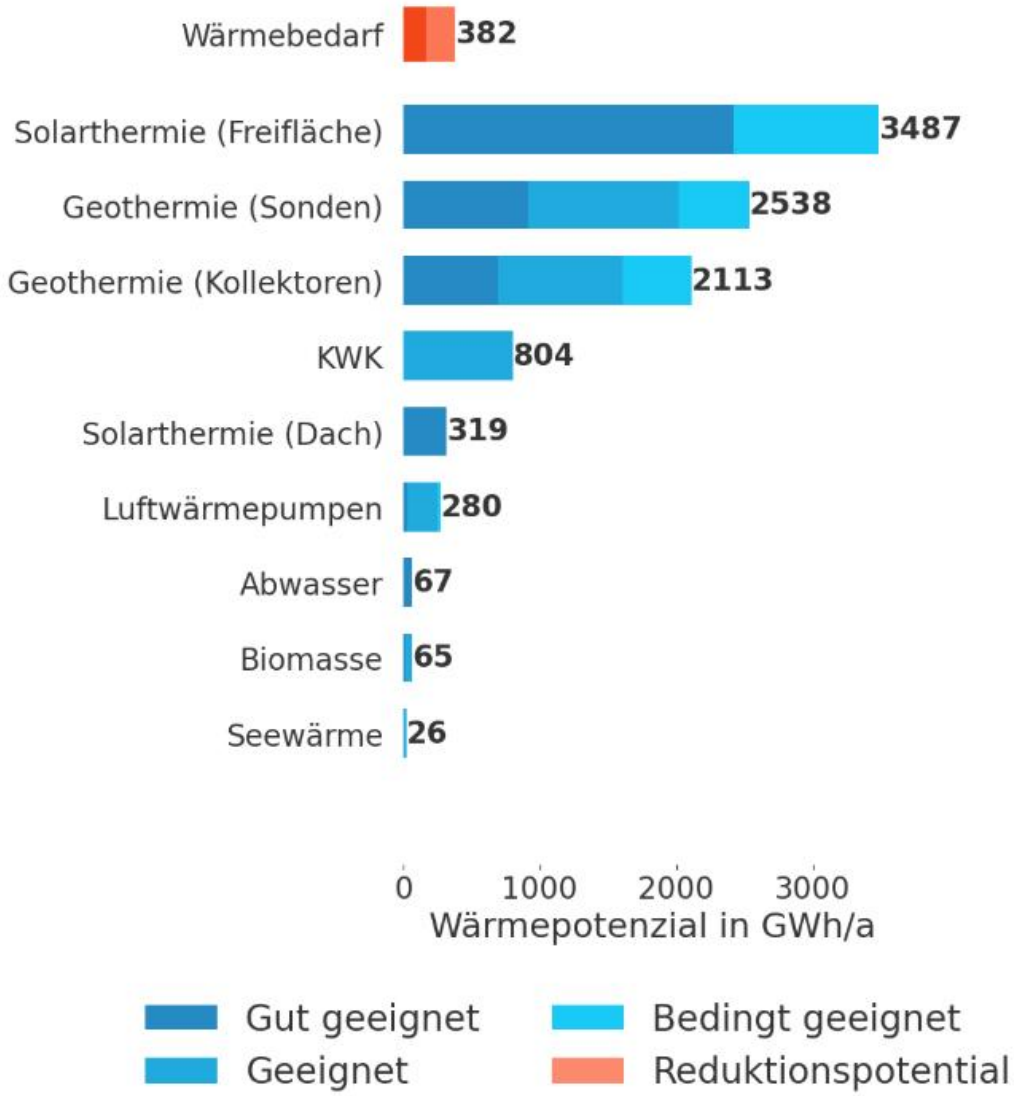


Abbildung 34: Potenziale für die Erzeugung von erneuerbarer Wärme

Ein wichtiger Aspekt, der in der Betrachtung der erhobenen Potenziale Berücksichtigung finden muss, ist das benötigte Temperaturniveau, das durch den jeweiligen Wärmeerzeuger für die Versorgung bereitgestellt werden muss. Das Temperaturniveau hat einen signifikanten Einfluss auf die Nutzbarkeit und Effizienz von Wärmeerzeugern, insbesondere Wärmepumpen. Des

Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass die meisten hier genannten Wärmeerzeugungspotenziale eine Saisonalität aufweisen, sodass Speicherlösungen für die bedarfsgerechte Wärmebereitstellung bei der Planung mitberücksichtigt werden sollten.

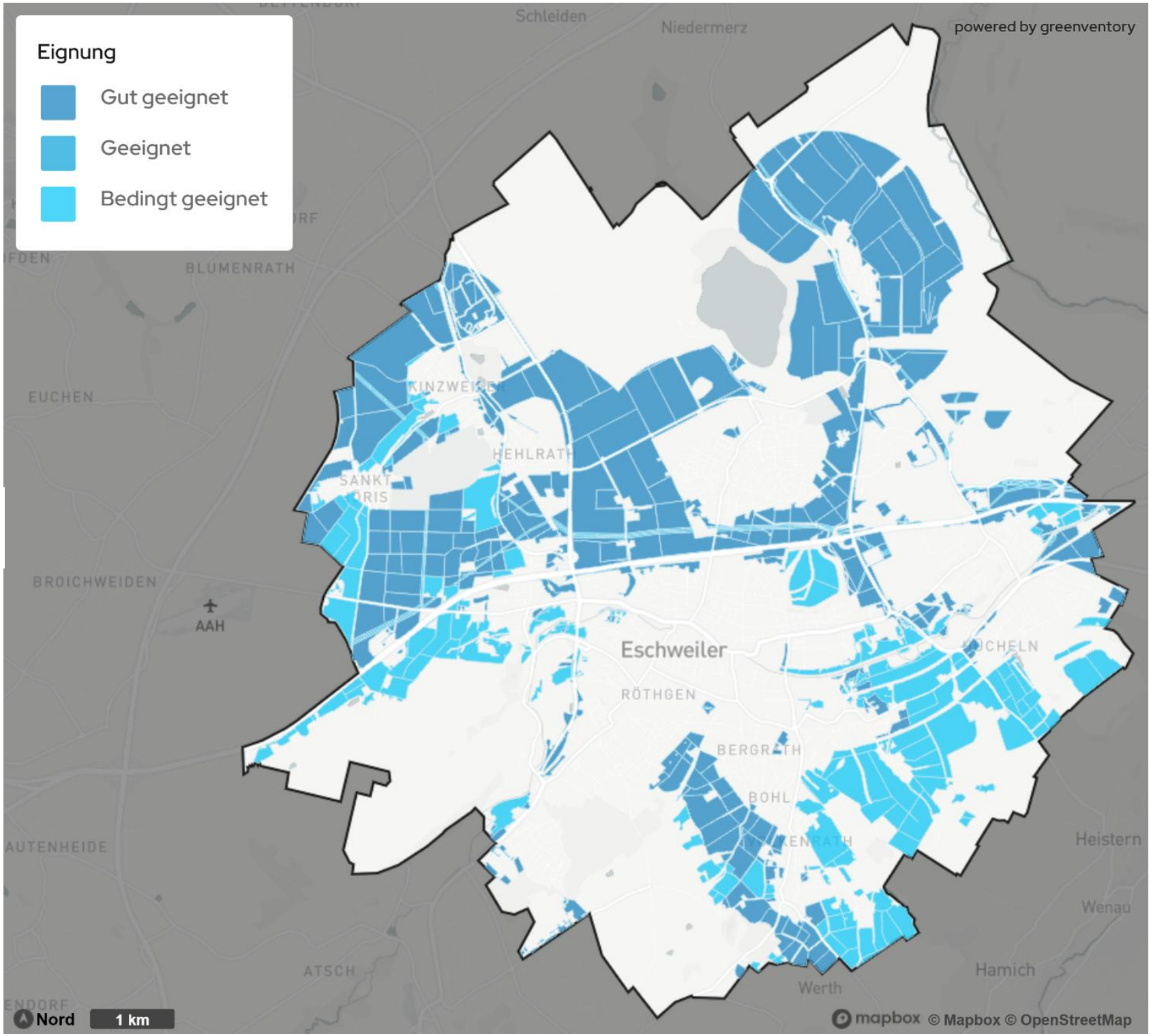


Abbildung 35: Eignung von Solarthermie (Freifläche)

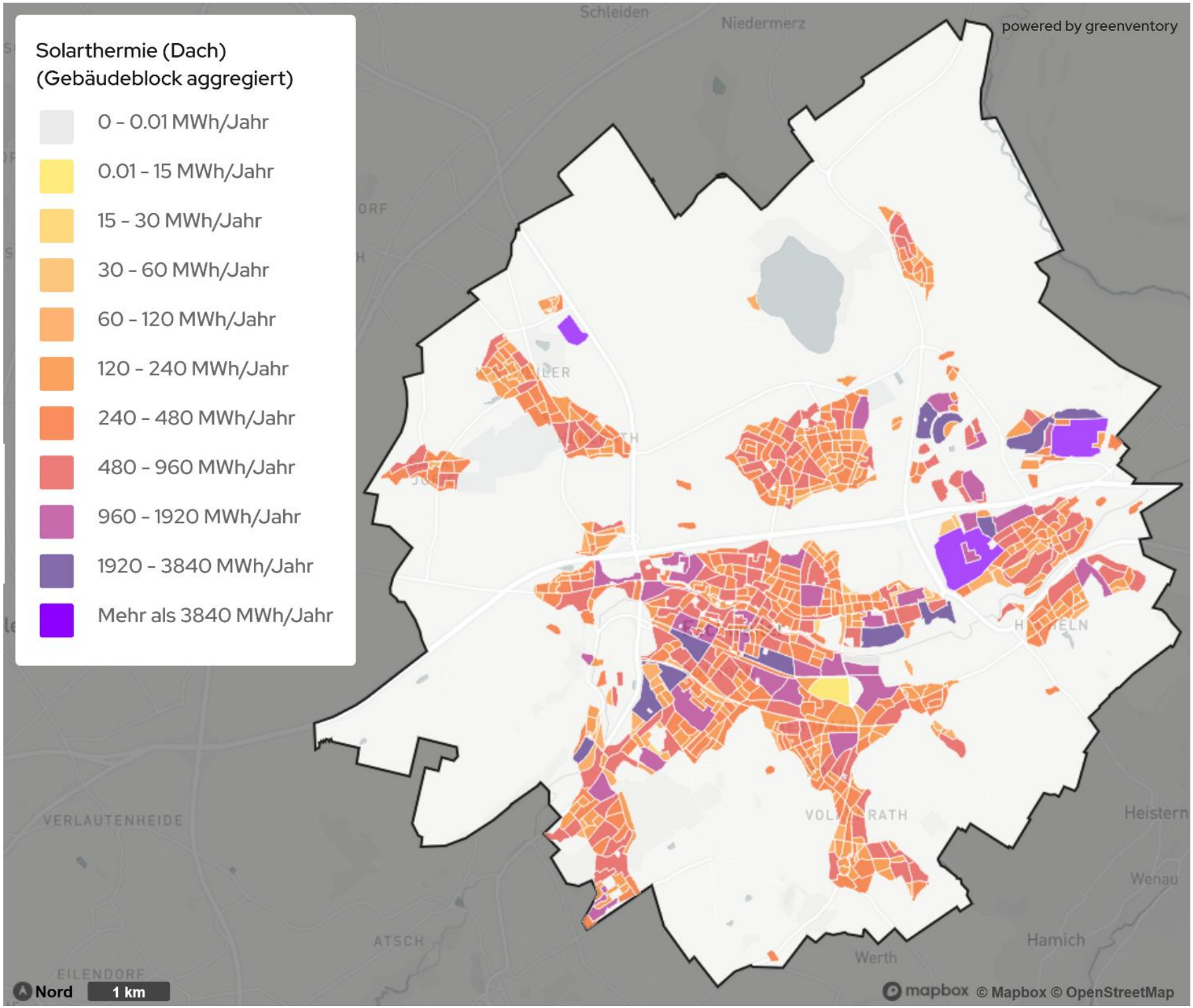


Abbildung 36: Potenziale von Solarthermie auf Dächern je Baublock

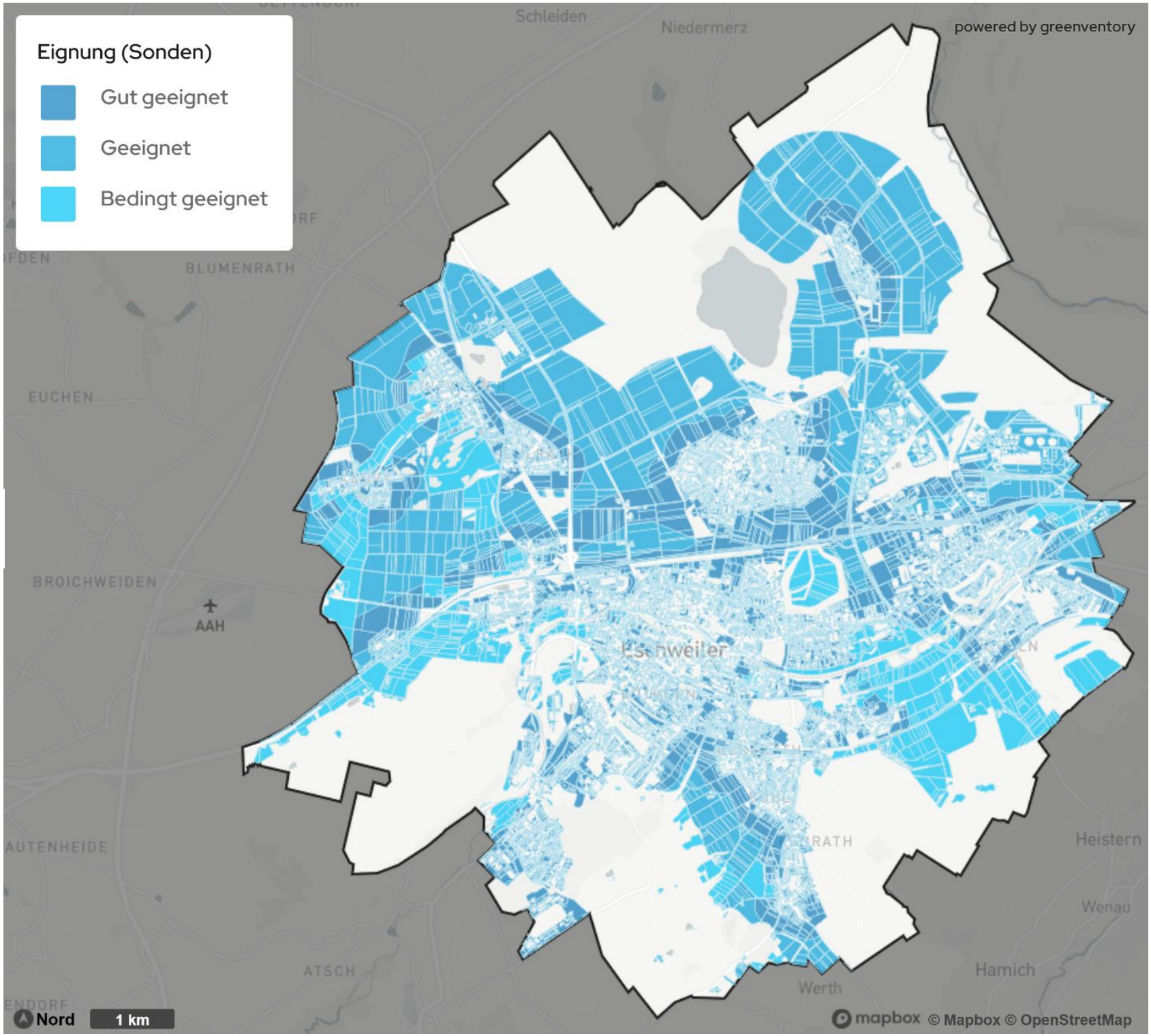


Abbildung 37: Eignung von Geothermie (Sonden)

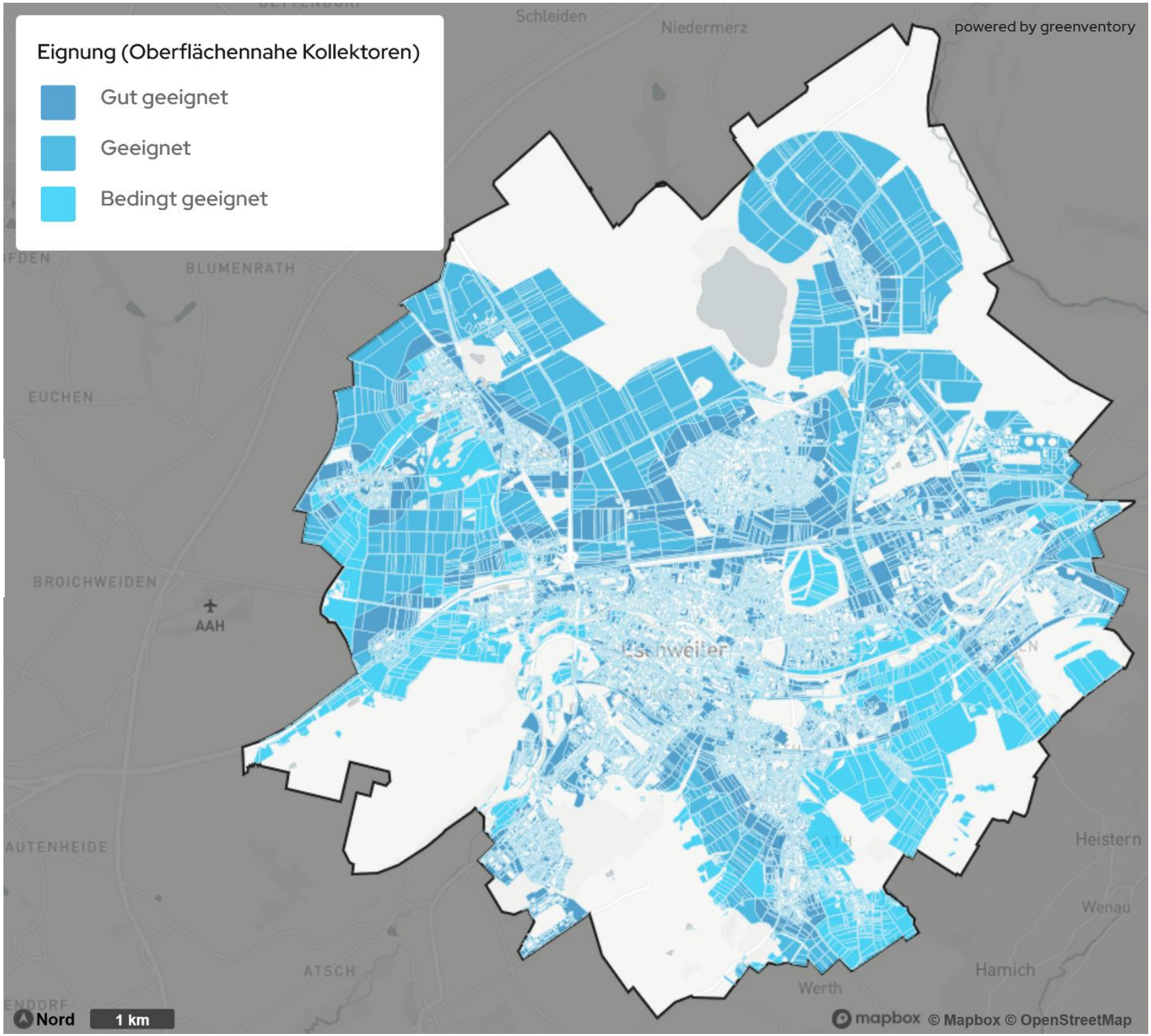


Abbildung 38: Eignung von Geothermie (Oberflächennahe Kollektoren)

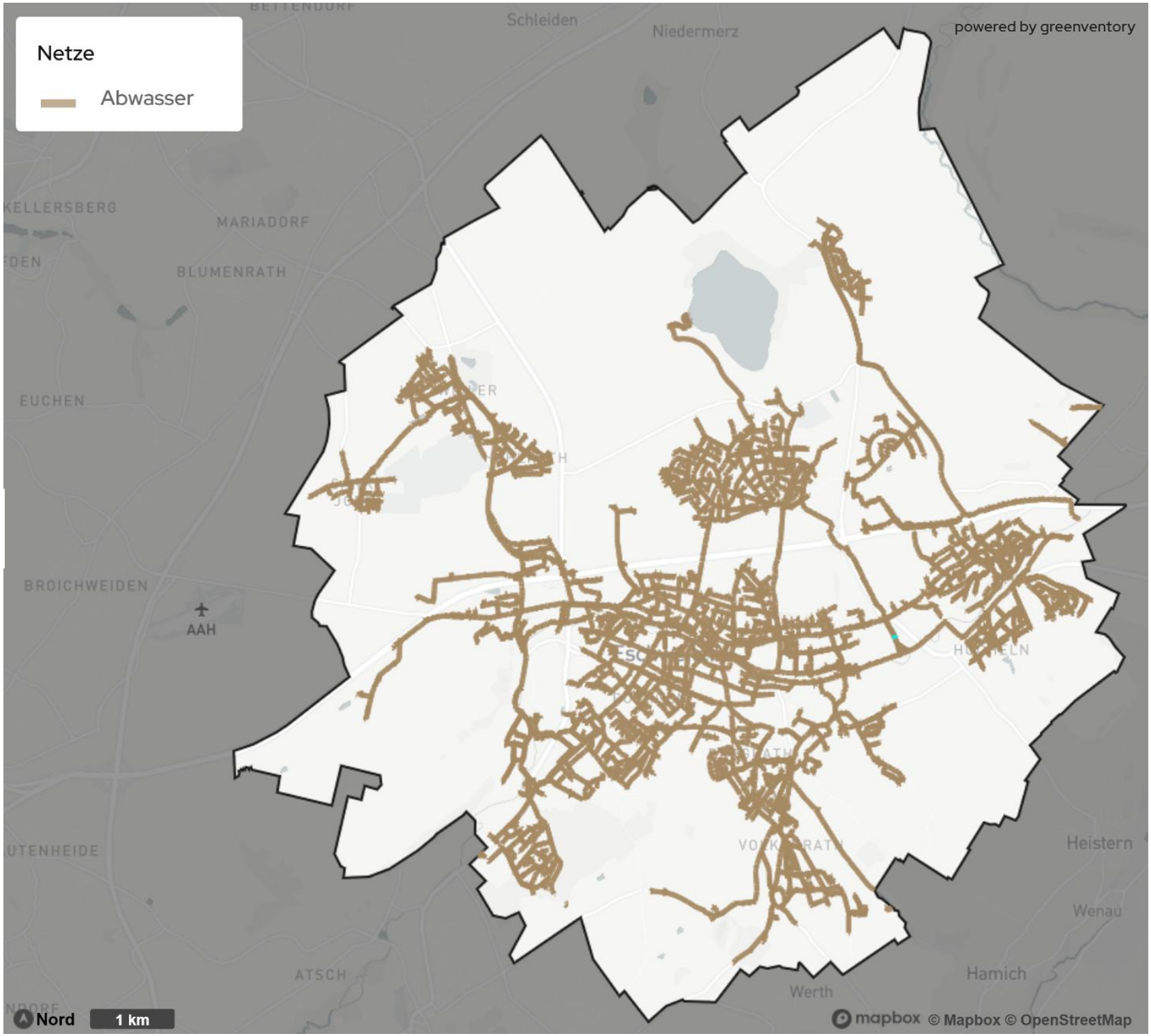


Abbildung 39: Übersicht über das Abwassernetz

4.5 Potenzial für eine lokale Wasserstofferzeugung

Die lokale Erzeugung von Wasserstoff zur Verwendung als Energieträger für Wärme wird aufgrund der aktuell geringen lokalen Verfügbarkeit von Überschussstrom sowie fehlender Produktionsanlagen in der vorliegenden Planung nicht weiter betrachtet. Eine mögliche zukünftige Nutzung kann und sollte jedoch bei sich ändernden Rahmenbedingungen (Fortschritt des Wasserstoff-Kernnetzes) geprüft werden. Dies kann im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Wärmeplans erfolgen.

4.6 Potenziale für Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ein zentrales Element zur Erreichung der kommunalen Klimaziele. Um die Höhe der Reduktion des Wärmebedarfs ermitteln zu können, muss zunächst festgelegt werden, auf welchen energetischen Stand die Gebäude durch die Sanierung gebracht werden (Sanierungstiefe). Für die Simulation wurde hierfür die europäische Gebäudetypologie „TABULA“ genutzt, in der auch für Deutschland verschiedene Standard-Gebäudetypen modelliert sind. Hinsichtlich der Energieeffizienz wurde das Szenario „zukunftsweisend“ gewählt. Dieses spiegelt die heute technisch und baupraktisch realisierbaren Techniken wider, verwendet also beispielsweise eine dickere Dämmung, als durch Mindestanforderungen vorgegeben und orientiert sich insgesamt am KfW-55-Standard. Hierdurch wird eine effiziente und nachhaltige Gebäudesanierung gewährleistet.

Die Untersuchung zeigt, dass durch umfassende Sanierungsmaßnahmen eine Gesamtreduktion des Wärmebedarfs um bis zu 212 GWh bzw. 56 % im Projektgebiet möglich wäre. Erwartungsgemäß liegt der größte Anteil des Sanierungspotenzials bei Gebäuden, die bis 1978 erbaut wurden (siehe Abbildung 40). Diese Gebäude sind sowohl in der Anzahl als auch in ihrem energetischen Zustand besonders relevant. Sie wurden vor den einschlägigen Wärmeschutzverordnungen erbaut und haben daher einen erhöhten Sanierungsbedarf. Besonders im Wohnbereich zeigt sich ein hohes Sanierungspotenzial. Hier können durch energetische Verbesserung der Gebäudehülle signifikante Energieeinsparungen erzielt werden. Abbildung 41 zeigt das Potential zur Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2045 kartografisch pro Baublock und Abbildung 42 klassifiziert das Potenzial in drei Stufen.

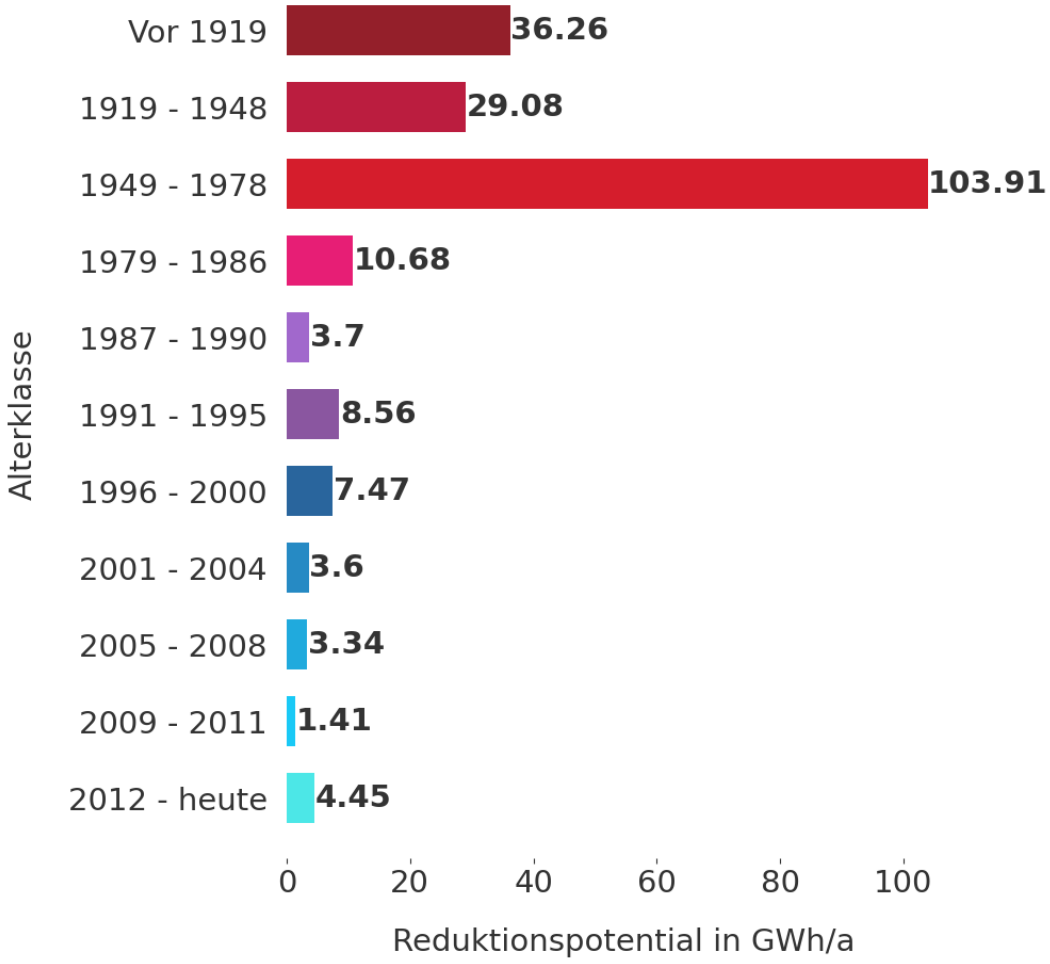


Abbildung 40: Potenzial zur Reduktion des Wärmebedarfs bis 2045 nach Baualtersklassen

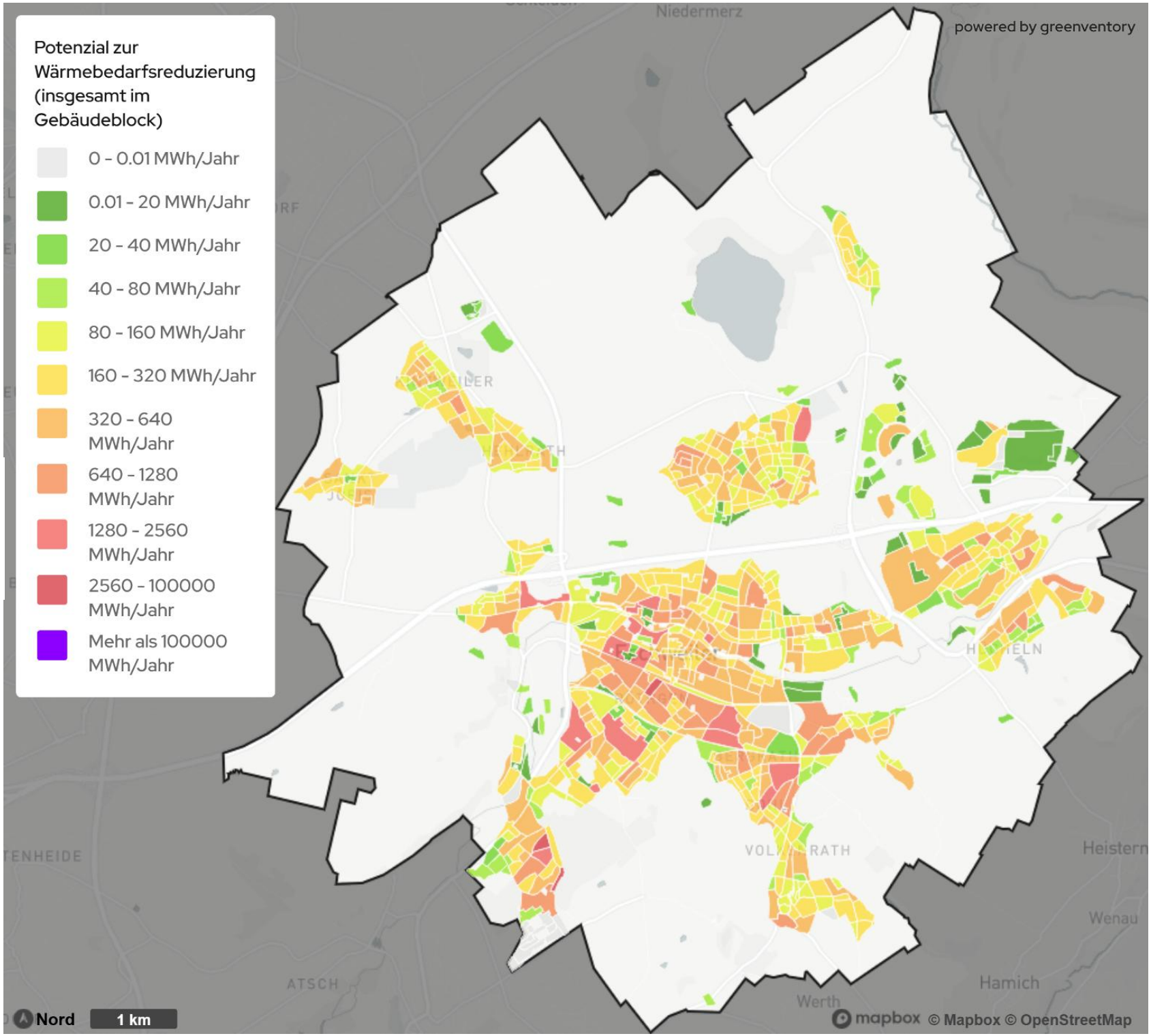


Abbildung 41: Potenzial zur Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2045 je Baublock

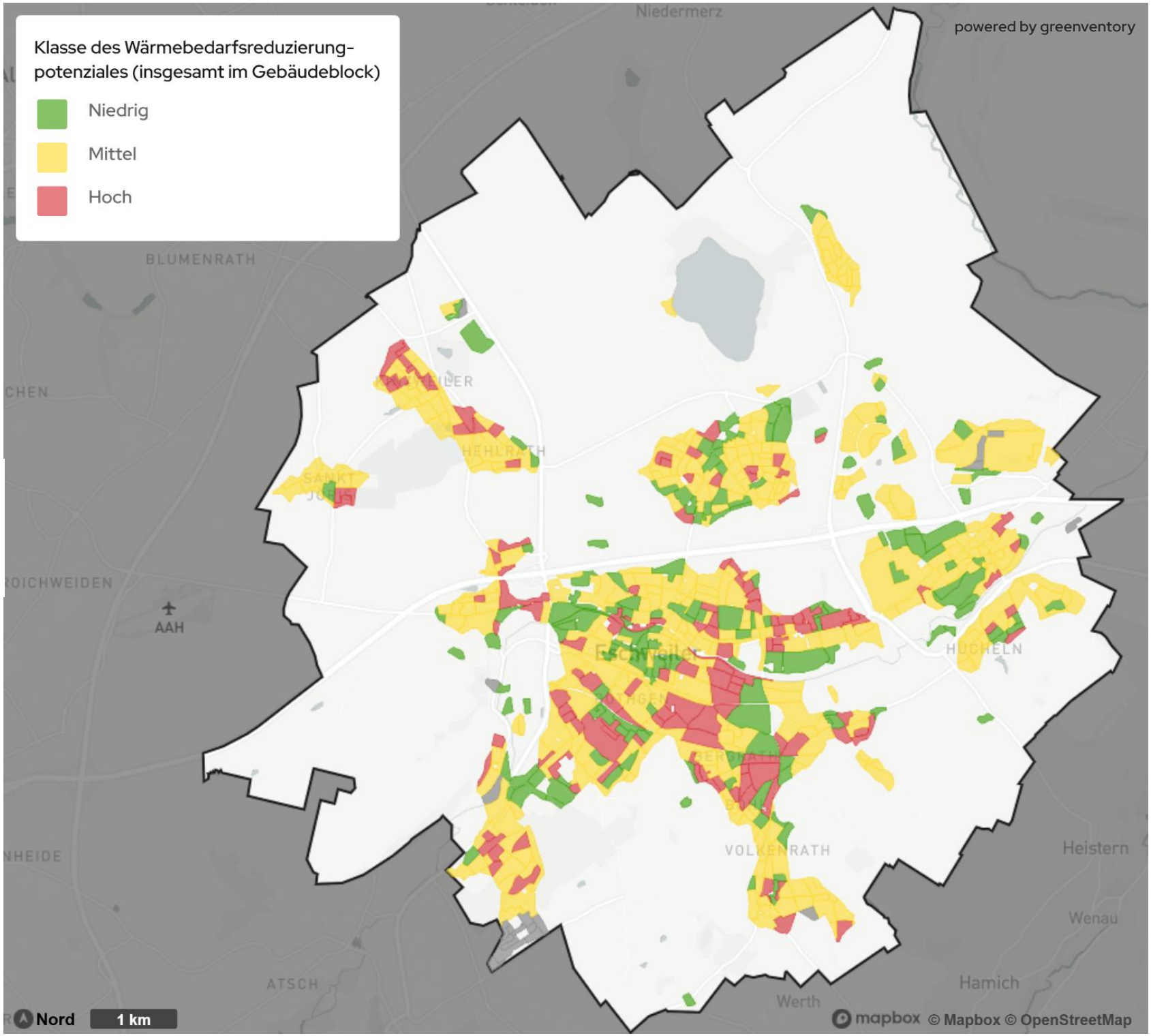
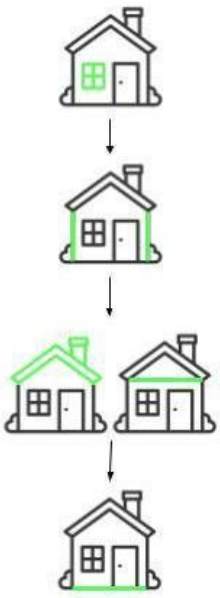


Abbildung 42: Klasse des Potenzials zur Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2045 je Baublock

In Kombination mit einem Austausch der Heiztechnik bietet die Gebäudesanierung insbesondere für Gebäude mit Einzelversorgung einen großen Hebel. Typische energetische Sanierungsmaßnahmen für die Gebäudehülle sind in der Infobox 4 dargestellt. Diese können von der Dämmung der Außenwände bis hin zur Erneuerung der Fenster reichen und sollten im Kontext des Gesamtpotenzials der energetischen Sanierung betrachtet werden.

Das Sanierungspotenzial bietet nicht nur eine beträchtliche Möglichkeit zur Reduzierung des Energiebedarfs, sondern auch zur Steigerung des Wohnkomforts und zur Wertsteigerung der Immobilien. Daher sollten entsprechende Sanierungsprojekte integraler Bestandteil der Kommunalen Wärmeplanung sein.

Infobox 4: Energetische Gebäudesanierung und durchschnittliche Kosten



Fenster	• 3-fach Verglasung • Zugluft / hohe Wärmeverluste durch Glas vermeiden	800 €/m²
Fassade	• Wärmedämmverbundsystem ~ 15 cm • Wärmebrücken (Rollladenkästen, Heizkörpernischen, Ecken) reduzieren	200 €/m²
Dach	• (teil-)beheiztes Dachgeschoss: Dach abdichten / Zwischensparrendämmung • Unbeheiztes Dachgeschoss: oberste Geschossdecke dämmen • Oft: verhältnismäßig gutes Dach in älteren Gebäuden	400 €/m² 100 €/m²
Kellerdecke	• Bei unbeheiztem Keller	100 €/m²

4.7 Zusammenfassung und Fazit

Die Potenzialanalyse für erneuerbare Energien in der Wärmeerzeugung in Eschweiler offenbart signifikante Chancen für eine nachhaltige Wärmeversorgung.

Die Potenziale sind räumlich heterogen verteilt: Im Projektgebiet dominieren die Solarthermie auf Dachflächen und in lockerer bebauten Quartieren die Erdwärmekollektoren, während an den Stadträndern Solar-Kollektorfelder und außerhalb der Wasserschutzgebiete große Erdwärme-Kollektorfelder oder Sondenfelder vielerorts potenziell möglich sind. Die Solarthermie auf Freiflächen erfordert trotz hohem Potenzial eine sorgfältige Planung hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Möglichkeiten der Integration in bestehende und neue Wärmenetze, Flächen zur Wärmespeicherung sowie der Flächenkonkurrenz mit Agrarwirtschaft und Photovoltaik. Die Erschließung dieser Potenziale muss bei der detaillierten Prüfung der Wärmenetzeignungsgebiete im Anschluss an die Wärmeplanung mit untersucht werden.

In den Stadtkernen liegt das größte Potenzial in der Gebäudesanierung mit einem Schwerpunkt auf kommunalen Liegenschaften und Wohngebäuden. Besonders Gebäude, die bis 1978 erbaut wurden, bieten ein hohes Einsparpotenzial durch Sanierung. Wichtige Wärmequellen ergeben sich durch die Nutzung von Aufdach-PV in Kombination mit Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse und der Möglichkeit eines teilweisen Anschlusses an ein Wärmenetz. Auch große Luftwärmepumpen können flexibel in Wärmenetze integriert werden, wobei sich gerade Gewerbeflächen als gute Standorte anbieten.

Die umfassende Analyse zeigt, dass es technisch möglich ist, den gesamten Wärmebedarf durch erneuerbare Energien auf der Basis lokaler Ressourcen zu decken. Dieses Ziel erfordert allerdings eine differenzierte Betrachtungsweise, da die Potenziale räumlich stark variieren und nicht überall gleichermaßen verfügbar sind. Insbesondere die Flächenkonkurrenz ist dabei genauer zu betrachten. Das Problem der saisonalen Verfügbarkeit der erneuerbaren Energien muss mittels Speichertechnologien und intelligenter Betriebsführung gelöst werden.

Im Hinblick auf die dezentrale Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien spielt die Flächenverfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Individuelle, räumlich angepasste Lösungen sind daher unerlässlich für eine effektive Wärmeversorgung. Dabei sind Dachflächenpotenziale und weitere Potenziale in bereits bebauten, versiegelten Gebieten gegenüber den Freiflächenpotenzialen prioritär zu betrachten.

5 Einteilung der Versorgungsgebiete

Eine zentrale Aufgabe der Kommunalen Wärmeplanung ist es, das Stadtgebiet mit Hilfe der Erkenntnisse aus der Bestands- und Potenzialanalyse in mögliche Wärmeversorgungsgebiete einzuteilen. Aufgrund der begrenzten Analysetiefe des Projekts sind diese Gebietsvorschläge nicht parzellenscharf zu verstehen, sondern als Annäherung, die im Anschluss durch entsprechende Studien konkretisiert werden müssen. Dementsprechend dient die vorgenommene Einteilung als Grundlage für weiterführende Planungen, Investitionsentscheidungen und die Beratung der Hauseigentümer*innen in den betroffenen Gebieten. Die identifizierten und in der KWP beschlossenen Versorgungsgebiete können dann in weiteren Planungsschritten bis hin zur Umsetzung entwickelt werden.

Aufgrund der in Abschnitt 2.6 bereits dargestellten Begründungen werden für Eschweiler keine Wasserstoffnetzgebiete für die Raumbeheizung vorgesehen. In diesem Bericht wird daher gemäß Wärmeplanungsgesetz zwischen drei grundsätzlichen Kategorien von Versorgungsgebieten unterschieden:

Eignungsgebiete für Wärmenetze sind Gebiete, welche auf Basis der bisher vorgegebenen Bewertungskriterien für Wärmenetze grundsätzlich geeignet sind.

Prüfgebiete sind Gebiete, in welchen auf Basis der bisher vorgegebenen Bewertungskriterien im Rahmen der Wärmeplanung bisher nicht abschließend geklärt werden konnte, ob sie grundsätzlich für ein Wärmenetz geeignet sind. Darüber hinaus gehören zu den Prüfgebieten Areale, die in der Nähe von bestehenden Gasleitungen liegen und sich somit grundsätzlich für eine Nutzung von Gasen aus regenerativen Quellen wie Biomethan eignen könnten.

Einzelversorgungsgebiete sind Gebiete, in denen eine wirtschaftliche Erschließung durch Wärmenetze wahrscheinlich nicht gegeben ist. Die Wärmeerzeugung erfolgt in diesen Bereichen individuell und gebäudebezogen.

Neben diesen grundsätzlichen Einordnungen werden drei der Eignungsgebiete darüber hinaus zusätzlich als **Fokusgebiete** klassifiziert. Diese Gebiete spielen für die zukünftige Wärmeversorgung in Eschweiler eine zentrale Rolle und werden in Kapitel 6 genauer thematisiert.

Abbildung 43 zeigt die vorgeschlagene Einteilung des Stadtgebiets von Eschweiler in die drei grundsätzlichen Typen von Versorgungsgebieten ohne die Fokusgebiete. In den folgenden Abschnitten werden die unterschiedlichen Gebietsklassen näher thematisiert.

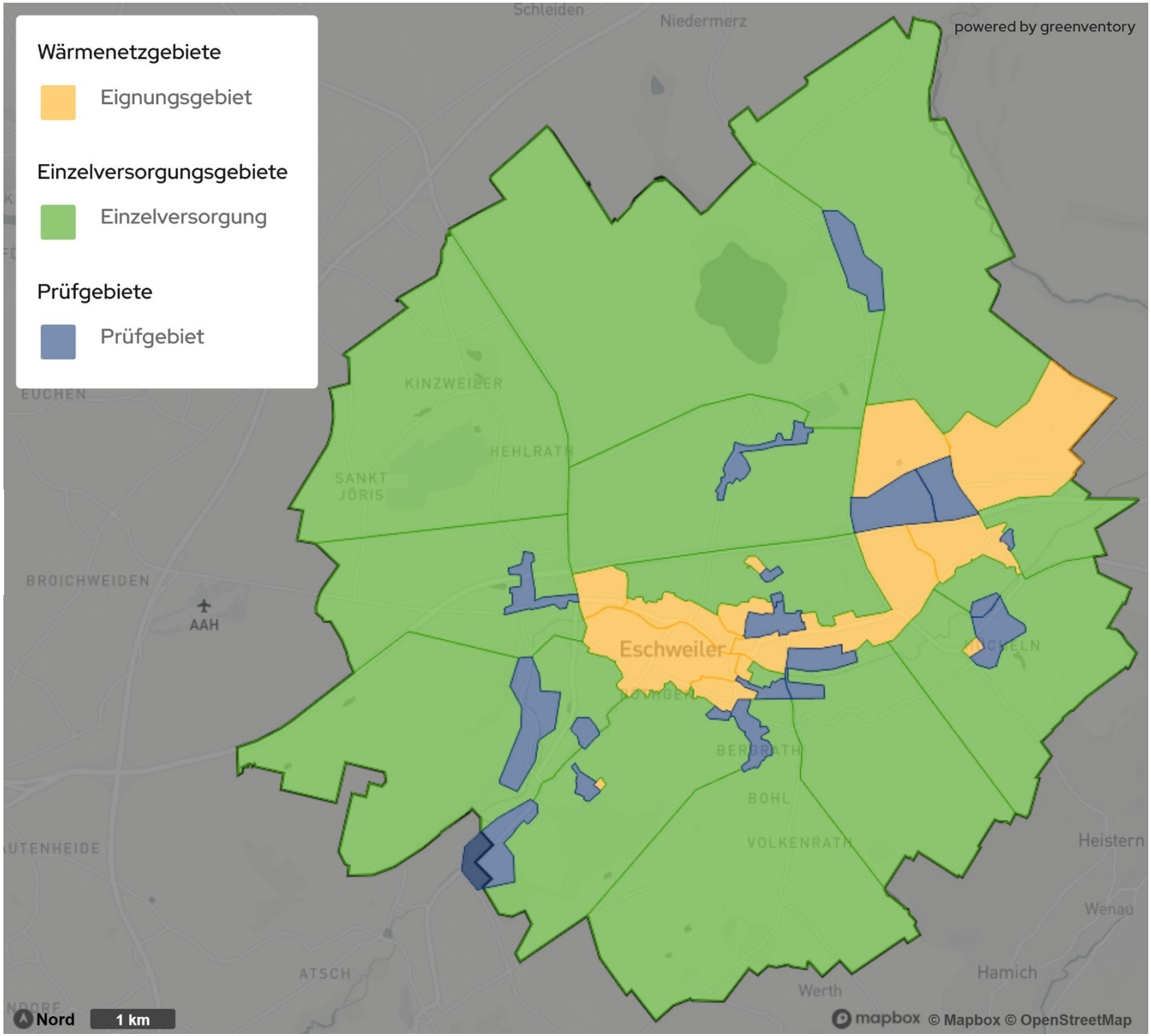


Abbildung 43: Einteilung des Stadtgebiets in Versorgungsgebiete

5.1 Eignungsgebiete für Wärmenetze

Wärmenetze sind eine Schlüsseltechnologie für die Wärmewende, aber nicht automatisch für jedes Gebiet die sinnvollste Lösung für die Wärmeversorgung. Dem Aufwand für den Bau und Betrieb der Netze muss ein ausreichend hoher gesamtgesellschaftlicher Nutzen entgegenstehen. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Analyse der in Frage kommenden Gebiete notwendig.

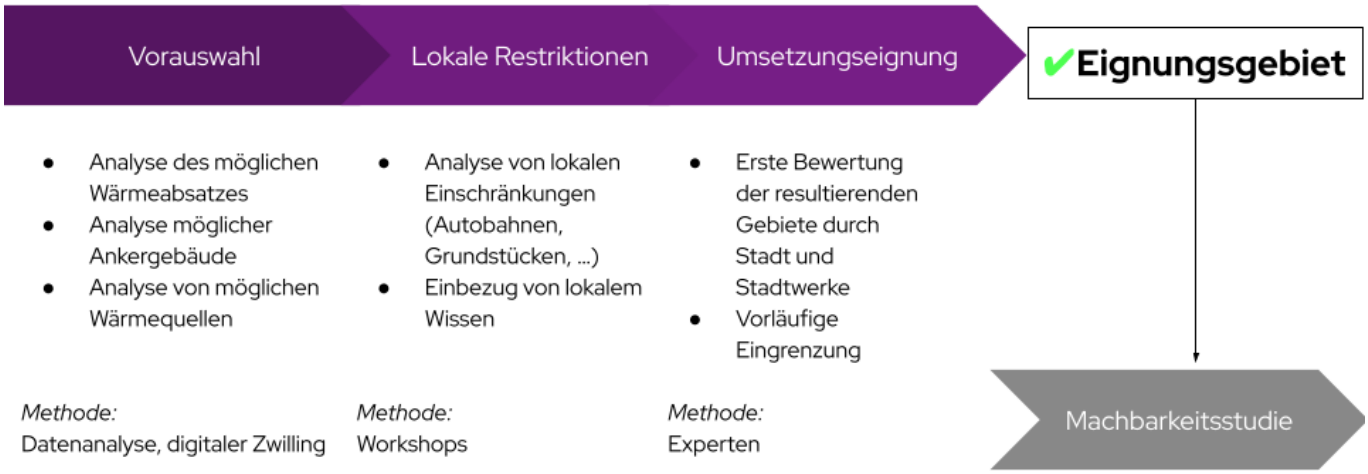


Abbildung 44: Vorgehen bei der Identifizierung der Eignungsgebiete für Wärmenetze

Wärmenetze stellen eine effiziente Technologie dar, um große Versorgungsgebiete mit erneuerbarer Wärme zu versorgen, die oft außerhalb der Gebiete als Abwärme anfällt oder regenerativ erzeugt wird. Die Implementierung solcher Netze erfordert allerdings erhebliche Anfangsinvestitionen sowie einen beträchtlichen Aufwand in der Planungs-, Erschließungs- und Bauphase. Aus diesem Grund ist die sorgfältige Auswahl potenzieller Gebiete für Wärmenetze von großer Bedeutung.

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl geeigneter Gebiete ist die Wirtschaftlichkeit, welche durch den Zugang zu kosteneffizienten Wärmeerzeugern und einen hohen Wärmeabsatz pro Meter Leitung charakterisiert wird. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass das Netz wirtschaftlich tragfähig ist. Zudem spielt die Realisierbarkeit eine entscheidende Rolle, welche durch Kosten und technische Restriktionen im Tiefbau, die Akzeptanz vor Ort sowie das Erschließungsrisiko der Wärmequelle beeinflusst wird. Schließlich ist die Versorgungssicherheit ein entscheidendes Kriterium. Diese wird sowohl organisatorisch durch die Wahl verlässlicher Betreiber und Lieferanten als auch technisch durch die Sicherstellung der Energieträgerverfügbarkeit, geringe Preisschwankungen einzelner Energieträger und das minimierte Ausfallrisiko der Versorgungseinheiten gewährleistet. Diese Kriterien sorgen zusammen dafür, dass die Wärmenetze nicht nur effizient und wirtschaftlich, sondern auch nachhaltig und zuverlässig betrieben werden können.

Bis es zum tatsächlichen Bau von Wärmenetzen kommt, müssen zahlreiche Planungs- und Genehmigungsschritte durchlaufen werden. Die Wärmeplanung ist hier als ein erster Schritt zu sehen, in welchem geeignete Projektgebiete identifiziert werden. Eine detailliert technische Ausarbeitung eines Wärmeversorgungssystems ist nicht Teil des Wärmeplans, sondern wird im Rahmen von Machbarkeitsstudien erarbeitet.

Infobox 5: Was ist ein Wärmenetz?

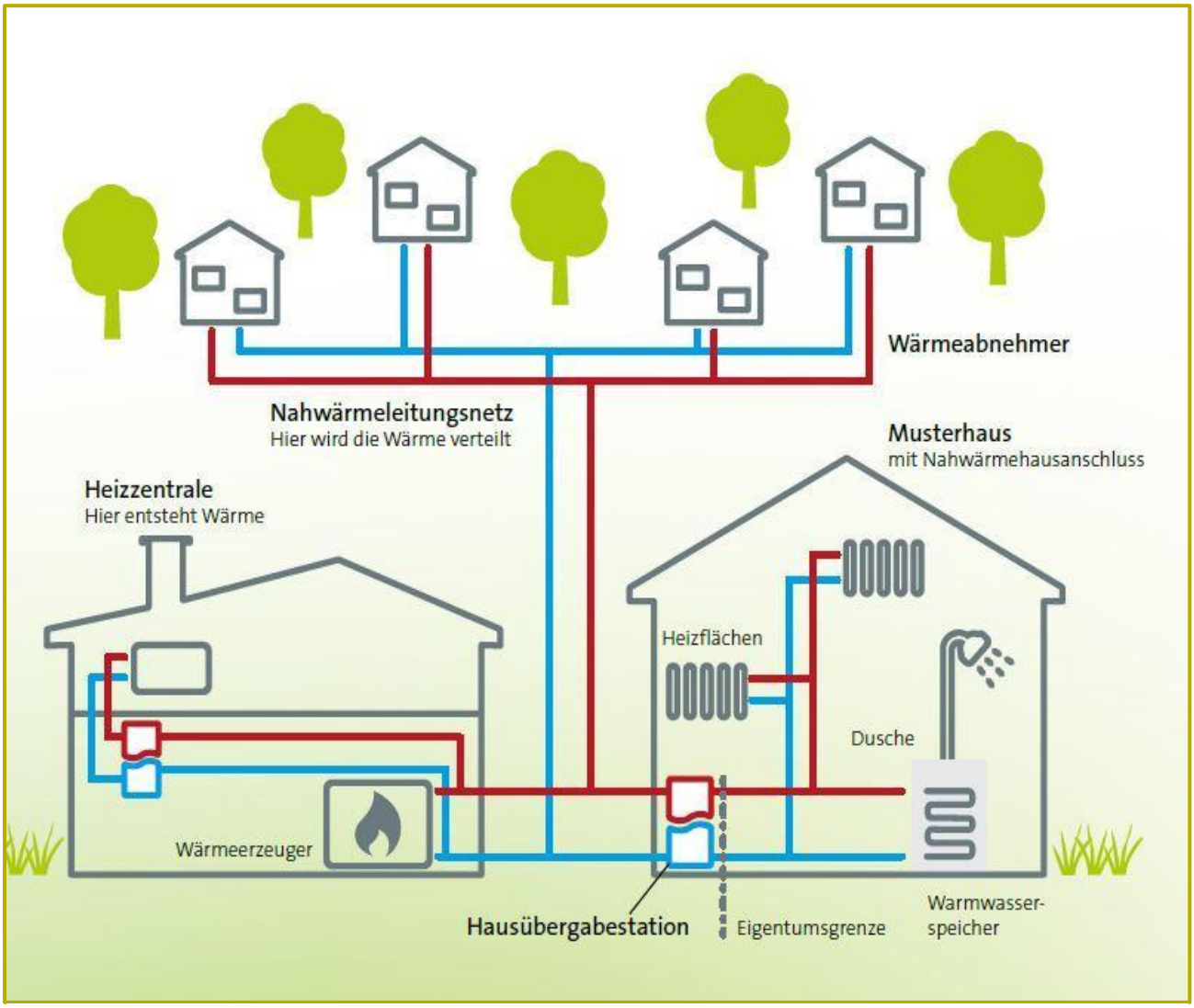


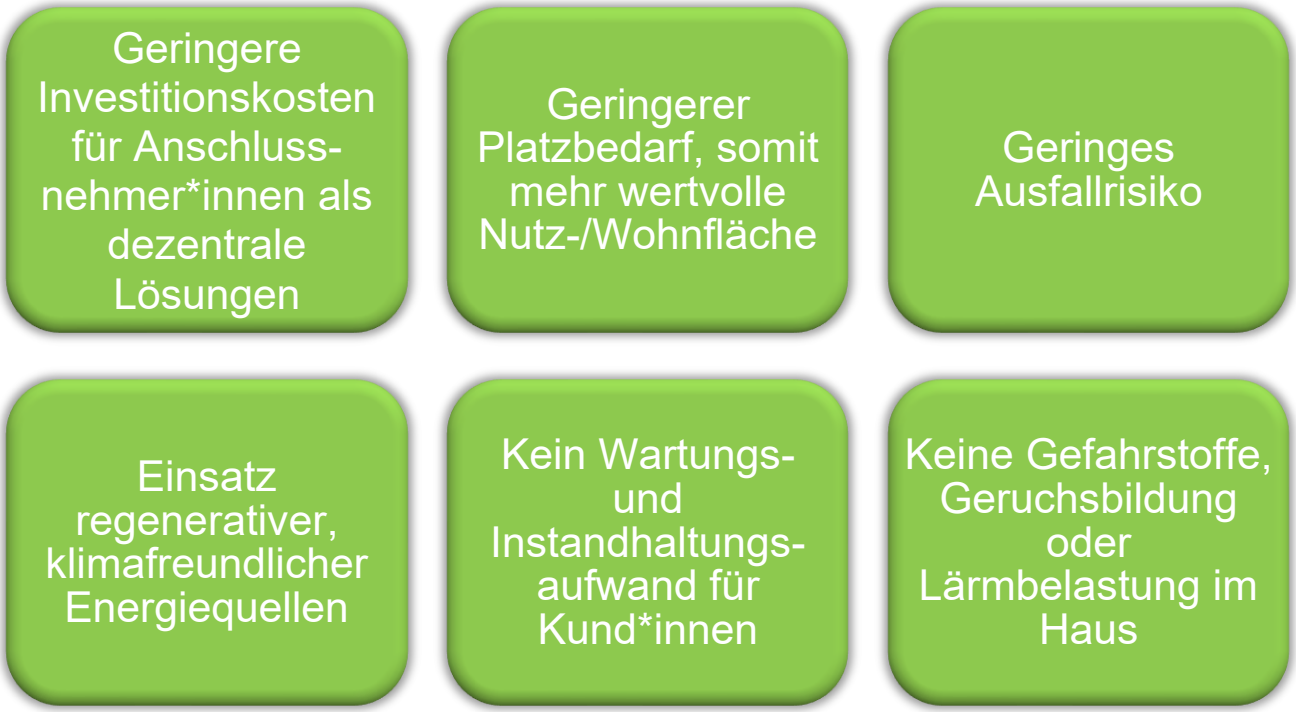
Abbildung 45: Schema der Funktionsweise eines Wärmenetzes

Wärmenetze sind Infrastruktursysteme, die Wärmeenergie von zentralen Erzeugern zu verschiedenen Verbrauchern transportieren. Sie bestehen aus isolierten Rohrleitungen, durch die heißes Wasser oder Dampf fließt, um Gebäude mit Wärme für Heizung und Warmwasser zu versorgen. Diese Netze funktionieren als geschlossene Kreisläufe: Das erhitzte Wasser wird durch eine Vorlaufleitung zu den Verbrauchern gepumpt und kehrt nach der Wärmeabgabe über eine Rücklaufleitung zum Erzeuger zurück, wo es erneut erwärmt wird.

Die Wärme wird zentral erzeugt, z.B. in Heizkraftwerken, durch industrielle Abwärme oder erneuerbare Energiequellen. Wärmenetze existieren in verschiedenen Ausprägungen und Größenordnungen. Während Fernwärmenetze oft ganze Städte oder große Gebiete versorgen, beheizen Quartiersnetze typischerweise einzelne Stadtbezirke oder Neubaugebiete. Eine besonders innovative Variante stellen Kalte Nahwärmenetze dar, die auch als Anergienetze

oder Wärmenetze der 5. Generation bekannt sind. Diese modernen Systeme operieren mit deutlich niedrigeren Temperaturen von etwa 10-25°C, was sie von konventionellen Wärmenetzen unterscheidet. Da diese Temperaturen für eine direkte Gebäudeheizung nicht ausreichen, sind in jedem angeschlossenen Gebäude Wärmepumpen erforderlich, die das Temperaturniveau entsprechend anheben. Ein herausragender Vorteil Kalter Nahwärmenetze liegt in ihrer Fähigkeit, sowohl Wärme als auch Kälte bereitzustellen. Dies ermöglicht einen effizienten Ausgleich zwischen Wärme- und Kältebedarfen verschiedener Gebäude mit unterschiedlichen Lastprofilen. Aufgrund ihres Potenzials für eine nachhaltige, treibhausgas- und emissionsfreie Wärmeversorgung werden Kalte Nahwärmenetze als Schlüsseltechnologie für die Wärmewende betrachtet.

Vorteile von Wärmenetzen:



5.1.1 Einordnung der Verbindlichkeit der identifizierten Eignungsgebiete zum Neu- und Ausbau von Wärmenetzen

In diesem Wärmeplan werden keine verbindlichen Ausbaupläne beschlossen. Die zu prüfenden Wärmenetzausbau- und -neubaugebiete dienen als strategisches Planungsinstrument für die Infrastrukturentwicklung der nächsten Jahre. Dasselbe gilt für die im Folgenden vorgestellten identifizierten Wärmenetzeignungsgebiete. Für die Eignungsgebiete sind weitergehende Einzeluntersuchungen auf Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit zwingend notwendig. Die flächenhafte Betrachtung im Rahmen der KWP kann nur eine grobe, richtungsweisende Einschätzung liefern. In einem der Wärmeplanung nachgelagerten Schritt sollen auf Grundlage

der Eignungsgebiete von potenziellen Projektentwicklern und Wärmenetzbetreibern konkrete Ausbauplanungen für Wärmenetzausbaugebiete erstellt werden.

Zu den Eignungsgebieten werden auch bereits bestehende Wärmenetze in Eschweiler gezählt.

Infobox 6: Zusammenhang zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Für den erstellten Wärmeplan gilt in Bezug auf das GEG:

„Wird in einer Kommune eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet auf der Grundlage eines Wärmeplans schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich. Der Wärmeplan allein löst diese frühere Geltung der Pflichten des GEG jedoch nicht aus. Vielmehr braucht es auf dieser Grundlage eine zusätzliche Entscheidung der Kommune über die Gebietsausweisung, die veröffentlicht sein muss." (BMWK, 2024).

Das bedeutet: Falls die Stadt beschließen sollte, vor 2028 Neu- und Ausbaugebiete für Wärmenetze oder Wasserstoff auszuweisen, und diese zu veröffentlichen, gilt die 65 %-EE-Pflicht für Bestandsgebäude einen Monat nach Veröffentlichung. Der Wärmeplan selbst und sein Beschluss im Stadtrat gilt nicht als Ausweisung solcher Gebiete.

Zudem hat die Stadt grundsätzlich die Möglichkeit, ein Gebiet als Wärmenetzvorranggebiet auszuweisen. Gebäudeeigentümer innerhalb eines Wärmenetzvorranggebietes mit Anschluss- und Benutzungszwang sind verpflichtet, sich an das Wärmenetz anzuschließen. Diese Verpflichtung besteht bei Neubauten sofort. Im Bestand besteht die Verpflichtung erst ab dem Zeitpunkt, an dem eine grundlegende Änderung an der bestehenden Wärmeversorgung des Gebäuades vorgenommen wird. Auch bezüglicher dieser Gebiete gilt weder der Wärmeplan selbst noch der Beschluss im Stadtrat als Ausweisung.

5.1.2 Eignungsgebiete im Projektgebiet

Im Rahmen der Wärmeplanung lag der Fokus auf der Identifikation von Eignungsgebieten. Der Prozess der Identifikation der Eignungsgebiete erfolgte in drei Stufen:

1. Vorauswahl: Zunächst wurden die Eignungsgebiete automatisiert ermittelt, wobei ausreichender Wärmeabsatz pro Fläche bzw. Straßenzug und vorhandene Ankergebäude, wie kommunale Gebäude, berücksichtigt wurden. Hierzu wurde die sogenannte **Wärmeliniendichte** als leitender Indikator verwendet. Diese beschreibt, wie viel Wärme (in kWh) pro Jahr und pro Meter Wärmenetzleitung transportiert wird. Eine hohe Wärmeliniendichte bedeutet, dass viel Wärme auf kurzer Strecke verteilt wird, was den Betrieb eines Wärmenetzes wirtschaftlicher macht. Für die KWP wurden Straßenzüge mit einer Wärmeliniendichte von etwa 2000 kWh/m/Jahr für ein Wärmenetz in Betracht gezogen. Auch bereits existierende Planungen und gegebenenfalls existierende Wärmenetze wurden einbezogen.

2. Lokale Restriktionen: In einem zweiten Schritt wurden die automatisiert erzeugten Eignungsgebiete im Rahmen von Expertenworkshops näher betrachtet. Dabei flossen sowohl örtliche Fachkenntnisse als auch die Ergebnisse der Potenzialanalyse als weitere Indikatoren ein. Es wurde analysiert, in welchen Gebieten neben einer hohen Wärmedichte auch die Nutzung der Potenziale zur Wärmeerzeugung günstig erschien. Dies hat zur Konsequenz, dass auch **Gebiete mit niedrigerer Wärmedichte** als Eignungsgebiete für Wärmenetze eingestuft wurden.

3. Umsetzungseignung: Im letzten Schritt unterzogen die Stadtverwaltung und Fachakteure die verbleibenden Gebiete einer weiteren Analyse und grenzten sie ein. Im Projektgebiet wurden die in orangener Farbe in Abbildung 46 eingezeichneten Eignungsgebiete identifiziert. Da die Festlegung der Eignungsgebiete im Rahmen der Wärmeplanung keine rechtliche Bindung hat, sind Anpassungen der Wärmenetzentwicklungsgebiete im Anschluss an die Wärmeplanung möglich. Sämtliche Gebiete, die nach den durchgeführten Analysen, zum aktuellen Zeitpunkt, als wenig geeignet für ein Wärmenetz eingestuft wurden, sind als Einzelversorgungsgebiete bzw. zur dezentralen Versorgung ausgewiesen (siehe Abbildung 47).

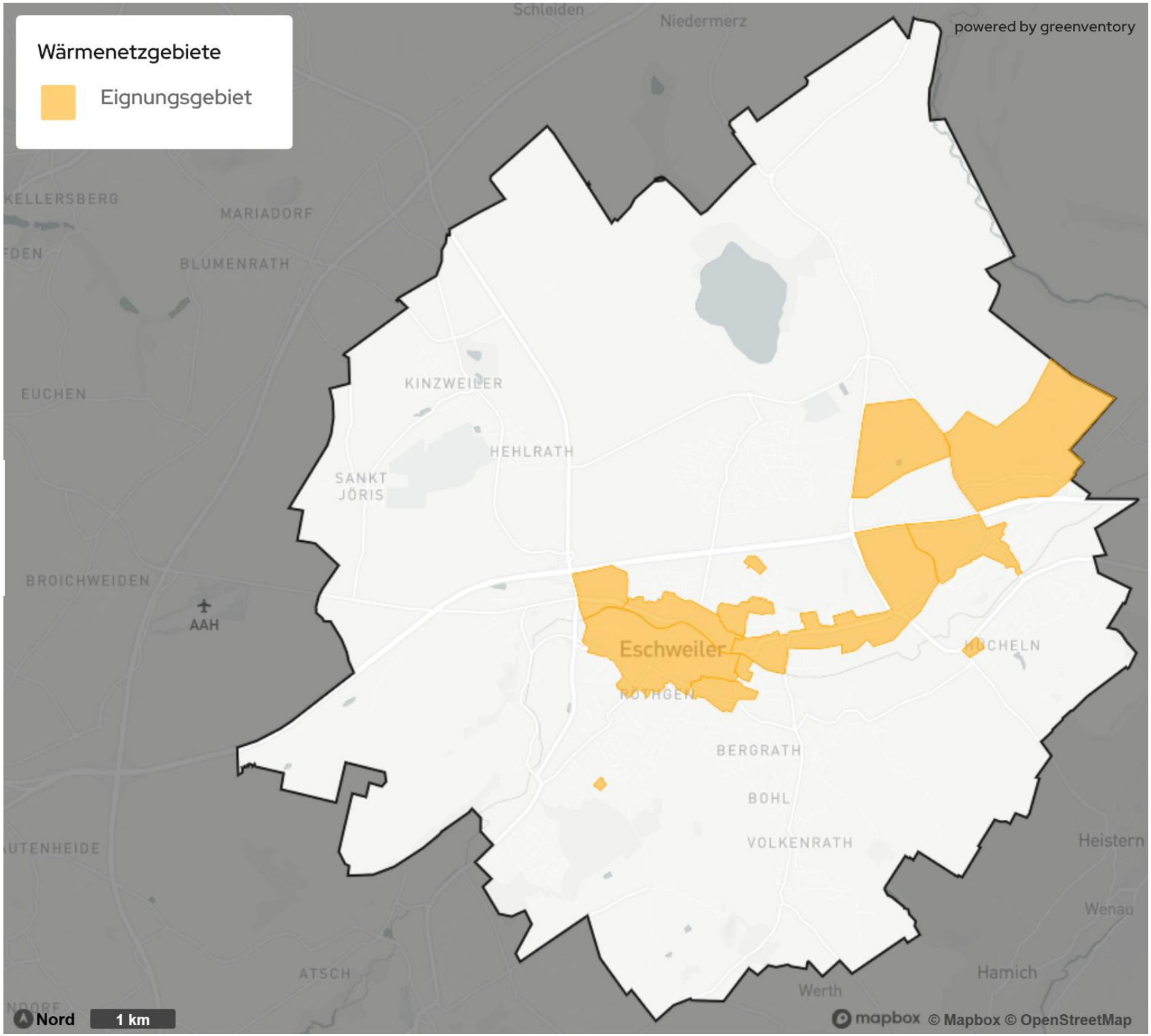


Abbildung 46: Übersicht über alle Eignungsgebiete für Wärmenetze, samt Bestandsnetzen

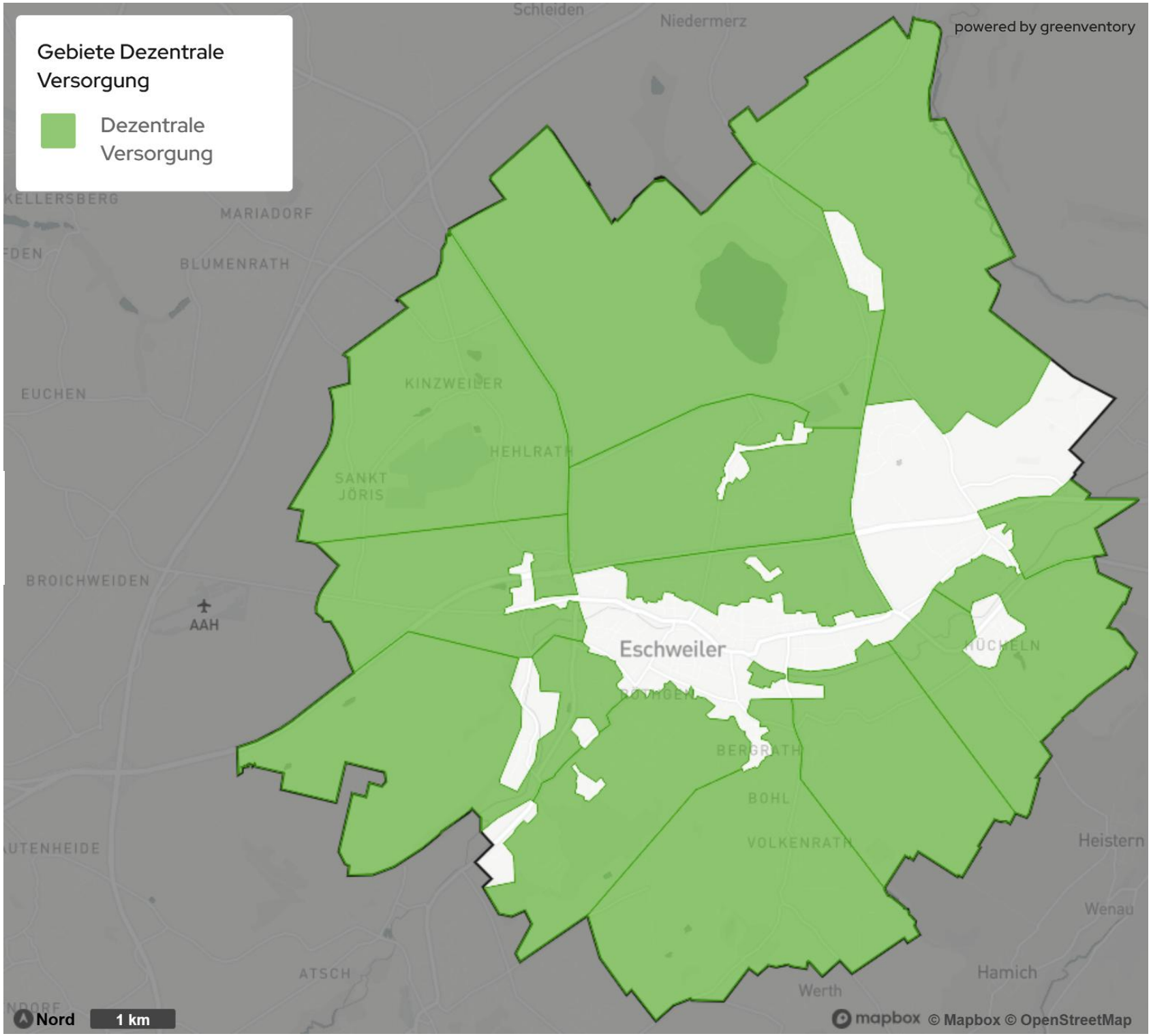


Abbildung 47: Übersicht über die Gebiete zur dezentralen Versorgung

Zusammensetzung der Wärmeerzeugung: Mittels Kennzahlen und üblichen Auslegungsregeln wurde für die Eignungsgebiete ein Szenario zur Wärmeversorgung skizziert. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass 30 bis maximal 40 % der Heizlast des Versorgungsgebiet mittels einer grundlastfähigen Technologie erzeugt wurden. Es wird angenommen, dass die Grundlast mit 6.000 Volllaststunden in Betrieb ist. Die Spitzenlast deckt die Energiemenge, die an den kältesten Tagen oder zu Stoßzeiten benötigt wird. Diese wird in der Praxis mit einer Technologie, die gut regelbar ist, realisiert (bspw. Pelletheizungen oder Biogaskessel).

Es handelt sich hierbei um ein technisch sinnvolles Zielszenario, welches als Orientierung für die Definition der folglich ermittelten Maßnahmen gedeutet werden soll. Die vorgeschlagenen Wärmeversorgungstechnologien sind nicht verbindlich und wurden auf der aktuell verfügbaren Datengrundlage ermittelt.

In den folgenden Abschnitten werden die Eignungsgebiete in kurzen Steckbriefen vorgestellt und eine mögliche Wärmeversorgung anhand der lokal vorliegenden Potenzialen skizziert. Die vorgeschlagen nutzbaren Potential müssen auf die Machbarkeit, Umsetzbarkeit, Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit vertieft untersucht werden.

Abschätzung der zu erwartenden Wärmevollkosten: Für die erarbeiteten Wärmenetz-Eignungsgebiete wurden Wärmevollkosten für den Wärmebezug aus den potenziellen Wärmenetzen abgeschätzt. Diese sollen eine erste Orientierung für potenzielle zukünftige Wärmenetzbetreiber sowie für Bürgerinnen und Bürger bieten. Es ist zu betonen, dass die Abschätzung der Vollkosten lediglich auf dem Arbeitsstand und der Flughöhe der Wärmeplanung erfolgte. Eine präzisere Berechnung der zu erwartenden Vollkosten muss im Rahmen von der Wärmeplanung nachgelagerten Machbarkeitsstudien auf einer technisch detaillierteren Planungsgrundlage erfolgen. Folgendes Vorgehen wurde zur Abschätzung der Wärmevollkosten in den Wärmenetz-Eignungsgebieten angewandt:

1. Definition von möglichen Trassenverläufen der Wärmenetze für eine erste Abschätzung der Gesamt-Trassenlängen. Die Trassenverläufe orientieren sich entlang der Straßenachsen.
2. Annahme einer Anschlussquote von 70 % der Gebäude zur Ermittlung des zukünftigen Gesamtwärmebedarfs. Die verbleibenden 30 % der Gebäude werden weiterhin dezentrale versorgt.
3. Berechnung der Netzinvestitionskosten anhand der Gesamt-Trassenlänge und der Anzahl der Hausanschlüsse. Es werden 1.500 €/lfm Trasse angenommen. Für jeden Hausanschluss werden 2.000 € veranschlagt.
4. Für die Betriebskosten werden jährlich 2 % der Netzinvestitionskosten angenommen und mit einem Zinssatz von 5 % über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren diskontiert.
5. Für den Erhalt der Preisspannen der Wärmevollkosten (Bezugspreise für Abnehmer*innen) werden verschiedene Varianten der Netzeinspeisekosten pro Megawattstunde erzeugt. Diese enthalten die Investitionskosten für Heizzentralen sowie die Energiekosten. Für die Abschätzung der Preisspannen wurden in den Eignungsgebieten die resultierenden Einspeisekosten zwischen 80 und 120 €/MWh angegeben.

Einfluss von Förderung und Netzzusammenschluss:

Die genannten Kosten beziehen sich auf die Umsetzung der Wärmenetze **ohne Fördermittel**. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen würden die Vollkosten signifikant sinken, was sowohl für Betreiber als auch für Endkunden zu einer spürbaren Entlastung führen kann.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der mögliche **Zusammenschluss mehrerer Wärmenetze**. Durch die Verbindung einzelner Netze entstehen Synergieeffekte, die zu einer weiteren Reduktion der Wärmepreise führen. Im Falle eines Netzzusammenschlusses würde jedes angeschlossene Gebiet denselben Wärmepreis zahlen, was zu mehr Preisgerechtigkeit beiträgt. Zudem gilt: Je mehr Haushalte und Gebäude sich an das Netz anschließen, desto niedriger wird der Wärmepreis für alle Beteiligten, da die Fixkosten auf mehr Schultern verteilt werden.

Zusammenfassung:

Die dargestellten Wärmevollkosten für die Abnehmer*innen bieten eine erste **Orientierung** und zeigen, dass sowohl Fördermittel als auch ein Zusammenschluss von Netzen erhebliche Potenziale zur Kostensenkung bieten. Eine detaillierte und belastbare Kalkulation der Kosten ist jedoch erst im Rahmen weiterführender Machbarkeitsstudien möglich.

Tabelle 5: Überblick der Eignungsgebiete für Wärmenetze

Gebiet	Anzahl Gebäude	Wärmebedarf [GWh/a]	Wärmedichte [kWh/(m*a)]
I - "Nord"	146	3.01	1.599
II - "Dürener Straße"	556	6,8	995
III - "Hoffmann"	78	1,1	1.044
IV - "Süd"	1.461	34,4	2.641
V - "Zentrum"	445	15,5	3.364
VI - "Aachener Straße"	110	1,5	785
VII - "Weisweiler"	429	9,9	2.081
VIII - "IGP" (Bestand)	90	1,9	651
IX - "Kraftwerk"	195	4,05	314
X - "Neubaugebiet Hücheln"	-	-	-
XI - "Neubaugebiet Patternhof"	-	-	-
XII - "Vöckelsberg" (Bestand)	29	0,4	844
XIII - "Am Schlemmerich" (Bestand)	7	0,2	8.996

Eignungsgebiet I "Nord"

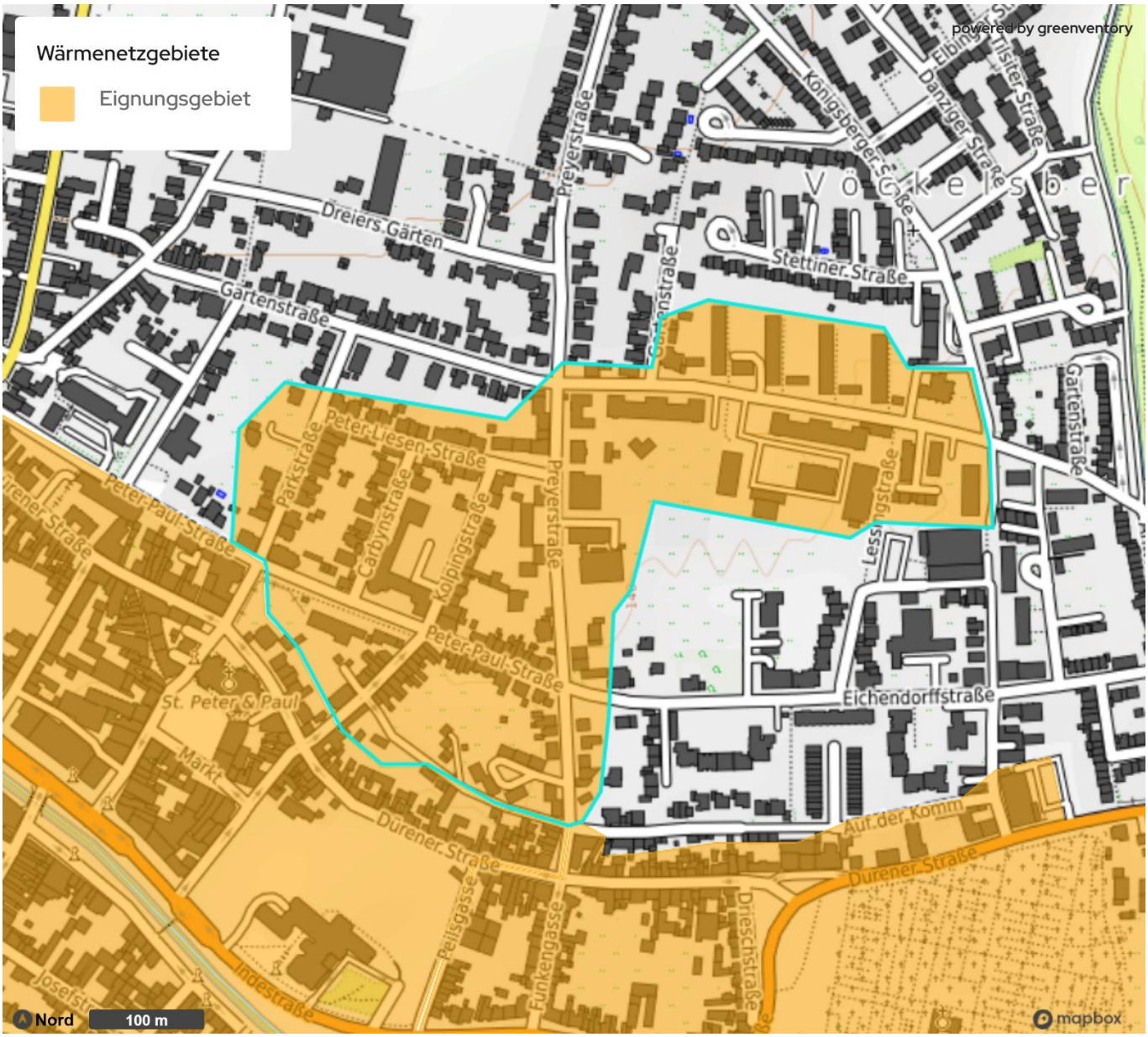


Abbildung 48: Eignungsgebiet I "Nord"

Aktueller Wärmebedarf	3,5 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	3,01 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	1.599 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	146
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung:	17 - 23 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Städtisches Gymnasium, Kita „Schatzkiste“, Gewerbe Technologie Center Eschweiler, Gewerbe/Industrie, große Wohnkomplexe

Eignungsgebiet II "Dürener Straße"

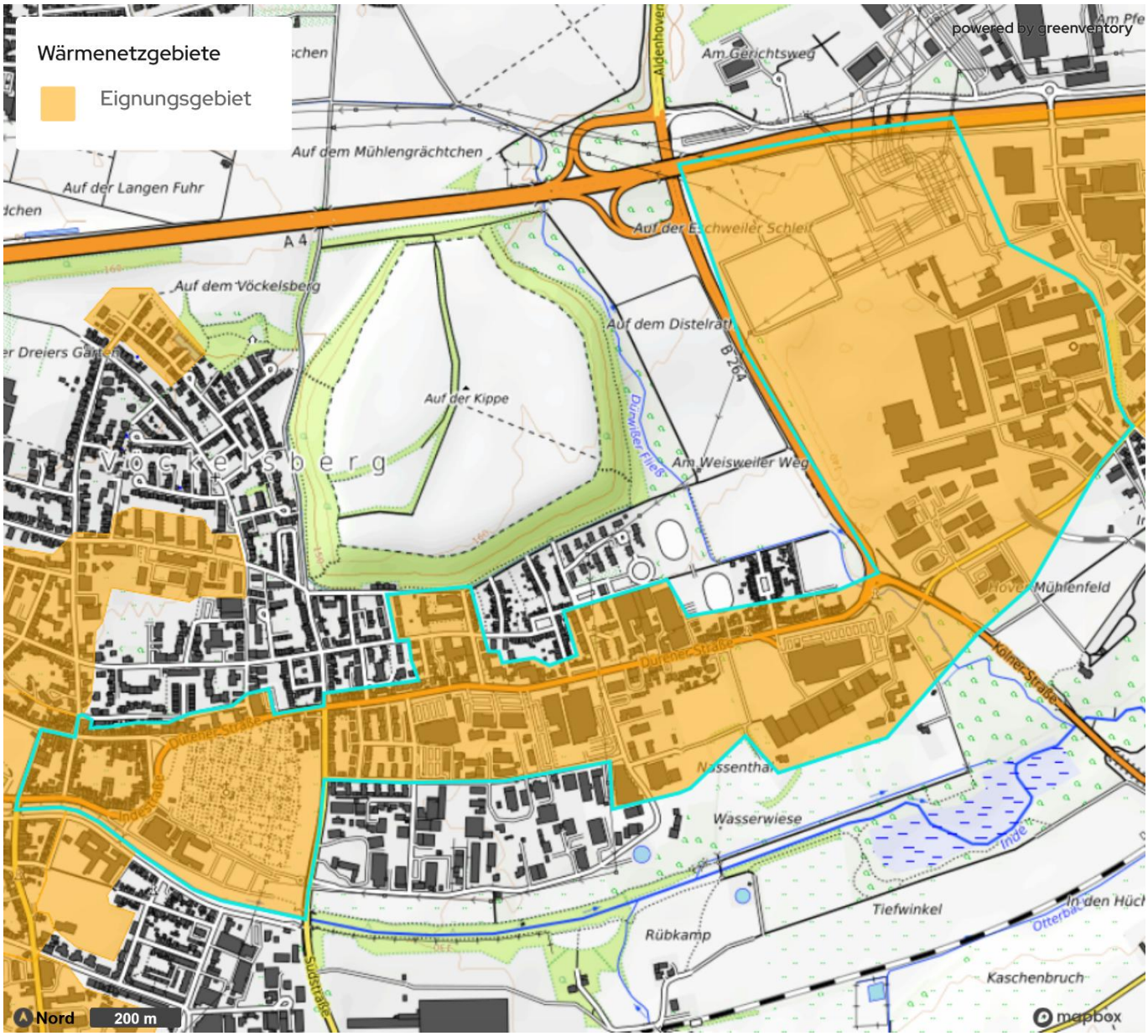


Abbildung 49: Eignungsgebiet II "Dürener Straße"

Aktueller Wärmebedarf	11,32 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	6,7 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	995 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	556
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	18 - 24 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Langgestreckte Form, Verbindungsstück zwischen möglichen Quellen und anderen Eignungsgebieten, mögliche Quellen im Gebiet, KGS Eduard-Mörike-Schule, Gewerbe/Industrie

Eignungsgebiet III "Hoffmann”



Abbildung 50: Eignungsgebiet III "Hoffmann"

Aktueller Wärmebedarf	1,7 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	1,1 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	1044 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	78
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	19 - 25 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Mögliche Quellen im Gebiet, Gewerbe/Industrie

Eignungsgebiet IV "Süd"

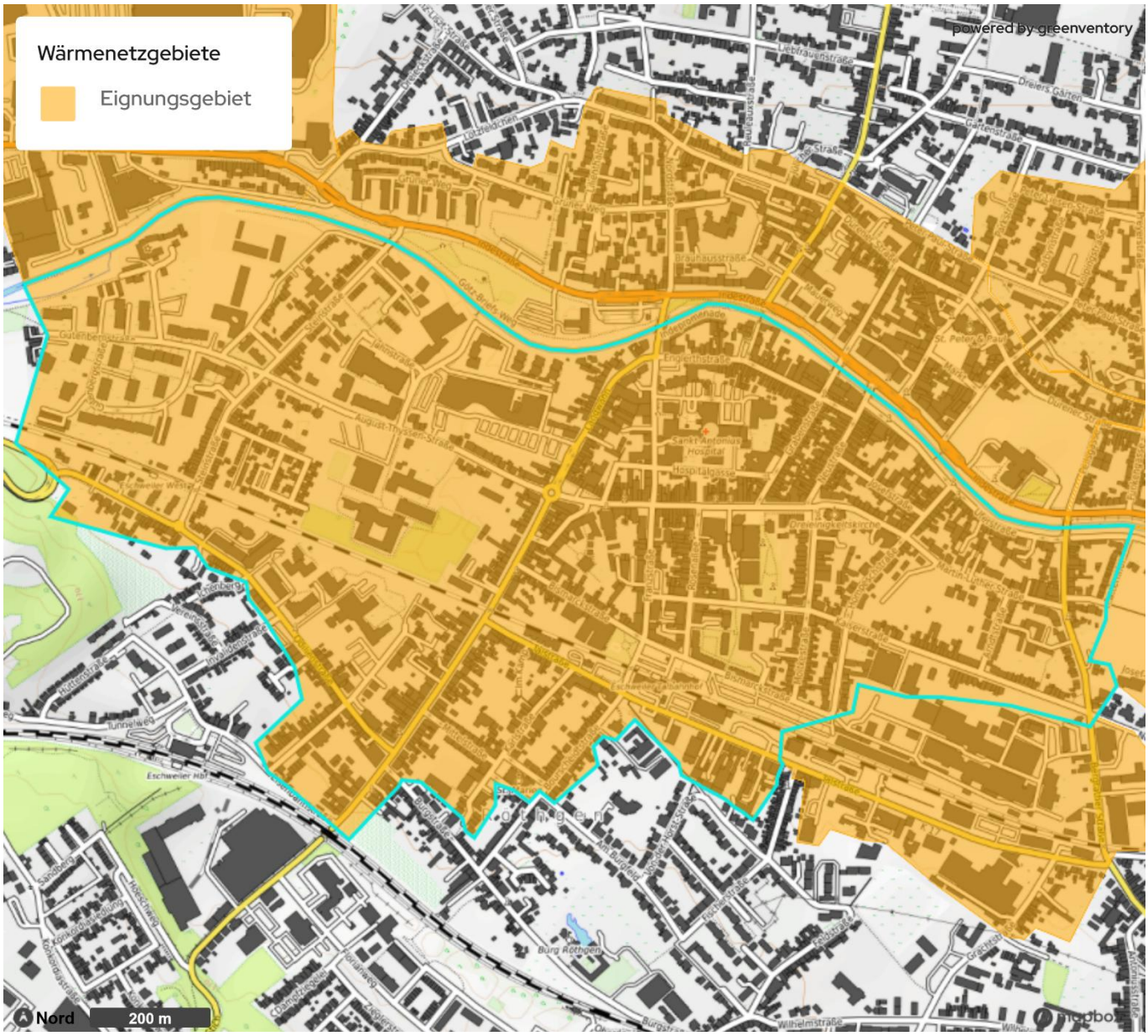


Abbildung 51: Eignungsgebiete IV "Süd"

Aktueller Wärmebedarf	54,9 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	34,4 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	2641 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	1461
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	12 - 17 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Gebiet mit den meisten Gebäuden und höchstem Wärmebedarf, Sankt-Antonius-Hospital, Berufskolleg, Hallenbad, Sporthallen, Senioren- und Betreuungszentrum, mehrere Schulen und Kitas, Gewerbe

Eignungsgebiet V "Zentrum”



Abbildung 52: Eignungsgebiet V "Zentrum"

Aktueller Wärmebedarf	26,6 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	15,5 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	3.364 KWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	445
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	11 - 16 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Verbindungsstück zwischen möglichen Quellen und anderen Eignungsgebieten, Don-Bosco-Schule, Kita Grüner Weg, Rathaus, Agentur für Arbeit, Gewerbe

Eignungsgebiet VI "Aachener Straße"



Abbildung 53: Eignungsgebiet VI "Aachener Straße"

Aktueller Wärmebedarf	2,03 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	1,5 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	785 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	110
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	20 - 26 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	wahrscheinlich
Besonderheiten	Verbindungsstück zwischen möglichen Quellen und Prüfgebiet, Gewerbe/Industrie

Eignungsgebiet VII "Weisweiler"



Abbildung 54: Eignungsgebiet VII "Weisweiler"

Aktueller Wärmebedarf	13,2 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	9,9 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	2.081 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	429
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	10 - 15 ct/kWh
Ausgangssituation	Wärmenetz bereits vorhanden
Verknüpfte Maßnahmen	Erweiterung des Wärmenetzes
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Verbindungsstück zwischen möglichen Quellen und Eignungsgebieten, mögliche Quellen im Gebiet, Feuerwehr Weisweiler, Festhalle Weisweiler, Seniorenzentrum Itertalklinik, Gewerbe/Industrie

Eignungsgebiet VIII "IGP"

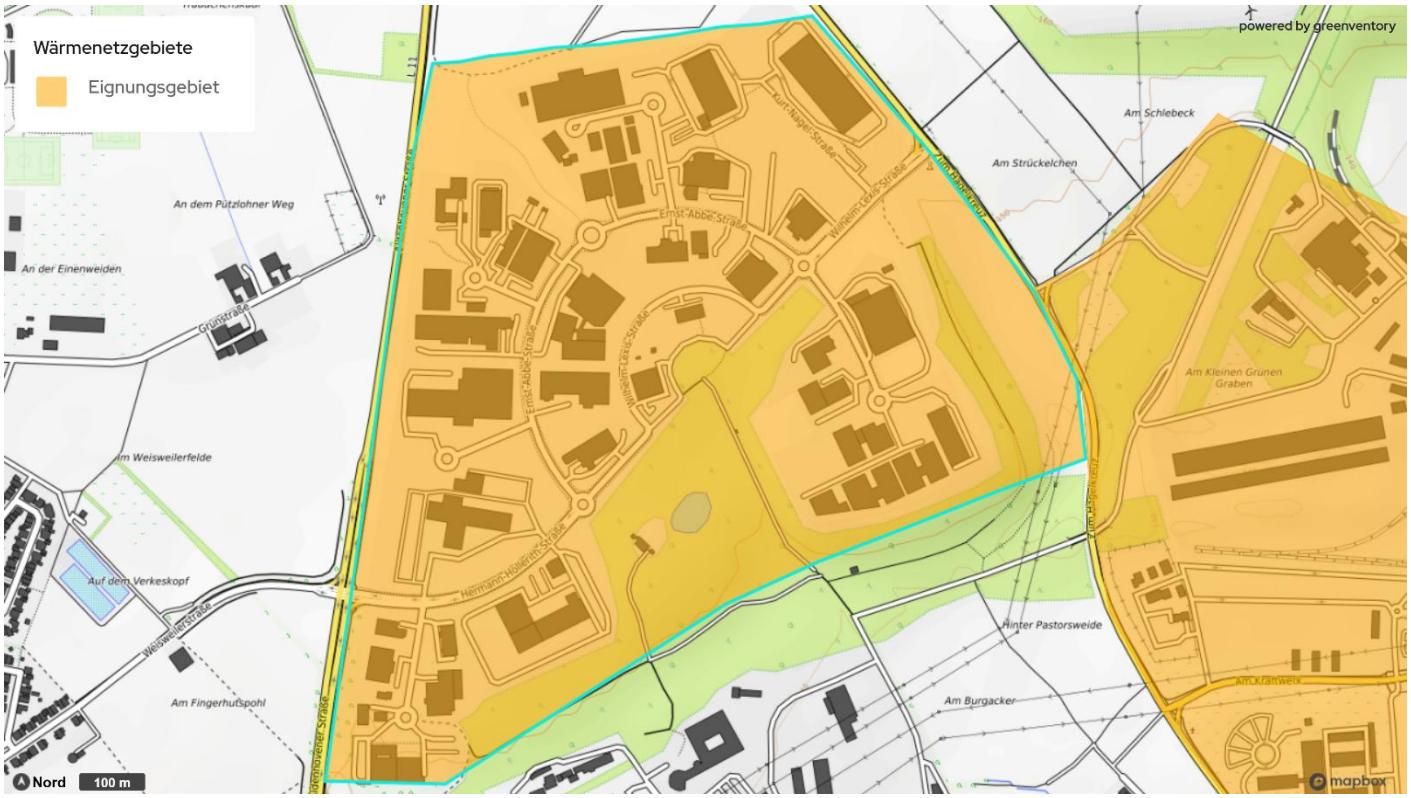


Abbildung 55: Eignungsgebiet VIII "IGP"

Aktueller Wärmebedarf	2,6 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	1,9 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	651 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	90
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	19 - 24 ct/kWh
Ausgangssituation	Wärmenetz bereits vorhanden
Verknüpfte Maßnahmen	Erweiterung des Wärmenetzes
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich
Besonderheiten	Mögliche Quellen im Gebiet, Gewerbe/Industrie

Eignungsgebiet IX "Kraftwerk"

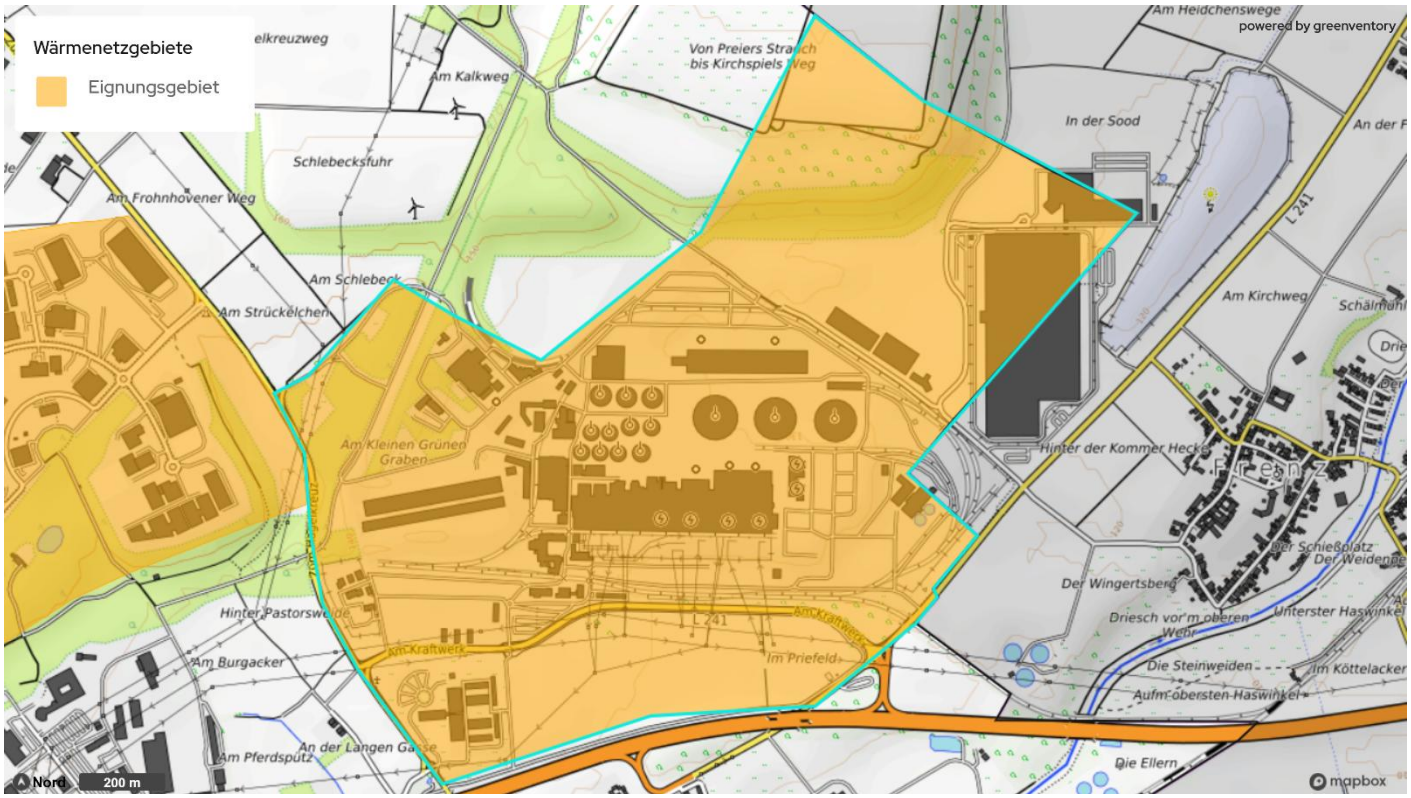


Abbildung 56: Eignungsgebiet IX "Kraftwerk"

Aktueller Wärmebedarf	5,7 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	4,05 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	314 kWh/m
Anzahl Gebäude gesamt	195
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	7 -13 ct/kWh
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	wahrscheinlich
Besonderheiten	Mögliche Quellen im Gebiet, Kraftwerksstandort Weisweiler, MVA Weisweiler, Gewerbe/Industrie, Geothermiestandort

Eignungsgebiet X "Neubaugebiet Hücheln"

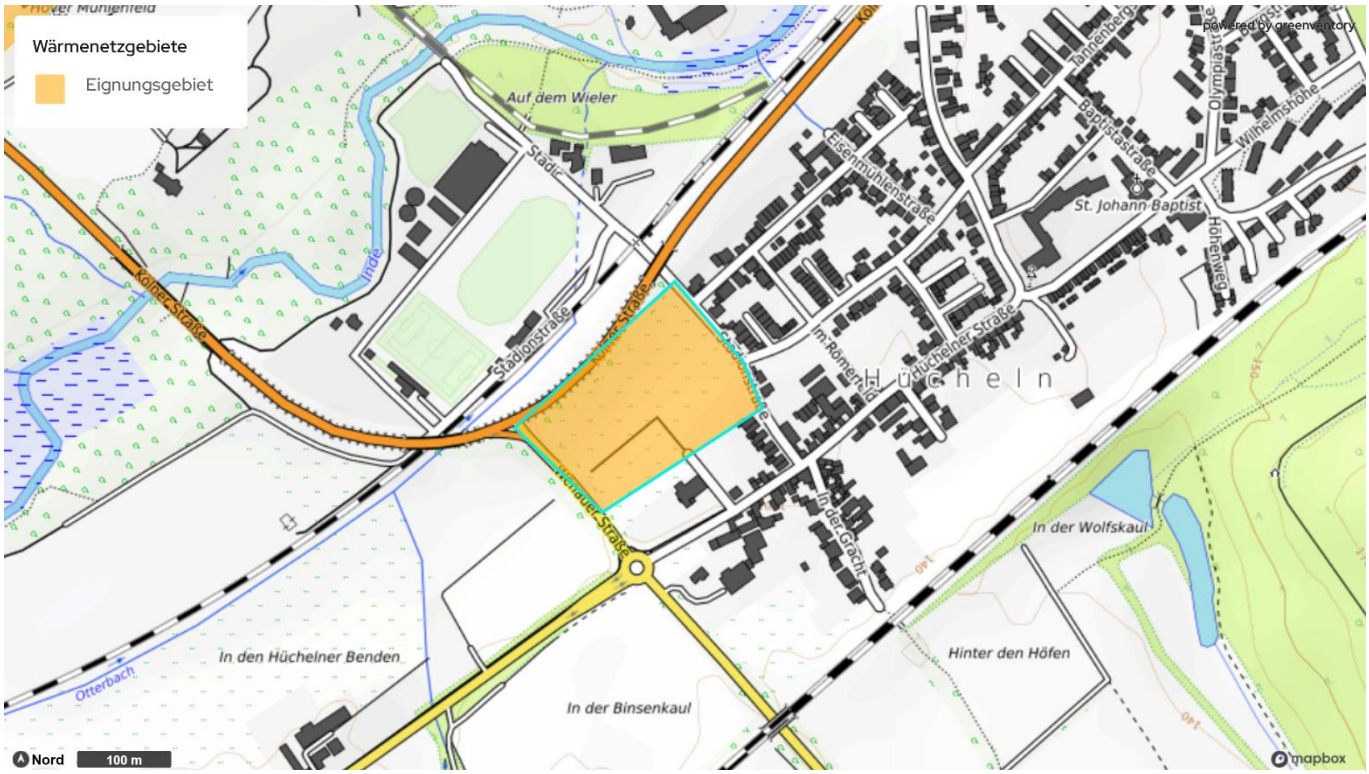


Abbildung 57: Eignungsgebiet X "Neubaugebiet Hücheln"

Aktuell noch in Planung

Eignungsgebiet XI "Neubaugebiet Patternhof"

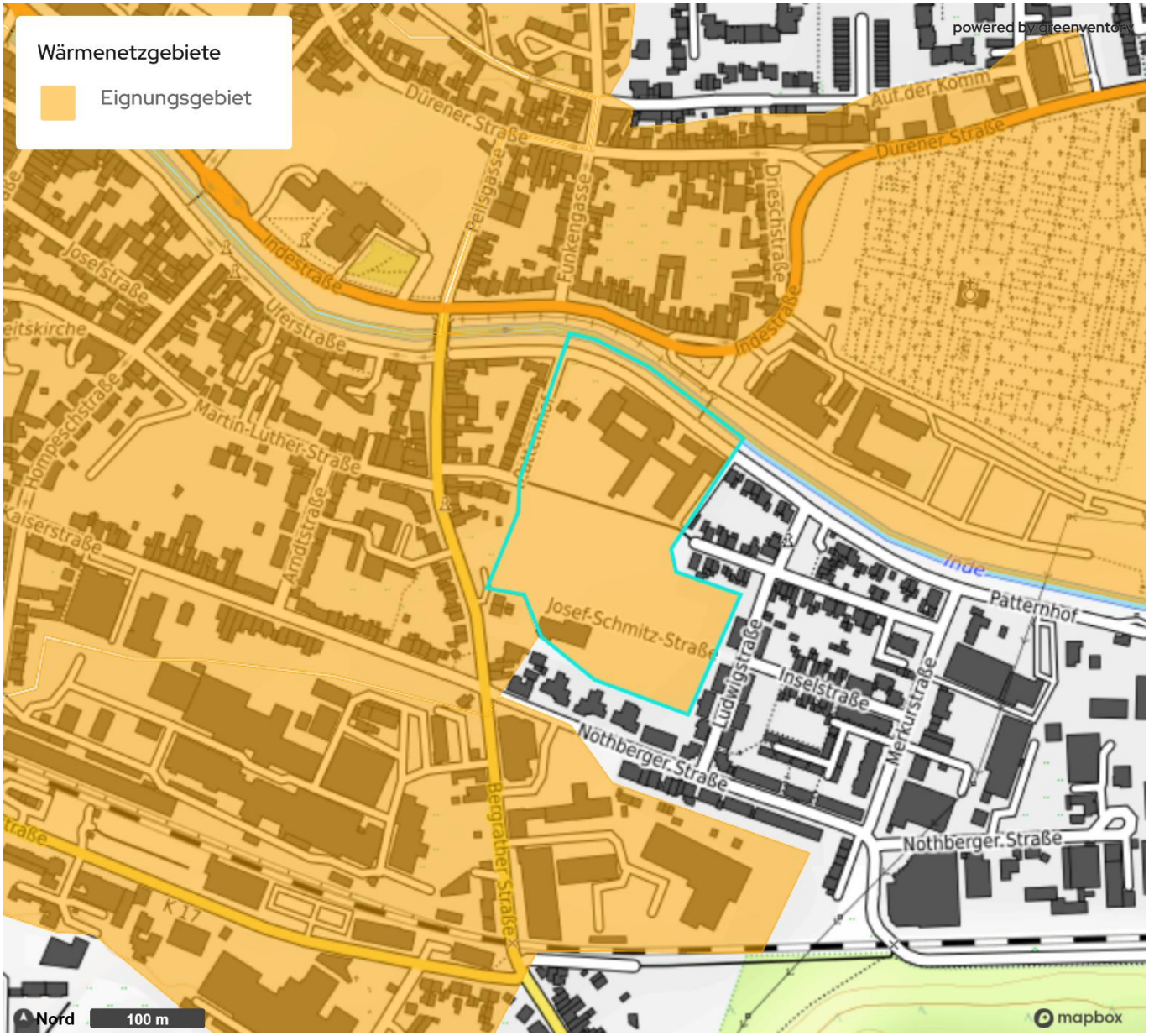


Abbildung 58: Eignungsgebiet XI "Neubaugebiet Patternhof"

Aktuell noch im Bau

Eignungsgebiet XII "Vöckelsberg" (Bestand)

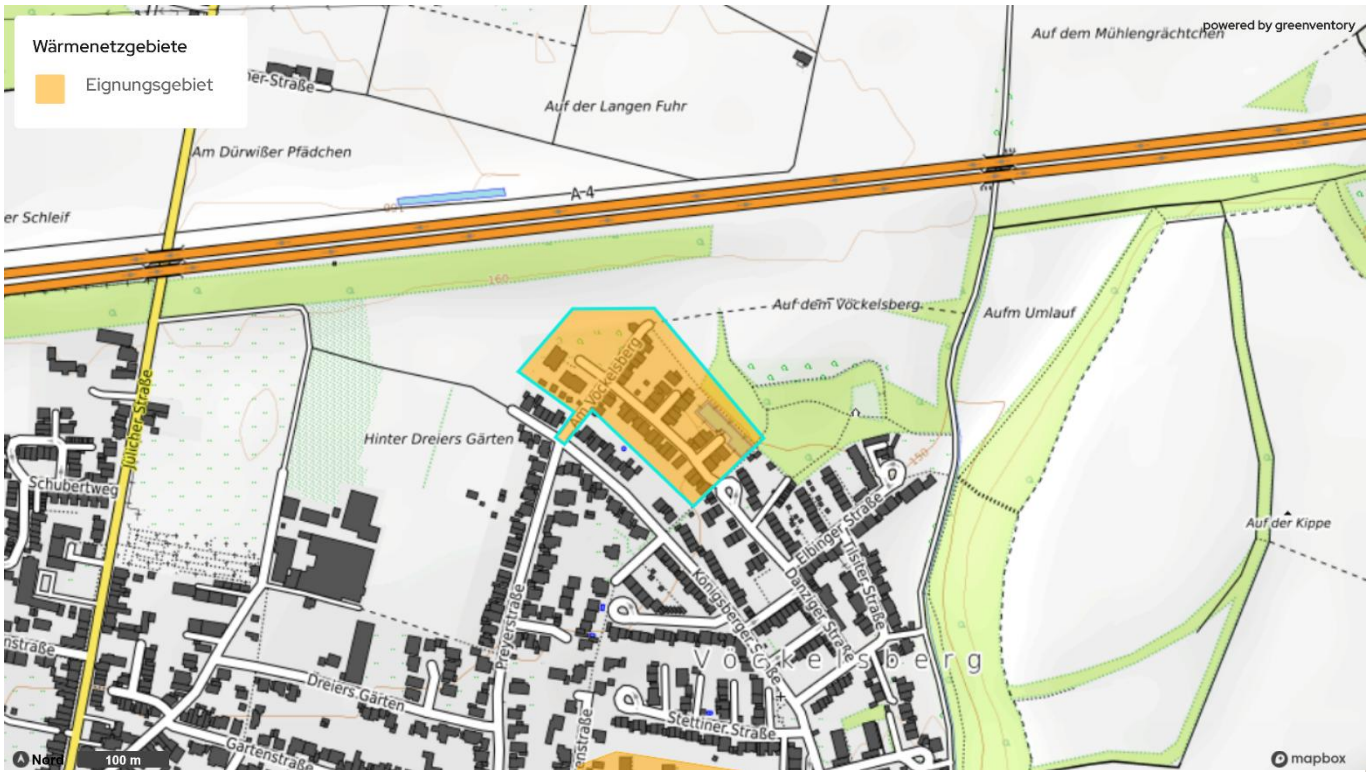


Abbildung 59: Eignungsgebiet XI "Vöckelsberg" (Bestand)

Aktueller Wärmebedarf	0,6 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	0,4 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	844 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	29
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	7 -12 ct/kWh
Ausgangssituation	Vorhandenes Wärmenetz
Nutzbare Potenziale	Erweiterung des Wärmenetzes
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich

Eignungsgebiet XIII "Am Schlemmerich" (Bestand)



Abbildung 60: Eignungsgebiet XII "Am Schlemmerich" (Bestand)

Aktueller Wärmebedarf	2,8 GWh/a
Zukünftiger Wärmebedarf	0,2 GWh/a
Zukünftige durchschnittliche Wärmeliniendichte	8.996 kWh/(m*a)
Anzahl Gebäude gesamt	7
Geschätzte Vollkosten zentrale Versorgung	8 - 13 ct/kWh
Ausgangssituation	Vorhandenes Wärmenetz
Nutzbare Potenziale	Ausbau des Wärmenetzes
Wahrscheinlichkeit für Wärmeversorgungsart im Zieljahr	sehr wahrscheinlich

6 Fokusgebiete

Die Erstellung der ersten Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler wurde noch im Rahmen der mittlerweile eingestellten Förderung durch die Kommunalrichtlinie gestartet. Der Anforderungskatalog der Kommunalrichtlinie sah vor, dass zwei bis drei Fokusgebiete zu erarbeiten sind, in welchen eine klimaneutrale Wärmeversorgung kurz- und mittelfristig prioritär zu behandeln ist. Demnach stellen sie die Versorgungs- und Untersuchungsgebiete dar, die nach Abschluss der kommunalen Wärmeplanung als erstes detaillierter untersucht werden sollen. In Eschweiler wurden drei Fokusgebiete ausgewählt (siehe Abbildung 61), die im Folgenden genauer beschrieben werden.

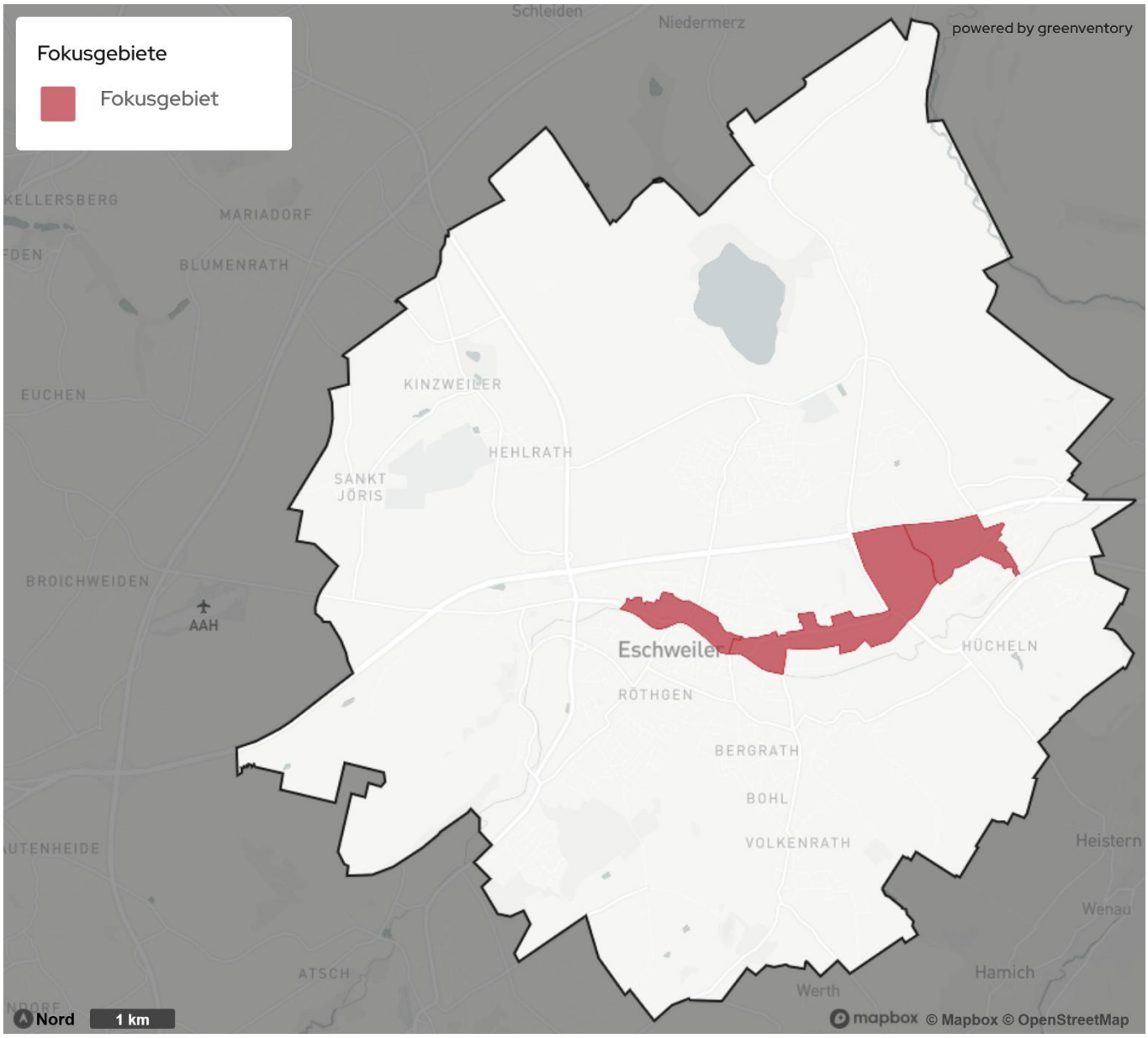


Abbildung 61: Übersicht über die Fokusgebiete

6.1 Fokusgebiet I "Zentrum":

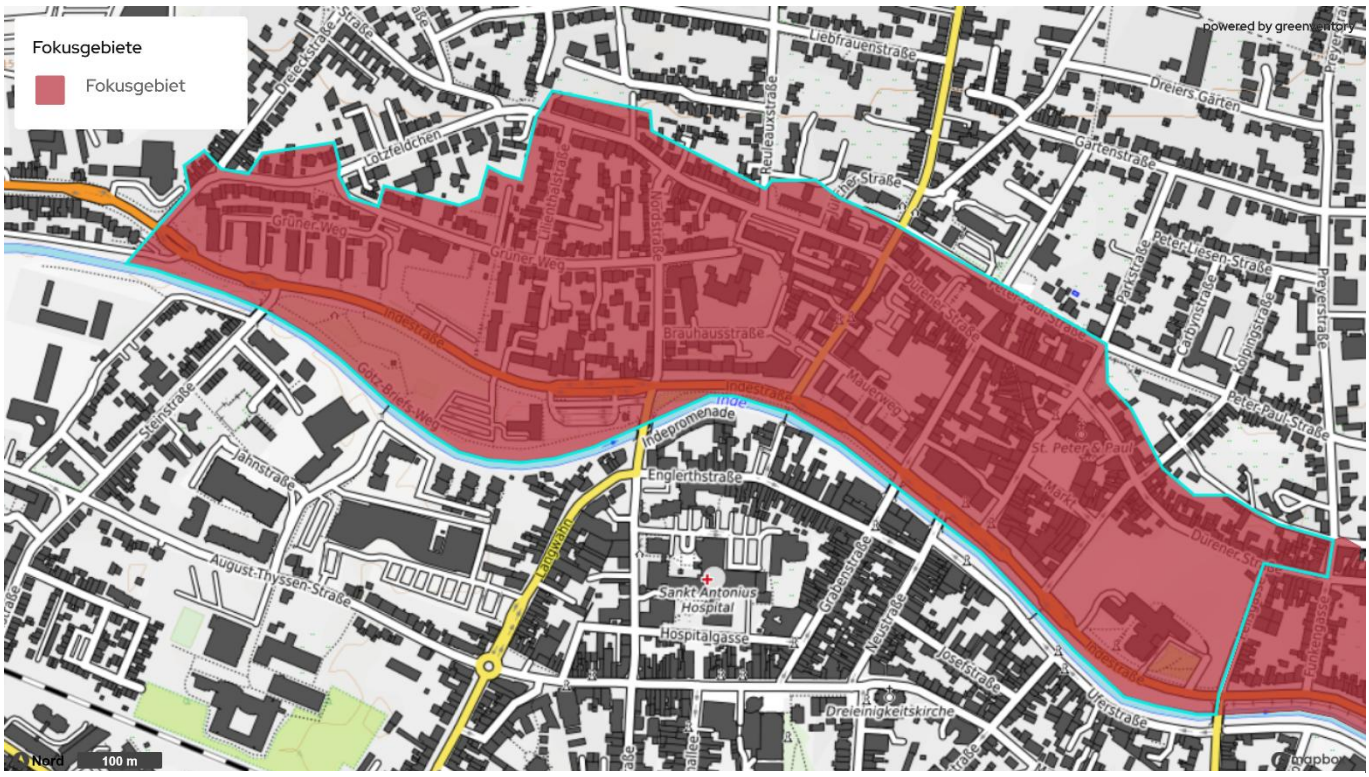


Abbildung 62: Fokusgebiet I „Zentrum"

Das Zentrum von Eschweiler zeichnet sich durch eine dichte Bebauung mit einem hohen Anteil an Wohn- und Gewerbeimmobilien aus. Diese hohe Gebäudedichte führt zu einem entsprechend hohen Wärmebedarf, da viele Verbraucher auf engem Raum versorgt werden müssen. Das macht das Zentrum zu einem besonders wichtigen Fokusgebiet für die Wärmeplanung, weil hier durch eine effiziente Fernwärmeversorgung große Mengen an Wärme eingespart und klimafreundlich bereitgestellt werden können. Die Konzentration von Verbrauchern ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung mit Fernwärme, da die Infrastrukturkosten pro angeschlossenem Gebäude geringer sind als in weniger dicht besiedelten Gebieten. Zudem bietet das Zentrum durch seine zentrale Lage und die hohe Nutzerdichte ein großes Potenzial, den Anteil erneuerbarer und nachhaltiger Wärmequellen zu erhöhen und so die lokale Energiewende voranzutreiben.

Warum Fokusgebiet?

- Höchster Wärmebedarf aufgrund dichter Bebauung
- Viele potenzielle Abnehmer auf engem Raum
- Wirtschaftliche Effizienz durch hohe Anschlussdichte
- Große Wirkung für Klimaschutz und Energieeinsparung

6.2 Fokusgebiet II "Dürener Straße":

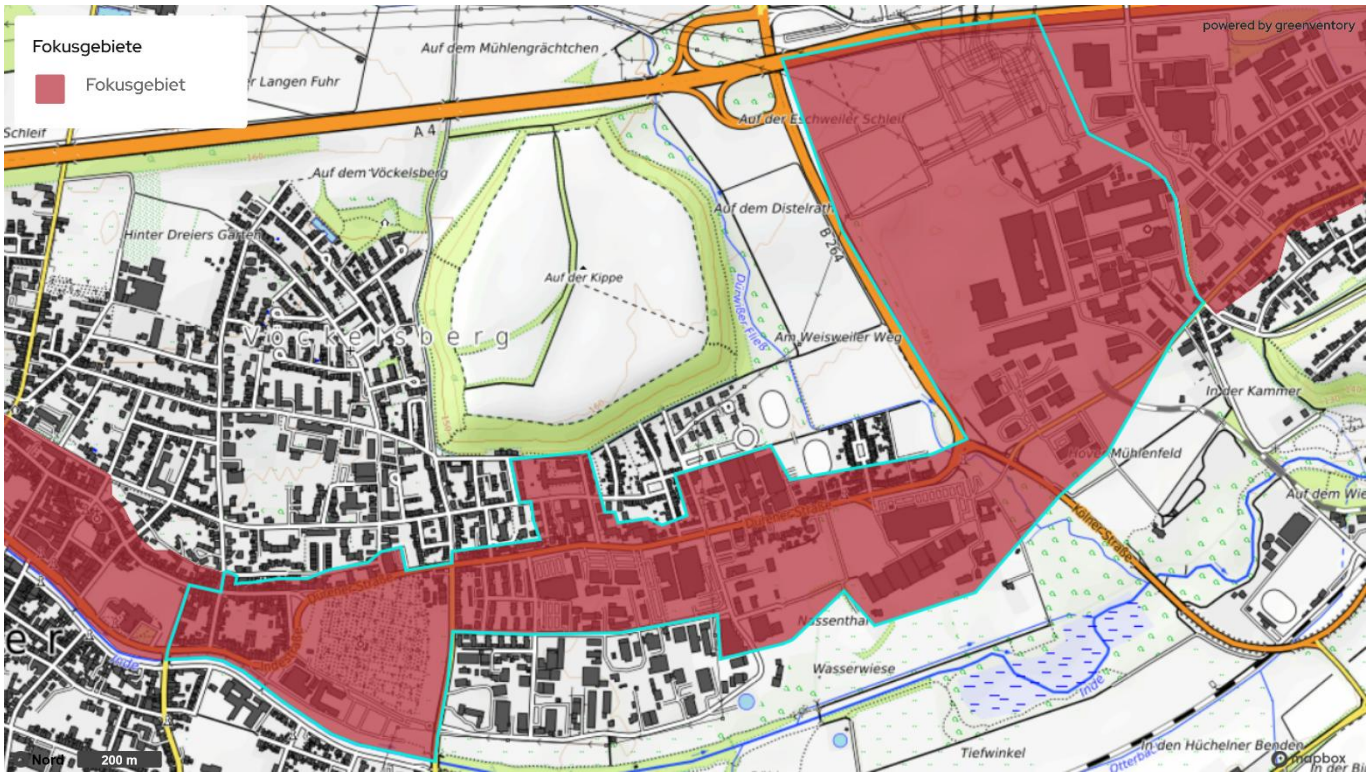


Abbildung 63: Fokusgebiet II "Dürener Straße"

Die Dürener Straße ist ein weiteres zentrales Fokusgebiet, das sich durch eine Vielzahl von Abnehmern auszeichnet, darunter sowohl Wohngebäude als auch Industrie- und Gewerbebetriebe. Die Straße fungiert zudem als wichtige Zuleitung der Wärmeleitung zwischen einer potenziellen Wärmequelle in Weisweiler (MVA, Kraftwerk) und dem Eschweiler Zentrum.

Obwohl der Wärmebedarf hier nicht so hoch ist wie im Zentrum, ist er dennoch erheblich. Die vorhandene Fernwärmeleitung im Gewerbegebiet „In der Krause“ führt direkt an vielen anschlussfähigen Gebäuden vorbei, was die Erschließung mit Fernwärme besonders attraktiv macht. Die Dürener Straße ist somit ein strategisch wichtiger Korridor, der die Wärmeversorgung effizient zwischen Quelle und Zentrum verbindet und gleichzeitig ein eigenständiges Versorgungsgebiet mit relevantem Wärmebedarf darstellt.

Warum Fokusgebiet?

- Hoher Wärmebedarf durch zahlreiche Abnehmer (Wohn- und Gewerbe)
- Strategische Lage als Zuleitung zwischen potenzieller Quelle und Zentrum
- Viele Gebäude liegen direkt an der bestehenden Leitung und sind anschlussfähig
- Wichtig für die effiziente Wärmeverteilung und Netzstabilität

6.3 Fokusgebiet III "Weisweiler":



Abbildung 64: Fokusgebiet III "Weisweiler"

Weisweiler stellt mit der MVA, dem Kraftwerksstandort und den Gewerbe- und Industrieunternehmen eine wichtige Wärmequelle für das Fernwärmenetz in Eschweiler dar. Hier kann industrielle Abwärme verschiedener Unternehmen genutzt werden. Diese Abwärme ist eine relevante Grundlage für eine klimafreundliche und effiziente Wärmeversorgung der Region.

Die Nutzung industrieller Abwärme in Weisweiler ist ein Schlüsselbaustein für die Energiewende in der Region, da sie fossile Brennstoffe ersetzt und gleichzeitig hohe Wirkungsgrade erzielt. Die Wärme wird über das Leitungssystem zu den Verbrauchern in Eschweiler transportiert, wobei Weisweiler als Ausgangspunkt die Versorgungssicherheit und Nachhaltigkeit des gesamten Fernwärmenetzes gewährleistet.

Warum Fokusgebiet?

- Zentrale Wärmequelle mit nachhaltiger industrieller Abwärmenutzung
- Grundlage für klimafreundliche Wärmeversorgung in Eschweiler
- Hohe Effizienz durch Kraft-Wärme-Kopplung und Nutzung von Abwärme
- Strategische Bedeutung für die regionale Energieversorgung und den Strukturwandel

Diese drei Fokusgebiete bilden zusammen das Rückgrat der kommunalen Wärmeplanung in Eschweiler: Das Zentrum als Hauptverbraucher mit hoher Anschlussdichte, die Dürener Straße als wichtiger Verteilkorridor mit vielen Anschlussmöglichkeiten und Weisweiler als nachhaltige Wärmequelle. Ihre gezielte Entwicklung und Vernetzung ist entscheidend für eine zukunftsfähige, effiziente und klimafreundliche Wärmeversorgung in der Stadt.

7 Prüfgebiete

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung werden gemäß Wärmeplanungsgesetz sogenannte Prüfgebiete ausgewiesen, wenn es sich um Areale handelt, die in der Nähe von bestehenden Gasleitungen liegen und sich somit grundsätzlich für eine Nutzung von Gasen aus regenerativen Quellen wie Biomethan eignen könnten oder wenn für bestimmte Bereiche auf Basis der vorliegenden Daten und Analysen keine eindeutige Empfehlung für eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgungsart gegeben werden kann.

Letzteres ist häufig der Fall, wenn Unsicherheiten bezüglich des zukünftigen Wärmebedarfs, der Gebäudestruktur oder der Verfügbarkeit geeigneter Wärmequellen bestehen. Auch in Gebieten mit besonderen Nutzungen, wie Industrie- und Gewerbeflächen oder Sondergebäuden, kann die Datenlage unzureichend sein, sodass eine abschließende Bewertung nicht möglich ist. In solchen Prüfgebieten wird empfohlen, vertiefende Untersuchungen und Energiekonzepte zu erstellen, um die am besten geeignete und nachhaltige Lösung für die Wärmeversorgung zu identifizieren. Prüfgebiete sind somit ein wichtiges Instrument, um Unsicherheiten transparent darzustellen und sicherzustellen, dass auch für komplexe oder bislang wenig untersuchte Teilräume langfristig tragfähige und klimafreundliche Lösungen entwickelt werden können.

Ein Beispiel wären hierbei Areale, die zwar an Eignungsgebiete angrenzen, deren prognostizierte Wärmebedarfsdichte aber so niedrig ist, dass die Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes mit dem aktuellen Wissen dort zweifelhaft ist. Oder es handelt sich um Gebiete, bei denen möglicherweise ein lokales Nahwärmenetz eine sinnvolle Lösung sein könnte, wo aber weitere Untersuchungen und Informationen für eine abschließende Einschätzung nötig sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle in Eschweiler ausgewiesenen Prüfgebiete (siehe Abbildung 65) nach aktuellem Kenntnisstand als sehr wahrscheinlich ungeeignet für den Einsatz von grünem Methan einzustufen sind. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der begrenzten Verfügbarkeit und den hohen Kosten von grünem Methan sowie in der Notwendigkeit, dieses vorrangig in Sektoren mit fehlenden Alternativen einzusetzen. Daher sollte bei der weiteren Planung und Entwicklung der Wärmeversorgung in Prüfgebieten der Fokus auf andere, nachhaltige und effizientere Technologien gelegt werden.

Für die weiteren Untersuchungen innerhalb dieses Berichts wird die Annahme getroffen, dass das Prüfgebiet in Hücheln an ein Wärmenetz angeschlossen wird und die anderen Prüfgebiete zukünftig dezentral mit Wärme versorgt werden. Diese Annahme muss in einer Fortschreibung der Wärmeplanung erneut auf Grundlage der dann zur Verfügung stehenden Informationen aus vertiefenden Untersuchungen geprüft werden.

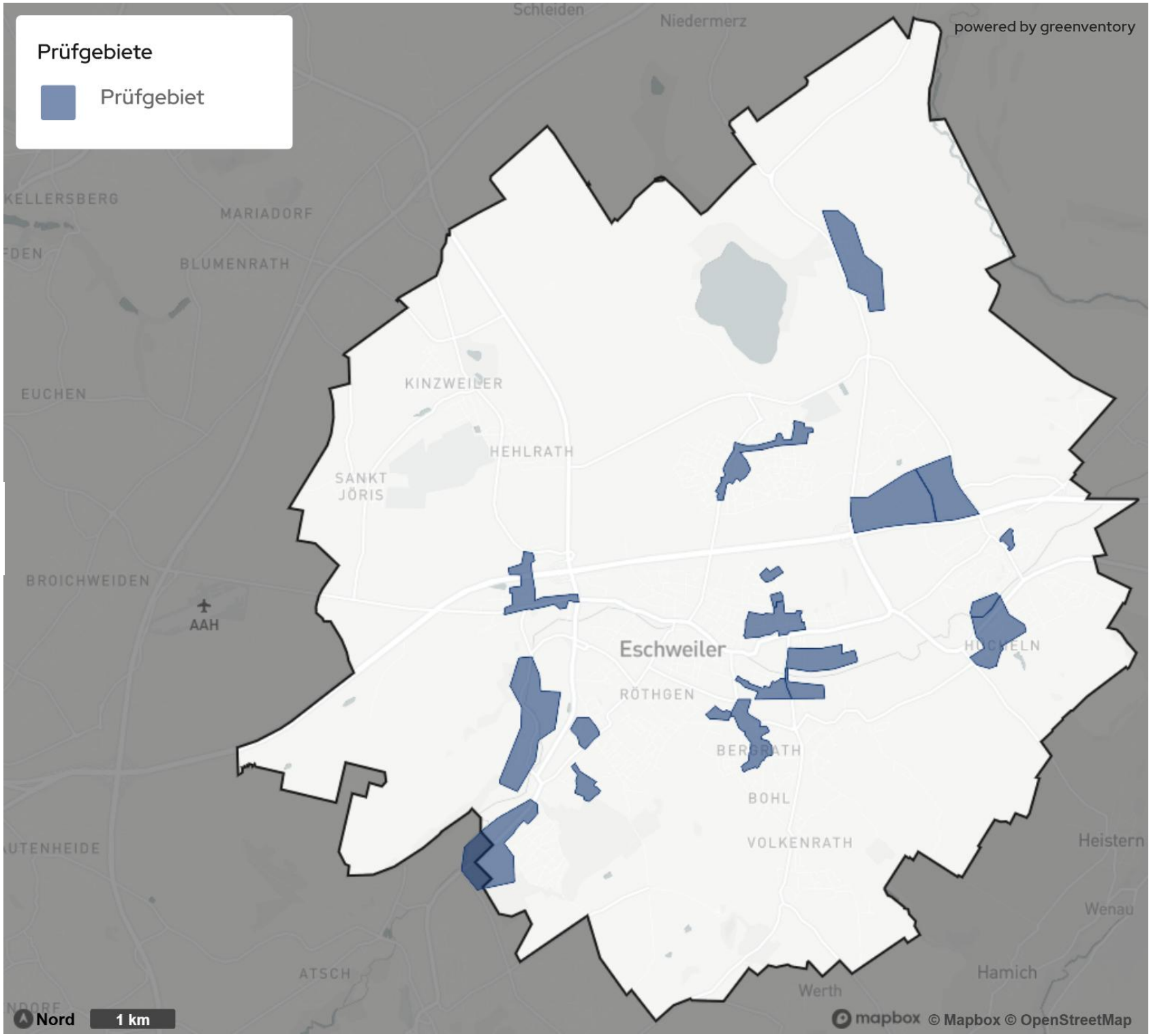


Abbildung 65: Übersicht über alle Prüfgebiete

7.1 Prüfgebiete im Norden von Eschweiler

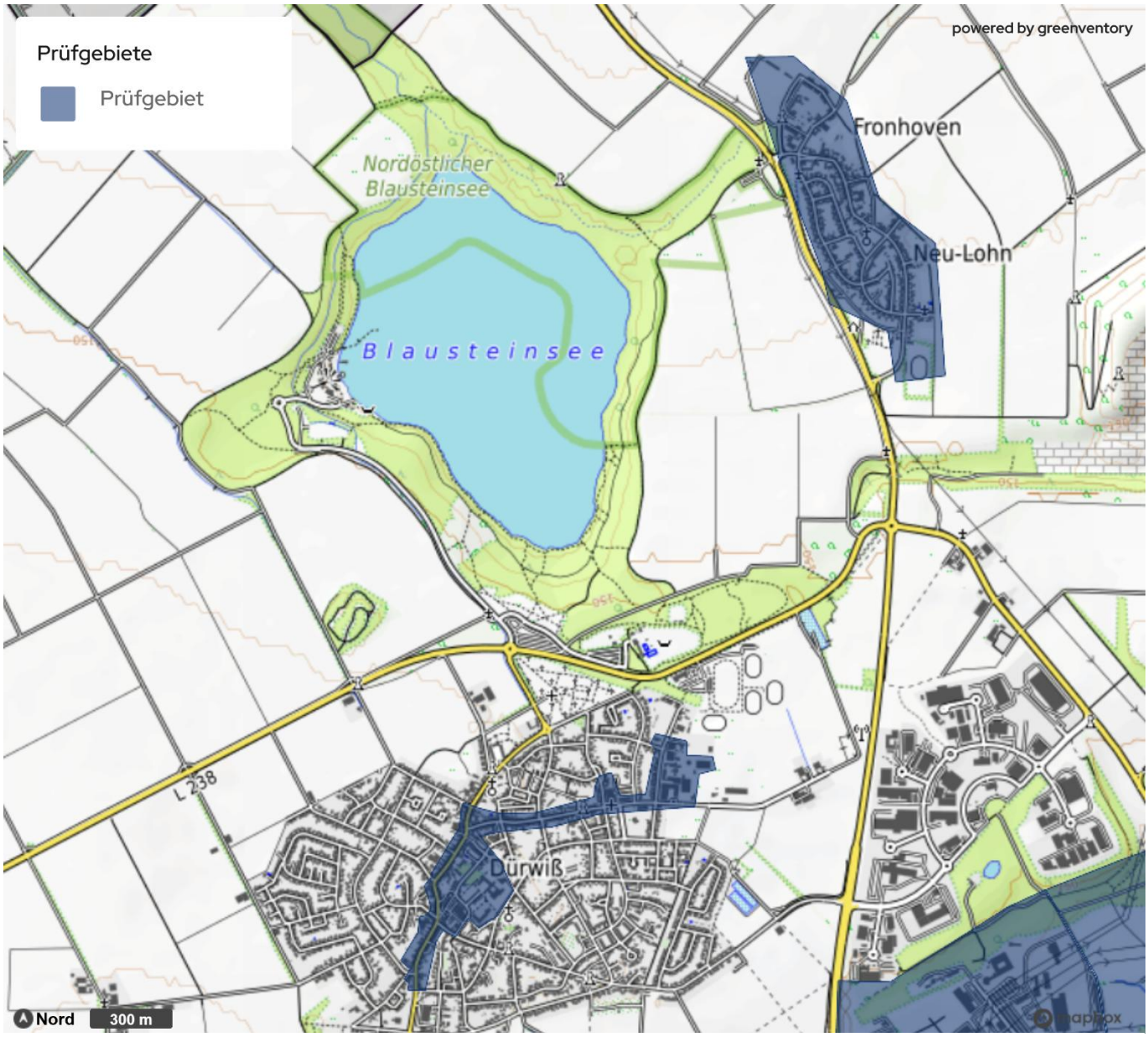


Abbildung 66: Übersicht über die Prüfgebiete im Norden von Eschweiler

7.2 Prüfgebiete im Osten von Eschweiler

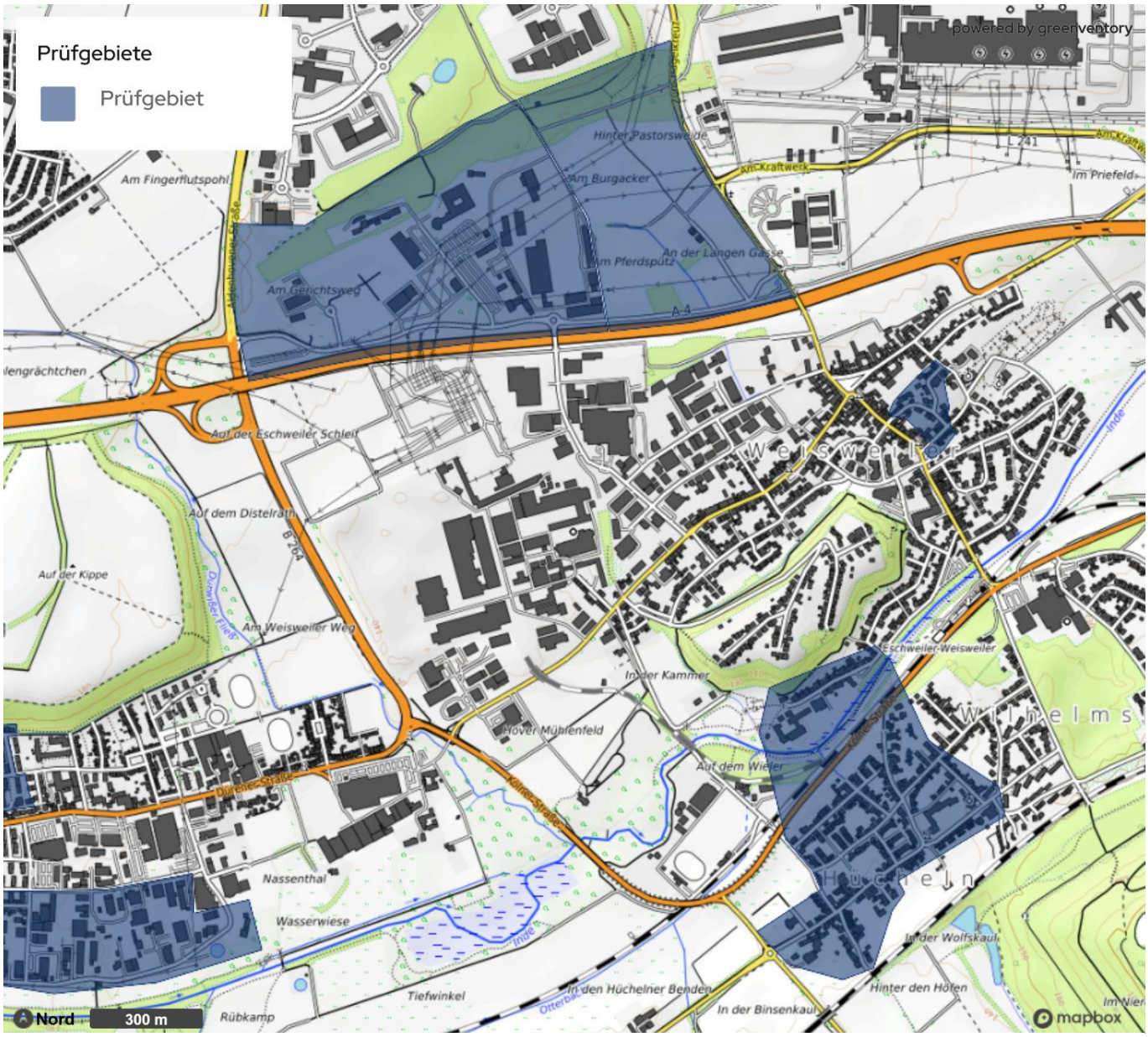


Abbildung 67: Übersicht über die Prüfgebiete im Osten von Eschweiler

7.3 Prüfgebiete im Westen von Eschweiler

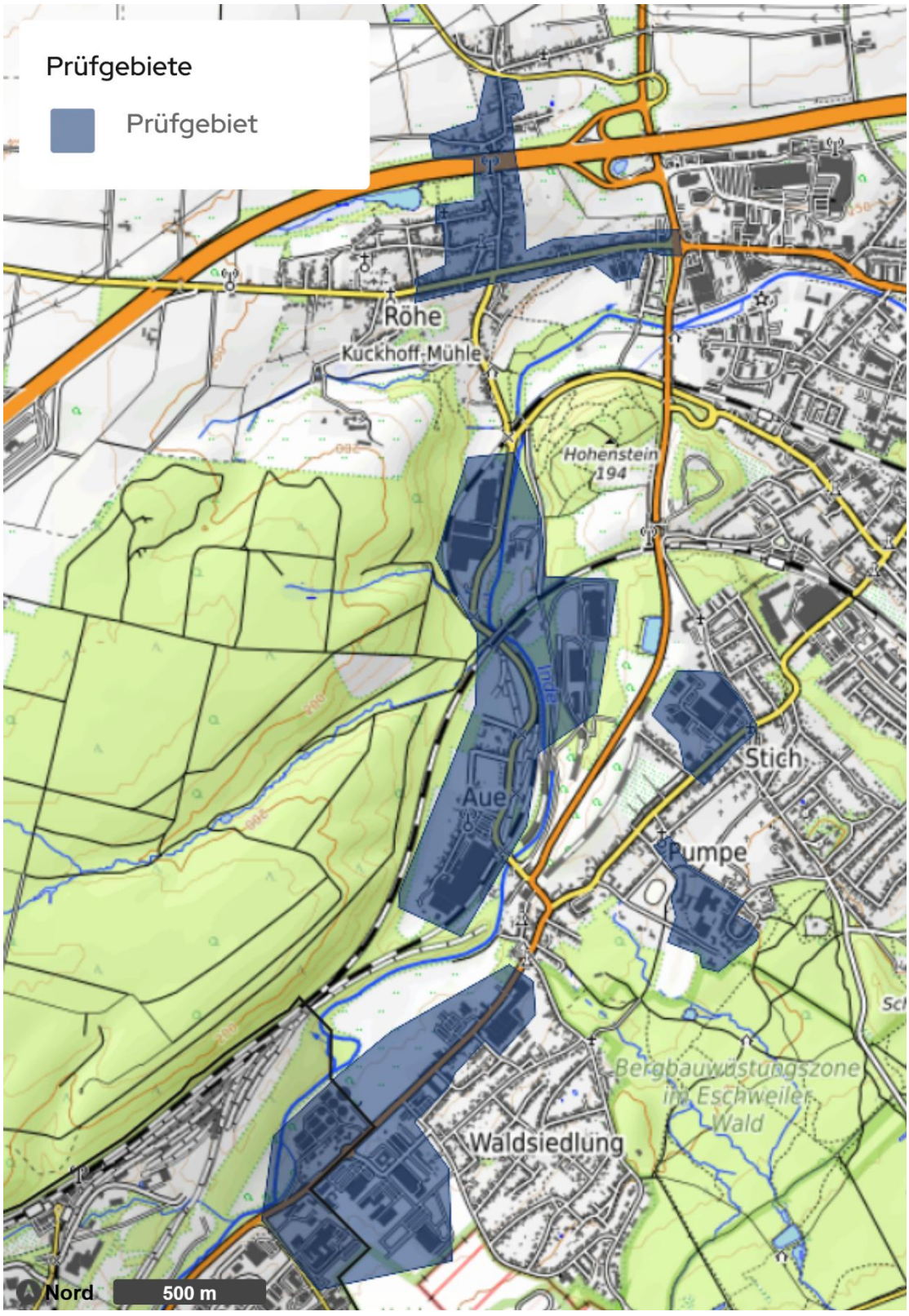


Abbildung 68: Übersicht über die Prüfgebiete im Westen von Eschweiler

7.4 Prüfgebiete im Zentrum von Eschweiler

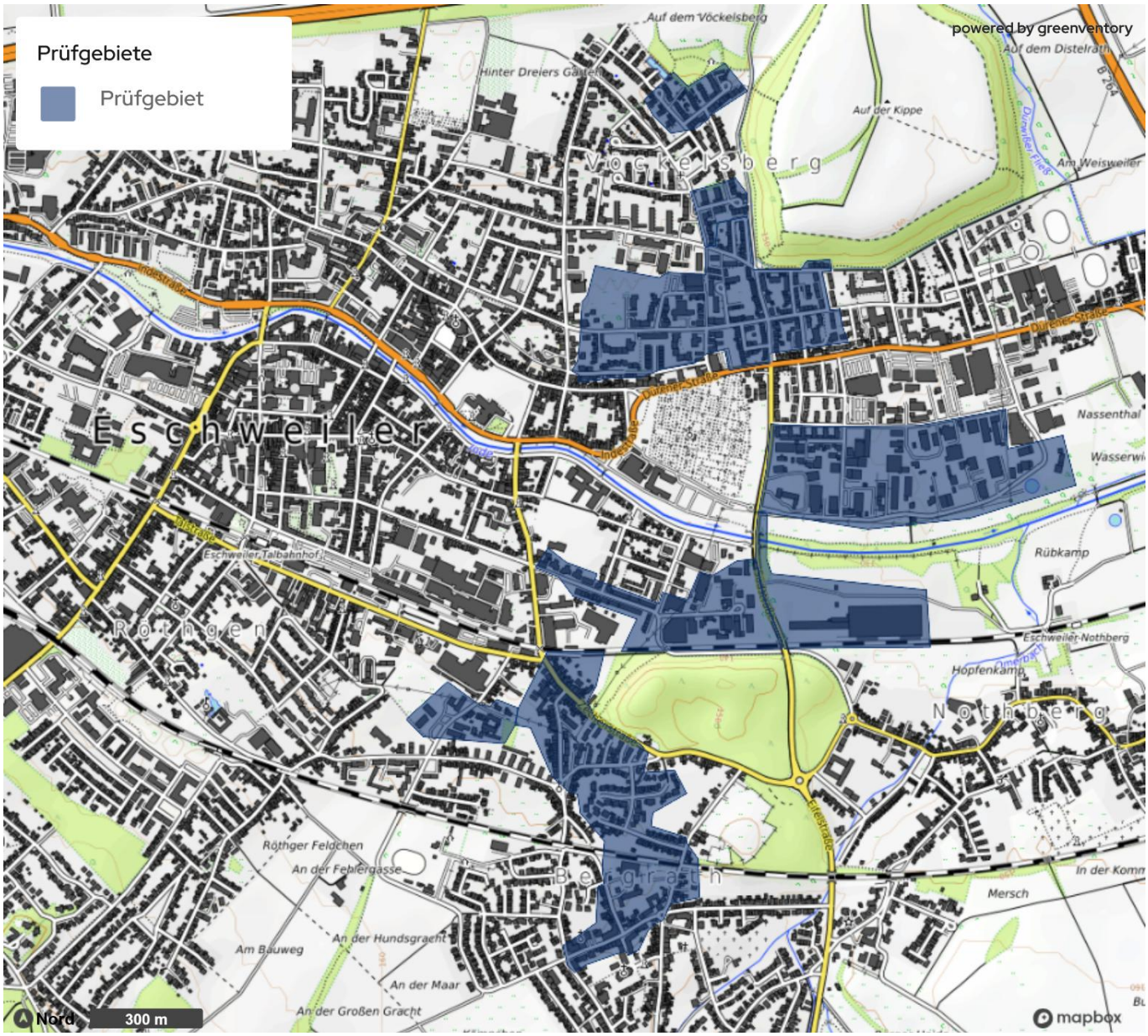


Abbildung 69: Übersicht über die Prüfgebiete im Zentrum von Eschweiler

8 Zielszenario

Das Zielszenario zeigt die mögliche Wärmeversorgung im Zieljahr, basierend auf den Eignungsgebieten und nutzbaren Potenzialen. Dieses Kapitel beschreibt die Methodik sowie die Ergebnisse einer Simulation des ausgearbeiteten Zielszenarios.

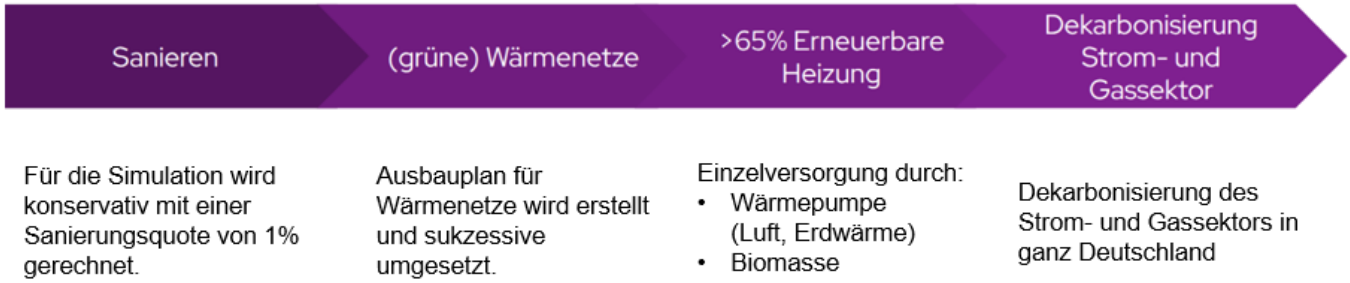


Abbildung 70: Vorgehensweise bei der Simulation des Zielszenarios für 2045

Die Formulierung des Zielszenarios ist zentraler Bestandteil des kommunalen Wärmeplans. Das Zielszenario dient als Blaupause für eine treibhausgasneutrale und effiziente Wärmeversorgung. Das Zielszenario beantwortet quantitativ folgende Kernfragen:

- Wo können künftig Wärmenetze liegen?
- Wie lässt sich die Wärmeversorgung dieser Netze treibhausgasneutral gestalten?
- Wie viele Gebäude müssen bis zur Zielerreichung energetisch saniert werden?
- Wie erfolgt die Wärmeversorgung für Gebäude, die nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden können?

Die Erstellung des Zielszenarios erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des zukünftigen Wärmebedarfs mittels Modellierung
2. Identifikation geeigneter Gebiete für Wärmenetze
3. Ermittlung der zukünftigen Wärmeversorgung

Zu beachten ist, dass das Zielszenario die Technologien zur Wärmeerzeugung nicht verbindlich festlegt, sondern es als Ausgangspunkt für die strategische Infrastrukturentwicklung dient. Die Umsetzung dieser Strategie ist abhängig von zahlreichen Faktoren, wie der technischen Machbarkeit der Einzelprojekte sowie der lokalen politischen Rahmenbedingungen und der Bereitschaft der Gebäudeeigentümer zur Sanierung und einem Heizungstausch sowie dem Erfolg bei der Kundengewinnung für Wärmenetze.

Aufgrund der Ergebnisse der Bestands- und Potenzialanalyse und der getroffenen Annahmen wurde die Vorgehensweise der Erstellung und des Vergleichs mehrerer gültiger Szenarien mit anschließender Auswahl des am besten bewerteten Szenarios als ineffizient erachtet. Das Zielszenario für eine klimaneutrale Wärmeversorgung wurde auf Basis der Rahmenbedingungen und konkreter Annahmen entwickelt. Wasserstoff für die Bereitstellung von Raumwärme soll dabei aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit, den damit einhergehenden hohen Kosten und der energetischen Ineffizienz im Sinne des § 21 Punkt 1 WPG nicht berücksichtigt werden. Der

Einsatz von Wasserstoff in Industrie und Gewerbe zur Erzeugung von Prozesswärme oder in der stofflichen Nutzung ist hiervon nicht betroffen.

Die Potenzialanalyse zeigt, welche erneuerbaren Energiequellen und Effizienzmaßnahmen in der Region sinnvoll sind. Für die Berechnung des zukünftigen Wärmebedarfs wurden Annahmen getroffen, etwa zur Entwicklung des Gebäudebestands und der energetischen Sanierung. Die Sanierungsrate wurde dabei bewusst konservativ angenommen, um den zukünftigen Wärmebedarf zur sicheren Seite hin abzuschätzen und Unsicherheiten zu berücksichtigen. So wird sichergestellt, dass das Zielszenario robust ist und auch bei geringeren Sanierungsfortschritten die Klimaziele erreichbar bleiben.

8.1 Ermittlung des zukünftigen Wärmebedarfs

Eine Reduktion des Wärmebedarfs ist eine zentrale Komponente zum Gelingen der Wärmewende. Dabei wird jedoch auch eine Abschätzung der Erhöhung des Bedarfs durch den zusätzlichen Neubau von Gebäuden bis zum Zieljahr berücksichtigt, insbesondere die beiden Neubaugebiete „Patternhof“ und „Hücheln“. Im Zielszenario wurde für Wohngebäude konservativ eine Sanierungsrate von 1 % pro Jahr angenommen. Die Ermittlung des zukünftigen Wärmebedarfs erfolgt unter Nutzung von repräsentativen Typgebäuden. Diese basieren auf den Gebäudetypologien nach TABULA (IWU, 2012). Für Nichtwohngebäude wird eine Reduktion des Wärmebedarfs anhand von Reduktionsfaktoren bis 2050 berechnet. Für 2045 werden im Nichtwohnbereich folgende Einsparungen des Wärmebedarfs anhand der Werte für 2050 über eine lineare Interpolation angenommen:

- Gewerbe, Handel & Dienstleistungen: 37 %
- Industrie: 29 %
- Kommunale Liegenschaften: 33 %

Die Simulation der Sanierung erfolgt jahresscharf und gebäudespezifisch. Jedes Jahr werden die 1 % der Gebäude mit dem schlechtesten Sanierungszustand saniert. Abbildung 71 zeigt den Effekt der Sanierung auf den zukünftigen Wärmebedarf. Für das Jahr 2030 ergibt sich ein jährlicher Wärmebedarf von ca. 305 GWh, was einer Minderung um 20,3 % gegenüber dem aktuellen Wärmebedarf von 382 GWh entspricht. 2035 beträgt der Wärmebedarf ca. 285 GWh/a (25,4 % Reduktion) und 2040 etwa 265 GWh/a (30,6 % Reduktion). Durch fortschreitende Sanierungen verringert sich der Bedarf bis zum Zieljahr 2045 auf ungefähr 246 GWh/a, was einer Minderung um 35,6 % gegenüber dem Basisjahr entspricht. Es wird deutlich, dass sich durch eine Priorisierung der Gebäude mit dem höchsten Sanierungspotenzial bis 2030 bereits ca. 77 % des gesamten Reduktionspotenzials erschließen lassen.

In Abbildung 72 sind die Wärmeliniendichten für das Zieljahr 2045 dargestellt. Es wird deutlich, dass durch den insgesamt niedrigeren Wärmebedarf logischerweise auch die Wärmeliniendichten des Bedarfs geringer werden. Diese Reduktion bzw. die angenommenen, zukünftigen Wärmeliniendichten sind ein zentraler Faktor für die Einteilung der Versorgungsgebiete.

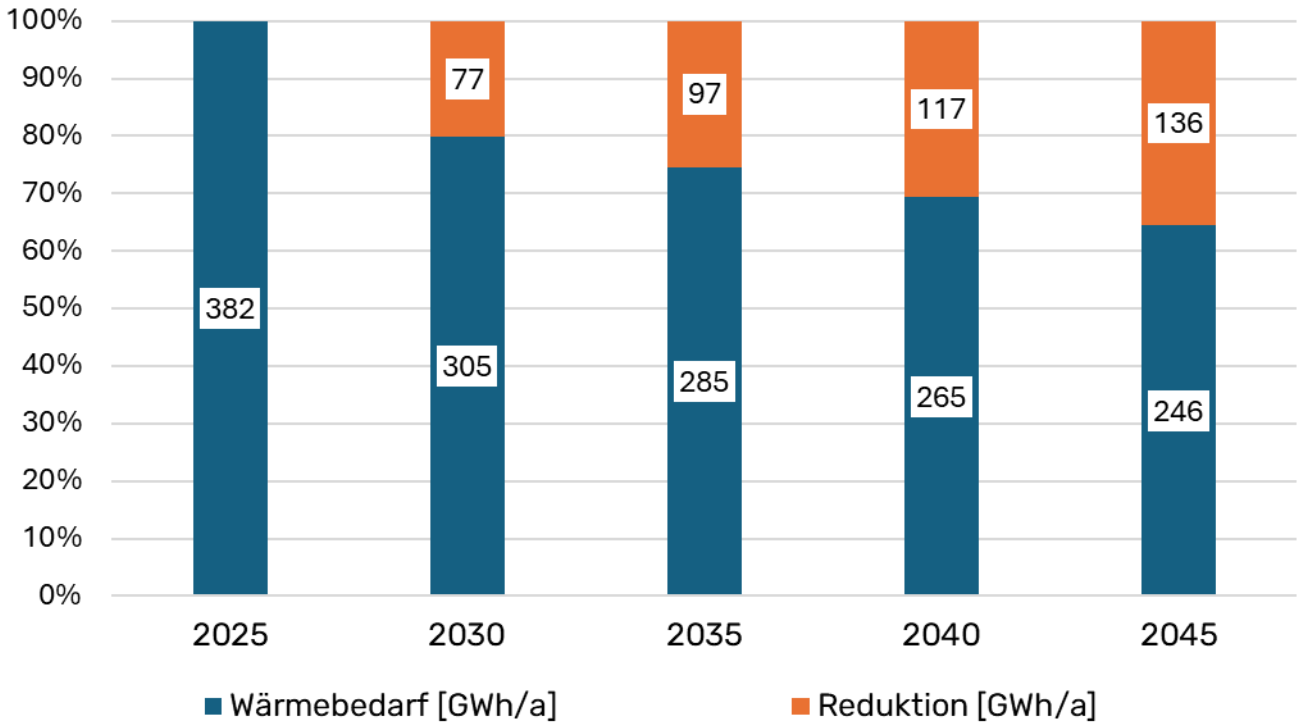


Abbildung 71: Zeitliche Entwicklung des gesamten Wärmebedarfs und der Reduktion

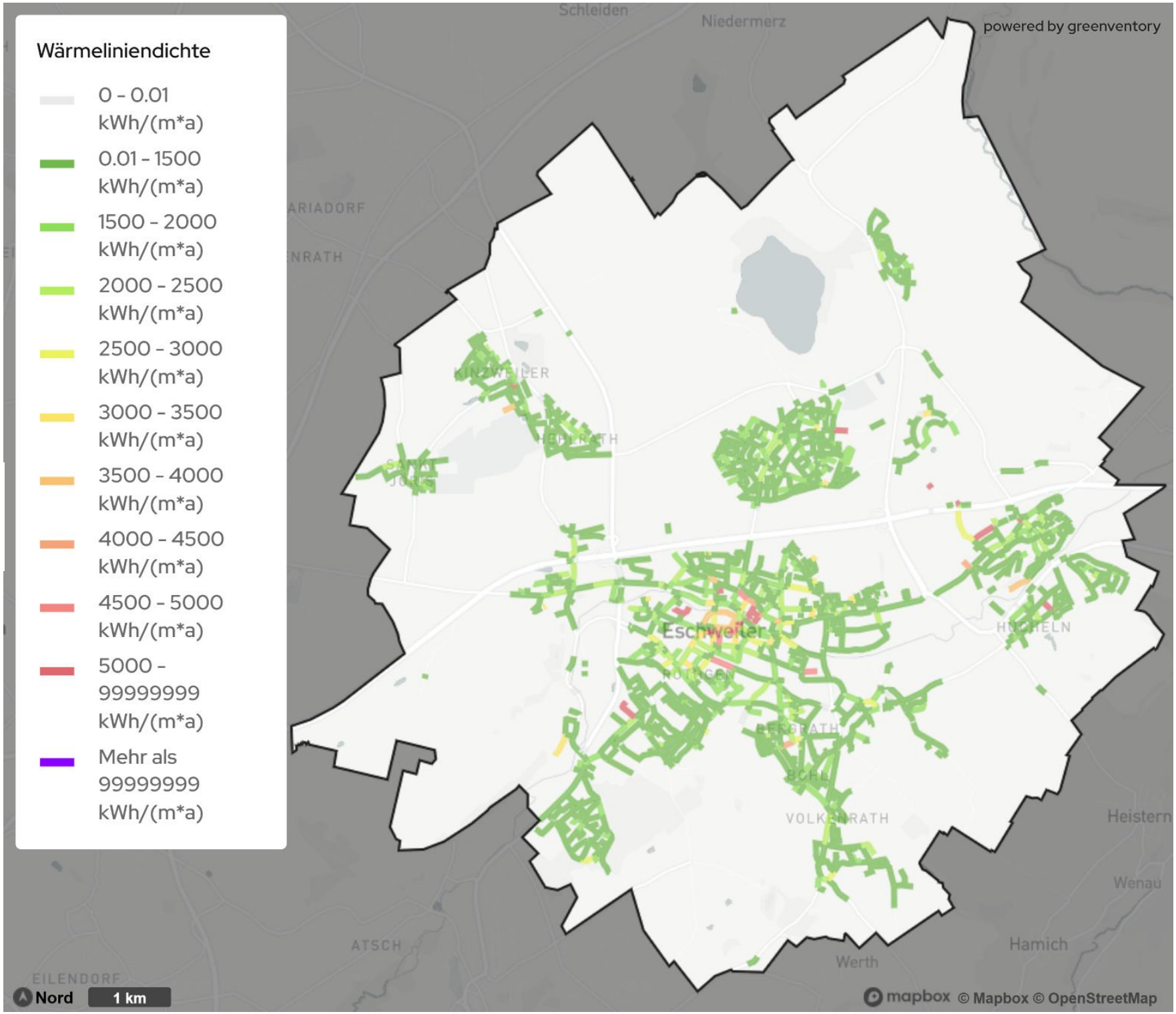


Abbildung 72: Wärmeliniendichten im Zieljahr 2045

8.2 Ermittlung der zukünftigen Wärmeversorgung

Nach der Ermittlung des zukünftigen Wärmebedarfs und der Bestimmung der Eignungsgebiete für Wärmenetze erfolgt die Ermittlung der zukünftigen Versorgungsinfrastruktur. Es wird jedem Gebäude eine Wärmeerzeugungstechnologie zugewiesen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wärmeerzeugungstechnologie in den beheizten Gebäuden, wird für 70 % der Gebäude, die in einem Wärmenetzeignungsgebiet liegen, ein Anschluss an das Wärmenetz mittels einer Hausübergabestation angenommen. Für das Prüfgebiet in Hücheln wird eine Versorgung über ein Wärmenetz angenommen und in den restlichen Prüfgebieten eine dezentrale Versorgung.

Für Gebäude, die sich außerhalb der für ein Wärmenetz geeigneten Bereiche befinden, erfolgt die Wärmeversorgung auf individueller Basis. Hierbei wird für jedes einzelne Gebäude – auch für gewerbliche – zunächst untersucht, ob sich auf dem jeweiligen Grundstück eine Luftwärmepumpe installieren lässt. Ist dies nicht möglich, findet eine Prüfung für eine Erdwärmepumpe statt. Je nach Standort und technischer Machbarkeit wird dann eine Luftwärmepumpe oder eine Erdwärmepumpe vorgesehen. Falls eine Wärmepumpe nicht möglich ist, wird ein Biomassekessel als Wärmequelle gewählt. So wird auch bei großen gewerblichen Gebäuden, für die eine Wärmepumpe nicht in Frage kommt, eine nachhaltige Wärmeversorgung sichergestellt. Der mögliche Einsatz von Wasserstoff wurde aufgrund fehlender belastbarer Planungsmöglichkeiten sowie Verfügbarkeit im Szenario nicht betrachtet. Die Abschätzung der zukünftig dem Erdgasnetz gemäß den Vorgaben des GEG beizumischenden und der außerhalb der Wärmenetze verwendeten Mengen an Biogas/Biomethan sind mit großen Unsicherheiten verbunden, weshalb hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

Die Simulation des Zielszenarios für das Jahr 2045 ergibt für die eingesetzten Technologien zur Wärmeerzeugung (siehe Abbildung 73), dass von den insgesamt 15.462 beheizten Gebäuden 51,5 % der Haushalte zukünftig mit Luftwärmepumpen beheizt werden könnten, was einer Gebäudeanzahl von 7.962 entspricht. Erdwärmepumpen sind in diesem Szenario in 20,8 % der Gebäude verbaut, was insgesamt 3.214 Gebäuden entspricht. Um diesen Ausbaugrad an Wärmepumpen zu erreichen, müssten jährlich ca. 398 Luft- und ca. 161 Erdwärmepumpen installiert werden. Einzelheizungen mit Biomasse könnten nach diesen Berechnungen zukünftig in 12,7 % bzw. ca. 1.963 Gebäuden zum Einsatz kommen.

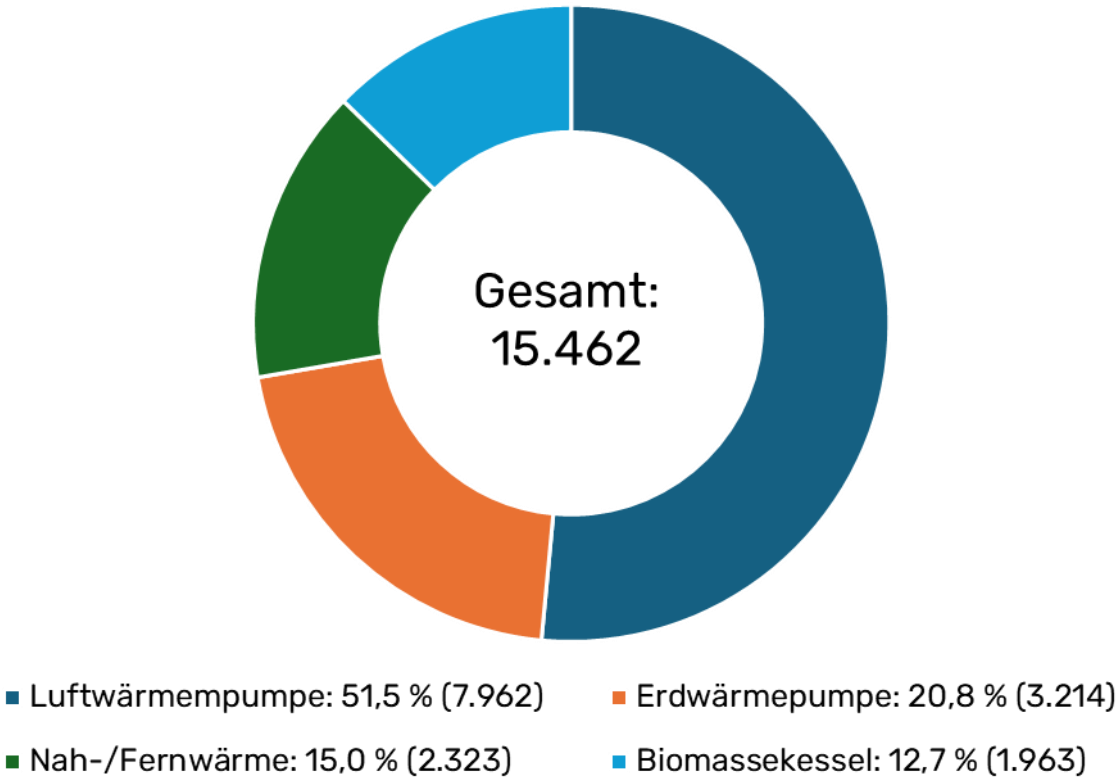


Abbildung 73: Anteile der Heizungsarten im Jahr 2045

2140 Gebäude werden über Wärmenetze versorgt, was ca. 15 % der beheizten Gebäude ausmacht (siehe Abbildung 74 und Abbildung 75).

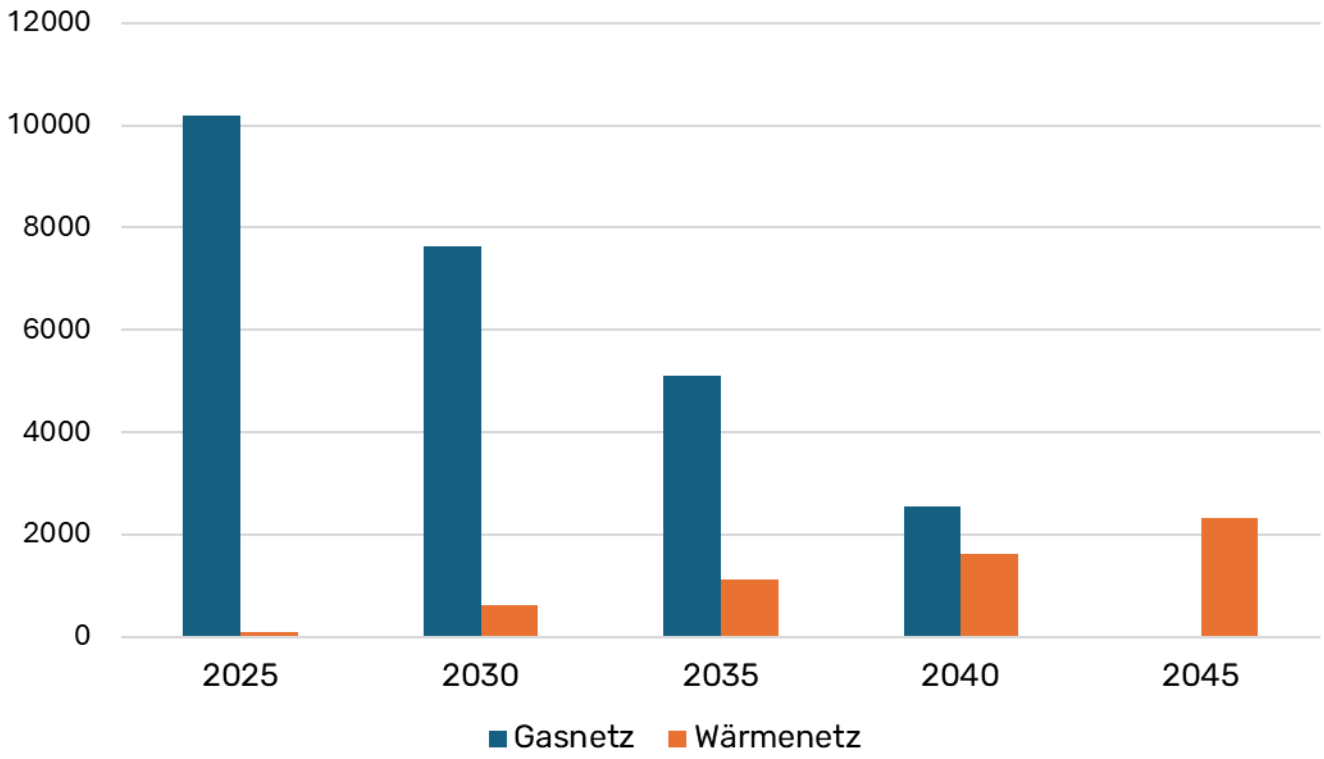


Abbildung 74: Zeitliche Entwicklung der Anzahl der Gebäude mit einem Anschluss an ein Versorgungsnetz für Wärme

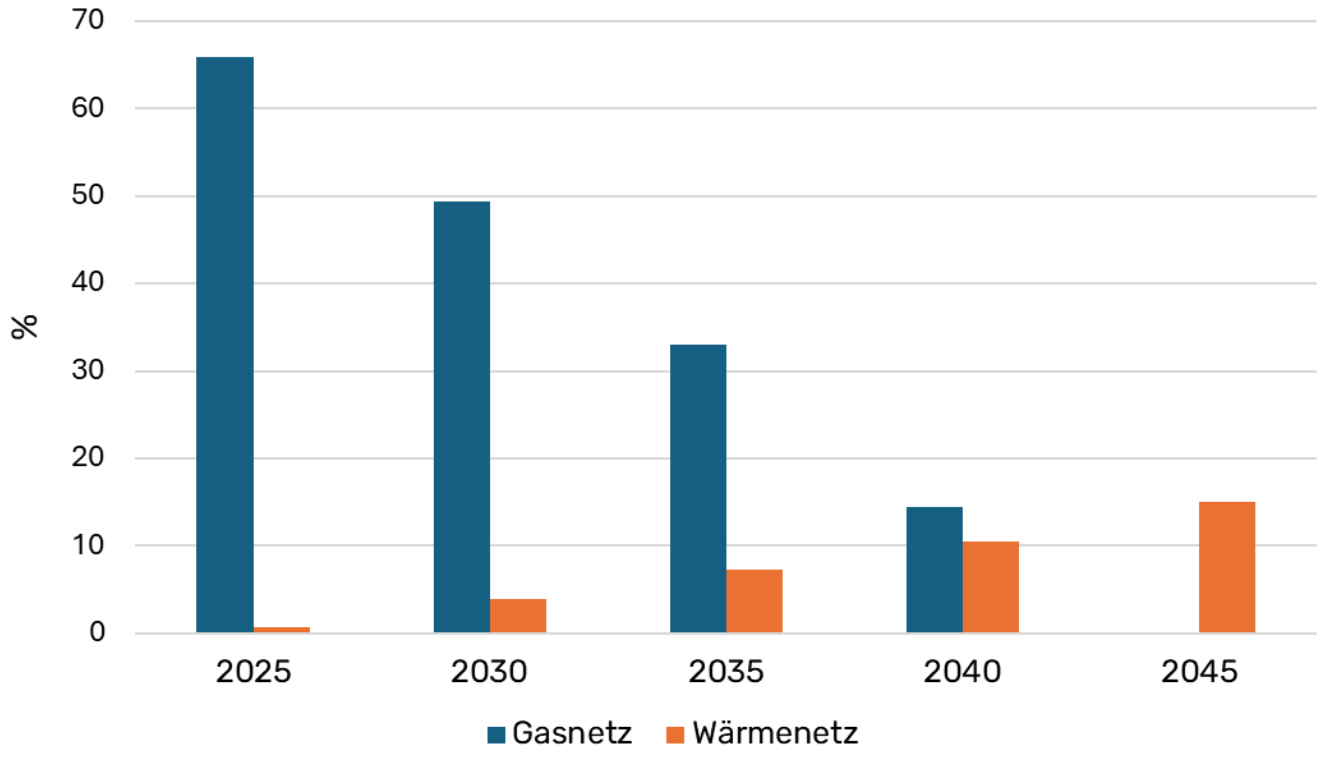


Abbildung 75: Zeitliche Entwicklung der Anteile der Gebäude mit einem Anschluss an ein Versorgungsnetz für Wärme an der Gesamtzahl der Gebäude in Prozent

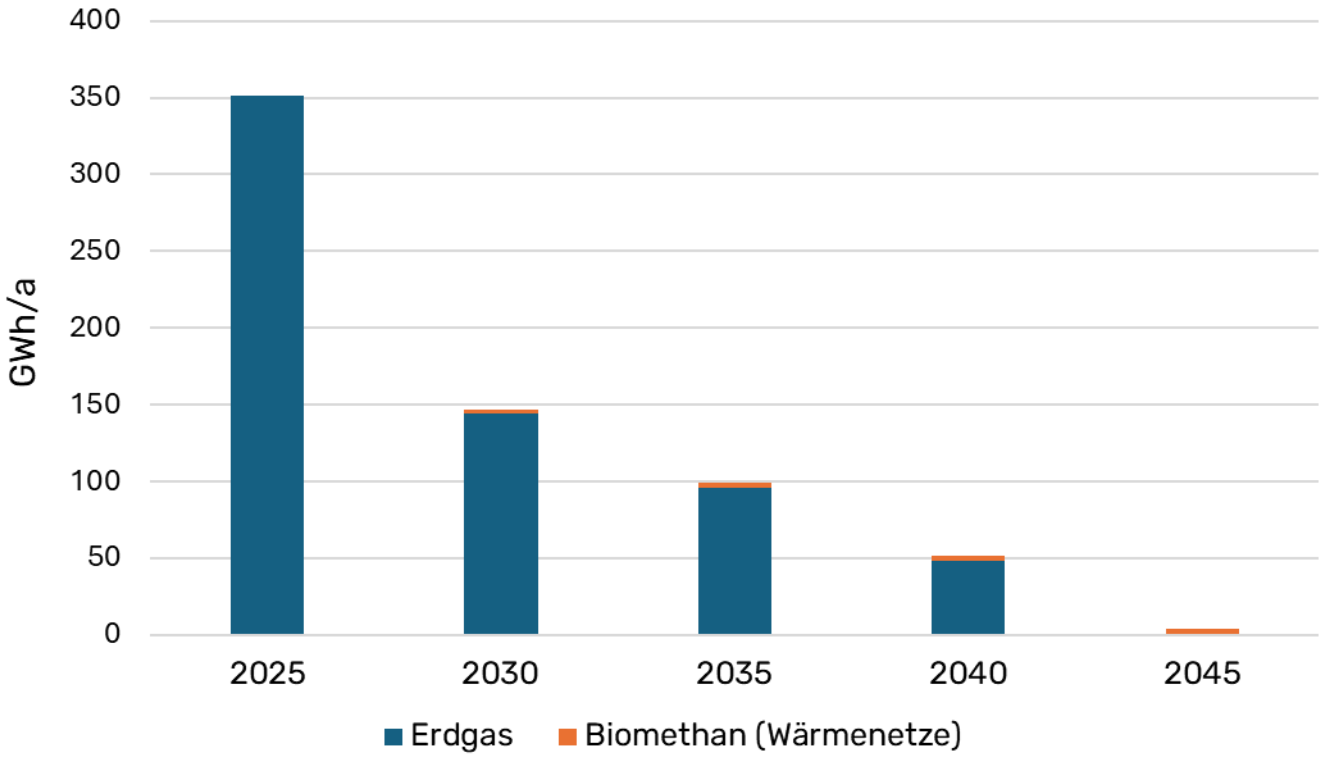


Abbildung 76: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs gasförmiger Energieträger

Tabelle 6: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs gasförmiger Energieträger in GWh/a

	2025	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
Erdgas	351,7	144	96	48	0
Biomethan (Wärmenetze)	0	2,75	3,2	3,65	4,1

In Abbildung 77 ist das modellierte, zukünftige Versorgungsszenario im Projektgebiet dargestellt. Zu sehen ist der vorherrschend genutzte Brennstoff je Baublock. Abbildung 78 bis Abbildung 82 zeigen den angenommenen Ausbau der Wärmenetzversorgung bis zum Jahr 2045.

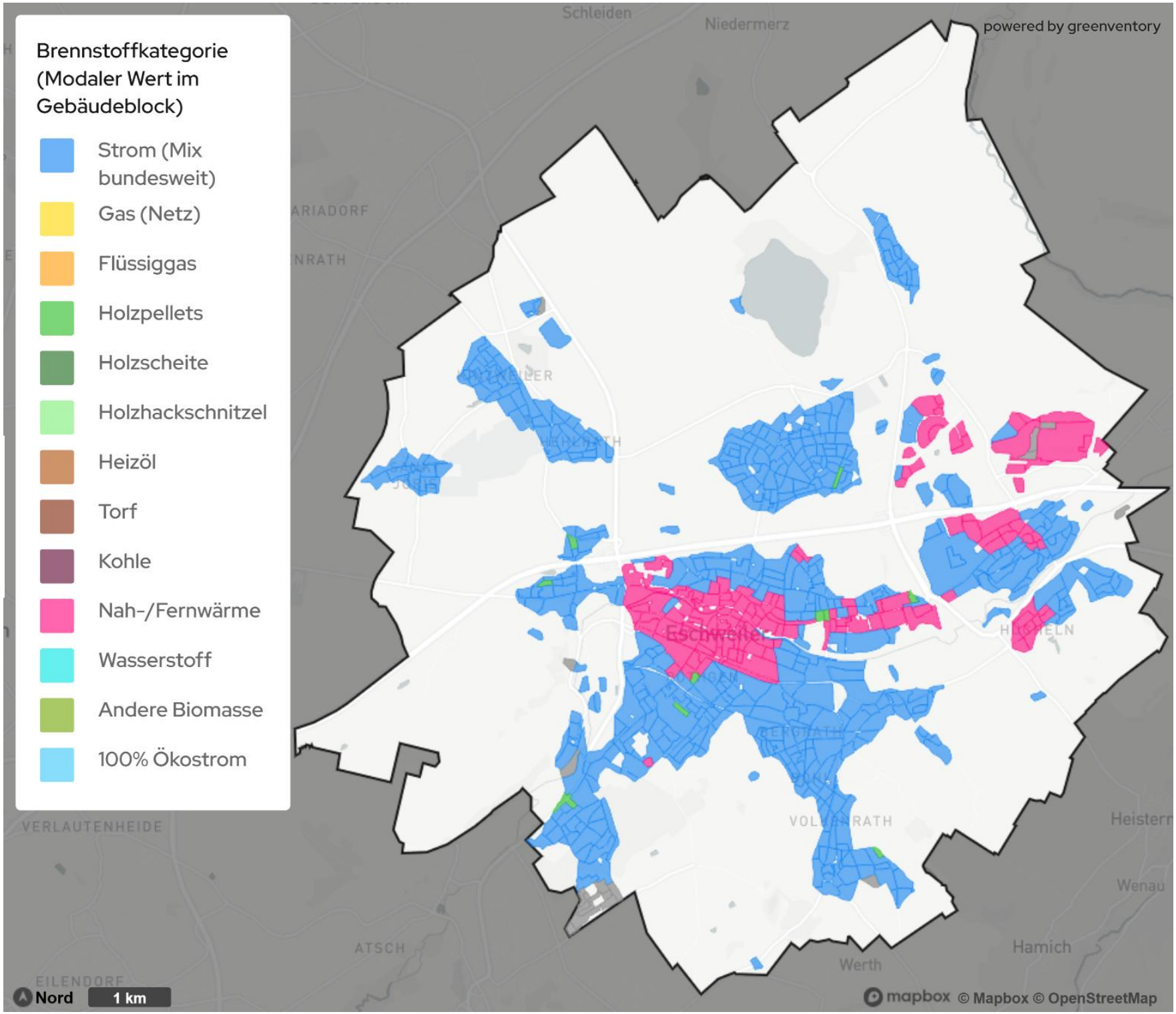


Abbildung 77: Vorherrschend genutzter Brennstoff je Baublock (Versorgungsszenario) im Jahr 2045

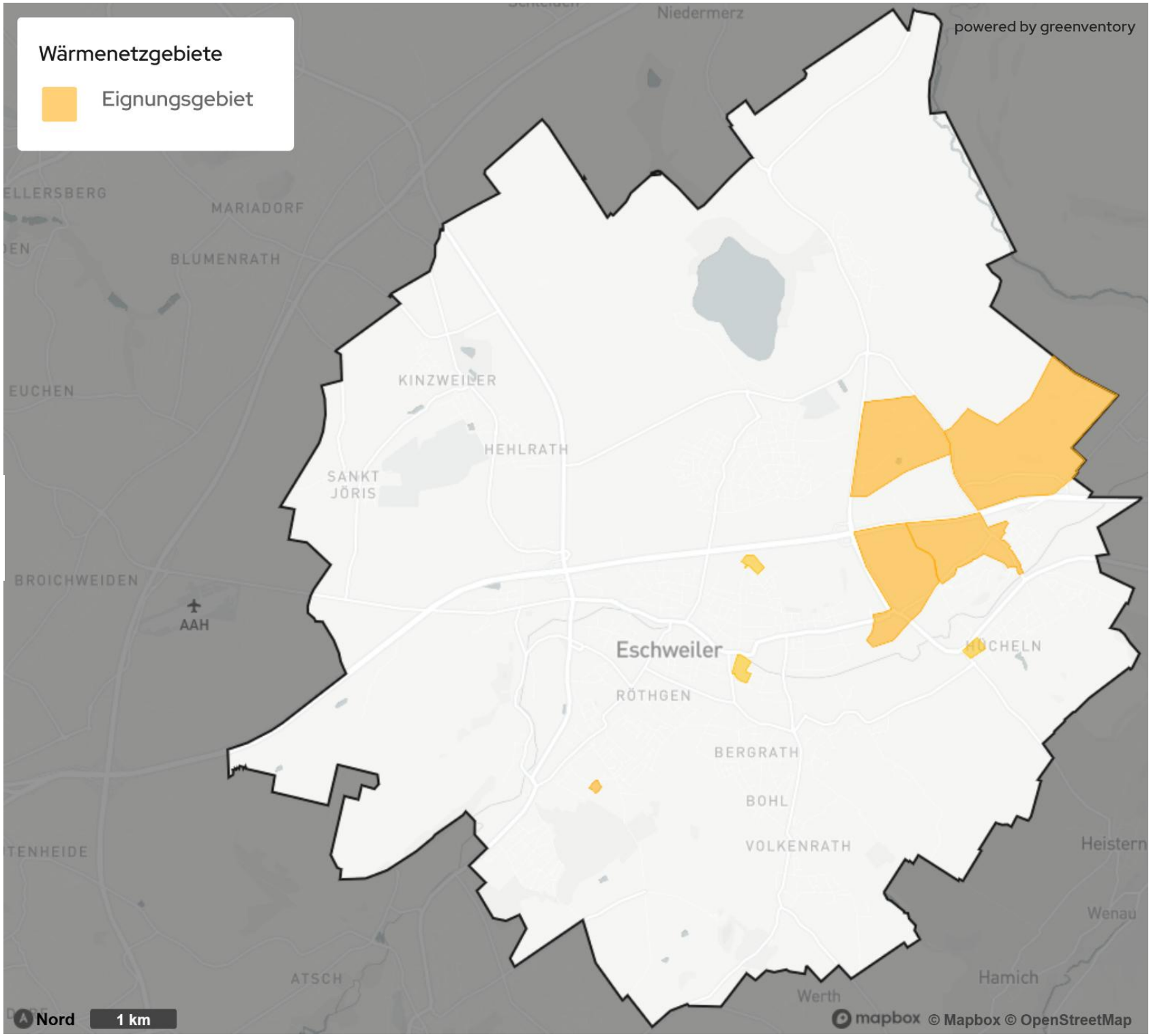


Abbildung 78: Wärmenetzgebiete im Jahr 2030

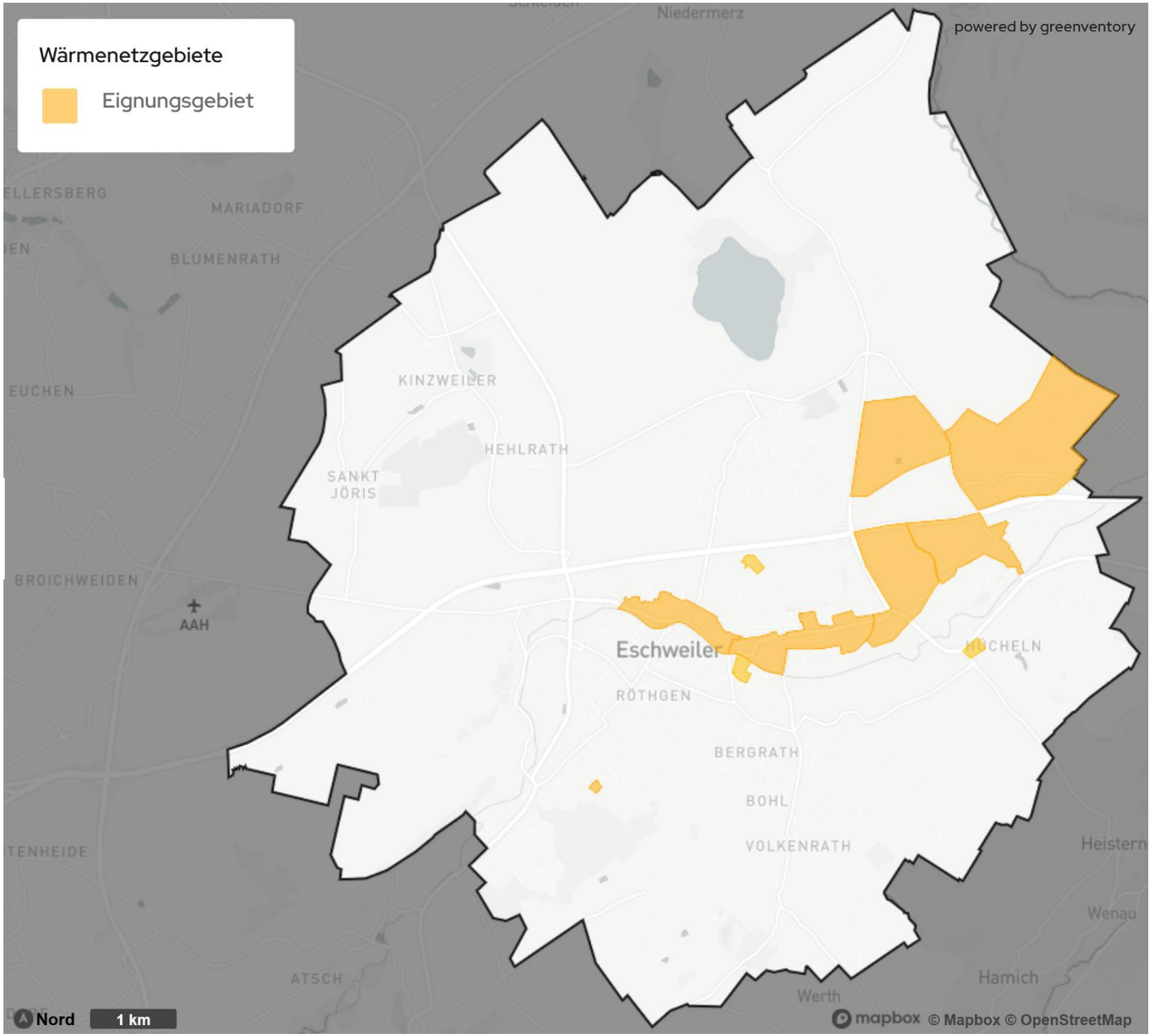


Abbildung 79: Wärmenetzgebiete im Jahr 2035

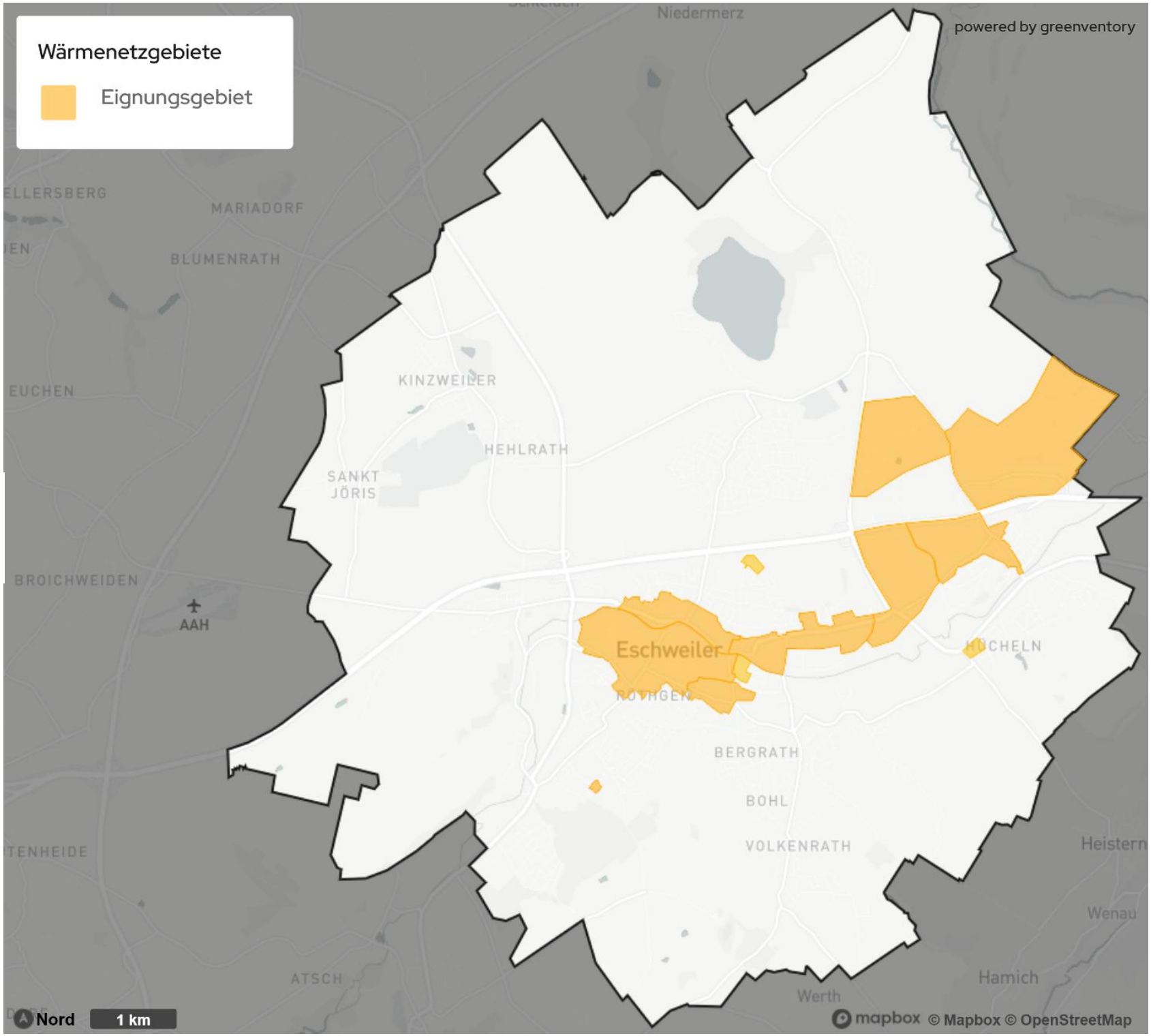


Abbildung 80: Wärmenetzgebiete im Jahr 2040

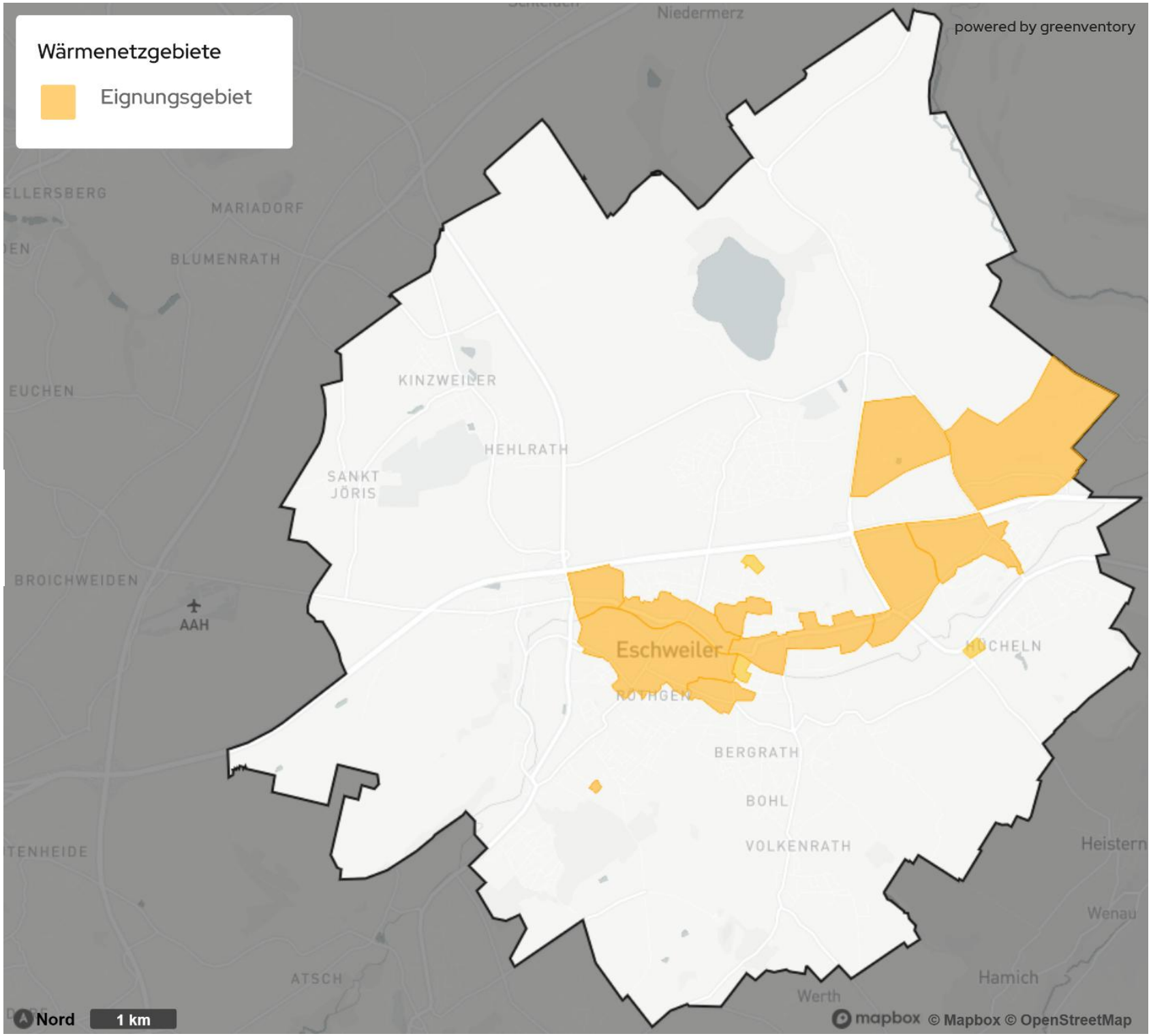


Abbildung 81: Wärmenetzgebiete im Jahr 2045

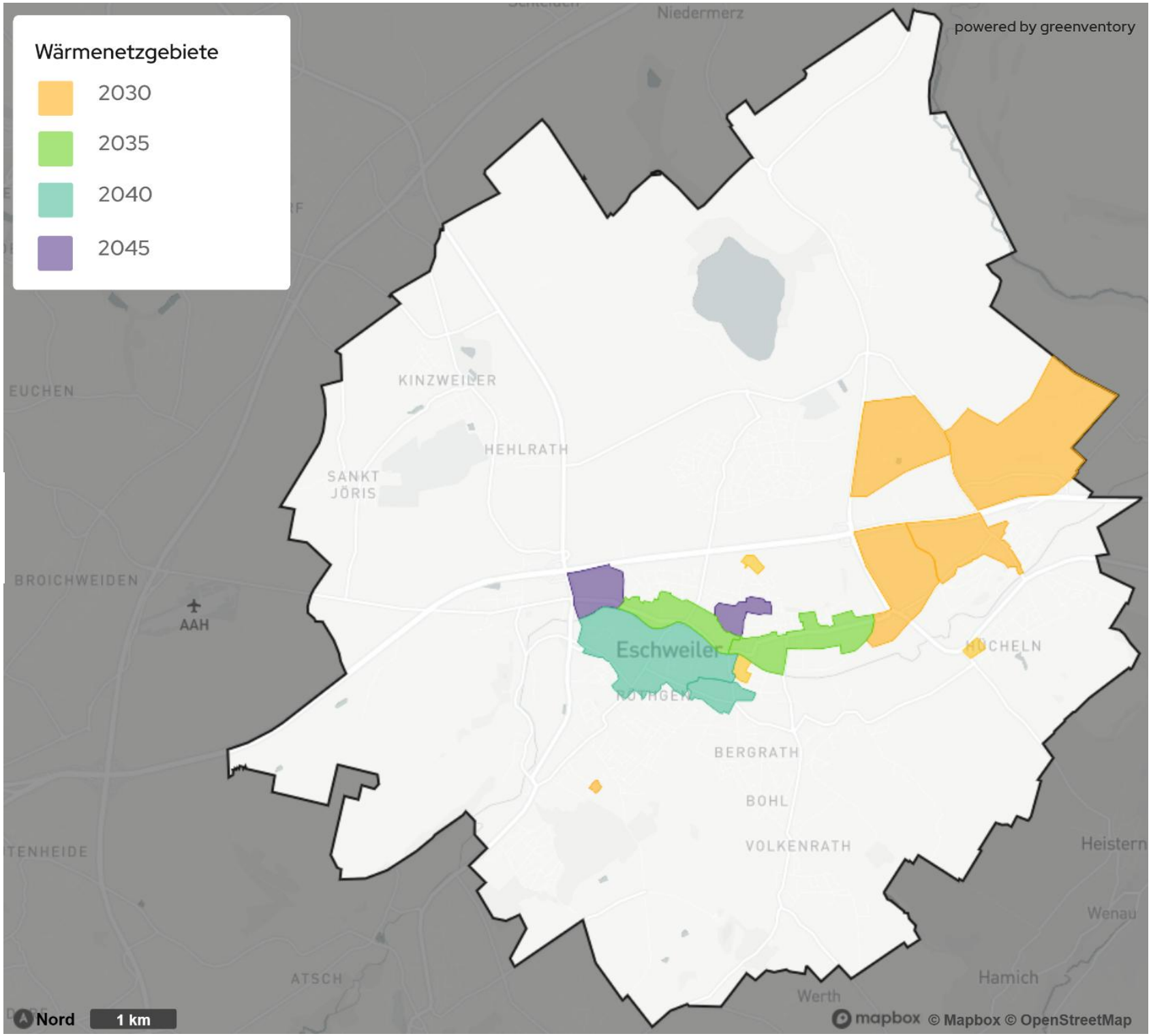


Abbildung 82: Zeitliche Entwicklung der Wärmenetzgebiete

8.3 Zusammensetzung der Fernwärmeerzeugung

Im Kontext der geplanten Fernwärmeerzeugung bis 2045 wurde eine Projektion hinsichtlich der Zusammensetzung der im Zieljahr verwendeten Energieträger durchgeführt. Diese basiert auf Kenntnissen zu aktuellen und zukünftigen Energieerzeugungstechnologien. Die Zusammensetzung der im Zieljahr 2045 voraussichtlich für die Fernwärmeversorgung eingesetzten Energieträger ist in Abbildung 83 dargestellt.

Industrielle Abwärme stellt mit 60 % mit Abstand den größten Anteil dar. Auf Platz 2 folgt mit 15 % die Umweltwärme. Großwärmepumpen könnten zukünftig 10 % der benötigten Wärme für die Fernwärme bereitstellen. Zu einem gleich großen Anteil von 5 % könnten die Wärmenetze im Zieljahr 2045 durch Biomasse und Biogas als Energieträger versorgt werden. Des Weiteren trägt die Solarthermie (3 %) zum Energiemix bei.

Jeder dieser Energieträger wurde aufgrund seiner technischen Eignung, Umweltverträglichkeit und Effizienz im Kontext der Fernwärmeerzeugung ausgewählt. Es ist zu betonen, dass diese initialen Werte in nachgelagerten Machbarkeitsstudien, die für jedes Eignungsgebiet durchgeführt werden, noch weiter verfeinert und validiert werden müssen.

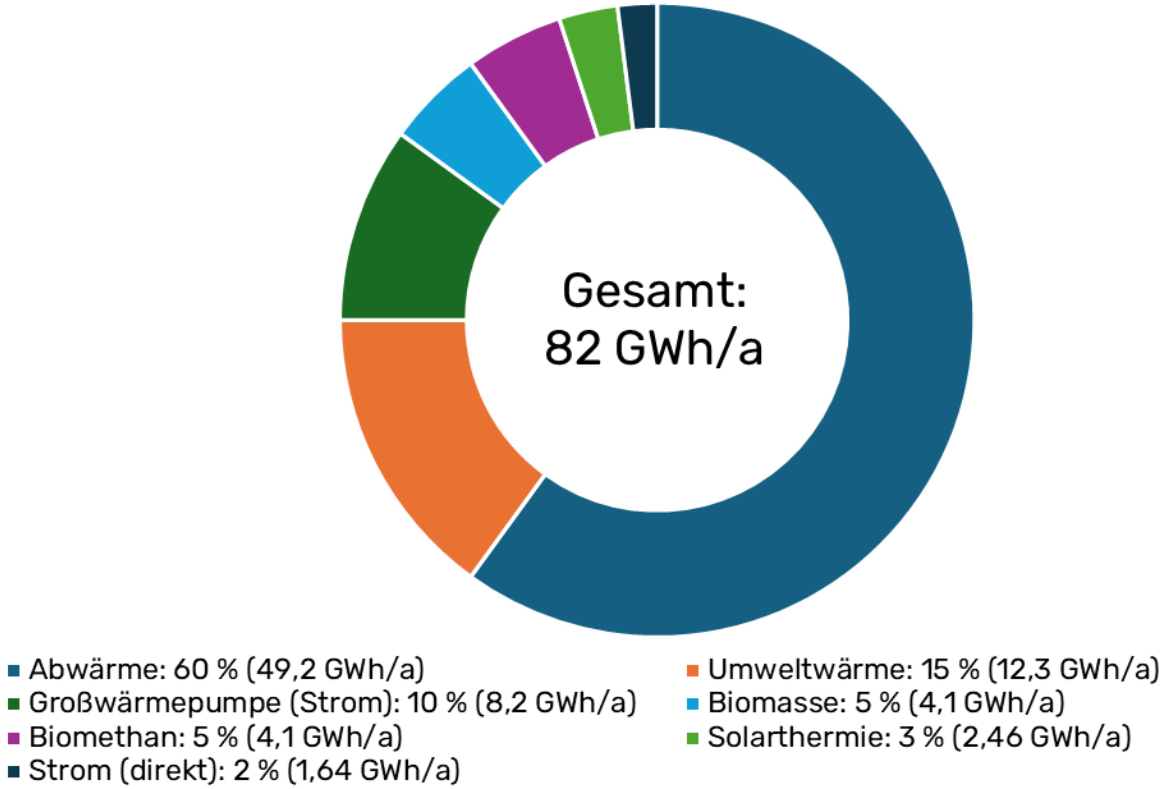


Abbildung 83: Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf der leitungsgebundenen Wärmeversorgung im Jahr 2045

Abbildung 84 und Abbildung 85 zeigen die zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs der leitungsgebundenen Wärmeversorgung nach Energieträgern und ihrer Anteile an der gesamten leitungsgebundenen Wärmversorgung.

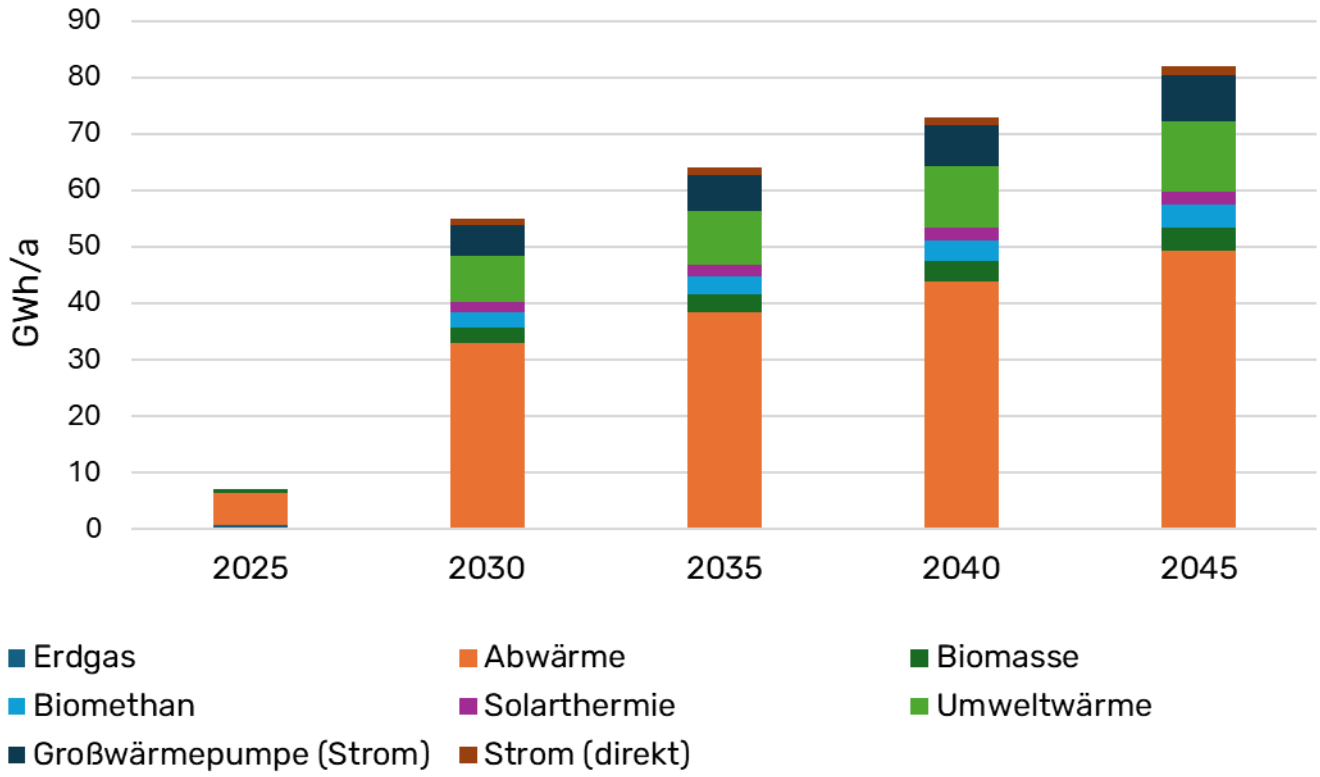


Abbildung 84: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs der leitungsgebundenen Wärmeversorgung nach Energieträgern

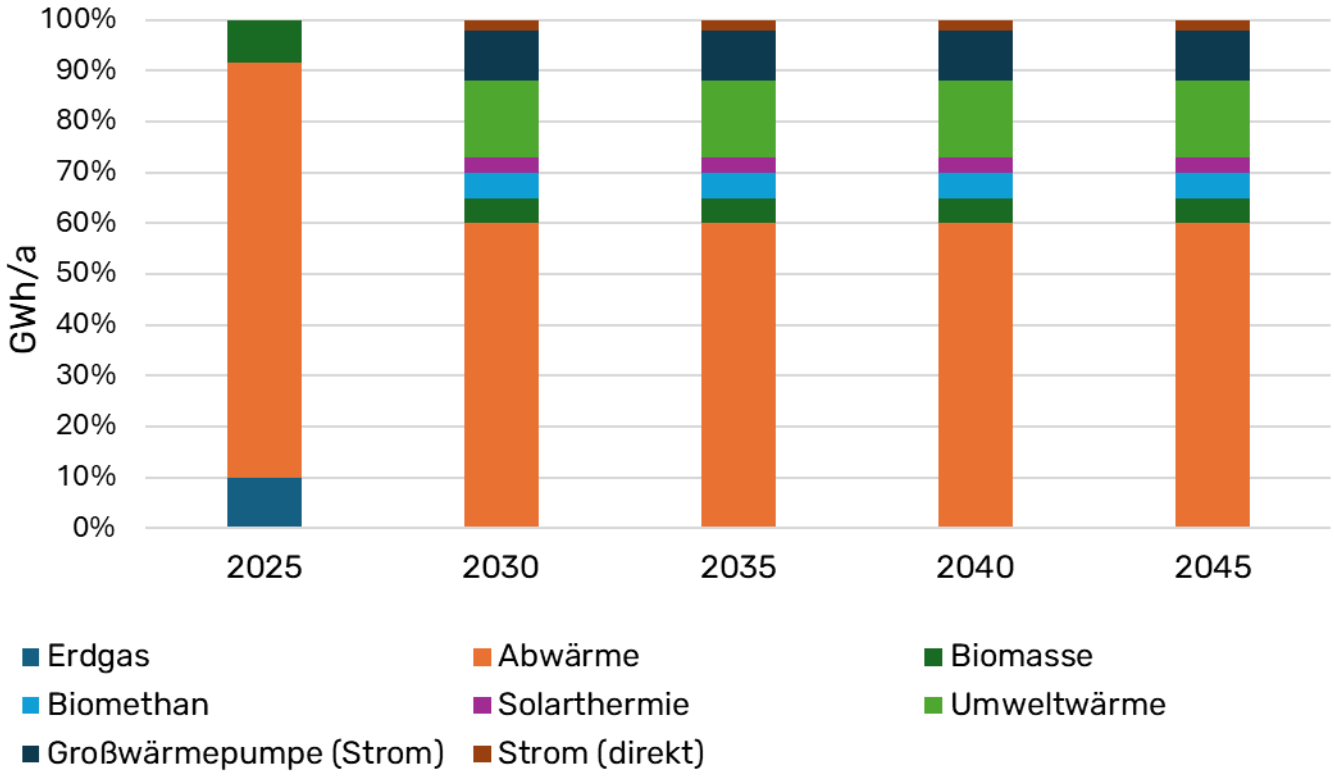


Abbildung 85: Zeitliche Entwicklung der Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf der leitungsgebundenen Wärmeversorgung in Prozent

8.4 Entwicklung der eingesetzten Energieträger

Basierend auf den zugewiesenen Wärmeerzeugungstechnologien aller Gebäude im Projektgebiet wird der Energieträgermix für das Zieljahr 2045 berechnet.

Der Energieträgermix zur Deckung des zukünftigen Endenergiebedarfs gibt Auskunft darüber, welche Energieträger in Zukunft zur Wärmeversorgung in Wärmenetzen und in der Einzelversorgung zum Einsatz kommen.

Zunächst wird jedem Gebäude ein Energieträger zugewiesen. Anschließend wird dessen Endenergiebedarf basierend auf dem Wirkungsgrad der Wärmeerzeugungstechnologie sowie des Wärmebedarfs berechnet. Dafür wird der jeweilige Wärmebedarf im Zieljahr durch den thermischen Wirkungsgrad der Wärmeerzeugungstechnologie dividiert. Die zeitliche Entwicklung des gesamten Endenergiebedarfs der Wärmeversorgung nach Energieträgern ist in Abbildung 86 dargestellt.

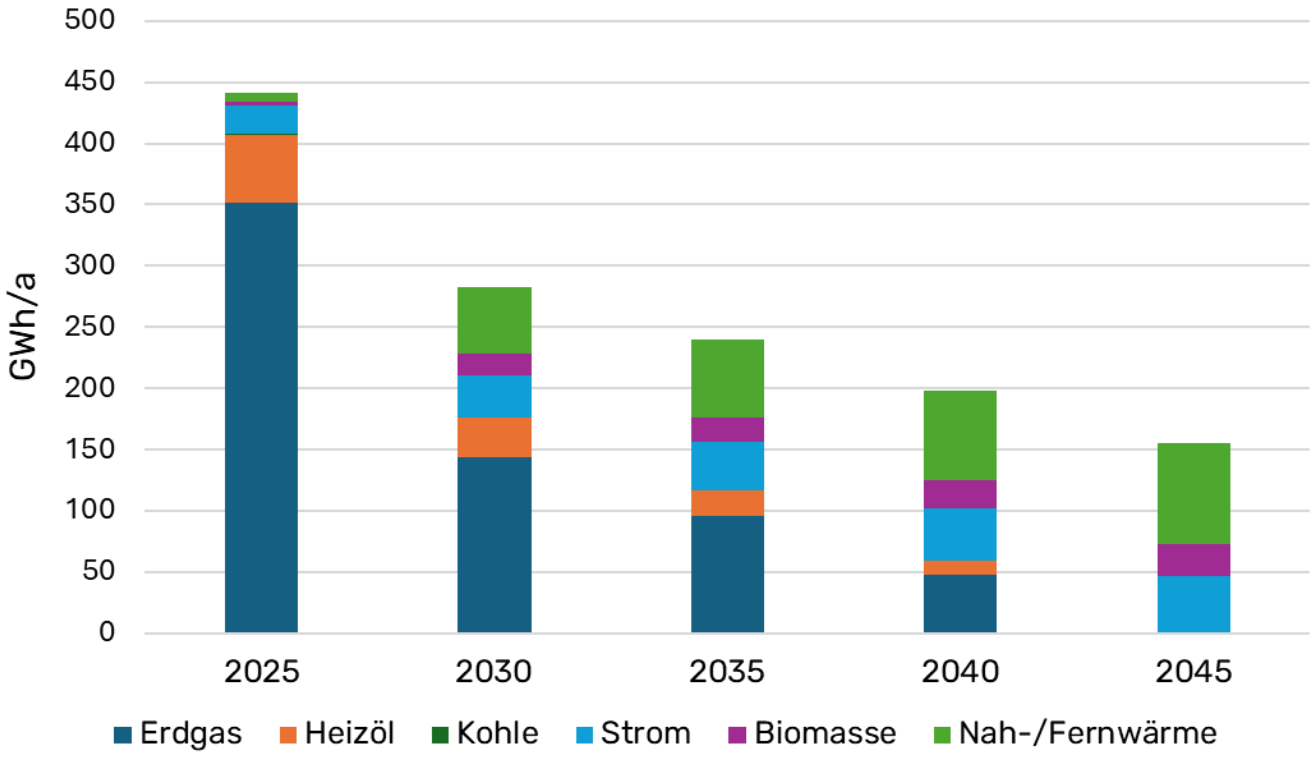


Abbildung 86: Zeitlicher Verlauf des Endenergiebedarfs der Wärmeversorgung nach Energieträgern

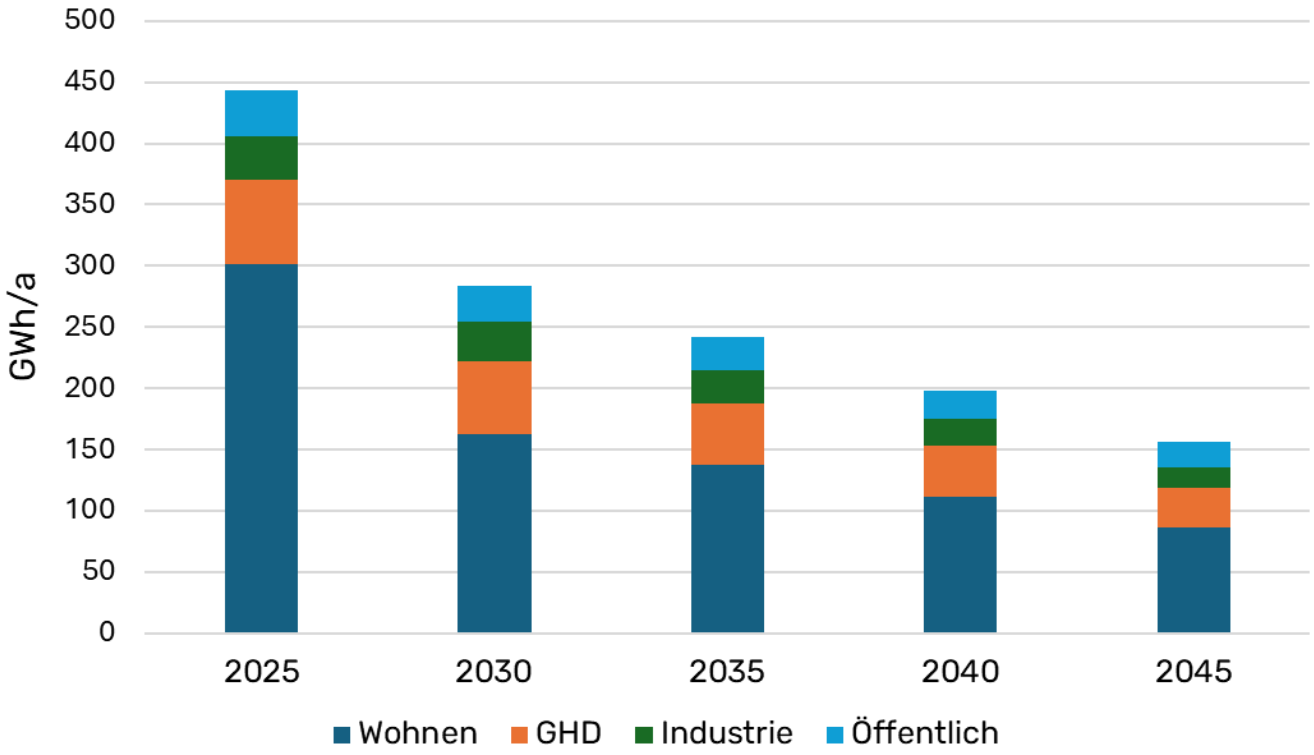


Abbildung 87: Zeitliche Entwicklung des Endenergiebedarfs der Wärmeversorgung nach Sektoren

Die Zusammensetzung der verschiedenen Energieträger am Endenergiebedarf erfährt einen Übergang von fossilen hin zu nachhaltigen Energieträgern. Zudem sinkt der gesamte Endenergiebedarf durch die Annahme fortschreitender Sanierungen.

Der Endenergiebedarf von Erdgas wird 2030 ca. 144 GWh/a betragen, 2035 ca. 96 GWh/a, 2040 ca. 48 GWh/a) und im Zieljahr 2045 wird schließlich kein Erdgas mehr in der Wärmeversorgung eingesetzt.

Der Anteil der Fernwärme am Endenergiebedarf (siehe auch Abbildung 88) wird im Verlauf der Zeit zunehmen:

- 2030: 55 GWh/a, entspricht 19 % des Endenergiebedarfs
- 2035: 64 GWh/a, entspricht 27 % des Endenergiebedarfs
- 2040: 73 GWh/a, entspricht 37 % des Endenergiebedarfs
- 2045: 82 GWh/a, entspricht 53 % des Endenergiebedarfs

In diesem Szenario wird angenommen, dass sämtliche in den Workshops im Rahmen der Akteursbeteiligung erarbeiteten Eignungsgebiete für Wärmenetze und das Prüfgebiet in Hücheln vollständig erschlossen sein werden.

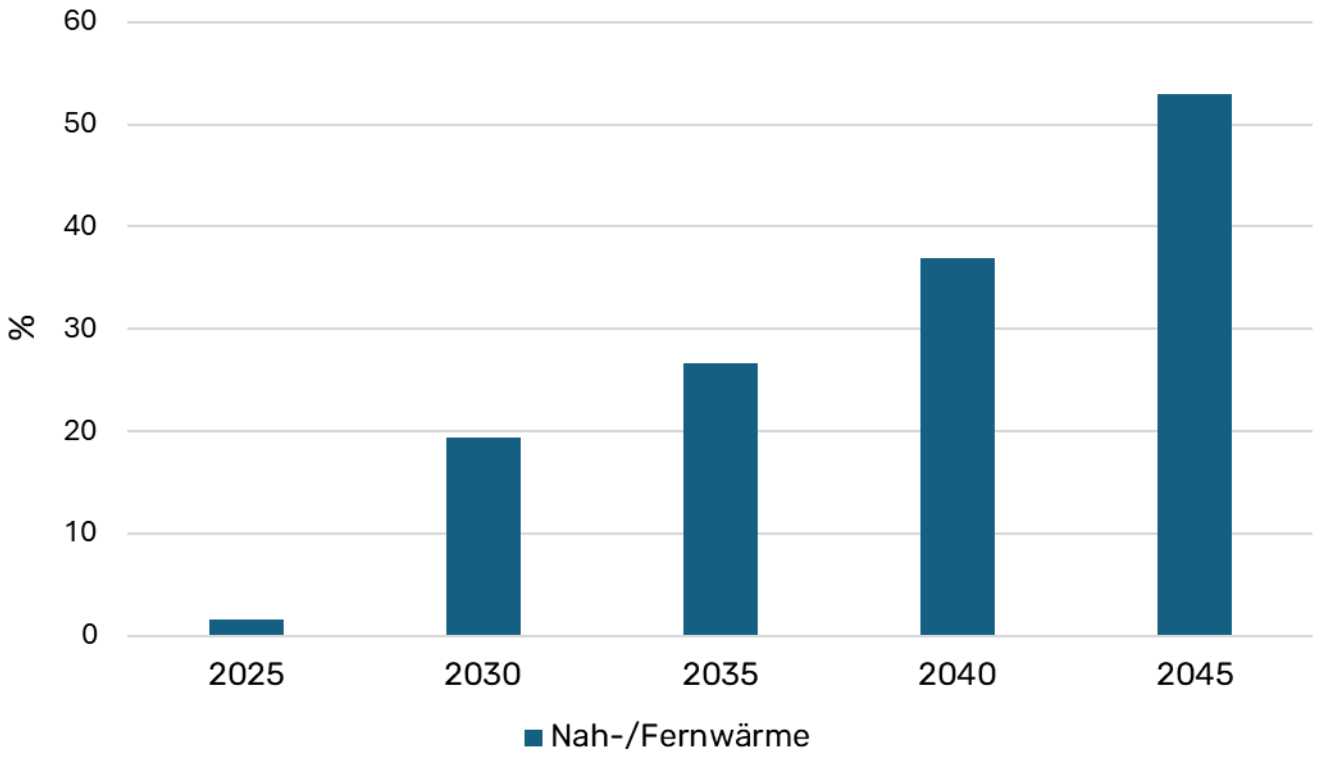


Abbildung 88: Zeitliche Entwicklung des Anteils der leitungsgebundenen Wärmeversorgung an der gesamten Wärmeversorgung (Endenergiebedarf) in Prozent

Der Anteil von Strom für dezentrale Wärmepumpen am Endenergiebedarf steigt über die Jahre 2030 (35 GWh/a), 2035 (39 GWh/a), und 2040 (43 GWh/a) bis 2045 auf 47 GWh/a. Insgesamt fällt der Anteil von Strom am Endenergiebedarf 2045 vergleichsweise gering aus, obwohl 72,3 % der beheizten Gebäude mit dezentralen Luft- oder Erdwärmepumpen ausgestattet sein werden. Aufgrund der angenommenen Jahresarbeitszahl von ca. drei für die Wärmepumpen ergibt sich eine dreifach größere, durch die Wärmepumpe bereitgestellte Wärmemenge als der eingesetzte Strombedarf.

8.5 Bestimmung der Treibhausgasemissionen

Die dargestellten Veränderungen in der Zusammensetzung der Energieträger bei der dezentralen Versorgung und in den Wärmenetzen führen zu einer dementsprechenden Reduktion der Treibhausgasemissionen (siehe Abbildung 89). Es zeigt sich, dass im angenommenen Szenario die Entwicklung der Treibhausgase folgendermaßen verläuft:

- 2025: 112.775 t CO_2e
- 2030: 50.477 t CO_2e
- 2035: 34.848 t CO_2e
- 2040: 18.636 t CO_2e
- 2045: 3.553 t CO_2e

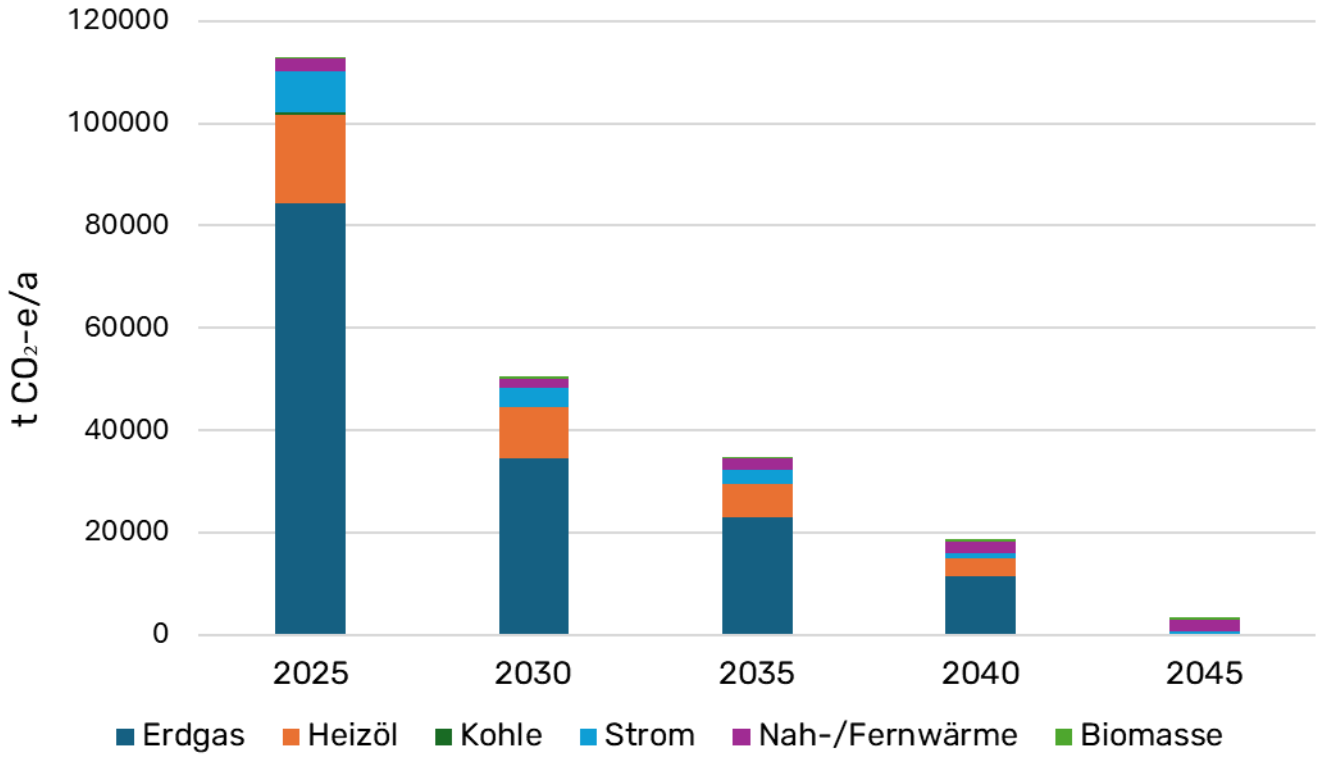


Abbildung 89: Zeitliche Entwicklung der Treibhausgasemissionen nach Energieträgern

Die Verteilung der Emissionen auf die einzelnen Energieträger für das Zieljahr ist in Abbildung 90 dargestellt. Mit 65,5 % geht der Großteil der Treibhausgasemissionen auf die Nutzung von Abwärme zurück. Es folgt Strom mit 19,8 % und Biomasse mit 14,6 %.

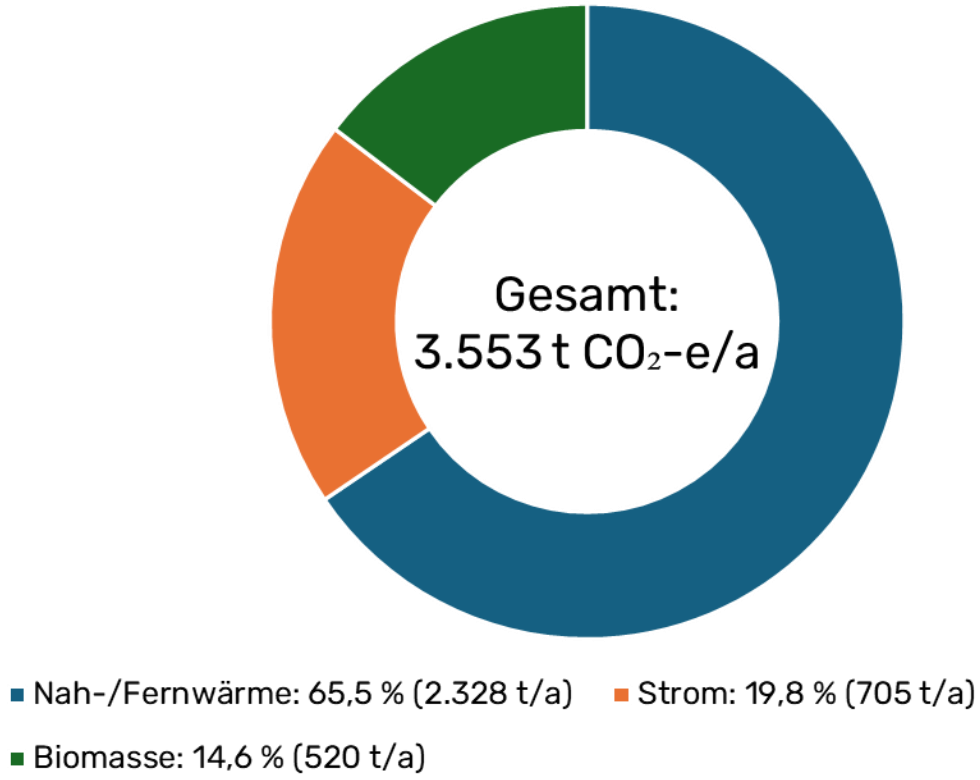


Abbildung 90: Treibhausgasemissionen der Wärmeversorgung im Jahr 2045 nach Energieträgern

Für das Jahr 2045 ergibt sich folglich eine Reduktion um 96,8 % verglichen mit dem Basisjahr. Dies bedeutet, dass im dargestellten Szenario für den Wärmesektor ein bilanzielles Restbudget an Treibhausgasemissionen im Zieljahr verbleibt. Dieses Restbudget ist, wie unter Punkt 2.7 bereits beschrieben, den Emissionsfaktoren der erneuerbaren Energieträger zuzuschreiben, die auf die Emissionen entlang der Wertschöpfungskette (z. B. Fertigung und Installation) zurückzuführen sind (siehe auch Tabelle 1).

Auf die Emissionen entlang der globalen Wertschöpfungsketten hat die Stadtverwaltung Eschweiler nur begrenzten Einfluss. Im Rahmen der Fortschreibung der Wärmeplanung sollte daher die weitere Entwicklung und Prognose der Emissionsfaktoren berücksichtigt und eine weitere Reduktion des Restbudgets angestrebt werden. Um für den Wärmesektor Treibhausgasneutralität im Zieljahr zu erreichen, wird es aber voraussichtlich unerlässlich sein, Restemissionen durch weitere Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Klimaschutzes bilanziell auszugleichen. Auch diese Entwicklung sollte bei einer Fortschreibung der Wärmeplanung weiter betrachtet werden.

8.6 Zusammenfassung des Zielszenarios

Durch die Simulation des Zielszenarios zeigt sich, wie sich der Wärmebedarf bis ins Zieljahr 2045 bei einer Sanierungsquote von 1 % entwickelt. Der bundesweite Durchschnitt der Sanierungsquote liegt aktuell jedoch bei lediglich 0,8 %. Dies unterstreicht die Dringlichkeit großflächiger Sanierungen, um die Wärmewende erfolgreich zu gestalten.

Im betrachteten Szenario werden knapp 70 % der Gebäude dezentral über Wärmepumpen oder Biomasse beheizt. Parallel dazu wird der Ausbau der Fernwärmeversorgung vorangetrieben und es wird angenommen, dass im Zieljahr 2045 alle Wärmenetze der erarbeiteten Eignungsgebiete umgesetzt und die angestrebten Anschlussquoten erreicht worden sind. Um die Dekarbonisierung des Wärmesektors in Eschweiler zu erreichen, müssen konsequent erneuerbare Energiequellen auf dem Projektgebiet erschlossen werden. Auch wenn dies, wie im Zielszenario angenommen, erreicht wird, bleiben 2045 nach einer Reduktion um 96,8 % noch Restemissionen von 3.553 t CO_2e/a. Im Rahmen der Fortschreibungen des Wärmeplans müssen hierzu weitere Maßnahmen und Strategien entwickelt werden, um eine vollständige Treibhausgasneutralität des Wärmesektors erreichen zu können.

9 Maßnahmen und Wärmewendestrategie

In den vorhergehenden Kapiteln dieses Berichts wurden die wichtigsten Elemente einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung identifiziert, Eignungsgebiete bestimmt und simulativ quantifiziert. Zur Umsetzung der Wärmewende wurden im Rahmen der Beteiligung der Akteur*innen die Ergebnisse der Analysen konkretisiert und in Maßnahmen überführt.

Die Maßnahmen bilden den Kern des Wärmeplans und bieten den Einstieg in die Transformation zum angestrebten Zielszenario. Gemäß § 20 WPG sind im Wärmeplan Maßnahmen zu benennen, mit denen das Ziel einer Wärmeversorgung mit ausschließlich erneuerbaren Energieträgern bis zum Zieljahr erreicht werden kann. Diese können sowohl „harte“ Maßnahmen mit direkter CO_2-Einsparung als auch "weiche" Maßnahmen sein, etwa in der Öffentlichkeitsarbeit. Für die Auswahl der quantitativen Maßnahmen dienten die Erkenntnisse aus der Bestands- und Potenzialanalyse als Grundlage.

In Kombination mit dem Fachwissen beteiligter Akteur*innen, greenventory sowie der lokalen Expertise der Stadtverwaltung, wurde der Handlungsspielraum so eingegrenzt, dass 17 zielführende Maßnahmen identifiziert werden konnten. Diese wurden in Workshops diskutiert und verfeinert. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen vorgestellt.

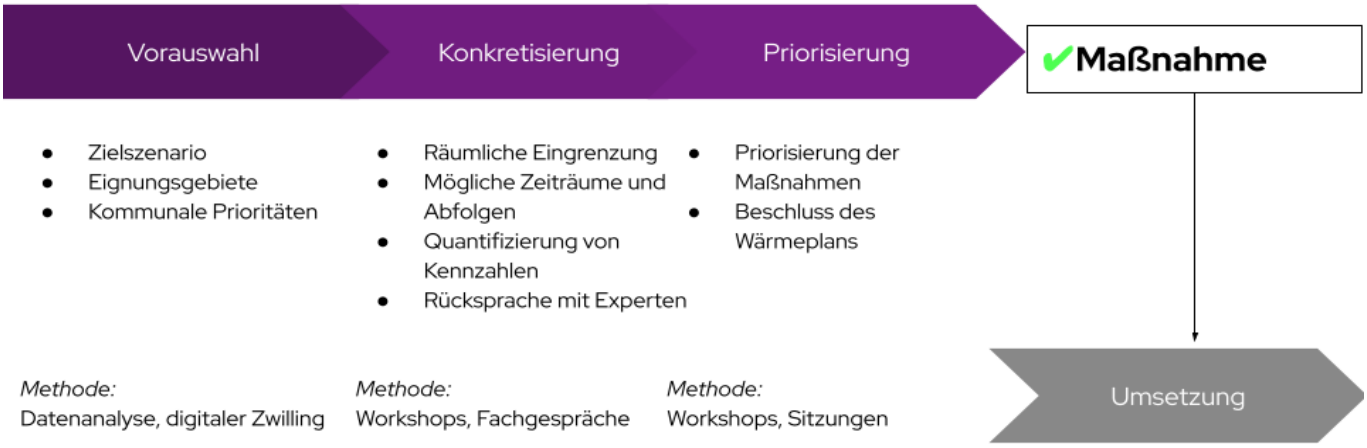


Abbildung 91: Entwicklung von Maßnahmen zur Erreichung des Zielszenarios

9.1 Maßnahmen

9.1.1 Maßnahme 1: Vorbereitende Schritte

Beschreibung: Die Kommunale Wärmeplanung ist komplex. Damit bei der Umsetzung fundierte und zukunftsgerechte Entscheidungen getroffen werden können, sind bei allen Verantwortlichen ein intensiver Austausch und das zweifelsfreie Verständnis für den Wärmeplan, seine Empfehlungen und die Rahmenbedingungen notwendig. Um dies sicherzustellen, soll es seitens der verantwortlichen Fachdienststelle Gespräche mit, sowie Informations- und Diskussionsveranstaltungen für die verantwortlichen Planer und Entscheider geben. In diesen soll auch das Vorgehen für die Umsetzung weiterer Maßnahmen, die grundsätzliche Haltung der Stadt Eschweiler zur Wärmewende und die Einrichtung einer Personalstelle, sondiert, skizziert und die Fragen der Verantwortlichen diesbezüglich beantwortet werden. Das Ziel ist die Herbeiführung eines weiteren Beschlusses im Stadtrat zur konkreten Umsetzung erster Maßnahmen und die Weiterentwicklung der Kommunalen Wärmeplanung in Eschweiler.

Darüber hinaus soll die Eschweiler Öffentlichkeit über die Inhalte und Empfehlungen des Kommunalen Wärmeplans adäquat informiert werden.

Schritte:

- Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Eschweiler Bevölkerung über die Inhalte und Empfehlungen des Kommunalen Wärmeplans
- Abstimmung mit dem Verwaltungsvorstand und der Eschweiler Politik zur konkreten Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung
- Ggf. Durchführung von Informations- und Diskussionsveranstaltungen für die Verantwortlichen mit Unterstützung externer Fachleute (z.B. NRW.energy4climate, Kompetenzzentrum Wärmewende NRW)
- Herbeiführung eines Beschlusses im Stadtrat über den grundsätzlichen, weiteren Umgang mit der Kommunalen Wärmeplanung in Eschweiler

Beginn: 2026

Zeitrahmen: halbes Jahr

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Politik

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: VVO, Politik, Öffentlichkeit

Investitionen: keine

Laufende Kosten: Personalkosten

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.2 Maßnahme 2: Sicherstellung der notwendigen verwaltungsinternen Ressourcen zur Umsetzung der KWP und Unterstützung der Wärmewende

Beschreibung: Die Aufstellung der KWP ist eine kommunale Pflichtaufgabe für die Stadt Eschweiler, die über Konnexitätszahlungen des Landes NRW auf Grundlage des LWPG NRW finanziert wird. Über die weitere Realisierung der Wärmewende und die konkrete Umsetzung der Empfehlungen der KWP muss der Eschweiler Stadtrat entscheiden. Um diese Entscheidungen umsetzen zu können, müssen den Entscheidungen entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen in der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Schritte:

- Herbeiführung eines grundsätzlichen Beschlusses des Stadtrats zur Klärung des weiteren Umgangs mit der Wärmewende und den Empfehlungen der KWP
- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine verantwortliche Stelle in der Verwaltung („Wärmewendemanagement“) entsprechend dem Beschluss
- Bereitstellung der notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen in der Verwaltung durch Einbringung in die Haushaltsberatungen
- Etablierung und Besetzung der Stelle
- Aufbau/Fortführung einer passenden Organisationsstruktur innerhalb der Verwaltung (Arbeitsgruppe o.ä.)

Beginn: 2026

Zeitrahmen: Stellenbesetzung - 1 Jahr; fortlaufend

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Politik

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: keine

Investitionen: keine

Laufende Kosten: Personalkosten

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.3 Maßnahme 3: Untersuchung zur Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme in Eschweiler

Beschreibung: In Eschweiler gibt es an verschiedenen Orten relevante Potenziale für die Nutzung unvermeidbarer industrieller und gewerblicher Abwärme zur Wärmeversorgung. Um eine eventuelle Nutzung möglich zu machen, muss untersucht werden, wo und in welchem Umfang eine Verwendung der Abwärmequellen realisiert werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe vorhanden sind, die Abwärme auf verschiedenartig hohen Temperaturniveaus bereitstellen könnten und dass es gegebenenfalls noch Potenziale zur Vermeidung von Abwärme gibt, die im Sinne der Energieeffizienz zuerst gehoben werden sollten. Ziel der Untersuchung ist es, herauszufinden, wie die Abwärme effizient für Heizzwecke eingesetzt werden kann. Zudem sollen verschiedene Versorgungskonzepte geprüft werden, um die optimale Möglichkeit zur Nutzung der industriellen und gewerblichen Abwärme zu identifizieren und eine nachhaltige sowie wirtschaftlich tragfähige Wärmeversorgung sicherzustellen.

Schritte:

- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine Vorstudie mit verschiedenen netzgebunden Versorgungskonzepten
- Durchführung der Vorstudie
- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine Machbarkeitsstudie mit Festlegung auf eins der voruntersuchten Versorgungskonzepte
- Durchführung der Machbarkeitsstudie

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 1 Jahr

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, lokale Unternehmen, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: lokale Unternehmen, stadtweit

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.4 Maßnahme 4: Untersuchung der Wärmepotenziale aus der Abwassernutzung in Eschweiler

Beschreibung: Abwasser enthält nach wie vor Energie, die für die Wärmeversorgung genutzt werden könnte. Der Umfang der nutzbaren Energie ist zwar begrenzt, kann aber einen wertvollen Beitrag für die gesamte Versorgung darstellen. Für die Nutzung gibt es theoretisch zwei Möglichkeiten: die zentrale Nutzung in Kläranlagen und die dezentrale Nutzung an passenden Stellen direkt im Kanalnetz. Eine Kombination der beiden Möglichkeiten ist ebenfalls möglich.

In jedem Fall muss mit der Fachdienststelle der Stadt Eschweiler und dem WVER als Betreiber der Abwasserkanäle bzw. Kläranlagen die Vorgehensweise bei den Untersuchungen und jegliche Nutzung hinsichtlich der Anforderungen der Kläranlagen zur Reinigung des Abwassers abgestimmt werden. Hierzu ist es notwendig, die Potenziale genau zu ermitteln und die Machbarkeit zu untersuchen.

Aufgrund der Position der Kläranlage Stolberg auf bzw. an der Stadtgrenze zwischen Eschweiler und Stolberg bietet sich bei der Ermittlung der Potenziale und Machbarkeit für die Stolberger Kläranlage ein gemeinsames Vorgehen zusammen mit der Stadt Stolberg an, um mögliche Synergieeffekte zu ermitteln und zu heben.

Schritte:

- Austausch mit der Stadt Stolberg zur Evaluierung eines gemeinsamen Vorgehens hinsichtlich der Untersuchung und Nutzung möglicher Wärmepotenziale aus der Kläranlage Stolberg durchführen
- Im Austausch mit dem WVER die Fördermöglichkeiten für eine Potenzialuntersuchung und Machbarkeitsstudie zur Abwasserwärmenutzung aus den Kläranlagen Stolberg und Eschweiler sowie den Abwasserhauptsammlern untersuchen und ggf. beantragen
- Potenzialuntersuchung und Machbarkeitsstudie durchführen

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 1 Jahr

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Stadt Stolberg, WVER, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: stadtweit

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler, Stadt Stolberg

9.1.5 Maßnahme 5: Prüfung der Geothermiepotenziale: Oberflächennahe Geothermie, Tiefengeothermie (Geothermieuntersuchung des Geologischen Dienstes NRW) und Grubenwasserwärme

Beschreibung: Oberflächennahe Geothermie kann eine wichtige Rolle in der Wärmeversorgung spielen. Um Gebäudeeigentümer*innen und Unternehmen über die örtlichen Möglichkeiten der Nutzung gezielt informieren und beraten zu können, sollen die Potenziale der oberflächennahen Geothermie über eine Potenzialanalyse genauer untersucht und die Ergebnisse veröffentlicht werden.

Auch die Tiefengeothermie kann in Eschweiler eine relevante Säule für die Wärmeversorgung werden. Die bereits laufenden Untersuchungen zur Tiefengeothermie durch den Geologischen Dienst NRW und eine mögliche Nutzung am Kraftwerksstandort Weisweiler sollen im weiteren Verfahren und bei der Fortschreibung der KWLP berücksichtigt und unterstützt werden.

Zusätzlich gibt es aufgrund des Altbergbaus in Eschweiler grundsätzlich die Möglichkeit, über das Grubenwasser alter Stollen Wärme nutzbar zu machen. Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind und welche Wärmemengen damit bereitgestellt werden könnten, soll in einer entsprechenden Potenzialstudie untersucht werden.

Schritte:

- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für die Potenzialstudien zur Oberflächengeothermie und zur Grubenwasserwärme
- Durchführung der Potenzialstudien für die Oberflächengeothermie und Grubenwasserwärme
- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung der Grubenwasserwärme
- Durchführung der Machbarkeitsstudie zur Nutzung der Grubenwasserwärme
- Beratungsangebot für Hauseigentümer und Unternehmen zusammenstellen und anbieten

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 3 Jahre

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Geologischer Dienst NRW, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: stadtweit

Investitionen: mittel

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.6 Maßnahme 6: Machbarkeitsstudie Fokus- und Eignungsgebiete

Beschreibung: Unter den Eignungsgebieten, in denen eine Versorgung über Wärmenetze grundsätzlich als sinnvoll erachtet wird, wurden zusätzlich drei Fokusgebiete identifiziert, die für die Wärmwende in Eschweiler eine außerordentlich wichtige Rolle spielen: Weisweiler, Dürener Straße und Zentrum. Um herauszufinden, wie eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung in den Fokusgebieten und den weiteren Eignungsgebieten gestaltet werden kann, ist die Durchführung einer Machbarkeitsstudie nötig.

Schritte:

- Finanzierungsmöglichkeiten für die Machbarkeitsstudie untersuchen und ggf. beantragen
- Machbarkeitsstudie durchführen

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 2 bis 3 Jahre

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Fokus- und Eignungsgebiete

Investitionen: mittel

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.7 Maßnahme 7: Vorstudie und Machbarkeitsstudien Prüfgebiete

Beschreibung: Es wurden Bereiche identifiziert, in denen aufgrund der Detailtiefe der Kommunalen Wärmeplanung keine abschließende Einschätzung über eine Eignung für die Versorgung über Wärmenetze getroffen werden kann, sogenannte Prüfgebiete. Gegebenenfalls ist bei diesen Gebieten ein Anschluss an das Fernwärmenetz oder der Bau eines lokalen Nahwärmenetzes sinnvoll. Um hierzu Klarheit zu schaffen, sollen diese Gebiete in einer Vorstudie genauer untersucht werden. Für die Gebiete, bei denen die Vorstudie eine leitungsgebundene Wärmeversorgung als sinnvoll erachtet, sollen im Anschluss entsprechende Machbarkeitsstudien für eine effiziente und wirtschaftliche Versorgung durchgeführt werden.

Schritte:

- Finanzierungsmöglichkeiten für die Vorstudie zur Möglichkeit von lokalen Wärmenetzen in Prüfgebieten untersuchen und ggf. beantragen
- Vorstudie durchführen
- Ggf. Finanzierungsmöglichkeiten für Machbarkeitsstudien untersuchen und ggf. beantragen
- Ggf. Machbarkeitsstudien für lokale Wärmenetze in Prüfgebieten durchführen

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 2 bis 3 Jahre

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Prüfgebiete

Investitionen: mittel

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.8 Maßnahme 8: Integration des Innovations- und Gewerbezentrums (IGZ) in ein Wärmenetz untersuchen

Beschreibung: In der Innenstadt von Eschweiler soll auf dem Gelände des alten Schlachthofs ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet entstehen. Durch die innerstädtische Lage in einem Eignungsgebiet und die Nähe zu anderen Großverbrauchern eröffnen sich unterschiedliche Möglichkeiten bei der Gestaltung der Wärmeversorgung des IGZ. Denkbar sind der Anschluss an ein Fernwärmenetz, die Bildung eines Quartiersnetzes oder eine langfristige Insellösung. Das IGZ selbst könnte beim Anschluss an ein Wärmenetz sowohl die Rolle eines Verbrauchers als auch einer Wärmequelle einnehmen. Auf dem Gelände und im direkten Umfeld sind Potenziale für die Nutzung regenerativer Energiequellen vorhanden, wie beispielsweise oberflächennahe Geothermie oder Flusswärme.

Aufgrund des fortgeschrittenen Projektstatus wird das IGZ zunächst als Insellösung zur Selbstversorgung geplant. Ob eine spätere Integration in ein Wärmenetz sinnvoll wäre und wie diese aussehen könnte, muss untersucht werden.

Schritte:

- Finanzierungsmöglichkeiten für eine Vorstudie identifizieren
- Vorstudie mit verschiedenen Versorgungskonzepten durchführen
- Untersuchung und ggf. Beantragung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine Machbarkeitsstudie mit Festlegung auf eins der voruntersuchten Versorgungskonzepte
- Machbarkeitsstudie durchführen

Beginn: sobald Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Fernwärmenetz vorliegen (siehe Maßnahme 6)

Zeitrahmen: halbes Jahr

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: IGZ

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.9 Maßnahme 9: Prüfung der Einbindung von Wärmespeichern

Beschreibung: Saisonale Wärmespeicher sind eine innovative Lösung, um überschüssige Wärme in wärmeren Monaten zu speichern und sie in Zeiten hoher Nachfrage zu nutzen. Es stehen verschiedene Speichermethoden zur Verfügung. Je nach Einsatz eines Wärmespeichers (z.B. für Wohnsiedlungen oder die Speicherung von Abwärmepotenzialen) müssen Bauart und Standort geeignet gewählt werden. Je nach Art des Speichermediums sind verschiedene Temperaturgradienten erreichbar. Mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie soll geklärt werden, ob durch die Errichtung eines oder mehrerer Wärmespeicher weitere Potenziale nutzbar gemacht werden können. Hierbei sollen auch mögliche kommunenübergreifende Potenziale untersucht werden.

Schritte:

- Finanzierungsmöglichkeiten für eine Machbarkeitsstudie untersuchen und beantragen
- Machbarkeitsstudie für die Einbindung von Wärmespeichern in ein Fernwärmenetz durchführen
- Ggf. mögliche Standorte für Großwärmespeicher identifizieren

Beginn: 2027

Zeitrahmen: 2 bis 3 Jahre

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Eignungsgebiete und Umfeld der Eignungsgebiete

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.10 Maßnahme 10: Ertüchtigung Stromnetze – Abstimmung mit Netzbetreibern

Beschreibung: Der Bedarf an erneuerbarem Strom wird steigen, unter anderem aufgrund der Wärmewende und der Energiewende insgesamt. Darüber hinaus wird nicht nur der reine Strombedarf steigen, sondern es werden gänzlich neue Ansprüche an die Stromnetze gestellt, beispielsweise durch die vermehrte Nutzung von Photovoltaikanlagen, Akkuspeichern, elektrischen Fahrzeugen und Wärmepumpen.

Die Umsetzung der Wärmewende soll nicht aufgrund von mangelnden Kapazitäten in den Stromnetzen negativ beeinträchtigt oder Ressourcen ineffizient eingesetzt werden. Um dies zu vermeiden, soll der Austausch mit den Stromnetzbetreibern gesucht werden, um gemeinsam den voraussichtlichen Bedarf für die Ertüchtigung der Stromnetze, Problemstellungen und Lösungsmöglichkeiten zu identifizieren.

Schritte:

- Kontaktaufnahme und Austausch mit den Stromnetzbetreibern durchführen
- Gemeinsame Identifizierung von Bedarfen, Problemen und Lösungen

Beginn: 2027

Zeitrahmen: fortlaufend, langfristig

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Stromnetzbetreiber

Adressaten/Betroffene Gebiete: stadtweit

Investitionen: hoch

Laufende Kosten: Betriebskosten, Wartung, Personalkosten

Träger der Kosten: Netzbetreiber

9.1.11 Maßnahme 11: Strategie Wasserstoff entwickeln

Beschreibung: Grüner Wasserstoff nimmt als Energieträger und chemischer Rohstoff eine zentrale Rolle bei der Energiewende ein. Da die Erzeugung von grünem Wasserstoff energieintensiv, aufwändig und damit auch kostspielig ist, sollte grüner Wasserstoff nur dort eingesetzt werden, wo keine vorteilhaften Alternativen existieren. Aus diesem Grund ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass grüner Wasserstoff bei der Deckung des Raumwärmebedarfs keine relevante Rolle spielen wird. Dementsprechend ist Wasserstoff in der kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler als Option ausgeschlossen worden.

Für die Deckung des Bedarfs an Prozesswärme oder als Rohstoff in Gewerbe- und Industriebetrieben kann grüner Wasserstoff jedoch eine sinnvolle Lösung sein. Da nach aktuellem Stand die geplante Wasserstoffleitung „H_2ercules“ als Teil des deutschen Wasserstoff-Kernnetzes durch Eschweiler führen wird, wird eine Ausspeisung und Nutzung von Wasserstoff in Eschweiler grundsätzlich möglich sein.

Um zielgerichtet vorgehen zu können, ist es sinnvoll, gemeinsam mit den relevanten Akteur*innen eine Strategie zur Nutzung von Wasserstoff in Eschweiler zu entwickeln in Berücksichtigung der Wärmeplanung, insbesondere den Möglichkeiten zur Nutzung von Abwärmepotenzialen. Eine zentrale Aufgabe ist dabei, den Bedarf der Unternehmen in Eschweiler an Wasserstoff zu ermitteln. Darauf aufbauend sollten Lösungsmöglichkeiten für die Versorgung konzipiert werden.

Schritte:

- Entwicklung einer Strategie für die Wasserstoffnutzung für Prozesswärme und als Rohstoff in Gewerbe und Industrie in Eschweiler, gemeinsam mit den relevanten Akteur*innen
- Finanzierungsmöglichkeiten für eine Befragung/Studie zur Ermittlung des Bedarfs an Wasserstoff von Unternehmen in Eschweiler untersuchen und ggf. beantragen
- Durchführung der Befragung/Studie
- Entwicklung eines Versorgungskonzeptes für Wasserstoff in Eschweiler
- Umsetzung des Versorgungskonzeptes

Beginn: 2027

Zeitrahmen: Strategie – 2 Jahre, Umsetzung – fortlaufend, langfristig

Akteure: Stadt Eschweiler, Energieversorger, Gasnetzbetreiber, Industrie- und Gewerbeunternehmen

Adressaten/Betroffene Gebiete: Industrie- und Gewerbeunternehmen mit Bedarf an Wasserstoff

Investitionen: Strategie – niedrig, Umsetzung - unbekannt

Laufende Kosten: Strategie – keine, Umsetzung – Betriebskosten, Wartung, Personalkosten

Träger der Kosten: Gasnetzbetreiber

9.1.12 Maßnahme 12: Strategie zentrale Kälteversorgung entwickeln

Beschreibung: Durch den Klimawandel wird die Belastung durch hohe Temperaturen insbesondere im Sommer weiter zunehmen. Dementsprechend wird der sommerliche Wärmeschutz an Bedeutung gewinnen, um die negativen Auswirkungen der hohen Wärmebelastung zu beschränken. Nach verschiedenen passiven Maßnahmen ist die aktive Raumklimatisierung hierfür ebenfalls eine wichtige Säule. Es ist damit zu rechnen, dass der Bedarf an Kälte im Sommer steigen wird.

Um diesen Bedarf möglichst nachhaltig und effizient zu decken, könnten Synergien zwischen Kälte- und geplanter zentraler Wärmeversorgung genutzt werden. Hierzu sollte eine Strategie zur Kälteversorgung der Eignungsgebiete in der Stadt in Berücksichtigung der Wärmeplanung gemeinsam mit den relevanten Akteur*innen entwickelt werden, in deren Rahmen der Kältebedarf und mögliche Lösungen untersucht und konzipiert werden.

Schritte:

- Entwicklung einer grundsätzlichen, rahmengebenden Strategie für die Kälteversorgung der Eignungsgebiete, die die Themen Wärme und Kälte gemeinsam betrachtet, gemeinsam mit den relevanten Akteur*innen
- Finanzierungsmöglichkeiten für Machbarkeitsstudie(n) zur Ermittlung des Kältebedarfs und Konzeption von Lösungen untersuchen
- Machbarkeitsstudie(n) durchführen
- Umsetzung entsprechend der Strategie und den Ergebnissen der Studien

Beginn: 2027

Zeitrahmen: Strategie – 2 Jahre, Umsetzung – fortlaufend, langfristig

Akteure: Stadt Eschweiler, Energieversorger, mögliche Wärmenetzbetreiber

Adressaten/Betroffene Gebiete: stadtweit

Investitionen: Strategie – niedrig, Umsetzung - unbekannt

Laufende Kosten: Strategie – keine, Umsetzung – Betriebskosten, Wartung, Personalkosten

Träger der Kosten: Wärmenetzbetreiber

9.1.13 Maßnahme 13: Wärmewende stärken – Vorbild Stadt

Beschreibung: Für das Gelingen der Wärmewende und eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung sind sowohl die Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen als auch die Verringerung des Wärmebedarfs wichtig. Das Ziel ist es, durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen und optimiertem Nutzungsverhalten die stadtweit benötigte Wärmeenergie zu senken und den verbliebenen Bedarf über nachhaltige Quellen zu decken.

Der Wärmebedarf der kommunalen Gebäude ist anteilig am gesamtstädtischen Bedarf gesehen nur gering. Absolut betrachtet liegt jedoch ein relevanter Verbrauch mit Potenzialen zur Verringerung und Umstieg auf erneuerbare Quellen vor. Die Stadt Eschweiler sollte ihrer Vorbildfunktion in diesem Zusammenhang gerecht werden, indem sie den eigenen Wärmebedarf durch geeignete Maßnahmen senkt und nachhaltige Heizmethoden nutzt.

Dies setzt die genaue Kenntnis der Verbräuche der kommunalen Gebäude voraus. Daher sollte das kommunale Energiemanagementsystem vollständig ausgebaut werden, um die Verbrauchsdaten digital und effizient zu erfassen, und technische Fehler und ungewöhnliches Nutzungsverhalten unmittelbar zu erkennen und zeitnah beheben zu können.

Schritte:

- Finanzierungsmöglichkeiten für den Vollausbau des Energiemanagementsystems untersuchen und ggf. beantragen
- Vollausbau des Energiemanagementsystems durchführen
- Identifizierung von Potenzialen zum Umstieg auf erneuerbare Wärmequellen und zur Einsparung von Wärmeenergie, sowohl über Sanierungsmaßnahmen, Änderung der Wärmeversorgung als auch über die Optimierung des Nutzungsverhalten
- Finanzierungsmöglichkeiten für Maßnahmen untersuchen und ggf. beantragen
- Sanierungen kommunaler Gebäude und Änderung der Wärmeversorgung durchführen
- Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Nutzungsverhaltens

Beginn: 2026

Zeitrahmen: langfristig, fortlaufend

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: stadtweit

Investitionen: hoch

Laufende Kosten: Personalkosten, Wartung, Betriebskosten

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.14 Maßnahme 14: Wärmewende stärken – Öffentlichkeit(sarbeit)

Beschreibung: Für das Gelingen der Wärmewende und eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung sind sowohl die Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen als auch die Verringerung des Wärmebedarfs wichtig. Das Ziel ist es, durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen und optimiertem Nutzungsverhalten die stadtweit benötigte Wärmeenergie zu senken und den verbliebenen Bedarf über nachhaltige Quellen zu decken.

Den Wärmebedarf und die Versorgungsart der privaten Wohn- und Nichtwohngebäude in Eschweiler kann die Stadtverwaltung nicht direkt beeinflussen. Umso wichtiger ist daher die Rolle der Stadt bei der Vermittlung von Informations- und Beratungsangeboten für Mieter*innen, Vermieter*innen, private Hausbesitzer*innen und Unternehmen. Dabei kann auch die Zusammenarbeit mit örtlichen Multiplikator*innen und dem Handwerk sinnvoll sein.

Die Stadtverwaltung sollte daher eine an den Bedürfnissen und Zielgruppen in Eschweiler ausgerichtete und effektive Öffentlichkeitsarbeit entwickeln und durchführen. Nach der planmäßigen Beendigung des energetischen Quartiersmanagements „InnovationCity Eschweiler“ sollte die bisher erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Verein „altbau plus“ als wichtiger Baustein für die Öffentlichkeitsarbeit weitergeführt und ausgebaut werden.

Schritte:

- Entwicklung eines Konzeptes für die Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Wärmewende mit unterschiedlichen Formaten, angepasst auf die jeweiligen Bedürfnisse und Zielgruppen und basierend auf den Empfehlungen des Wärmeplans
- Öffentlichkeitsarbeit entsprechend dem Konzept durchführen
- Finanzierungsmöglichkeiten für das Informations- und Beratungsangebot von altbau plus identifizieren
- Die Zusammenarbeit mit altbau plus fortführen, ausbauen und mit entsprechenden Aktionen unterstützen

Beginn: 2027

Zeitrahmen: langfristig, fortlaufend

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, altbau plus, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Bürgerschaft, stadtweit

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.15 Maßnahme 15: Information, Austausch und Beteiligung relevanter Akteur*innen weiterführen

Beschreibung: Während der Erarbeitung der KWLP hat ein Austausch mit und eine Beteiligung der relevanten Akteur*innen in Eschweiler in Form von Workshops stattgefunden. Hierzu zählten unter anderem Netzbetreiber, Energieversorger, Wohnungswirtschaft, Handwerk und Unternehmen. Die auf diese Weise entstandenen Fragen, Anmerkungen und Gespräche waren von großem Wert für die Zusammenstellung der Wärmeplanung. Um die Akzeptanz für die Umsetzung der Wärmewende weiter zu fördern und sicherzustellen, dass das weitere Vorgehen die Bedürfnisse der Akteur*innen vor Ort berücksichtigt, sollte dieser Austausch und die Beteiligung weiter fortgeführt werden.

Schritte:

- Fortlaufende Analyse der relevanten Akteur*innen
- Entwicklung und Nutzung geeigneter Formate und Kanäle, um die relevanten Akteur*innen über die Entwicklung der Wärmewende in Eschweiler zu informieren
- Durchführung von Aktionen und Veranstaltungen zum Austausch, zur Vernetzung und Beteiligung der relevanten Akteur*innen, z.B. in Form von Abfragen, Runder Tische oder Workshops

Beginn: 2026

Zeitrahmen: langfristig, fortlaufend

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Netzwerk Wärmewende

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Netzwerk Wärmewende

Investitionen: keine

Laufende Kosten: Personalkosten

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.1.16 Maßnahme 16: Umsetzung der Baumaßnahmen auf Basis der Studienergebnisse

Beschreibung: Das Ziel der KWP ist es, das Wissen, das für eine erfolgreiche Wärmwende vor Ort erforderlich ist, zu heben, zu strukturieren und hieraus Empfehlungen abzuleiten. Die Formulierung der Empfehlungen ist nicht zum Selbstzweck gedacht, sondern als Grundlage für die lokale Realisierung der Wärmewende. Bei den im Wärmeplan empfohlenen Projekten soll es folglich nicht nur bei Untersuchungen und Planungen bleiben, sondern eine Umsetzung von tatsächlichen Maßnahmen gemäß den Empfehlungen des Wärmeplans und der Untersuchungen angestrebt werden.

Voraussichtlich wird die Stadt Eschweiler nicht als Investor und Betreiber von Wärmenetzen auftreten, sondern diese Aufgaben an geeignete Investoren, Betreiber und Konzessionäre vergeben. Über das grundsätzliche Vorgehen und über die Frage, ob es einen oder mehrere Konzessionäre geben soll, entscheidet zunächst der Stadtrat. Die einzelnen Projekte müssen anschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Entsprechend der Entscheidungen des Stadtrats sollen die einzelnen, durch den Wärmeplan oder die Studien empfohlenen, baulichen Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden.

Schritte:

- Herbeiführung eines Beschlusses des Stadtrats über das grundsätzliche Vorgehen und die Anzahl der Konzessionäre
- Finanzierungsmöglichkeiten für Maßnahmen untersuchen und ggf. beantragen
- Herbeiführung von Beschlüssen des Stadtrats zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen durchführen

Beginn: 2026

Zeitrahmen: Beschluss Stadtrat über grundsätzliches Vorgehen – 2 Jahre; langfristig, fortlaufend

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Politik, Wärmenetzbetreiber, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Eignungsgebiete

Investitionen: hoch

Laufende Kosten: Personalkosten, Wartung, Betriebskosten

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler oder Wärmenetzbetreiber

9.1.17 Maßnahme 17 – Fortschreibung der Kommunalen Wärmeplanung

Beschreibung: § 25 des Wärmeplanungsgesetzes regelt, dass die planungsverantwortliche Stelle (Stadt Eschweiler) spätestens nach fünf Jahren die Wärmeplanung überprüfen und bei Bedarf überarbeiten und aktualisieren muss. Gemäß § 8 LWPG NRW sind hierfür Konnexitätszahlungen vorgesehen, deren Höhe über eine Rechtsverordnung festgelegt werden wird.

Schritte:

- Überprüfung der Wärmeleitplanung auf Bedarf zur Überarbeitung und Aktualisierung spätestens im Jahr 2031
- Ggf. Überarbeitung und Aktualisierung der Wärmeleitplanung (ggf. mit externer Unterstützung)

Beginn: 2030

Zeitrahmen: 1 Jahr

Akteur*innen: Stadt Eschweiler, Netzwerk Wärmewende, Dienstleister

Adressat*innen/Betroffene Gebiete: Bürgerschaft, stadtweit

Investitionen: niedrig

Laufende Kosten: Personalkosten, Sachmittel

Träger der Kosten: Stadt Eschweiler

9.2 Übergreifende Wärmewendestrategie

In der Startphase der Umsetzung des Wärmeplans sollte der Fokus auf die Evaluierung der Umsetzbarkeit der Wärmenetzversorgung in den Wärmenetzeignungsgebieten und Prüfgebieten gelegt werden. So kann auf Seiten der Bewohner so früh wie möglich Klarheit geschaffen werden, ob und wann es ein Wärmenetz in ihrer Straße geben wird. Hierzu müssen erneuerbare Wärmequellen mittels Machbarkeitsstudien oder Transformationsplänen bewertet sowie die Verfügbarkeit von Standorten zukünftiger Heizzentralen geprüft und gegebenenfalls gesichert werden.

Geplant sind Machbarkeitsstudien zur Nutzung von Geothermie, Grubenwasserwärme und industrieller Abwärme als zentrale Energieträger für potenzielle Wärmenetze. Ergänzend soll auch die Integration eines Wärmespeichers untersucht werden, um eine effiziente und flexible Energieversorgung zu gewährleisten. Generell sollten Verknüpfungen zwischen einem möglichen Wärmenetzausbau und laufenden oder geplanten Infrastrukturprojekten gesucht und ausgenutzt werden.

Die erfolgreiche Umsetzung der Wärmewende in Eschweiler ist nicht nur von technischen Maßnahmen abhängig, sondern erfordert auch den Erhalt und die Stärkung geeigneter Strukturen in der Kommune. Auch ist die Berücksichtigung personeller Kapazitäten für das Thema Wärmewende von Bedeutung, um kontinuierliche Expertise und administrative Kapazitäten sicherzustellen. Diese Personalressourcen werden nicht nur für die Umsetzung, sondern auch für die fortlaufende Überwachung, Optimierung und Kommunikation der Maßnahmen erforderlich sein.

Außerdem sollte ein Schwerpunkt daraufgelegt werden, den Energiebedarf sowohl von kommunalen Liegenschaften als auch Privatgebäuden zu reduzieren. Kommunale Liegenschaften kommen dabei trotz des im Vergleich zum Gesamtgebiet geringen Energiebedarfs ein besonderes Augenmerk zu, da diese einen Vorbildcharakter haben. In der mittelfristigen Phase bis 2030 sollte der Bau der Wärmenetze in den definierten Wärmenetz-Eignungsgebieten wie in den Maßnahmen beschrieben, beginnen. Hierbei ist die vorangegangene Prüfung der Machbarkeit essenziell.

Der Wärmeplan ist nach dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) des Bundes alle 5 Jahre fortzuschreiben. Teil der Fortschreibung ist die Überprüfung der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen. Dies zieht eine Überarbeitung des Wärmeplans nach sich, durch welche die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in Eschweiler bis 2045 weiter feinjustiert werden kann.

Langfristige Ziele bis 2035 und 2045 können die Fortführung der Dekarbonisierungsstrategie durch die Implementierung eines konsequenten Netzausbaus umfassen, der auch ein Augenmerk auf den Stromsektor sowie gegebenenfalls Wasserstoff für die Versorgung der Industrie und des Gewerbes legt. Es sollten passende Maßnahmen ergriffen werden, die mittlere jährliche Sanierungsquote der Gebäude auf mindestens 1 % zu steigern. Eine Erhöhung auf deutlich über 1 % sollte angestrebt werden. Die Umstellung der restlichen konventionellen Wärmequellen auf erneuerbare Energien sollte bis dahin abgeschlossen sein.

Hierfür sollte auch die Einrichtung von Wärmespeichern zur besseren Integration erneuerbarer Energien mit fluktuierender Erzeugung berücksichtigt werden.

In Tabelle 7 sind basierend auf der Wärmewendestrategie erweiterte Handlungsempfehlungen für verschiedene Akteur*innen aufgelistet. Infobox 7 stellt zudem Möglichkeiten der Kommune zur Gestaltung der Energiewende dar.

*Tabelle 7: Erweiterte Handlungsvorschläge für Akteur*innen der kommunalen Wärmewende*

Handlungsvorschläge für Schlüsselakteure	
Immobilienbesitzer*innen	- Inanspruchnahme von Gebäudeenergieberatungen - Gebäudesanierungen sowie Investition in energieeffiziente Heizsysteme unter Berücksichtigung der zukünftigen Wärmeversorgung laut Wärmeplan - Installation von Photovoltaikanlagen, bei Mehrfamilienhäusern inklusive Evaluation von Mieterstrommodellen oder Dachpacht
Energieversorger	**Wärme:** - Strategische Evaluation des Wärmenetzbaus - Ausbau von Energieeffizienz-Dienstleistungen sowie Contracting - Ausbau bestehender Wärmenetze (WN) basierend auf KWP und Machbarkeitsstudien - Transformation bestehender Wärmenetze - Bewertung der Machbarkeit von kalten Wärmenetzen - Physische oder vertragliche Erschließung und Sicherung von Flächen sowie Biomasse als Energiequellen für Wärmenetze - Digitalisierung und Monitoring für Wärmenetze **Strom:** - Erstellung von detaillierten Netzstudien basierend auf den Ergebnissen der KWP - Modernisierung und Ausbau der Stromnetzinfrastruktur - Konsequenter Ausbau von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung unter Berücksichtigung der Lastveränderung durch Wärme - Implementierung von Lastmanagement-Systemen im Verteilnetz **Vertrieb:** - Flexible Tarifgestaltung für Energielieferung sowie Gestaltung von Wärme-, bzw. Heizstromprodukten - Vorverträge mit Wärmeabnehmern in Eignungsgebieten und Abwärmelieferanten

Stadt Eschweiler	- Durchführung weiterer Untersuchungen für die im kommunalen Wärmeplan noch unsicheren/ungeklärten Aspekte - Aufbau und Weiterentwicklung von Wärmenetzen im Dialog mit Projektierern - Suche nach geeigneten Akteur*innen für die Erschließung der Potenziale und der Eignungsgebiete - Schaffung von personellen Kapazitäten für die Wärmewende - Erhöhung der Sanierungsquote für kommunale Liegenschaften - Konzipierung und Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit zu KWP, Wärmwende, Gebäudeenergieeffizienz und PV-Ausbau - Schaffung von effektiven Förderprogrammen für Gebäudeenergieeffizienz und PV-Ausbau - Fortschreibung des Kommunalen Wärmeplans

Infobox 7: Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Bauleitplanung bei Neubauten:

Verpflichtende energetische und versorgungstechnische Vorgaben für Neubauten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 23b; § 11 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB).

Regulierung im Bestand:

Einführung von Verbrennungsverboten für fossile Energieträger in bestimmten Gebieten (Vorgabe von Emissionsschutznormen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

Anschluss- und Benutzungszwang:

Erlass einer Gemeindesatzung zur Festlegung eines Anschluss- und Benutzungszwangs für erneuerbare Wärmeversorgungssysteme.

Verlegung von Fernwärmeleitungen:
Abschluss von Gestattungsverträgen bzw. Konzessionen für die Verlegung von Fernwärmeleitungen im Stadtgebiet.

Stadtplanung:
Spezielle Flächen für erneuerbare Wärme in Flächennutzungsplänen. Vorhaltung von Flächen für Heizzentralen in Bebauungsplänen.

Stadtumbaumaßnahmen:

Einbindung von Klimaschutz und -anpassung in städtebauliche Erneuerungsprozesse.

Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung:

Proaktive Informationskampagnen und Bürgerbeteiligungsformate zur Steigerung der Akzeptanz von Wärmewende-Maßnahmen.

Vorbildfunktion der Kommune:

Umsetzung von Best-Practice-Beispielen in öffentlichen Gebäuden.

Direkte Umsetzung bei kommunalen Stadtwerken oder Wohnbaugesellschaften:

Umgehende Umsetzung der Maßnahmen zur erneuerbaren Wärmeversorgung bei kommunalen Stadtwerken oder Wohnbaugesellschaften.

9.3 Konzept für ein Monitoring der Zielerreichung

Das Monitoringkonzept dient der regelmäßigen Überprüfung und Dokumentation der Fortschritte und der Wirksamkeit der im kommunalen Wärmeplan festgelegten Maßnahmen. Ziel ist es, die Zielerreichung hinsichtlich einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung systematisch zu erfassen, zu bewerten und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen.

9.3.1 Monitoringziele

- Erfassung der Effektivität der umgesetzten Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen
- Kontinuierliche Prüfung des Ausbaufortschritts infrastruktureller Vorhaben (Fernwärme-Leitungen, Energiezentralen etc.) und Harmonisierung der Vorhaben miteinander und mit dem übergeordneten Konzept
- Frühzeitige Identifikation von Abweichungen und Handlungsbedarf
- Sicherstellung der kontinuierlichen Verbesserung der Energieeffizienz kommunaler Liegenschaften
- Dokumentation des Fortschritts

9.3.2 Monitoringinstrumente und -methoden

1. **Energiemanagementsystem:** Implementierung eines kommunalen Energiemanagementsystems (KEMS) zur Erfassung, Analyse und Verwaltung des Energieverbrauchs auf kommunalen Liegenschaften. Das KEMS soll Energieverbrauchsdaten möglichst vollständig automatisiert erfassen, um den manuellen Erfassungsaufwand zu minimieren und die Datenqualität zu verbessern.

2. **Interne Energieaudits:** Regelmäßige Durchführung von internen Energieaudits in kommunalen Liegenschaften zur Identifikation von Einsparpotenzialen und zur Überprüfung der Wirksamkeit bereits umgesetzter Maßnahmen.

3. **KWP-Kennzahlen und -Indikatoren (nach Möglichkeit georeferenziert):** Entwicklung und Anwendung spezifischer Indikatoren für Energieeffizienz, Energieinfrastruktur-Ausbau und Treibhausgasemissionen, um den Fortschritt auf der gesamtstädtischen Ebene und insbesondere der kommunalen Liegenschaften quantitativ messen zu können. Wichtige Indikatoren können hierbei sein: Energiebedarf, Erneuerbare Erzeugungsleistung, CO_2-Emissionen sowie Reduktionen, durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, Wärmenetzbau in km, Anzahl installierter Wärmepumpen, Anzahl PV-Anlagen.

4. **Benchmarking:** Vergleich der genannten Indikatoren mit ähnlichen Kommunen, um Best Practices zu identifizieren und Schwachpunkte aufzudecken.

9.3.3 Datenerfassung und -analyse

Jährliche interne Energieverbrauchsdokumentation: Alle Energieverbrauchsdaten der kommunalen Liegenschaften werden im Rahmen des KEMS jährlich erfasst und ausgewertet. Dazu gehören Strom, Wärme, Kälte und, falls vorhanden, Gas.

Treibhausgasbilanzierung im Drei-Jahres-Zyklus (stadtweit): Fortschreibung der THG-Bilanz für die gesamte Kommune inkl. aller Wirtschaftssektoren, basierend auf Endenergieverbräuchen (inkl. Wärme), um die Entwicklung der Emissionen und Verbräuche im Zeitverlauf verfolgen zu können.

9.3.4 Berichterstattung und Kommunikation

Jährliche Status-Berichte: Erstellung jährlicher Berichte in Form von Mitteilungsvorlagen für den Eschweiler Stadtrat, um die Entwicklungen, Erfolge und Herausforderungen der Wärmewende transparent zu machen.

Organisation von Networking-Events für alle relevanten Akteure der Wärmewende. Diese Veranstaltungen dienen als zentrale Plattform, um Vertreter aus der Stadtverwaltung, der lokalen Wirtschaft, Energieanbietern, Immobilienbesitzern sowie der Bürgerschaft zu vernetzen und die Akzeptanz sowie die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zu unterstützen.

9.4 Finanzierung

Die Umsetzung der Wärmewende stellt eine erhebliche finanzielle Herausforderung dar, die eine koordinierte Anstrengung von öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren erfordert. Es ist unerlässlich, eine multifaktorielle Finanzierungsstrategie zu entwickeln, die mehrere Einkommensquellen und Finanzinstrumente berücksichtigt.

Öffentliche Finanzierung: Staatliche Förderprogramme, sowohl auf nationaler als auch auf EU-Ebene, sind ein entscheidender Faktor der Finanzierungsstruktur. Diese Mittel könnten insbesondere für anfängliche Investitionen in Infrastruktur und Technologieeinführung entscheidend sein. Zudem wird empfohlen, einen festen Anteil des kommunalen Haushalts für die Wärmewende vorzusehen. Eine genaue Quantifizierung muss von den beschlossenen und geplanten Zielen der Stadt Eschweiler abhängen.

Private Investitionen und PPP: Über die Einbindung von Privatunternehmen durch Public-Private-Partnerships (PPP) können finanzielle Ressourcen für Wärmeprojekte mobilisiert werden. Gerade für den großflächigen Ausbau von Wärmenetzen ist es gewünscht, auch lokale Initiativen und Akteure aus dem privaten Sektor zu unterstützen. Darüber hinaus können spezialisierte Kreditprogramme von Banken und Finanzinstituten eine wichtige Rolle spielen.

Bürgerbeteiligung: Die Möglichkeit einer Bürgerfinanzierung über Genossenschaftsmodelle oder Crowdfunding-Plattformen sollte diskutiert werden. Das kann die finanzielle Kapazität erhöhen und die öffentliche Akzeptanz der Maßnahmen stärken.

Gebühren und Einnahmen: Eine strategische Preisgestaltung für Wärmeabgabe und Energieeinspar-Contracting kann sowohl die Kosten decken als auch den Verbrauch regulieren.

9.5 Lokale Vorteile der Wärmewende

Die Investition in eine erneuerbare Wärmeversorgung bietet nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. Einer der entscheidenden Aspekte ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze in unterschiedlichen Sektoren, von der Entwicklung bis zur Wartung erneuerbarer Wärmetechnologien. Diese Diversifizierung des Arbeitsmarktes belebt die regionale Wirtschaft und fördert gleichzeitig die lokale Wertschöpfung. Kapital, das in lokale erneuerbare Energieressourcen und Technologien investiert wird, bleibt innerhalb der Stadt und fördert die lokale Wirtschaft in einem breiten Spektrum. Die langfristigen Betriebskosten für erneuerbare Wärmequellen wie Solarthermie und Geothermie sind in der Regel niedriger als bei fossilen Brennstoffen. Da dies jedoch von vielen Faktoren abhängt, bleibt abzuwarten, ob dadurch signifikante finanzielle Entlastungen bei den Wärmeabnehmern möglich sein werden. Lokale Handwerksbetriebe und Zulieferer können von der gesteigerten Nachfrage nach Installations- und Wartungsdienstleistungen profitieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der potenzielle Anstieg der Steuereinnahmen durch die Erhöhung der regionalen Wertschöpfung. Zudem kann die lokale Energieproduktion die Abhängigkeit von volatilen, globalen Energiemärkten reduzieren. Insgesamt sollte die Finanzierung der Wärmewende als eine Investition in die wirtschaftliche Vitalität und nachhaltige Zukunft betrachtet werden.

9.6 Fördermöglichkeiten

Folgende Fördermöglichkeiten orientieren sich an den beschriebenen Maßnahmen und werden zu deren Umsetzung empfohlen:

- Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Investitionskredit Kommunen / Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (KfW)

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) entwickelt, die Zuschüsse für Investitionen in Wärmenetze ermöglicht. Zielgruppen sind Energieversorgungsunternehmen, Kommunen, Stadtwerke und Vereine / Genossenschaften. Es soll die Dekarbonisierung der Wärme- und Kältenetze in Deutschland beschleunigen. Die Förderung konzentriert sich auf den Neubau von Wärmenetzen mit hohen Anteilen (mindestens 75 %) an erneuerbaren Energien und Abwärme sowie den Ausbau und die Umgestaltung bestehender Netze. Das Förderprogramm ist in vier Module gegliedert, die im Folgenden beschrieben werden:

Gefördert werden im ersten Schritt (Modul 1) die Kosten für Machbarkeitsstudien für neue Wärmenetze und Transformationspläne für den Umbau bestehender Wärmenetzsysteme. Die Förderung beträgt bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben und ist auf 2 Mio. Euro pro Antrag begrenzt. Es gibt darüber hinaus Investitionszuschüsse von bis zu 40 % für Maßnahmen für den Neubau von Wärmenetzen, die zu mindestens 75 % mit erneuerbaren Energien und Abwärme gespeist werden sowie für die Bestandsinfrastruktur von Wärmenetzen (Modul 2). Auch bei Bestandswärmenetzen sind gewisse Einzelmaßnahmen (Modul 3) aus Solarthermieanlagen,

Wärmepumpen, Biomassekessel, Wärmespeicher, Rohrleitungen für den Anschluss von EE-Erzeugern und Abwärme sowie für die Erweiterung von Wärmenetzen, und Wärmeübergabestationen, mit bis zu 40 % der Ausgaben förderfähig. Des Weiteren besteht eine Betriebskostenförderung (Modul 4) für erneuerbare Wärmeerzeugung aus Solarthermieanlagen und strombetriebenen Wärmepumpen, die in Wärmenetze einspeisen (BAFA, 2024).

Im Hinblick auf das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) angepasst (BMWSB, 2023a, BMWSB, 2023b). Die BEG vereint verschiedene frühere Förderprogramme zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich. Die BEG fördert verschiedene Maßnahmen in den Bereichen Einzelmaßnahmen (BEG EM), Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG). Im Rahmen der BEG EM werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, der Wärmeerzeugung, der Heizungsoptimierung, der Fachplanung und Baubegleitung gefördert. Die Fördersätze variieren je nach Maßnahme. Für den Heizungstausch gibt es Zuschüsse von bis zu 70 %, abhängig von der Art des Wärmeerzeugers und des Antragstellers (BAFA, 2024). Für Bürger*innen, die sich über die verschiedenen Fördermöglichkeiten im Bereich der Energieeffizienz und erneuerbaren Energien informieren möchten, stellt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine zentrale Informations- und Antragsstelle dar (BAFA, 2024). Hier können sowohl allgemeine Informationen als auch spezifische Details zu einzelnen Förderprogrammen und Antragsverfahren eingeholt werden. Seit Ende Februar 2024 wird mit dem KfW-Programm 458 zusätzlich eine Heizungsförderung für Privatpersonen etabliert (KfW, 2024)

Der Ende 2023 eingestellte KfW-Zuschuss Energetische Stadtsanierung (Programmnummer 432) für Klimaschutz und -anpassung im Quartier förderte Maßnahmen, die die Energieeffizienz im Quartier erhöhen. Bereits zugesagte Zuschüsse sind von der Beendigung des Programms nicht betroffen und werden ausgezahlt. Als Alternative für die Finanzierung energetischer Maßnahmen nennt die KfW die Programme Investitionskredit Kommunen (IKK) und Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (IKU), mit denen Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur gefördert werden (KfW, 2024).

9.7 Zusammenarbeit und Synergieeffekte mit Nachbarkommunen

Um die Ziele der Versorgungssicherheit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit möglichst optimal zu erreichen, ist bei der Planung der Wärmeversorgung ein Blick über den Tellerrand der eigenen Stadtgrenzen hinweg notwendig und sinnvoll. Daher sollte generell der Austausch mit den direkten und indirekten regionalen Nachbarkommunen gesucht werden, um Möglichkeiten für gemeinsame Projekte und Synergien auszuloten. Im Fall von konkreten Projekten bzw. Ideen sollte der Austausch und die Zusammenarbeit dann intensiviert werden. Zum aktuellen Stand gibt es die folgenden Ansatzpunkte für interkommunale Kooperation:

- Die Fernwärmeversorgung der Stadt Aachen wird aktuell zum Teil über ausgekoppelte Wärme aus dem Kohlekraftwerk Weisweiler versorgt. Zukünftig soll die Versorgung über Abwärme aus der Müllverbrennungsanlage Weisweiler sichergestellt werden.

- Über die Abwärme aus dem Kohlekraftwerk Weisweiler wird momentan ebenfalls ein Teil der Gemeinde Inden, Teile des Industrie- und Gewerbeparks (IGP) und des Gewerbegebiets „In der Krause“ mit Wärme versorgt. Zukünftig soll diese Wärme aus der MVA kommen. Um die Möglichkeiten für die Sicherstellung der zukünftigen Versorgung zu erarbeiten, bietet sich eine interkommunale Zusammenarbeit an.
- Aufgrund der Lage der Kläranlage für das Stolberger Stadtgebiet auf bzw. an der Stadtgrenze zwischen Stolberg und Eschweiler bietet sich eine Zusammenarbeit mit der Stadt Stolberg an, um das Potenzial und die Machbarkeit für die Nutzbarmachung von Wärme aus der Kläranlage zu untersuchen. Hierzu gab es im Rahmen der Erstellung der Eschweiler und der Stolberger Wärmeplanung bereits einen Austausch auf der Arbeitsebene.

9.8 Rolle von Bürgerenergiegemeinschaften

Bürgerenergiegemeinschaften und –genossenschaften sind in Deutschland eine der zentralen Säulen für die Energiewende und ein Erfolgsmodell, sowohl im Strom- als auch im Wärmebereich. Sie ermöglichen die Mobilisierung von unter anderem privatem Kapital für Projekte, steigern die Akzeptanz für die Energiewende, stärken die Wertschöpfung vor Ort und tragen darüber hinaus zur Demokratisierung der Energiewende bei. Daher ist es wichtig, ihre Rolle auch in der kommunalen Wärmeplanung zu bedenken. Auch im Wärmebereich gibt es bereits erfolgreiche Bürgerenergieprojekte, beispielsweise für lokale Nahwärmenetze.

In Eschweiler aktive Bürgerenergiegemeinschaften sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Eine gezielte Ansprache von solchen Gemeinschaften ist daher nicht möglich.

Grundsätzlich bieten sich jedoch Möglichkeiten für Bürgerenergiegemeinschaften, im weiteren Verlauf der kommunalen Wärmeplanung und der Wärmewende in Eschweiler aktiv zu werden und einen Beitrag zu leisten. Potenzial besteht hierfür vor allem in Gebieten, die voraussichtlich nicht an das zusammenhängende Fernwärmenetz angeschlossen werden, aber über eine ausreichend hohe Wärmebedarfsdichte verfügen, die ein lokales Nahwärmenetz möglich machen könnte. Diese Situation könnte in einigen der Prüfgebiete der Fall sein. Aber auch örtlich begrenzte Areale in den Gebieten für die Einzelversorgung könnten sich für Bürgerenergieprojekte eignen.

Für die Prüfgebiete soll die grundsätzliche Einigung für eine leitungsgebundene Wärmeversorgung in weiteren Studien untersucht werden. In den Einzelversorgungsgebieten wird davon ausgegangen, dass ein mögliches Nahwärmeprojekt vornehmlich durch die Anwohner*innen initiiert werden würde.

Da in Eschweiler bisher keine aktive Bürgerenergiegemeinschaft bekannt ist, liegen folglich auch noch keine Erfahrungswerte mit diesem Modell vor. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass ein Wärmenetz-Projekt eine größere Hürde darstellt, als beispielsweise ein Projekt für einen Bürgerwindpark. Planung, Bau und Betrieb eines Wärmenetzes sind deutlich komplexer. Die bisher fehlende Erfahrung in Eschweiler kann sich daher als Herausforderung gestalten.

Aufgrund der genannten Vorteile sollte die Stadtverwaltung in Zukunft das Thema Bürgerenergie grundsätzlich fördern. Entstehende Gemeinschaften und die Bildung von Gemeinschaften sollten unterstützt werden.

10 Fazit

Die Fertigstellung der KWP erhöht die Planungssicherheit für Bürger (vor allem in den dezentralen Gebieten). Bei der Stadtverwaltung Eschweiler und den Akteur*innen sorgt sie für eine Priorisierung und Klarheit, um zu definieren, auf welche Gebiete sich Folgeaktivitäten und Detailuntersuchungen im Bereich der Wärmenetze erstrecken sollen. Eine Besonderheit des Wärmeplans war das Zusammenspiel von Beteiligung in Workshops, Digitalisierung und kommunaler Expertise, von analog und digital, sowie neuer Technologie und Erfahrung.

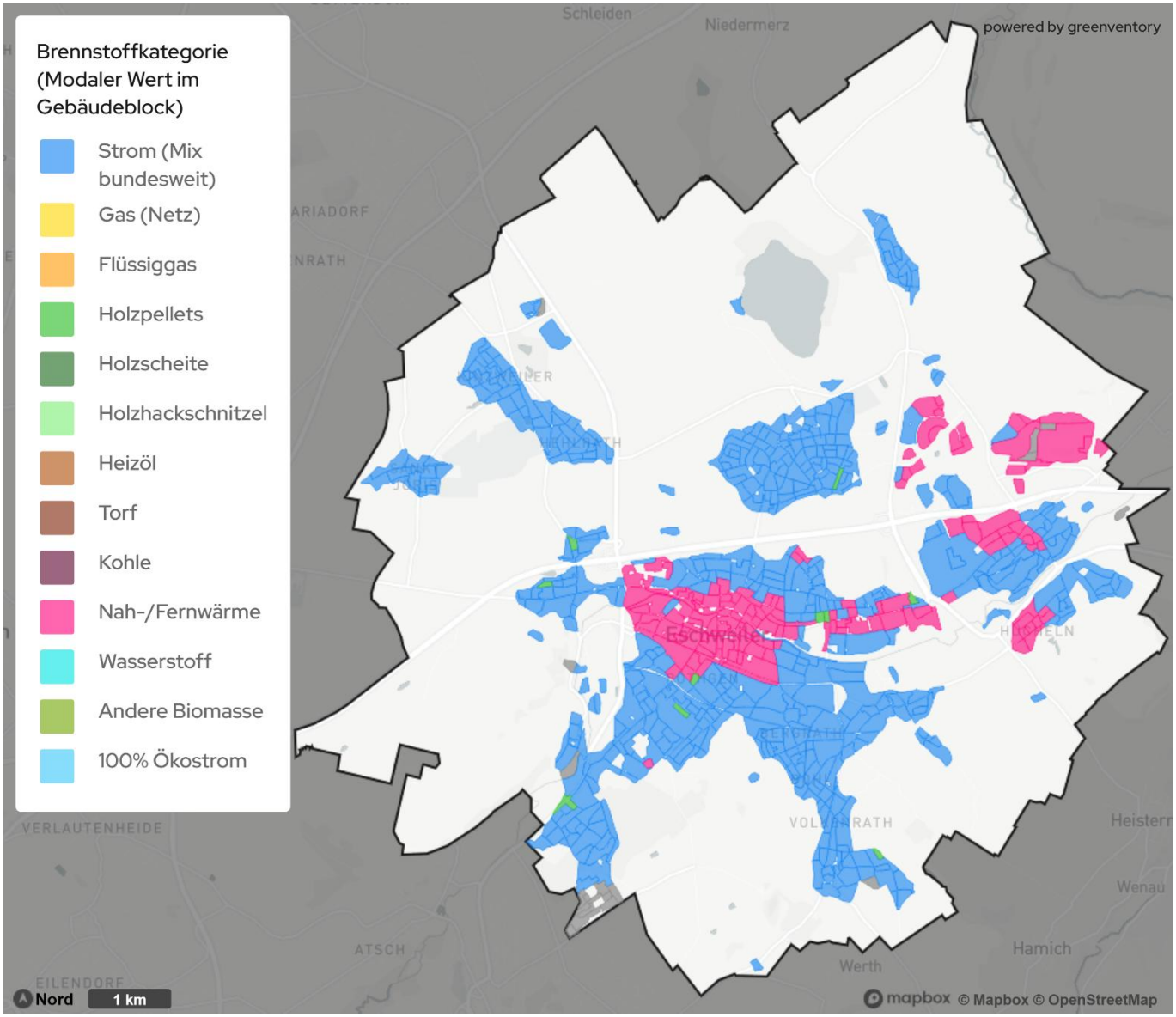


Abbildung 92: Vorherrschend genutzter Brennstoff je Baublock (Versorgungsszenario) im Jahr 2045

Ein Blick auf die Bestandsanalyse der Wärmeversorgung zeigt deutlichen Handlungsbedarf: 83 % der Wärme basieren auf fossilen Quellen wie Erdgas und Heizöl, die dekarbonisiert werden müssen. Der Wohnsektor, verantwortlich für etwa 69 % der Emissionen, spielt dabei eine Schlüsselrolle. Sanierungen, Energieberatungen und der Ausbau von Wärmenetzen sind

entscheidend für die Wärmewende. Zudem liefert die gesammelte Datengrundlage wichtige Informationen für eine Beschleunigung der Energiewende.

Im Rahmen des Projekts erfolgte die Identifikation von Gebieten, die sich wahrscheinlich für Wärmenetze eignen. Für die Versorgung und mögliche Erschließung dieser Gebiete wurden erneuerbarer Wärmequellen analysiert und konkrete Maßnahmen festgelegt. In den definierten Eignungsgebieten kann die Wärmewende nun zentral vorangetrieben werden, um so im Rahmen weiterer Planungsschritte die Wärmenetze tatsächlich in die Umsetzung zu bringen. Hierfür sind die in den Maßnahmen aufgeführten Machbarkeitsstudien von hoher Bedeutung.

Während in den identifizierten Eignungsgebieten Wärmenetze ausgebaut bzw. neu installiert werden könnten, wird in den übrigen Einzelversorgungsgebieten mit vermehrt Einfamilien- und Doppelhäusern der Fokus überwiegend auf eine effiziente Versorgung durch Wärmepumpen, PV und Biomasseheizungen gelegt werden. Gerade in diesen Gebieten mit Einzelversorgung benötigen die Bürger Unterstützung durch eine Gebäudeenergieberatung.

Die während des Projekts erarbeiteten konkreten Maßnahmen bieten einen ersten Schritt hin zur Transformation der Wärmeversorgung. Dabei ist insbesondere eine detaillierte Untersuchung in Form von Machbarkeitsstudien des Aufbaus von potenziellen Wärmenetzen, die in den Eignungsgebieten identifiziert wurden, vorgesehen.

Ein weiterer Fokus sollte auf dem Nicht-Wohnsektor liegen. Dies bietet auch die Möglichkeit, die ansässige Industrie mit an der Wärmewende teilhaben zu lassen und deren Potenziale zu erschließen.

Die Energiewende ist für alle mit einem erheblichen Investitionsbedarf verbunden. Der Start mit ökonomisch sinnvollen Projekten wird als zentraler Ansatzpunkt für das Gelingen der Wärmewende betrachtet. Gerade für die Transformation und den Neubau von Wärmenetzen gibt es Förderprogramme, welche genutzt werden können, um das Risiko zu senken. Zudem sind fossile Versorgungsoptionen mit einem zunehmenden Preis- und Versorgungsrisiko verbunden, das durch die Bepreisung von CO_2-Emissionen zunehmen wird. Abschließend ist hervorzuheben, dass die Wärmewende sich nur durch eine Zusammenarbeit zahlreicher lokaler Akteure bewältigen lässt - neben der lokalen Identifikation wird durch die Wärmewende auch die lokale Wertschöpfung erhöht.



11 Literaturverzeichnis

Agora Energiewende, Prognos, GEF (2024): *Wärmenetze – klimaneutral, wirtschaftlich und bezahlbar. Wie kann ein zukunftssicherer Business Case aussehen?* agora-energiewende.de. Aufgerufen am 17. Februar 2026 unter https://www.agora-energiewende.de/publikationen/waermenetze-klimaneutral-wirtschaftlich-und-bezahlbar

BAFA (2024). *Förderprogramm im Überblick*. BAFA.de. Aufgerufen am 12. Februar 2024 unter https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html

BMWK (2024). *Erneuerbares Heizen – Gebäudeenergiegesetz (GEG). Häufig gestellte Fragen (FAQ).* Aufgerufen am 11. Juli 2024 unter https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Service/FAQ/GEG/faq-geg.html

BMWSB (2023a). *Bundesregierung einigt sich auf neues Förderkonzept für erneuerbares Heizen*. BMWSB.de. Aufgerufen am 13. Februar 2024 unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/geg-foerderkonzept.html

BMWSB (2023b). *Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)*. BMWSB.de. Aufgerufen am 12. Februar 2024 unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/geg-auf-einen-Blick.pdf;jsessionid=AD290818DAE9254DBAF11EC268661C84.1_cid505?__blob=publicationFile&v=3

dena (2016). *Der dena-Gebäudereport 2016. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand.* Deutsche Energie-Agentur dena.de. Aufgerufen am 12. Februar 2024 unter https://www.dena.de/fileadmin/user_upload/8162_dena-Gebaeudereport.pdf

DISA energy GmbH (2026). *Energieverluste in Heizanlagen.* Aufgerufen am 24. Februar 2026 unter https://www.disa-energy.de/?page=2,2,7,Energieverluste+in+Heizanlagen

IWU (2012). *„TABULA" – Entwicklung von Gebäudetypologien zur energetischen Bewertung des Wohngebäudebestands in 13 europäischen Ländern*. Institut

Wohnen und Umwelt (IWU). Aufgerufen am 12. Oktober 2023 unter https://www.iwu.de/index.php?id=205

KEA (2020). *Leitfaden Kommunale Wärmeplanung*. KEA-BW.de. Aufgerufen am 12. Februar 2024 unter https://www.kea-bw.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/094_Leitfaden-Kommunale-Waermeplanung-022021.pdf

KEA (2024). *Technikkatalog zur kommunalen Wärmeplanung | Wärmewende*. KEA-BW.de. Aufgerufen am 15. Juli 2024 unter https://www.kea-bw.de/waermewende/wissensportal/technikkatalog

KfW (2024). *Energetische Stadtsanierung - Zuschuss (432)*. KfW.de. Aufgerufen am 12. Februar 2024 unter https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Quartiersversorgung/F%C3%B6rderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-(432)/

KWW Halle (2024). Technikkatalog Wärmeplanung. Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende. kww-halle.de. Aufgerufen am 15. Juli 2024 unter https://www.kww-halle.de/wissen/bundesgesetz-zur-waermeplanung

Umweltbundesamt (2023). *Erneuerbare Energien in Zahlen*. Umweltbundesamt.de. Aufgerufen am 12. Oktober 2023 unter https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-in-zahlen#uberblick

Umweltbundesamt (2024). *Energieverbrauch für fossile und erneuerbare Wärme*. Umweltbundesamt.de. Aufgerufen am 14. Februar 2024 unter https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-fuer-fossile-erneuerbare-waerme



12 Anhang

Datengüte Kommunale Wärmeplanung

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) wurden die oben aufgeführten Datenquellen genutzt, um eine belastbare und datenschutzkonforme Analyse des Wärmebedarfs und der Potenziale im Projektgebiet zu ermöglichen. Die erhobenen Daten wurden entsprechend ihrer Herkunft und Genauigkeit in drei Kategorien der Datengüte (A bis C) eingeteilt.

- Datengüte A umfasst Echtdaten, wie beispielsweise Gas- und Stromverbrauchsdaten, die von den jeweiligen Energieversorgern bereitgestellt wurden. Auch die Ergebnisse der Gewerbeumfragen zum industriellen Abwärmepotenzial sowie Adresslisten kommunaler Gebäude zählen hierzu.
- Datengüte B beinhaltet Daten aus öffentlich zugänglichen oder behördlichen Datenbanken, wie etwa Gebäudedaten aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS), Informationen aus dem Zensus, Angaben zu erneuerbaren Energieanlagen aus dem Marktstammdatenregister sowie verschiedene Geodaten.
- Datengüte C umfasst simulierte oder hochgerechnete Daten, beispielsweise berechnete Wärmebedarfe für Gebäude ohne Verbrauchsdaten, Potenzialabschätzungen für erneuerbare Energien oder Prognosen zur zukünftigen Entwicklung.

Um den Anforderungen des Datenschutzes gerecht zu werden, wurden sensible Einzelangaben – insbesondere zu Verbrauchsdaten und Abwärmepotenzialen – vor der weiteren Verarbeitung und Auswertung anonymisiert und in aggregierter Form dargestellt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen, Haushalte oder Gebäude möglich sind. Die so aufbereiteten Daten bilden die Grundlage für die Analysen und Berechnungen im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung und gewährleisten sowohl eine hohe Datenqualität als auch die Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Datengüte A (Echtdaten)

- Gasverbrauchsdaten (von Energieversorgern)
- Stromverbrauchsdaten für Heizzwecke (von Energieversorgern)
- Daten zu kommunalen Gebäuden (Adressliste)
- Daten aus Gewerbeumfragen zu industriellem Abwärmepotenzial

Datengüte B (Daten aus Datenbanken)

- Gebäudedaten aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
- Daten zu Gebäudealter und -typ aus dem Zensus
- Daten zu erneuerbaren Energieanlagen aus dem Marktstammdatenregister
- Geodaten zu Straßen und Siedlungsstrukturen aus OpenStreetMap
- Daten zu Schutzgebieten und Naturschutzflächen
- Daten zur Bodenbeschaffenheit und Geologie
- Wetterdaten und Klimainformationen
- Abwärme-Plattform

Datengüte C (simulierte oder hochgerechnete Daten)

- Berechnete Wärmebedarfe für Gebäude ohne Verbrauchsdaten
- Potenzialabschätzungen für erneuerbare Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie)
- Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Gebäudeentwicklung
- Simulierte zukünftige Wärmeliniendichten für potenzielle Netzgebiete
- Hochgerechnete Sanierungsraten und -potenziale
- Modellierte zukünftige Treibhausgasemissionen der Wärmeversorgung

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage der ersten Kommunalen Wärmeplanung in Eschweiler

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**StädteRegion Aachen - Schreiben vom 30.03.2026**		
1.1	A 70 – Umweltamt **<u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u>** Aus Sicht des allgemeinen Gewässerschutzes ist das Vorhaben zulässig. Die folgenden Hinweise sind zu beachten: • Bei einer oberflächennahen thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG i.V.m. §49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen. • Bei einer thermischen Nutzung durch Tiefengeothermie (Wärmepumpen mit Sonden) des Erdbereiches oder des Grubenwassers ist für den Wärmeentzug eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen. Für die Bohrungen liegt die Zuständigkeit bei der Bezirksregierung Arnsberg. • Bohrungen innerhalb von Wasserschutzgebieten sind nicht zulässig.	Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen von geothermischen Projekten und Nutzungen und das Verbot von Bohrungen innerhalb von Wasserschutzgebieten werden bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	A 70 – Umweltamt **<u>Bodenschutz und Altlasten:</u>**	Das Vorhandensein von altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten im Plangebiet wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vorliegen. Dies ist bei der Ausführungsplanung (z.B. Leitungsverlegung, Geothermienutzung) zu berücksichtigen.		
1.3	A 70 – Umweltamt **<u>Natur und Landschaft:</u>** Aus landschaftspflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig. Folgenden Hinweis gebe ich noch zu den Ausschlussflächen der Kategorie „Natur“ auf Seite 63: Hier sind zusätzliche zu der angegebenen Quelle „Energieatlas NRW“ noch die Landschaftspläne der unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen als Quelle zu verwenden und zu prüfen. Diese sind im GeoPortal der StädteRegion Aachen unter dem Punkt „Umwelt“ verfügbar.	Ein entsprechender Hinweis auf die Berücksichtigung der Landschaftspläne ist dem Wärmeplan hinzugefügt worden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
662 Freiraum und Grünordnung

Vorlagen-Nummer
174/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2026

Beschlussvorschlag:
Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates über die Haushaltssatzung 2026 wird dem Wirtschaftsplan für den Bereich des Stadtwaldes für das Forstwirtschaftsjahr 2026 wie folgt zugestimmt.

		Einnahmen (€)		Ausgaben (€)	
		2026	2025 IST	2026	2025 IST
Teil I					
0.	Holzeinschlag und Rückung	50.000,00	48.468,05	25.765,00	26.001,44
Teil II					
1.	Kulturbegründung			20.715,00	19.422,52
2.	Forstschutz			24.035,00	4.499,39
3.	Bestandespflege			10.815,00	1.852,24
4.	Wegebau			28.790,00	9.230,72
5.	Maschinen und Geräte			54.870,00	134.817,08
6.	Sozialfunktion	5.000,00	6.884,00	35.930,00	24.839,25
7.	Übrige Betriebsmaßnahmen	37.800,00	53.213,85	85.890,00	93.262,26
8.	Jagdbetrieb			17.415,00	10.792,73
		92.800,00	**108.565,90**	**304.225,00**	**324.717,62**

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 08.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

I. Rechtliche Grundlagen

Das Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG-NW) vom 24. April 1980, in der derzeit gültigen Fassung, legt unter anderem fest, dass der Gemeindewald mit einer Größe über 100 ha nach einem Betriebsplan (Forsteinrichtungsplanung) bewirtschaftet wird. Die Erfüllung des Betriebsplanes ist durch einen jährlichen Wirtschaftsplan sicher zu stellen. Form und Mindestinhalt des Wirtschaftsplanes richten sich nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Landesforstgesetzes vom 03. November 1983.
Danach gliedert sich der Wirtschaftsplan in

Teil I - Holzeinschlag und Rücken -
Teil II - sonstige Betriebsmaßnahmen -

Zu den sonstigen Betriebsmaßnahmen zählen:

1. Kulturbegründung
2. Forstschutz
3. Bestandespflege
4. Wegebau
5. Maschinen und Geräte
6. Sozialfunktion
7. Übrige Betriebsmaßnahmen
8. Jagdbetrieb

II. Erläuterungen zum jährlichen Forstwirtschaftsplan

Grundlage für den jährlichen Forstwirtschaftsplan ist der zehnjährige Betriebsplan (Forsteinrichtung), welcher für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2024 aufgestellt wurde und zum Ende des Jahres 2024 ausgelaufen ist.

Im Forstwirtschaftsjahr 2026 sind Mittel i.H.v. 15.000,00 € (Restbetrag Planungsauftrag) für die Erneuerung der mittelfristigen Betriebsplanung (Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2035) veranschlagt. Die Durchführung der Inventurarbeiten wurde im Jahr 2025 begonnen und inzwischen abgeschlossen. Die neue Planung soll zur Jahresmitte 2026 fertiggestellt werden. Der Forstwirtschaftsplan 2026 wurde entsprechend noch anhand der Vorgaben der abgelaufenen Betriebsplanung erstellt.

Die in der Forsteinrichtung vorgegebenen Maßnahmen werden durch die jährlichen Wirtschaftspläne erfüllt. Bei der jährlichen Planung handelt es sich um ein Soll, welches nicht immer erfüllt werden kann. Unvorhersehbare Faktoren wie Personalausfall, biotische und abiotische Schadereignisse können zu Abweichungen führen. Sich stark auswirkende biotische und abiotische Schadereignisse wie Sturm und Schädlingsbefall werden als Kalamitäten zusammengefasst.

Im Folgenden werden die Planungsansätze der weiteren Betriebsmaßnahmen für das Forstwirtschaftsjahr (FWJ) 2026 sowie die Ergebnisse des Jahres 2025 erläutert:

Teil I
Block 0 - Holzeinschlag und Rücken -

Planung und Erläuterung:

Entsprechend der aktuellen Forsteinrichtung (Stichtag 01.01.2015) können im Stadtwald im Durchschnitt jährlich ca. 1.415 Erntefestmeter (Efm) Holz genutzt werden. Dieser Ansatz muss aktuell jedoch kritisch betrachtet werden, da es im vergangenen Jahrzehnt durch häufige Sturmereignisse und Borkenkäferschäden zu erheblichen Zwangsnutzungen in Fichtenbeständen gekommen ist. Nachhaltige und planmäßige Hiebsmaßnahmen im Bereich der Baumart Fichte werden zukünftig nur noch in geringem Umfang möglich sein und sollen daher erst nach Erstellung des neuen Forstbetriebswerkes wiederaufgenommen werden. Die vorgelegte Planung weist vor diesem Hintergrund nur eine geringe Menge Fichtenstammholz für einen möglichen Kalamitätshieb auf.

Im Bereich der übrigen Baumartengruppen fielen im Jahr 2025 insgesamt 585 Efm Nutzholz an, sodass das Einschlagsergebnis des Jahres 2025 insgesamt unter der ehemaligen Planung liegt. Dies begründet sich u.a. durch die im Vorjahr durchgeführten Durchforstungsmaßnahmen in Schwachholzbeständen, welche bei vergleichsweise hohem Aufwand nur geringe Mengen an verwertbarem Derbholz verzeichnen lassen. Auch das erhöhte Arbeitsvolumen im Bereich von Verkehrssicherungshieben entlang von Wegen und Straßen übertraf die Planungen.

Für das Forstwirtschaftsjahr 2026 verteilt sich die geplante Holznutzung auf die Baumartengruppen wie folgt:

	Eiche	Rotbuche	Alh	Aln	Fichte	Douglasie	Lärche	Kiefer	Pappel	Gesamt
Masse [Efm o.R.]	134,0	178,0	19,0	248,0	56,0	16,0	28,0	310,0	0,0	**989,0**
Verteilung [%]	13,5	18,0	1,9	25,1	5,7	1,6	2,8	31,3	0,0	**100,0**

Erläuterung:
Alh steht für Baumarten mit hoher Umtriebszeit (z. B. Bergahorn, Esche).
Aln steht für Baumarten mit niedriger Umtriebszeit (z. B. Birke, Roteiche, Roterle).
Efm o.R. steht für Erntefestmeter ohne Rinde

Grundsätzlich ist es bei der Bewirtschaftung des Stadtwaldes ein wichtiges Ziel, die heutigen Laubmischholzbestände im Rahmen dauerwaldartiger Bewirtschaftung so umsichtig und nachhaltig zu nutzen, dass nachfolgenden Generationen die regelmäßige und nachhaltige Entnahme von zielstarken Bäumen mit hohem Wertholzanteil ermöglicht wird. Durch eine naturnahe Bewirtschaftungsform wird das heute vorhandene Entwicklungspotential so gesteuert, dass das Waldökosystem bei mäßiger Durchforstungsintensität langfristig nicht übernutzt wird und durch die Erziehung starker und wertvoller Einzelstämme dennoch höhere Nutzungserträge zu erwarten sind als zum heutigen Zeitpunkt. Nur durch eine regelmäßige Pflege der heutigen jung- und mittelalten Bestände kann für die kommenden Jahrzehnte sichergestellt werden, dass entsprechend starkes Buchen- und Eichen-Wertholz heranwächst.

Insgesamt weist die vorgelegte Planung für das FWJ 2026 einen Ansatz von ca. 989 Efm Nutzholz mit erneutem Schwerpunkt bei der Kiefer auf.

Holzernte- und Rücketechnik:

Der Stadtwald ist nach den Qualitätskriterien und Richtlinien des PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert und wird entsprechend dieser Standards bewirtschaftet. Darüber hinaus werden die Grundsätze des „Klimaangepassten Waldmanagements“ bei allen forstlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Zur Holzernte ist anzumerken, dass die planmäßigen Einschlagsarbeiten in der Regel vollständig in Eigenleistung durch die Mitarbeiter des städt. Forstbereichs durchgeführt werden. Im Kalamitätsfall muss u.U. auf die Unterstützung durch externe Forstunternehmen zurückgegriffen werden.

Der Transport des Holzes aus den Waldparzellen an die Forstwirtschaftswege, das sogenannte „Holzrücken“, wird anteilig sowohl durch externe Forstunternehmen als auch durch die eigenen Mitarbeiter durchgeführt. Die Befahrung der Waldböden erfolgt bei der Rückung mit allen eingesetzten Maschinen ausschließlich auf vorher festgelegten und eindeutig markierten Erschließungslinien (sog. „Rückegassen“), um Bodendruck und -verdichtung zu minimieren. Eingesetzte Forstmaschinen verfügen zudem über aktuelle Forsttechnik und werden mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen betrieben. Der Nachweis einer PEFC- bzw. RAL-Zertifizierung ist Voraussetzung für die Vergabe von Aufträgen an Forstunternehmen.

Der Planung für das FWJ 2026 liegen kostenwirksam insgesamt 805 Efm Stammholz zur Rückung zugrunde. Davon sollen ca. 205 Efm in Eigenregie sowie 600 Efm durch einen externen Forstunternehmer gerückt werden.

Teil II
Block 1 - Kulturbegründung –

Grundsätzlich findet die Bewirtschaftung des Eschweiler Stadtwaldes anhand der Kriterien von naturnaher und ordnungsgemäßer Forstwirtschaft statt. Bei Wiederaufforstungsarbeiten werden das Waldbaukonzept des Landes NRW und die entsprechenden Waldentwicklungstypen (WET) berücksichtigt. Waldbaulich wird angestrebt möglichst strukturreiche und naturnahe Laubmischwälder mit einer hohen Artenvielfalt zu entwickeln und zu erhalten. Im Rahmen der Dauerwaldwirtschaft werden die städtischen Waldflächen gleichermaßen nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten entwickelt.

Große Waldbereiche, wie u.a. die Abteilungen 4 und 5 des Stadtwaldes, weisen insgesamt schwierige, stark tonige und steinige Bodenverhältnisse mit Staunässeeinfluss auf. Standortgerechte Baumarten für diese Böden sind besonders die heimischen Eichenarten (Stiel- und Traubeneiche), die Waldkiefer sowie verschiedene Tannenarten. Leider kann die in den letzten Jahrzehnten häufig gepflanzte Rotbuche die staunassen Waldböden ähnlich schlecht erschließen, wie die inzwischen großflächig verschwundenen Fichten. Die vergangenen Jahre haben darüber hinaus deutlich gezeigt, dass auch die Buche unter den klimatischen Bedingungen trockenheißer Sommer leidet und daher nicht mehr großflächig und ohne Altholzschirm angebaut werden sollte.

Auch im FWJ 2025 wurde im Stadtwald weiter aufgeforstet. Insgesamt wurde 3.420 neue Bäume gepflanzt, wobei mit 1.170 gesetzten Stück der größte Anteil im vergangenen Jahr auf die Weißtanne entfiel. Die Baumart gilt als gut geeignet für den Klimawandel und soll als Nadelholzbaumart zukünftig eine wertsteigernde Komponente im Bereich bestehender Laubmischholzbestände übernehmen. Die Pflanzplanung für das Forstwirtschaftsjahr 2026 beläuft sich auf 1.975 Stück Laub- und Nadelholz.

Freiflächen, welche sich gut für den Waldumbau über natürlich aufkommende Verjüngung der Altbäume eignen, werden im Stadtwald nicht mehr vollumfänglich wiederaufgeforstet. Stattdessen wird der Naturverjüngung Vorrang vor künstlichen Verjüngungsmaßnahmen (Pflanzarbeiten) eingeräumt. Als Besonderheit im Bereich der Kulturbegründung wurde die Weißtanne im vergangenen Jahr im Rahmen eines Meisterprojekts auf einer Gesamtfläche von ca. 1,46 ha ausgesät.

Weiterer Teil dieses Blocks des jährlichen FWP ist der Bereich der Kulturflächenpflege, welcher besonders in den ersten Standjahren von Forstkulturen mit vergleichsweise hohem Aufwand verbunden ist. Junge Aufforstungsflächen müssen bei entsprechender Vegetationsentwicklung jährlich von Reitgräsern, Adlerfarn und Brombeere freigeschnitten werden, bis die gewünschte Baumartenzusammensetzung gesichert ist. Diese Kulturpflegearbeiten machen in den Sommermonaten einen Großteil des Arbeitsvolumens der städt. Forstwirte aus. Die im Jahr 2026 zur Kulturpflege geplante Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 9,65 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufig, da Kulturen mit inzwischen gesicherter Bestockung in diesem Jahr in den Bereich der Jungwuchspflege (s. Block 3) übernommen werden.

Block 2 - Forstschutz -

Aufgrund der im auslaufenden Forsteinrichtungszeitraum entstandenen Wiederaufforstungsflächen (ehemalige Kahlflächen nach Fichten-Abtrieb) erwärmen sich manche Waldbereiche im Stadtwald stärker, als dies in intakten Waldökosystemen sonst üblich ist. In Kombination mit den immer wärmeren und trockner werdenden Sommern ergeben sich für Schadinsekten, wie Borkenkäfer und Schmetterlingsarten (z.B. Eichenprozessionsspinner), günstige Lebensbedingungen. Gleichwohl die Fichtenborkenkäfer im Stadtwald aufgrund der flächenmäßig stark rückläufigen Fichtenbestockung inzwischen weniger Probleme bereiten, so können beispielsweise Schmetterlingsraupen von Eichenschädlingen (u.a. Frostspanner, Eichentriebwickler, Schwammspinner) bei massenhaftem Auftreten zu erheblichen Schäden in Eichenbeständen führen.

Um grundsätzlich Schäden durch diese und ähnliche Schadinsekten vorzubeugen wird im Eschweiler Stadtwald ein erhöhtes Augenmerk auf präventive Maßnahmen der biologisch-technischen Schädlingsbekämpfung gelegt. Zu diesen Maßnahmen zählen u.a.:

- der anteilige Nutzungsverzicht in Altholzbeständen und die Belassung von liegendem und stehendem Totholz in allen Waldbeständen,

- die Pflege und Erhaltung des Bestandes der Waldameise sowie
- die Bekämpfung des Buchdruckers und Kupferstechers an der Fichte durch die Entwertung geeigneten Brutmaterials (Zersägen von Kronenholz, Mulchen von Schlagabraum).

Der Belassung von Alt- und Totholz kommt vor diesem Hintergrund eine besondere Bedeutung zu. In vielen Waldbereichen wurden bei der Aufarbeitung der durch Borkenkäferbefall abgestorbenen Fichten einzel- oder truppweise Stämme in der Fläche belassen, welche für Specht- und Folgearten noch über Jahre hinweg als Brutraum dienen können. Weiterhin sollen in den nächsten Jahren wieder verstärkt zusätzliche Nistkästen für Singvögel angebracht werden und die noch vorhandenen Nisthilfen sollen instandgesetzt werden.

Der Bereich Forstschutz des Wirtschaftsplanes deckt ebenfalls Maßnahmen zur Wildschadenverhütung im Wald ab. Die nachfolgende Kostenübersicht der vergangenen Jahre zeigt deutlich, dass insbesondere die Sachkosten für die Beschaffung von Wildschutzmaterial (Wuchshüllen als wesentlicher Kostenfaktor) durch das effizientere Jagdmanagement der vergangenen drei Jagdjahre deutlich reduziert werden konnten.

Kostenübersicht für Kulturschutzmaßnahmen (Rehwildverbiss und Fegeschäden)					
	FWJ 2022	FWJ 2023	FWJ 2024	FWJ 2025	Planung FWJ 2026
Sachkosten [€]	17.140,58	3.141,75	4.023,39	2.147,95	1.430,00
Unternehmerkosten [€]	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lohnkosten [€]	2.459,36	4.774,23	3.355,07	1.976,38	10.580,00
Summe [€]	**20.799,94**	**7.915,98**	**7.378,46**	**4.124,33**	**12.010,00**

Dennoch müssen bestimmte Baumarten nach der Wiederaufforstung (insbesondere Eiche und Weißtanne) weiterhin vor Verbissschäden durch das heimische Rehwild geschützt werden. Die Ausweitung der jagdlichen Bemühungen (s. Block 8) soll zukünftig dazu führen, dass ggf. auch für diese Baumarten keine Eingatterungen oder Einzelschutzmechanismen mehr verwendet werden müssen. Die diesjährige Planung beinhaltet den Rückbau von alten Knotengeflechtzäunen, wodurch sich der vergleichsweise hohe Aufwand im Bereich der Lohnkosten erklärt. Darüber hinaus sind bei der Position Zaunbau nur noch Reparatur- und Rückbauarbeiten vorgesehen und im Bereich des Einzelschutzes der Jungbäume kann die Anzahl der auszubringenden Wuchshüllen weiter reduziert werden.

Abschließend fällt unter diesen Bereich des Forstwirtschaftsplanes auch die Planung für eine Instandsetzung der Regenrückhalteanlagen (z.B. im Bereich des „Koppweihers“) im Stadtwald. Für das Jahr 2026 wurden zunächst Haushaltsmittel i.H.v. 10.000 € zur Erstellung einer planerischen Grundlage durch ein geeignetes Planungsbüro eingestellt.

Block 3 - Bestandespflege -

Im Rahmen der Jungwuchspflege werden in älteren Forstkulturen und Dickungen Begleitbaumarten und sonstige Gehölze (z.B. Birke, Weide, Waldgeißblatt) entfernt, wenn diese die Zielbestockung (z.B. Eichen-oder Rotbuchenbestand) zu stark gefährden. Für das Forstwirtschaftsjahr 2026 ergibt sich hier ein neuer Schwerpunkt, da ehemalige Kulturflächen forstfachlich inzwischen als Jungbestände gewertet werden. Für das aktuelle Forstwirtschaftsjahr sind zu bearbeitende Flächen mit einer Gesamtgröße von 5,37 ha geplant.

Bei der Jungbestandspflege (forstlich auch als „Läuterung“ bezeichnet) werden hauptsächlich junge, schlecht geformte Vorwüchse (Protze), kranke Individuen und andere Baumarten, die nicht der gewünschten Bestockung entsprechen, durch das Fällen oder „Ringeln“ mit der Motorsäge entfernt. Hier sind für das Jahr 2026 Pflegemaßnahmen auf einer Gesamtfläche von ca. 4,37 ha vorgesehen.

Wertästungsarbeiten dienen der Erziehung von starkem, astfreiem Stammholz und werden in verschiedenen Altersstufen der Bestände durchgeführt. Für das Jahr 2026 sind jedoch erneut keine Ästungsarbeiten vorgesehen, da kaum geeignete Bestände vorhanden sind.

Block 4 - Wegebau -

Die Planung für das FWJ 2026 beinhaltet Instandsetzung-, sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen am forstlichen Wegenetz.

In diesem Block des FWP wird eine zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bereits durchgeführte Maßnahme im Bereich des ehemaligen Trimmpfads aufgeführt. Am dortigen Regenrückhaltebecken musste dringend eine umfassende Maßnahme zur Böschungssicherung durchgeführt werden, welche aus Aspekten der Verkehrssicherheit keinen weiteren Aufschub zuließ. Für das Haushaltsjahr 2026 wurde aus Restmitteln des Vorjahres eine Rückstellung gebildet, sodass der Auftrag i.H.v. ca. 15.000 € bereits durchgeführt werden konnte. Neben dieser Maßnahme sind im Bereich des forstlichen Wegebaus für das Jahr 2026 keine weiteren aufwendigen Instandsetzungsmaßnahmen geplant.

Die vorgelegte Planung beinhaltet darüber hinaus wiederkehrende Aufastungsarbeiten zur Gewährleistung des Lichtraumprofils entlang von Wegen und Straßen sowie die jährlich notwendigen Mulch- und Mähmaßnahmen der Wegebegleitflächen, welche während der Vegetationszeit mehrfach jährlich durchgeführt werden müssen.

Block 5 - Maschinen und Geräte -

In diesem Bereich werden wiederkehrende Lohn- und Sachkosten für die Unterhaltung von Fahrzeugen sowie für forstspezifische Gerätschaften aufgeführt. Reparaturen an den Kleingeräten können durch den Forstbetrieb überwiegend selbst ausgeführt werden, jedoch müssen u.a. Motorsägen und Freischneidegeräte jährlich durch eine Fachwerkstatt geprüft und gewartet werden. Nötige Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Anbaugeräten werden ebenfalls in regionalen Fachwerkstätten oder der Werkstatt des kommunalen Baubetriebshofes durchgeführt.

Bereits im Jahr 2024 wurde ein neues Transport- und Mannschaftsfahrzeug ausgeschrieben, welches im Jahr 2025 ausgeliefert wurde. Die verausgabten Mittel i.H.v. 61.761,00 € sind in das aktuelle Rechnungsergebnis zum FWP 2025 eingeflossen. Weiterhin wurde für 18.326,00 € ein Anbaugerät mit Kreissägeblättern für den Forsttraktor erworben.

Weiterhin geplant sind wiederkehrende Ausgaben für die Ersatzbeschaffung von Motorsägen und Freischneidegeräten. Der vorgesehene HH-Ansatz beläuft sich diesbezüglich auf 5.000 €. Darüber hinaus ist eine Ersatzbeschaffung der vorhandenen Forstseilwinde geplant. Hier werden Mittel i.H.v. 15.000 € veranschlagt.

Block 6 - Sozialfunktion -

Die Bedeutung des Stadtwaldes als stark frequentiertes Naherholungsgebiet, welches auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege einen hohen Stellenwert hat, ist überdurchschnittlich hoch.

Die Aufwendungen im Bereich der Erholungseinrichtungen umfassen u.a. jährliche Instandhaltungsarbeiten an Erholungsbänken, Schutzhütten und Informationstafeln. Über die Sommermonate werden in beschränktem Umfang neue Bänke gebaut sowie vorhandene instandgesetzt und bei Bedarf ausgetauscht.

Weiterhin gehört die regelmäßige Beseitigung von „wildem“ Müll, wie z.B. Haushalts- und Gartenabfälle, Elektroschrott und Bauschutt im Bereich des Stadtwaldes zu den Aufgaben des Forstbetriebes. Jährlich fallen in diesem Bereich wiederkehrend viele Arbeitsstunden für das Einsammeln und den Transport des Mülls zu den Entsorgungsbetrieben an. Im Jahr 2025 waren dies 282,50 Stunden. Das entsprechende Arbeitsvolumen für Müllentsorgung wird voraussichtlich auch im Jahr 2026 hoch sein.

Die Pflege des Reitwegesystems im Stadtwald wird durch den Forstbetrieb koordiniert. Entsprechend der Höhe der vorhandenen finanziellen Mittel, welche die StädteRegion Aachen aus Fördermitteln des Landes NRW (Reitabgabe) bereitstellt, können die Reitwege einmal im Jahr freigeschnitten und ggf. in Teilstücken saniert werden. Die anfallenden Arbeiten werden in Eigenregie sowie durch regional ansässige Fachunternehmen durchgeführt. Der städt. Forstbetrieb führt zudem die jährlichen Freischneidearbeiten m Bereich des Blausteinsee durch.

Im Bereich des Biotop- und Artenschutzes sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Pflege von Feuchtbiotopen,
- Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen,
- Maßnahmen zum Erhalt der Orchideenvorkommen im Stadtwald und in den Außenbezirken sowie
- Maßnahmen zur Anlage und Pflege von Streuobstwiesen.

Block 7 - Übrige Betriebsmaßnahmen -

In diesem Block des Forstwirtschaftsplanes werden u.a. folgende Maßnahmen und Positionen zusammengefasst:

- Pflege des Rettungspunkte-Systems,
- Bereitstellung von Birken für den Maitag sowie von Weihnachtsbäumen für Kita's und Schulen,
- Werbung sonstiger Forstnebenerzeugnisse (z.B. Schnittholzprodukte),
- Unterhaltung und Transport von Arbeitsmaterialien, Gerätschaften, Umsetzarbeiten des Waldarbeiterschutzwagens und allgemeine Fahrtätigkeiten des Personals,
- Beschaffung von Dienst- und Schutzkleidung,
- Fortbildung der Mitarbeiter (u.a. erfolgreiche Meisterqualifikation für einen städt. Forstwirt im Jahr 2025),
- Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Erholungseinrichtungen sowie entlang stark frequentierter Waldwege, öffentlicher Wege und Straßen im Bereich des Stadtwaldes und der Außenbezirke und
- Unterhaltung des Betriebsgeländes und der Werkstatt.

Block 8 - Jagdbetrieb -

Seit dem Jagdjahr 2023 (01.04.2023 – 31.03.2024) wurde der Stadtwald durch Mitarbeiter des Forstbereichs anteilig in Eigenregie bejagt. Der Rehwildbestand konnte bereits deutlich abgesenkt werden, was inzwischen im südlichen Bereich des Stadtwaldes (Bereich Verwaltungsjagd) anhand von deutlich verringerter Verbiss- und Fegeschädenbelastung sowie durch das vermehrte Aufkommen von Baumarten, wie z.B. Vogelkirsche und Eberesche, ersichtlich ist. In Block 2 - Forstschutz – wurde des Weiteren ausführlich erläutert, dass sich die durchgeführten jagdlichen Maßnahmen bereits zum aktuellen Zeitpunkt direkt auf eine deutliche Senkung der Kosten im Bereich der Wildschadenverhütung auswirken.

Zum Beginn des neuen Jagdjahres (01.04.2026) wurde mit dem vormaligen Pirschbezirksinhaber einvernehmlich vereinbart, dass die Übergangsregelung der Bejagung eines Pirschbezirks im Eigenjagdbezirk Eschweiler Stadtwald durch entsprechende Dritte, nicht fortgesetzt wird. Der Jagdbezirk Eschweiler Stadtwald wird demzufolge ab dem neuen Jagdjahr ausschließlich in Eigenregie durch Mitarbeiter des Forstbereichs betreut und bewirtschaftet. Auf diese Weise kann das langfristig angestrebte Ziel eines für die Dauerwaldwirtschaft angepassten Rehwildbestandes voraussichtlich effizienter und schneller erreicht werden, als es durch die weitere Vergabe eines Pirschbezirks oder eines sonstigen Jagdverpachtungsmodells möglich wäre. Dies wird auch aus der folgenden Tabelle zur Übersicht der jährlichen Rehwildstrecke ersichtlich.

Streckenliste Rehwild seit 01.04.2023		
Jagdjahr	**Pirschbezirk** (ca. 184 ha)	**Verwaltungsjagd** (ca. 137 ha)
2023/24	14	50
2024/25	19	30
2025/26	17	30
Summe	**50**	**110**

Trotz der insbesondere für die naturnahe Waldentwicklung positiven Ergebnisse durch eine intensive Jagdstrategie wird an dieser Stelle des Forstwirtschaftsplanes darauf hingewiesen, dass es durch das Ausbleiben der weiteren Pirschbezirksvergabe zu gewissen Einnahmeeinbußen kommt. Die in den vergangenen drei Jahren jährlich vereinnahmte Pirschbezirksgebühr i.H.v. 3.468,40 € (für 184 ha) konnte anteilig jedoch durch die regionale Vermarktung von Wildbret aus der Regiejagd (2023 = 2.740,05, 2024 = 1.964,91 €, 2025 = 1.651,50 €) ausgeglichen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bislang nur auf ca. 137 ha in Eigenregie durch Verwaltungsmitarbeiter gejagt wurde, die Einnahmen durch Wildbretverkauf können also aller Voraussicht nach weiter gesteigert werden.

Die vorgelegte Planung für das FWJ 2026 umfasst vor diesem Hintergrund Maßnahmen für die Erweiterung und Instandsetzung der jagdlichen Infrastruktur sowie u.a. Aufwendungen für die Pflege von Wildäsungsflächen, die Unterhaltung des Pirschpfadsystems und für die aktive Bejagung des Schalenwildes.

III. Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahr 2025 wurden diverse Waldführungen mit Kindertagesstätten, Schulen und weiteren Institutionen durchgeführt. Insgesamt wurden wie in den Vorjahren etwa 15-20 Waldführungen veranstaltet und für das Jahr 2026 erneut vorgeplant. Der Bereich der forstlichen Öffentlichkeitsarbeit soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden und aktuell bestehen Überlegungen in einer Kooperation mit dem Förderverein Propsteier Wald auch im Eschweiler Stadtwald ein entsprechendes Veranstaltungsangebot zu entwickeln. Wie auch im Vorjahr wurde in diesem Jahr bereits am 28.02.26, mittlerweile zum vierten Mal in Folge, der „Spenderwald-Pflanztag“ in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Nachhaltigkeit Eschweiler koordiniert und durchgeführt.

IV. Sonstiges

Die textliche Abfassung des Wirtschaftsplanes für das Forstwirtschaftsjahr 2026 wird den Vorsitzenden der im Rat der Stadt Eschweiler vertretenen Fraktionen, den Einzelvertretern sowie dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität gesondert zugesandt. Die Datei kann zusätzlich im Ratsinformationssystem heruntergeladen werden.
Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen:
Die im FWP 2026 aufgeführten Sach- und Unternehmerkosten sind auf die Ansätze der Fachdienststelle zu den einzelnen Sachkonten in den Produkten 135550101 (Wald und Forstwirtschaft) und 135540101 (Natur und Landschaft) für das Haushaltsjahr 2026 abgestimmt.

Für das Jahr 2026 beläuft sich der Ansatz der zu erwirtschaftende Erträge aus Holzverkauf auf insgesamt 50.000 €. Weitere planbare Einnahmen i.H.v. 42.800 € ergeben sich aus den Fördermitteln des „Klimaangepassten Waldmanagements“ sowie aus Fördermitteln für die Unterhaltung des Reitwegenetzes

Auf der Ertragsseite konnten im Jahr 2025 insgesamt 108.565,90 € durch Holz- und Wildbretverkauf sowie Fördermitteleinnahmen verbucht werden

Personelle Auswirkungen:
Von den im Forstwirtschaftsplan 2026 aufgeführten Maßnahmen werden viele Arbeiten durch die bei der Stadt Eschweiler beschäftigten Forstwirte ausgeführt. Bei den Positionen Holzrückung, Reparatur von Fahrzeugen, Baumrückschnitt/Fällungsarbeiten im Bereich von Verkehrssicherungsmaßnahmen und Pflanzflächenvorbereitung müssen mitunter auch Fachunternehmen eingesetzt werden.

Die Stadt Eschweiler ist auch weiterhin im Bereich der forstlichen Ausbildung tätig. Derzeit erlernt ein Auszubildender den Beruf des Forstwirtes. Darüber hinaus hat ein Mitarbeiter des städt. Forstbereichs sich im vergangenen Jahr erfolgreich zum Forstwirtschaftsmeister fortgebildet.

Anlagen:
Forstwirtschaftsplan 2026

Haushaltsjahr 2026

Wirtschaftsplan
FWJ 2026

Betriebsmaßnahmen im Walde der Stadt Eschweiler

Aufgestellt: Eschweiler, den 24.03.2026

Lacks

Teil I des Wirtschaftsplanes - Holzeinschlag und Rückung -

Maßnahmenblock 0

1. Hiebsatz der Forsteinrichtung vom 01.01.2015 [Efm o.R.]

	Buchungsgruppen								
	Eiche	Buche	Sonst. Laubholz		Pappel	Kiefer	Lärche	Fichte	Dgl.	Zusammen
			Alh	Aln						
Vornutzung	167	262	120	156	15	90	44	440	68	1.352
Endnutzung				42	7			5		54
Gesamtnutzung	167	262	120	198	22	90	44	445	68	**1.416**

2. Ausgeglichener Hiebsatz des laufenden Forstwirtschaftsjahres [Efm o.R.]

	Buchungsgruppen								
	Eiche	Buche	Sonst. Laubholz		Pappel	Kiefer	Lärche	Fichte	Dgl.	Zusammen
			Alh	Aln						
Ausgeglichener Hiebsatz										0
Gesamtnutzung										**0**

3. Einschlagsplanung [Efm o.R.]

	Buchungsgruppen								
	Eiche	Buche	Sonst. Laubholz		Pappel	Kiefer	Lärche	Fichte	Dgl.	Zusammen
			Alh	Aln						
Vornutzung	134	178	19	248	56	16	28	310	0	989
Endnutzung										
Gesamtnutzung										**0**

4. Rückeplanung [Efm o.R.]

Unternehmereinsatz und Arbeitsmaschinen	600
Forstbetrieb in Eigenregie	205
Hiebsmaßnahme und Rückung als "Auf dem Stock"-Verkauf	184
Zusammen	989

5. Kostenplanung		Lohnkosten [€]	Unternehmer-kosten [€]	Sachkosten [€]	Zusammen [€]
1. Holzeinschlag	805 Efm zu 18,00 €*	14.490			14.490
	184 Efm "Auf dem Stock"				
2. Rückung	205 Efm zu 15,00 €* 600 Efm zu 12,00 €	3.075	7.200		10.275
3. Sonstige Kosten				1.000	1.000
Kosten für Holzeinschlag und Rückung		17.565	7.200	1.000	**25.765**

* Eigenregie, ohne Lohnnebenkosten

Wirtschaftsplan 2026

Hauungsplan

Kosten und Erlöse

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 0 Holzernte und Rückung

WE	BE	Z	Fläche	Baumart	Alter	BHD auss.	Masse in Efm.o.R. je ha	im G.	je Stk.	N Bäume	AArt	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-	Brutto Erlös	Nettoerlös (€) gesamt	je ha	je Efm.o.R.	je Baum
1 C	2	2	0,56	Esche	64	22	20	11	0,34	32	EigR									
D	1	1	0,90	Rotbuche	52	13	20	18	0,08	225	EigR									
		2	0,24	Europäis	52	22	20	5	0,27	19	EigR									
2 C	1	1	1,95	Kiefer	99	26	30	59	0,40	148	EigR									
		2	0,23	Traubene	99	27	15	3	0,52	6	EigR									
3 A	2	1	0,44	Japanisch	71	25	40	18	0,39	46	EigR									
		2	0,21	Bergahor	71	19	40	8	0,27	30	EigR									
		3	0,22	Roteiche	71	32	40	9	0,90	10	EigR									
7 A	1	3	0,19	Douglasi	55	28	30	6	0,66	9	EigR									
8 A	3	1	0,29	Douglasi	55	30	34	10	0,78	13	EigR									
	5	1	0,30	Rotbuche	70	19	40	12	0,27	44	EigR									
17 A	1	1	5,72	Stieleiche	123	27	20	114	0,50	228	EigR									
		2	1,32	Rotbuche	138	31	20	26	0,79	33	EigR									
		3	0,88	Kiefer	123	31	20	18	0,64	28	EigR									
		4	0,88	Birke	113	28	20	18	0,41	44	EigR									
19 A	1	1	2,02	Rotbuche	61	15	40	81	0,14	579	EigR									
		2	1,21	Kiefer	78	26	40	48	0,46	104	EigR									
		3	0,20	Kiefer	128	29	10	2	0,51	4	EigR									
		4	0,40	Birke	73	23	20	8	0,31	26	EigR									
		5	0,20	Japanisch	73	23	20	4	0,31	13	EigR									
B	1	1	0,96	Kiefer	78	26	50	48	0,46	104	EigR									
		2	0,64	Birke	73	23	35	22	0,31	71	EigR									
		3	0,32	Rotbuche	61	14	10	3	0,11	27	EigR									
20 C	1	1	2,69	Kiefer	124	31	50	135	0,64	211	EigR									
		2	0,34	Stieleiche	128	29	50	17	0,58	29	EigR									
23 A	1	1	12,28	Robinie	98	28	15	184	0,41	449	EigR									

2

Wirtschaftsplan 2026

Hauungsplan

Kosten und Erlöse

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 0 Holzernte und Rückung

WE	BE	Z	Fläche	Baumart	Alter	BHD auss.	Masse in Efm.o.R. je ha	Masse in Efm.o.R. im G.	Masse in Efm.o.R. je Stk.	N Bäume	AArt	Kosten (€) Lohn-	Kosten (€) Sach-	Kosten (€) Untern.-	Kosten (€) Gesamt-	Brutto Erlös	Nettoerlös (€) gesamt	Nettoerlös (€) je ha	Nettoerlös (€) je Efm.o.R.	Nettoerlös (€) je Baum
25 B	1	1	1,05	Rotbuche	45	10	20	21	0,04	525	EigR									
25 B	1	3	0,26	Europäis	45	22	5	1	0,27	4	EigR									
		6	0,13	Birke	45	14	5	1	0,08	12	EigR									
C	1	2	0,84	Rotbuche	60	15	20	17	0,14	121	EigR									
		3	0,28	Birke	60	20	20	6	0,21	29	EigR									
99 G	1	1	0,14	Fichte	84	32	400	56	0,95	59	EigR									
			38,29					**989**		**3.282**										
			38,29					**989**		**3.282**										

Zusammenstellung Maßnahmenblock 0 - Holzeinschlag und Rückung -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
0	Holzeinschlag und Rückung	17.565,00	1.000,00	7.200,00	25.765,00
Summe Maßnahmenblock 0		**17.565,00**	**1.000,00**	**7.200,00**	**25.765,00**

Wirtschaftsplan 2026
Bodenvorbereitung

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Ma0nahmenblock: 11 Bodenvorbereitung

WE	Art	AArt	Pflege-fläche ha	Technik	Gerät	Verjüngungsart	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
18 A	flächig	EigR	·	Schlagräumung	per Hand	Kunstverjüngung	Vorbereitung d. Pflanzflächen (Räumung/Freischn.)		360,00			360,00
99 G	flächig	Unt.		Schlagräumung	Mulchgerät	Kunstverjüngung	Mulchen kleiner Pflanzflächen im Revier				1.000,00	1.000,00
	flächig	EigR		Schlagräumung	per Hand	Kunstverjüngung	Freischnitt (Brombeere) v. Pflanzflächen im Revier		900,00			900,00
									1.260,00		**1.000,00**	**2.260,00**
									1.260,00		**1.000,00**	**2.260,00**

Wirtschaftsplan 2026
Pflanzung

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 12 Pflanzung und Pflanzeneinschlag

WE	Fläche ha	AArt	Pflanzverfahren	Baumart	Herkunft	Sortiment	Größe	Verband	Pflanzenzahl	Verjüngungszweck	Bemerkungen	Arbeits-Std.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
2 B	0,08	EigR	Rhodener Pflanzverfahren	RBu	81001	2+0	50-80	2,00 x 1,00	400	Voranbau	Abt. 2 B2 - Rotbuche		360,00	400,00		760,00
10 C	0,20	EigR	Rhodener Pflanzverfahren	NTa		2+2	20-40	2,00 x 2,00	500	Wiederaufforstung	Abt. 10 C8 - Nordmanntanne		675,00	1.000,00		1.675,00
14 C	0,03	EigR	Rhodener Pflanzverfahren	A. Nadel		1+1	15-30	2,00 x 1,00	150	Wiederholung	Abt. 14 C6 - Nachbesserung Atlaszeder		180,00	375,00		555,00
18 A	0,01	EigR	Lochpflanzung mit Spaten	soLb			40-70	4,00 x 1,00	25	Wiederaufforstung	Abt. 18 A3 - Spenderwaldfläche, Sträucher		45,00	50,00		95,00
	0,04	EigR	Lochpflanzung mit Spaten	EKa	80801	1+0	30-50	2,00 x 2,00	100	Wiederaufforstung	Abt. 18 A3 - Spenderwaldfläche, Esskastanie		135,00	200,00		335,00
	0,01	EigR	Lochpflanzung mit Spaten	SEi	81701	1+0	50-80	2,00 x 2,00	25	Wiederaufforstung	Abt. 18 A3 - Spenderwaldfläche, Stieleiche		45,00	35,00		80,00
25 C	0,10	EigR	Rhodener Pflanzverfahren	EKa	80801	1+0	50-80	2,00 x 1,00	500	Wiederaufforstung	Abt 25 C1 - Waldfläche lGP, Esskastanie		500,00	1.000,00		1.500,00
99 G		EigR						x			Pflanzeneinschlag Forstbetriebshof		135,00			135,00
	0,03	EigR	Rhodener Pflanzverfahren	soLb		1+2	50-80	1,00 x 1,00	275	Wiederaufforstung	Waldinnenrand-gestaltung mit Sträuchern		540,00	550,00		1.090,00
	0,50								**1.975**				**2.615,00**	**3.610,00**		**6.225,00**
	0,50								**1.975**				**2.615,00**	**3.610,00**		**6.225,00**

6

Wirtschaftsplan 2026
Kultursicherung

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 13 Kultursicherung

WE	Art	AArt	Technik	Gerät	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflege-fläche ha	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
2 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,52	Abt. 2 A2 - Entfernung von Adlerfarn, Brombeere		540,00			540,00
B	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,30	Abt. 2 B1 - Entfernung von Gräsern u. Begleitwuchs		315,00			315,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	RBu			0,15	Abt. 2 B2 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		135,00			135,00
3 E	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,06	Abt. 3 E3 - Entfernung von Gräsern		60,00			60,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,08	Abt. 3 E2 - Entfernung Brombeere		90,00			90,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,02	Abt. 3 E1 - Entfernung Brombeere		45,00			45,00
4 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	RBu			1,00	Abt. 4 A1/3/5 - Entfernung Gräser u. Begleitwuchs		1.035,00			1.035,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			0,60	Abt. 4 A1/8 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		630,00			630,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	KTa			1,00	Abt. 4 A1/3/5 - Entf. Gräser, Binse, Begleitwuchs		1.170,00			1.170,00
B	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WLi			0,10	Abt. 4 B1 - Entfernung Gräser, Brombeere, Ginster		100,00			100,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			1,60	Abt. 4 B1 - Entfernung Gräser, Brombeere, Ginster		1.600,00			1.600,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	REi			0,20	Abt. 4 B1 - Entfernung Gräser, Brombeere, Ginster		200,00			200,00
5 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WTa			0,02	Abt. 5 A1 - Entfernung von Gräsern u. Begleitwuchs		60,00			60,00
7 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WTa			0,02	Abt. 7 A5 - Entfernung von Gräsern		45,00			45,00

Wirtschaftsplan 2026
Kultursicherung

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 13 Kultursicherung

WE	Art	AArt	Technik	Gerät	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflege-fläche ha	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
8 C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			0,40	Abt. 8 C2 - Entfernung von Gräsern		360,00			360,00
10 B	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,02	Abt. 10 B4 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		60,00			60,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,03	Abt. 10 B4 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		90,00			90,00
C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	NTa			0,60	Abt. 10 C8 - Entfernung von Gräsern		540,00			540,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	Fichte			0,80	Abt. 10 C8 - Entfernung von Gräsern		720,00			720,00
14 B	plätzeweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WTa			0,20	Abt. 14 B1 - Entfernung von Adlerfarn, Brombeere		180,00			180,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,20	Abt. 14 B6 - Entfernung von Gräsern, Besenginster		180,00			180,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			0,10	Abt. 14 B6 - Entfernung von Gräsern, Besenginster		90,00			90,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	A. Nadel			0,25	Abt. 14 B6 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		225,00			225,00
C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			0,50	Abt. 14 C1 - Entfernung Gräser, Brombeere, Ginster		450,00			450,00
15 C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,02	Abt. 15 C1 - Entfernung von Brombeere		45,00			45,00
16 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WTa			0,04	Abt. 16 A4 - Entfernung von Adlerfarn, Brombeere		90,00			90,00
18 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	WLi			0,03	Abt. 18 A3 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		30,00			30,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,11	Abt. 18 A3 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		135,00			135,00

Wirtschaftsplan 2026
Kultursicherung

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 13 Kultursicherung

WE	Art	AArt	Technik	Gerät	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflege-fläche ha	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	VKir			0,04	Abt. 18 A3 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		60,00			60,00
18 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	SEi			0,07	Abt. 18 A3 - Entfernung von Gräsern, Brombeere		90,00			90,00
20 C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	Fichte			0,20	Abt. 20 C3 - Entfernung von Gräsern		180,00			180,00
22 A	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,01	Abt. 22 A1 - Entfernung von Adlerfarn, Brombeere		45,00			45,00
	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,20	Abt. 22 A1 - Entfernung von Adlerfarn, Brombeere		180,00			180,00
25 C	reihenweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	EKa			0,10	Abt. 25 C1 - IGP - Entfernung v. Brombeere		135,00			135,00
99 G	reihenweise	EigR	Hacken	per Hand					Punktuell im Revier - Entfernung Waldgeißblatt		1.000,00			1.000,00
	plätzeweise	EigR	Freischneiden	Motorsense	soLb			0,06	Freischneiden der Sträucher aus Waldrandgestaltung		240,00			240,00
								9,65			**11.150,00**			**11.150,00**
								9,65			**11.150,00**			**11.150,00**

Wirtschaftsplan 2026
Kulturdüngung

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: **14 Kulturdüngung und Bewässerung**

WE	Verfahren	AArt	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
99 G		EigR						Anlassbezogene Kulturbewässerung m. Wasserfass		1.080,00			1.080,00
										1.080,00			**1.080,00**
										1.080,00			**1.080,00**

Wirtschaftsplan 2026
Kulturdüngung

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: **14 Kulturdüngung und Bewässerung**

WE	Verfahren	AArt	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Arbeits-stunden	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
99 G		EigR						Anlassbezogene Kulturbewässerung m. Wasserfass		1.080,00			1.080,00
										1.080,00			**1.080,00**
										1.080,00			**1.080,00**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 1 - Kulturbegründung -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
1.1	Bodenvorbereitung	1.260,00		1.000,00	2.260,00
1.2	Pflanzung und Pflanzeneinschlag	2.615,00	3.610,00		6.225,00
1.3	Kultursicherung	11.150,00			11.150,00
1.4	Kulturdüngung und Bewässerung	1.080,00			1.080,00
Summe Maßnahmenblock 1		**16.105,00**	**3.610,00**	**1.000,00**	**20.715,00**

Wirtschaftsplan 2026
Sonstiger Forstschutz

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 21 Sonstiger Forstschutz

WE	Schutzmaßnahme	AArt	Baumart	Alter	Fläche ha	Stück-zahl	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
99 G	Bekämpfung blattfressender Insekten	EigR							Entfernung v. Nestern d. Eichenprozessionsspinners		360,00	100,00		460,00
	Schutz von Ameisennestern	EigR							Schutz von Nestern der Waldameise		90,00			90,00
	Schaffung von Nisthöhlen	EigR							Nistkastenkontrolle und Instandsetzung		1.575,00	50,00		1.625,00
	Instandhaltung von Feuerlöschteichen	EigR							Planungsleistung Instandsetzung Feuerlöschteiche				10.000,00	10.000,00
											2.025,00	**150,00**	**10.000,00**	**12.175,00**
											2.025,00	**150,00**	**10.000,00**	**12.175,00**

Wirtschaftsplan 2026
Einzelschutz

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 22 Einzelschutz

WE	Art	AArt	Verfahren	Baumart	Alter	Fläche ha	Pflanzenzahl	Schutzhöhe	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
10 C	Verbißschutz	EigR	Spritzen	NTa			500				Nordmanntanne - Ausbringung Trico		500,00	100,00		600,00
14 B	Verbißschutz	EigR	Spritzen	A. Nadel			150				Atlaszeder - Ausbringung Trico		300,00	60,00		360,00
	Verbißschutz	EigR	Spritzen	WTa			975				Weißtanne - Ausbringung Trico		975,00	195,00		1.170,00
16 A	Verbißschutz	EigR	Spritzen	WTa			195				Weißtanne - Ausbringung Trico		195,00	40,00		235,00
18 A	Verbißschutz	EigR	Spritzen	soLb			25				Sträucher - Ausbringung Trico		25,00	5,00		30,00
	Verbißschutz	EigR	Einzelschutz	EKa			100				Wuchshüllen Esskastanie		200,00	500,00		700,00
	Verbißschutz	EigR	Einzelschutz	SEi			25				Wuchshüllen Stieleiche		50,00	125,00		175,00
25 C	Verbißschutz	EigR	Spritzen	EKa			500				Esskastanie - Ausbringung Trico		500,00	100,00		600,00
99 G	Verbißschutz	EigR	Einzelschutz								Wiederaufrichtung/ Einsammeln von Wuchshüllen		2.430,00			2.430,00
	Verbißschutz	EigR	Spritzen	soLb			275				Sträucher Waldrandgestaltung - Ausbringung Trico		275,00	55,00		330,00
							2.745						**5.450,00**	**1.180,00**		**6.630,00**
							2.745						**5.450,00**	**1.180,00**		**6.630,00**

Wirtschaftsplan 2026
Zaunbau

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 23 Zaunbau

WE	Verfahren	AArt	Fläche ha	Länge m	Höhe m	Art	Material	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
99 G	Abbau	EigR				gegen Rehwild + Hase	Knotengeflecht	Abbau Wildschutzzaun Abt. 6 A4		3.240			3.240
	Abbau	EigR				gegen Rehwild + Hase	Knotengeflecht	Abbau Wildschutzzaun Abt. 14 C1		1.080			1.080
	Instandsetzung	EigR				gegen Rehwild + Hase	Horden	Kontrolle und Instandsetzung div. Hordengatter		810	100		910
										5.130	**100**		**5.230**
										5.130	**100**		**5.230**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 2 - Forstschutz -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
2.1	Sonstiger Forstschutz	2.025,00	150,00	10.000,00	12.175,00
2.2	Einzelschutz	5.450,00	1.180,00		6.630,00
2.3	Zaunbau	5.130,00	100,00		5.230,00
Summe Maßnahmenblock 2		**12.605,00**	**1.430,00**	**10.000,00**	**24.035,00**

Wirtschaftsplan 2026
Jungwuchspflege

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 31 Jungwuchspflege

WE	Art	AArt	Technik	Gerät	Baumart	Alter	Pflege-fläche ha	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
2 C	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	KTa		0,15			Abt. 2 C3		225,00			225,00
	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	SEi		0,35			Abt. 2 C3		420,00			420,00
4 C	Pflegepfadanlage	EigR	Fällen	Motorsense	soLb		0,70			Abt. 4 C1/7		135,00			135,00
	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	soLb		0,70			Abt. 4 C1/7		630,00			630,00
5 A	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	SEi		1,87			Abt 5 A1		2.250,00			2.250,00
6 A	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	SEi		0,43			Abt. 6 A1		540,00			540,00
14 C	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsäge	soLb		0,00			Abt. 14 C1/5		900,00			900,00
	Pflegepfadanlage	EigR	Fällen	Motorsense	soLb		1,00			Abt. 14 C1/5		180,00			180,00
16 A	Mischwuchsregulation	EigR	Fällen	Motorsense	EKa		0,17			Abt. 16 A3		225,00			225,00
							5,37					**5.505,00**			**5.505,00**
							5,37					**5.505,00**			**5.505,00**

Wirtschaftsplan 2026

Jungbestandspflege/Läuterung

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 32 Jungbestandspflege/Läuterung

WE	Art	AArt	Technik	Gerät	Baumart	Alter	Pflege-fläche ha	Pflegemittel	Menge	Bemerkungen	Std.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
12 A	Protzenentfernung	EigR	Fällen	Motorsäge	RBu		2,21			Abt. 12 A9		2.700,00			2.700,00
14 C	Weichholzreduktion	EigR	Fällen	Motorsäge	SEi		2,16			Abt 14 C3		2.610,00			2.610,00
							4,37					**5.310,00**			**5.310,00**
							4,37					**5.310,00**			**5.310,00**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 3 - Bestandespflege -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
3.1	Jungwuchspflege	5.505,00			5.505,00
3.2	Jungbestandspflege/ Läuterung	5.310,00			5.310,00
3.3	Wertästung				0,00
Summe Maßnahmenblock 3		**10.815,00**	**0,00**	**0,00**	**10.815,00**

Wirtschaftsplan 2026
Wegebau

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 41 Neubau und Instandsetzung

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Wegestandard	Befestigungsart	Länge m	Breite m	t Deck-schicht-material	t Trag-schicht-material	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Instandsetzung	Unt.	Hauptweg	wassergebundene Decke					Waldweg "Trimmpfad"				15.000	15.000
												15.000	**15.000**

Maßnahmenblock: 42 Allg. Unterhaltungsmaßnahmen

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Wegestandard	Befestigungsart	Länge m	Breite m	t Deck-schicht-material	t Trag-schicht-material	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Wege und Bankette abziehen		350			350
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Mahd/Mulchen der Wegeseitenflächen		3.600			3.600
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Reparatur von Umwehrungen		540	200		740
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Instandsetzung Wasserspulen/Durchlassrohre		810	2.500		3.310
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Herstellung/Wahrung des Lichtraumprofils		2.250			2.250
										7.550	**2.700**		**10.250**

Wirtschaftsplan 2026
Wegebau

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 43 Unterhaltung Wege und Parkplätze

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Wegestandard	Befestigungsart	Länge m	Breite m	t Deck-schicht-material	t Trag-schicht-material	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Unterhaltung der Waldparkplätze		1.350	350		1.700
Unterhaltung	EigR	Hauptweg	wassergebundene Decke					Kleine Reparaturarbeiten an Forstwegen		360	150		510
										1.710	**500**		**2.210**

Maßnahmenblock: 44 Wegesperren, Wegeschilder

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Wegestandard	Befestigungsart	Länge m	Breite m	t Deck-schicht-material	t Trag-schicht-material	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
	EigR							Reinigung/Reparatur Schilder/Sperren		1.080	250		1.330
										1.080	**250**		**1.330**
										10.340	**3.450**	**15.000**	**28.790**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 4 - Wegebau -

Forstamt:	Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb:	Stadtwald Eschweiler
Stichtag:	01.01.2015
Forstbetriebsbezirk:	Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
4.1	Neubau und Instandsetzung			15.000,00	15.000,00
4.2	Allgemeine Unterhaltungsmaßnahmen	7.550,00	2.700,00		10.250,00
4.3	Unterhaltung von Wegen u. Parkpl.	1.710,00	500,00		2.210,00
4.4	Wegesperren, Wegeschilder	1.080,00	250,00		1.330,00
Summe Maßnahmenblock 4		**10.340,00**	**3.450,00**	**15.000,00**	**28.790,00**

Maschinen und Geräte

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 51 Ankauf und Betrieb von Forstmaschinen

Maßnahme	Kosten [€] Lohnkosten	Sachkosten	Unternehmerkosten	Gesamtkosten
Unterhaltung/Reparatur Forsttraktor AC-FO 1005	540,00	12.590,00		13.130,00
Unterhaltung/Reparatur Transporter AC-FO 1006	450,00	2.680,00		3.130,00
Unterhaltung und Reparatur Dienstwagen AC-FO 661	60,00	3.180,00		3.240,00
Unterhaltung Schutzwagen AC-FO 1007	90,00	100,00		190,00
Ersatzbeschaffung einer Forstseilwinde		15.000,00		15.000,00
Unterhaltung/Reparatur/Beschaffung von Anbaugeräten (z.B. Mulchgerät, Seilwinde)	675,00			675,00
	1.815,00	**33.550,00**	**0,00**	**35.365,00**

Maschinen und Geräte

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 52 Geräte

Maßnahme	Kosten [€] Lohnkosten	Sachkosten	Unternehmerkosten	Gesamtkosten
Beschaffung von Motorsägen und Freischneidern	180,00	5.000,00		5.180,00
Beschaffung von Kultur- und Pflegegeräten, Kleinteilen und Werkzeugen	225,00	700,00		925,00
Instandhaltung / Reparatur von Motorsägen, Freischneidern u. sonst. Kulturgeräten	5.850,00	2.500,00		8.350,00
Beschaffung von Betriebsstoffen für Motorsägen und Freischneider		2.500,00		2.500,00
Instandhaltung von Werkzeugen und Geräten im Bereich der Erholungseinrichtungen (z.B. Sägewerk)	2.250,00	300,00		2.550,00
	8.505,00	**11.000,00**	**0,00**	**19.505,00**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 5 - Maschinen und Geräte -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
5.1	Unterhaltung von Forstmaschinen	1.815,00	33.550,00		35.365,00
5.2	Geräte	8.505,00	11.000,00		19.505,00
		10.320,00	**44.550,00**	**0,00**	**54.870,00**

Wirtschaftsplan 2026
Sozialfunktion

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 61 Biotop- und Artenschutz

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

					Kosten (€)			
Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Landschaftsgestaltung		EigR	Pflege der Streuobstwiesen		1.620,00			1.620,00
Landschaftsgestaltung		EigR	Pflege der Orchideenwiesen		540,00			540,00
Landschaftsgestaltung		EigR	Pflege von Feuchtbiotopen		540,00			540,00
					2.700,00			**2.700,00**

Maßnahmenblock: 62 Schutz des Waldes

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

					Kosten (€)			
Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Schutz des Waldes		EigR	Entfernung von Neophyten (z.B. Riesenbärenklau)		1.215,00			1.215,00
					1.215,00			**1.215,00**

Maßnahmenblock: 63 Rasteinrichtungen und Lehrpfade

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

					Kosten (€)			
Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Rasteinrichtungen		EigR	Unterhaltung von Lehrpfaden		540,00			540,00
Rasteinrichtungen		EigR	Unterhaltung der Wetterschutzhütten		1.080,00	500,00		1.580,00

26

Wirtschaftsplan 2026
Sozialfunktion

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 63 Rasteinrichtungen und Lehrpfade

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Rasteinrichtungen		EigR	Anfertigung und Aufstellung von Bänken		2.700,00	500,00		3.200,00
Rasteinrichtungen		EigR	Freischneiden der Erholungseinrichtungen		1.575,00			1.575,00
					5.895,00	**1.000,00**		**6.895,00**

Maßnahmenblock: 64 Sonstige Sozialfunktion

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
sonstige Sozialfunktion		EigR	Unterhaltung des Damwildgeheges		1.620,00	500,00		2.120,00
sonstige Sozialfunktion		EigR	Unterhaltungsmaßnahmen Infoschilder		225,00			225,00
sonstige Sozialfunktion		EigR	Sonstige Arbeiten Abt. 662		2.880,00			2.880,00
					4.725,00	**500,00**		**5.225,00**

Wirtschaftsplan 2026
Sozialfunktion

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 65 Reitwege

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Reitwege		EigR	Kontrolle und Instandsetzung der Beschilderung		135,00			135,00
Reitwege		EigR	Verkehrssicherungsarbeiten Reitwege		810,00			810,00
Reitwege		EigR	Aufastung/Freischnitt / Instandsetzungsmaßnahmen		2.700,00	5.000,00		7.700,00
					3.645,00	**5.000,00**		**8.645,00**

Maßnahmenblock: 66 Sauberhaltung des Waldes

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	Menge	AArt	Bemerkungen	Arbv.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-
Sauberhalten des Waldes		EigR	Beseitigung von Müll und Unrat		11.250,00			11.250,00
					11.250,00			**11.250,00**
					29.430,00	**6.500,00**		**35.930,00**

Zusammenstellung Maßnahmenblock 6 - Sozialfunktion -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
6.1	Biotop-/Artenschutz	2.700,00			2.700,00
6.2	Schutz des Waldes	1.215,00			1.215,00
6.3	Rasteinrichtungen	5.895,00	1.000,00		6.895,00
6.4	sonstige Sozialfunktion	4.725,00	500,00		5.225,00
6.5	Reitwege	3.645,00	5.000,00		8.645,00
6.6	Sauberhaltung des Waldes	11.250,00			11.250,00
Summe Maßnahmenblock 6		**29.430,00**	**6.500,00**	**0,00**	**35.930,00**

Übrige Betriebsmaßnahmen

Regionalforstamt: Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: 7

Nr.	Maßnahme		Kosten [€] Lohnkosten	Sachkosten	Unternehmerk.	Gesamtkosten
7.1	Grenzsicherung und Forsteinrichtung Erstellung der neuen Forsteinrichtung	z.N.	180,00	25.000,00		25.180,00
7.2	Mithilfe beim Forstbetriebsdienst	z.N.	900,00			900,00
7.3	Werbung von Forstnebenerzeugnissen (Weihnachtsbäume, Bauholz)	z.N.	9.000,00			9.000,00
7.4	Bereitstellung von Grün zum 1. Mai	z.N.	1.125,00			1.125,00
7.5	Errichten, Reparatur, Abbau von Absperrzäunen	z.N.	100,00			100,00
7.6	Instandsetzung sowie Umsetzen des Waldarbeiterschutzwagen	z.N.	1.125,00			1.125,00
7.7	Allgemeine Transportarbeiten	z.N.	13.500,00			13.500,00
7.8	Unterhaltung Geräteschuppen, Werkstatt, Aufenthaltsraum	z.N.	4.500,00	1.000,00		5.500,00
7.9	Beschaffung von Arbeitsschutzkleidung	z.N.		4.000,00		4.000,00
7.10	Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Übergang öffentlicher Straßen und Wege zum Waldrand	z.N.	11.250,00		5.210,00	16.460,00
7.11	Sonstiges (z.B. Pflanzaktionen, Dienstbesprechungen, Fortbildung, Regenstunden)	z.N.	9.000,00			9.000,00
			50.680,00	**30.000,00**	**5.210,00**	**85.890,00**

Wirtschaftsplan 2026
Bewirtschaftung der Jagd- und Fischereiflächen

Datum: *24. Mrz. 26*

Forstamt: Eschweiler
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Maßnahmenblock: **81 Allgemeiner Jagdbetrieb**

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Menge	Bemerkungen	Std.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-	Erlös	Nettoerlös gesamt	je ha
Sonstiger Jagdbetrieb	EigR		Bau, Aufbau und Reparatur von Jagdeinrichtungen		5.400,00	1.500,00		6.900,00			
Sonstiger Jagdbetrieb	EigR		Vorbereitung Einsaat/Pflege Wildäsungsflächen		1.620,00	1.500,00		3.120,00			
Sonstiger Jagdbetrieb	EigR		Anlage und Unterhaltung von Pirschwegen		2.430,00			2.430,00			
					9.450,00	**3.000,00**		**12.450,00**			

Maßnahmenblock: **82 Bejagung des Schalenwildes**

Wirtschaftseinheiten im Block : 99 G

Maßnahme	AArt	Menge	Bemerkungen	Std.	Kosten (€) Lohn-	Sach-	Untern.-	Gesamt-	Erlös	Nettoerlös gesamt	je ha
Wildpflege	EigR		Bejagung des Schalenwildes		3.600,00	100,00		3.700,00			
Sonstiger Jagdbetrieb	EigR		Nachsuche		225,00			225,00			
Sonstiger Jagdbetrieb	EigR		Beschickung der Kirrungen		540,00	500,00		1.040,00			
					4.365,00	**600,00**		**4.965,00**			
					13.815,00	**3.600,00**		**17.415,00**			

Zusammenstellung Maßnahmenblock 8 - Bewirtschaftung der Jagd- und Fischereiflächen -

Forstamt: Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

Block	Bezeichnung	Lohnkosten [€]	Sachkosten [€]	Unternehmerkosten [€]	Gesamtkosten [€]
8.1	Allgemeiner Jagdbetrieb	9.450,00	3.000,00		12.450,00
8.2	Bejagung des Stadtwaldes	4.365,00	600,00		4.965,00
Summe Maßnahmenblock 1		**13.815,00**	**3.600,00**	**0,00**	**17.415,00**

Zusammenstellung der Kosten für Betriebsmaßnahmen im Stadtwald

Regionalforstamt: Rureifel-Jülicher Börde
Forstbetrieb: Stadtwald Eschweiler
Stichtag: 01.01.2015
Forstbetriebsbezirk: Aachen

		Kosten (€)			
Block	Bezeichnung	Lohnkosten	Sachkosten	Unternehmerkosten	Gesamtkosten
Maßnahmenblock 0...	Holzeinschlag u. Rücken	17.565,00	1000,00	7.200,00	25.765,00
Maßnahmenblock 1...	Kulturbegründung	16.105,00	3.610,00	1.000,00	20.715,00
Maßnahmenblock 2...	Forstschutz	12.605,00	1.430,00	10.000,00	24.035,00
Maßnahmenblock 3...	Bestandespflege	10.815,00	0,00	0,00	10.815,00
Maßnahmenblock 4...	Wegebau	10.340,00	3.450,00	15.000,00	28.790,00
Maßnahmenblock 5...	Maschinen und Geräte	10.320,00	44.550,00	0,00	54.870,00
Maßnahmenblock 6...	Sozialfunktion	29.430,00	6.500,00	0,00	35.930,00
Maßnahmenblock 7...	Übrige Betriebsmaßnahmen	50.680,00	30.000,00	5.210,00	85.890,00
Maßnahmenblock 8...	Jagdbetrieb	13.815,00	3.600,00	0,00	17.415,00
		171.675,00	**94.140,00**	**38.410,00**	**304.225,00**
			132.550,00		

Im Haushaltsplan 2026 sind Sach- und Unternehmerkosten in Höhe von 132.550,00 € bei folgenden Sachkonten veranschlagt:

Produkt 135540101 Natur und Landschaft	
52419600 Unterhaltung Grünflächen und Aufbauten (anteiliger Ansatz für Forstbereich)	2.000,00
52420170 Unterhaltung Reitwege (anteiliger Ansatz Stadtwald)	5.000,00
52810000 Aufwendungen für sonstige Sachleistungen	500,00
Produkt 135550101 Wald, Forstwirtschaft	
52419600 Unterhaltung Grünflächen und Aufbauten	75.000,00
52510000 Haltung von Fahrzeugen	8.000,00
52510400 Kfz-Versicherung	2.600,00
52510500 KFZ-Steuer	850,00
52510600 Treibstoff und Strom (nur Kfz)	7.000,00
52550000 Unterhaltung bewegliches Vermögen	2.500,00
52810100 Verbrauchsmaterial	4.000,00
52840300 Geräte, Ausstattung, Lizenzen unter 410 €	1.000,00
54160100 Aufwendungen Dienst- und Schutzkleidung	4.000,00
54310000 Geschäftsaufwendungen	100,00
IV00BGA024 Ausstattung Forsthaus	20.000,00
	132.550,00

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
662 Freiraum und Grünordnung

Vorlagen-Nummer
177/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Aktive Bekämpfung der invasiven Asiatischen Hornisse
hier: Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler vom 10.02.2026

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zum kommunalen Umgang mit der Asiatischen Hornisse - insbesondere der aktiven Bekämpfung der stark invasiven Asiatischen Hornisse – zu erarbeiten und Maßnahmen zu ergreifen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Abstimmungsprozess mit benachbarten Kommunen (u.a. Herzogenrath und Würselen) und der StädteRegion Aachen aufzunehmen, um ein gemeinsames Management gegen die Asiatische Hornisse zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Initiativen zur Sensibilisierung und Beteiligung der Bevölkerung zu starten.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Schütte	Datum: 14.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler beantragt mit Schreiben vom 10.02.2026 (Anlage 1) den Tagesordnungspunkt „Aktive Bekämpfung der invasiven Asiatischen Hornisse“ mit dem angeführten Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität aufzunehmen.

Die ursprünglich in Südostasien beheimatete und über Warentransporte nach Europa eingeschleppte „Asiatische Hornisse“ wurde in Deutschland erstmals im Jahr 2014 gesichtet und hat sich zwischenzeitlich über den Südwesten und Westen des Landes verbreitet. Zunächst war die „Asiatische Hornisse“ als invasive gebietsfremde Art nach EU-Verordnung 1143/2014 eingestuft und somit meldepflichtig. Eine Bekämpfung erfolgte über die zuständigen Unteren Naturschutzbehörden. Im März 2025 wurde die „Asiatische Hornisse“ durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK NRW) in NRW als etablierte Art eingestuft, was zur Folge hatte, dass die Meldepflicht sowie die flächendeckende Bekämpfung der Art durch die Unteren Naturschutzbehörden entfielen. Das bedeutet in der Praxis, dass die Kosten für die Bekämpfung nicht mehr durch die Unteren Naturschutzbehörden getragen werden, sondern durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf deren Grundstück sich das Nest befindet. Auf öffentlichen Flächen entscheidet die Kommune im Einzelfall, ob eine Bekämpfung zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, auf Privatgrundstücken ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.

Die „Asiatische Hornissen“ ernähren ihre Larven mit Insekten. Ein Großteil ihrer Nahrung besteht aus dem Fang von Honigbienen vor Bienenstöcken. Sie ist gegenüber Menschen, wie auch die heimische europäische Hornisse, kaum aggressiv und auch nicht lästig. Lediglich wenn man sich dem Nest zu sehr nähert, verteidigt sie Nest und Brut und wird aggressiv. Eine Bekämpfung der „Asiatischen Hornisse“ sollte daher unabhängig vom Entwicklungsstadium ausschließlich von Fachkundigen erfolgen. Hierbei ist auch sicherzustellen, dass es sich um Nester der „Asiatischen Hornisse“ und nicht der heimischen und geschützten „Europäischen Hornisse“ handelt.

In ihrem Lebenszyklus baut sie verschiedene Nester. Im zeitigen Frühjahr baut die überwinternde Königin zunächst ein Embryonalnest, welches dann mit ersten Arbeiterinnen ab Mitte Mai zu einem Primärnest erweitert wird. Diese Nester befinden sich in der Regel an geschützten Orten (Hecken, Dachvorsprüngen, Nistkästen, Gartenhäuser oder Unterständen). Ab Mitte Juli werden dann neue Sekundärnester meist in Kronen hoher Laubbäume (25-30 m) angelegt und stetig ausgebaut. Diese werden dann oft erst nach dem Laubfall sichtbar. Mitte/Ende November sterben die Arbeiterinnen in der Regel ab und die Königinnen verlassen das Nest, um an geschützten Stellen zu überwintern. Das alte Nest zerfällt aufgrund der fehlenden Pflege sukzessiv am Baum und wird nicht wieder besiedelt.

Auch im Stadtgebiet von Eschweiler wurden ab dem Jahr 2024 einige Nester der „Asiatischen Hornisse“ gesichtet bzw. durch Bürger gemeldet und deren Standorte zunächst an die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion weitergeleitet. Im letzten Jahr stieg die Anzahl der gesichteten/gemeldeten Nester auf rd. 15 Standorte an. Die Bekämpfung der Hornissen innerhalb eines Sekundärnestes erfolgte im Oktober 2025 über die Stadt durch einen Schädlingsbekämpfer, da hier Pflegearbeiten im Baum erforderlich waren und diese ansonsten nicht gefahrlos durchgeführt werden konnten. Bei allen anderen Sichtungen ging keine akute Gefahr von den Hornissen aus.

Das Thema „Asiatische Hornisse“ ist bereits seit Anfang Februar Thema einer Abstimmungsrunde der jeweiligen Dienststellen aus den Kommunen Alsdorf, Würselen, Herzogenrath, Baesweiler, Eschweiler und zuletzt auch der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen. Bei den Städten Würselen und Herzogenrath wurden bereits Anträge aus der Politik in den entsprechenden Ausschüssen beraten. Bislang wurde die Information der Bürger*innen über einen Flyer besprochen. Weitergehende Maßnahmen wären sowohl von der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel als auch der personellen Kapazität abhängig.

Seitens der StädteRegion Aachen als Unterer Naturschutzbehörde erfolgt im Innenbereich keine aktive Bekämpfung der Asiatischen Hornisse. Eine Bekämpfung obliegt hier dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Im Außenbereich bzw. in Natur und Landschaft werden Nester der „Asiatischen Hornisse“ nur in absoluten Einzelfällen, wenn dies aus naturschutzfachlicher Sicht zum Schutz besonders sensibler Ökosysteme oder Arten erforderlich ist, entfernt.

Auch seitens der Stadt Aachen ist nicht beabsichtigt, aktiv gegen die „Asiatische Hornisse“ vorzugehen. Die Bekämpfung wird lediglich im Rahmen von Einzelfallentscheidungen bei entsprechender Gefahrenlage für Personen erfolgen.

Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, zur Information der Bürger*innen den beigefügten Flyer (Anlage 2) der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen sowohl in Papierform als auch auf der Homepage der Stadt Eschweiler bereitzustellen. Darüber hinaus wurden die im Bereich der städt. Grünflächen tätigen Mitarbeitenden ebenfalls über das vorliegende Informationsmaterial zur Identifizierung möglicher Embryonal- bzw. Primärnester in Gehölzen sensibilisiert. Dies erfolgte in erster Linie zum Schutz der Mitarbeitenden. Hier wird dann im Einzelfall, je nach Gefahrenlage auch die Bekämpfung der Hornissen erforderlich werden.

Die im Beschlussvorschlag angeführten Punkte wurden somit bereits abgearbeitet. Maßnahmen, die seitens der Verwaltung umgesetzt werden können, wurden beschrieben. Sowohl mit den Nachbarkommunen als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen wurde die vorgesehene Verfahrensweise abgestimmt. Eine Information/Sensibilisierung der Bevölkerung soll über den bereitgestellten Flyer erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:
Bei der aktiven Bekämpfung der „Asiatischen Hornisse“ über die Gefahrenabwehr hinaus handelt es sich um freiwillige Leistungen, die kostenmäßig im Haushalt 2026 nicht berücksichtigt wurden. Die Kosten für die Bekämpfung der „Asiatischen Hornisse“ durch einen Schädlingsbekämpfer würden unabhängig von der Art und Größe des Nestes rd. 250,00 €/Nest betragen. Hinzuzurechnen wäre bei der Bekämpfung innerhalb eines Sekundärnestes die Gestellung eines geeigneten Hubsteigers. Da die Nester oft in einer Höhe von 25-30 m in der Krone von Laubbäumen gebaut werden, reicht der städt. Hubsteiger für diese Fälle nicht aus. Mit der Anmietung eines Hubsteigers fallen weitere Kosten in Höhe von 150,00-200,00 €/h an, so dass für die Bekämpfung der Hornissen innerhalb eines Sekundärnestes von Kosten in Höhe von 400,00 – 450,00 € zu rechnen ist.
Mittel für die aktive Bekämpfung der „Asiatischen Hornisse“ sind im Haushalt 2026 nicht vorgesehen. Mittel für die Beseitigung von z.B. Wespennester pp. zur Gefahrenabwehr sind lediglich in geringem Umfang aus den Erfahrungen der letzten Jahre veranschlagt. Für darüberhinausgehende Kosten müssten zusätzlich Mittel bereitgestellt werden.

Personelle Auswirkungen:
Sowohl die Erarbeitung als auch die Umsetzung eines Konzeptes zur aktiven Bekämpfung der „Asiatischen Hornisse“ bindet Personalkapazitäten der Fachdienststellen 662 und 32. Freie Kapazitäten sind hier derzeit nicht vorhanden.

Anlagen:
Anlage 1 Antrag SPD-Fraktion vom 10.02.2026
Anlage 2 Flyer Landwirtschaftskammer NRW

Anlage 1

SPD Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler

SPD-FRAKTION IM RAT DER STADT ESCHWEILER
Johannes-Rau-Platz 1 - 52249 Eschweiler

An
Stadt Eschweiler
Herrn Bürgermeister
Patrick Nowicki

Ausschließlich per E-Mail

SPD-Fraktion im Rat der Stadt
Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Eschweiler, 10.02.2026

Antrag: Aktive Bekämpfung der invasiven Asiatischen Hornisse

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

für den nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität beantragen wir die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes mit dem Titel „Aktive Bekämpfung der invasiven Asiatischen Hornisse".

Beschlussvorschlag.
Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt:
1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zum kommunalen Umgang mit der Asiatischen Hornisse – insbesondere der aktiven Bekämpfung der stark invasiven Asiatischen Hornisse – zu erarbeiten und Maßnahmen zu ergreifen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Abstimmungsprozess mit benachbarten Kommunen (u.a. Herzogenrath und Würselen) und der Städteregion Aachen aufzunehmen, um ein gemeinsames regionales Management gegen die Asiatische Hornisse zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Initiativen zur Sensibilisierung und Beteiligung der Bevölkerung zu starten.

Begründung:
Die Asiatische Hornisse (*Vespa velutina*) ist eine invasive, gebietsfremde Art aus Asien, die sich in den vergangenen Jahren zunehmend in Europa, auch in Nordrhein-Westfalen, etabliert hat. Sie jagt bevorzugt Wild- und Honigbienen sowie andere Insektenarten, die wichtige Funktionen im Ökosystem und in der landwirtschaftlichen Bestäubung übernehmen.

Die Art wurde auf EU-Ebene im Frühjahr 2025 als „weit verbreitet" eingestuft, wodurch die allgemeine gesetzliche Pflicht zur Bekämpfung und Meldung von Sichtungen aufgehoben wurde. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass die Ausbreitung weiter zunimmt und von Imkerinnen, Imkern, Umweltverbänden und Kommunen mit großer Sorge beobachtet wird, weil biologische Vielfalt, Bienenbestände und landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigt werden können. Am wirksamsten kann gegen die Asiatische Hornisse vorgegangen werden, wenn Königinnen frühzeitig – idealerweise im Frühjahr und Frühsommer – entdeckt und fachgerecht entfernt werden, da sich die Population in dieser Phase noch im Aufbau befindet und so eine weitere Ausbreitung deutlich begrenzt werden kann.

SPD Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler

Auch in Eschweiler sind im vergangenen Sommer mehrfach Hornissennester entdeckt werden – so unter anderem in der Innenstadt und in Dürwiß.

Bereits in Städten der Städteregion Aachen, wie Würselen oder Herzogenrath, haben Verwaltung und Politik auf Maßnahmen gegen die Asiatische Hornisse hingewiesen und entsprechende Anträge eingebracht, um Maßnahmen zum Schutz heimischer Insekten zu initiieren.
Die Stadt Herzogenrath hat umfassende Maßnahmen geplant und angekündigt, benachbarte Kommunen zur Mitwirkung an einem koordinierten Vorgehen gewinnen zu wollen, um nicht nur lokal, sondern regional aktiv zu werden. Aufgrund ihrer Zuständigkeit im Natur- und Artenschutz sowie im Bereich Umwelt kommt der Städteregion Aachen eine zentrale Rolle bei der Koordinierung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Umgang mit der Asiatischen Hornisse zu.

Angesichts dieser Entwicklungen ist es erforderlich, dass auch die Stadt Eschweiler – gemeinsam mit den Nachbarkommunen – Verantwortung übernimmt und sich einem abgestimmten regionalen Management anschließt sowie auch selbst auf die Bekämpfung der Asiatischen Hornisse vorbereitet. Auch Umweltverbände sowie örtliche Imker könnten bei der Erarbeitung von Maßnahmen mitwirken

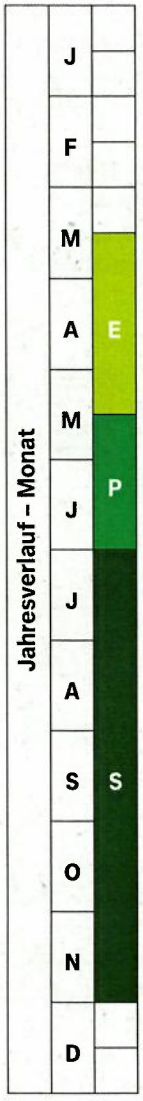
Mit freundlichen Grüßen

Aaron Möller
Fraktionsvorsitzender

Anlage 2

LEBENSWEISE

Staaten der Asiatischen Hornisse sind sehr Individuen reich und mit bis zu 2000 Tieren deutlich größer als die Staaten der Europäischen Hornisse (700 Tiere).





Embryonalnest
- Nur Königin
- Ab Mitte März/ Anfang April
- Flugloch unten
- Hängt geschützt, teils niedrig z. B. Dachvorsprünge, Hecken, Nistkästen, Garagen usw.

© R. Jahn



Primärnest
- Königin und erste Arbeiterinnen
- Ab Mitte Mail
- Embryonalnest wird erweitert, selber Ort

© LUBW Meldeplattform

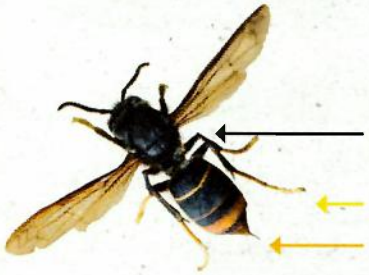


Sekundärnest
- Königin mit bis zu 2000 Arbeiterinnen, Geschlechtstiere
- Ab Mitte Juli bis November
- Flugloch seitlich freihängend in Laubbaumkronen (ca. 25 m)
- Elliptische Form bis zu 60x100 cm

© Bienenkunde LK NRW

UNTERSCHIEDE HORNISSEN

Asiatische Hornisse - *Vespa velutina nigrithorax*

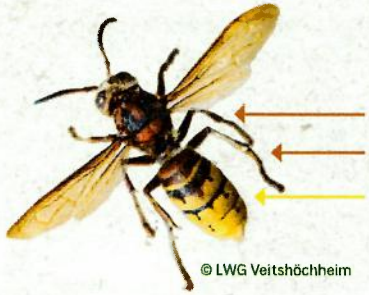


- Körper größtenteils schwarz
- Füße gelb
- Hinterleib mit gelber Binde und orangenem Hinterteil

© LWG Veitshöchheim

Königinnen: bis 3 cm
Arbeiterinnen: 1,7 - 2,4 cm

Europäische Hornisse - *Vespa crabro*



- Rumpf rotbraun
- Füße rotbraun
- Hinterleib blassgelb mit dunklen Streifen

© LWG Veitshöchheim

Königinnen: bis 3,5 cm
Arbeiterinnen: 1,8 - 2,5 cm

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Aufgabenbereich Bienenkunde
Nevinghoff 40 | 48147 Münster
Tel.: +49 251 2376-662 | E-Mail: imkerei@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen



VESPA VELUTINA

DIE ASIATISCHE HORNISSE

Die **Asiatische Hornisse** (*Vespa velutina nigrithorax*) stammt ursprünglich aus Südostasien und breitet sich seit 2004 in Europa aus. 2022 wurden erste Nester in NRW gefunden. Sie ist inzwischen im ganzen Bundesland verbreitet.

Die Hornissen ernähren ihre Larven wie alle sozialen Faltenwespen mit Insekten. Ein Großteil ihrer Nahrung besteht aus Fang von Honigbienen vor Bienenstöcken. Durch die Größe ihrer Nester und lange Flugaktivität bis in den November können die Hornissen die Bienenvölker lange schädigen.

Zusätzlich zeigen sich in Spanien und Frankreich Ernteverluste im Obstanbau. Früchte wie z. B. Weintrauben werden durch die Hornissen angefressen. Weitere Folgen für unser Ökosystem sind noch nicht abschätzbar, da das Ausmaß an erbeuteten Wildbienen und anderen Insekten noch nicht eingeschätzt werden kann.

EINSTUFUNG DURCH EU

Die Asiatische Hornisse gilt seit März 2025 in Deutschland als etablierte invasive Art (EU Verordnung Nr. 1143/2014). Das bedeutet in der Praxis, dass die Kosten für die Bekämpfung (Nestentfernung) nicht mehr durch die unteren Naturschutzbehörden übernommen werden müssen. Auf öffentlichen Flächen entscheidet die Kommune im Einzelfall, ob die Kosten übernommen werden. Auf privaten Flächen sind dagegen die Eigentümer verantwortlich.

SIE HABEN EIN EINZELTIER ODER EIN NEST DER ASIATISCHEN HORNISSE ENTDECKT?
Funde können im Neobiota Portal NRW gemeldet werden.
neobiota.naturschutzinformationen.nrw.de

SUCHEN UND FINDEN VON NESTERN

Zur Bekämpfung können die Nester der Hornissen gesucht und entfernt werden.

METHODEN DER NESTSUCHE:



- Aufstellen von **Locktöpfen** zum Einfangen lebender Hornissen zur Nestsuche.



- **Visuelles** Verfolgen der Flugrichtung von Einzeltieren mit dem Fernglas.



- **Triangulation**: Beobachtung der Abflugrichtung von verschiedenen Standorten
  → kartografische Eingrenzung der Neststandorte



- **Doppelkreismethode**: Tiere markieren und Rückkehrzeit stoppen
  → Nestentfernung berechnen.



- **Telemetrie**: Besendern der Hornissen.

Die Nestentfernung sollte von geschultem Fachpersonal durchgeführt werden!

WIE KÖNNEN IMKER IHRE BIENENVÖLKER SCHÜTZEN?

Starke Völker: Imker sollten im Sinne der guten imkerlichen Praxis starke Bienenvölker halten. Diese können sich am besten gegen die Hornissen verteidigen und verkraften den Verlust einzelner Arbeiterinnen.

Problem Flugparalyse: Bei starkem Beflug durch die Hornissen fliegen Arbeiterbienen gegebenenfalls gar nicht mehr zu Sammelflügen aus. Dann sollten Imker bei zu wenig Nahrung im Bienenstock gegebenenfalls zufüttern.



Durch **Verkleinern des Fluglochs** können die Bienen sich leichter verteidigen. Ein **Gitter** (Lochdurchmesser 5,5 - 8 mm) kann verhindern, dass die Hornissen in das Volk eindringen. Vorrichtungen vor dem Flugloch (**Maulkorb, Netze** oder **Bewuchs**) können den Stress im Bienenvolk verringern, weil die Hornissen weiter vom Flugloch entfernt sind. Dies kann eine Flugparalyse verhindern. Alle Vorrichtungen können das Bienenvolk auch behindern und sollten deshalb nur bei vielen Hornissen eingesetzt werden.



Fallen: Insektenfallen sind nicht selektiv. Als Beifang sterben viele geschützte heimische Insekten, deshalb sind solche Fallen in Deutschland verboten. Gleichzeitig nützt das Töten einzelner Arbeiterhornissen zur Bekämpfung nichts, da das Nest fortbesteht.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
660 Straßenbau und Verkehr

Vorlagen-Nummer
144/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: hier: aktueller Sachstand und Einrichtung der letzten Ladestandorte

Beschlussvorschlag:

1. Der von der Verwaltung vorgestellte aktuelle Umsetzungssachstand sowie die geplante zeitnahe Einrichtung der vier bereits beschlossenen e-Ladestandorte (VV 058/24) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung, die fünf vorgestellten Ersatzstandorte an die EWV zur Umsetzung freizugeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den identifizierten zusätzlichen Standort in Hehlrath zur Einrichtung von Ladeinfrastruktur an die EWV freizugeben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den identifizierten Standort in der Jahnstraße als Kompensationsstandort der Englerthstraße zur Einrichtung von Ladeinfrastruktur an die EWV freizugeben.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 09.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Mit der VV 413/25 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 28.01.2026 der Sachstand über den Ausbau der Ladeinfrastruktur (LIS) für Elektrofahrzeuge vorgestellt.

Die Energie- und Wasserversorgung GmbH (EWV) konnte seitdem weitere bereits final abgestimmte Ladestandorte umsetzen und in Betrieb nehmen. Aus Anlage 1 geht noch einmal der aktuelle Umsetzungsstand hervor (Stand 30.03.2026). Bei einigen Standorten erfolgt die Umsetzung voraussichtlich im April/Mai 2026.

Für eine bessere Nachvollziehbarkeit der Standortentscheidungen werden in Anlage 2 die verschiedenen Hintergründe für den Wechsel einiger Standorte aufgeführt. Wie bereits erläutert, war eine Umsetzung zum einen aus technischen Gründen nicht immer möglich. Zum anderen mussten die Belange weiterer Fachabteilungen berücksichtigt werden (Schutz der Grünflächen und des Baumbestands, Denkmalschutz, Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs u.ä.).

Die letzten neun Standorte, welche sich beim Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität im Januar 2026 noch nicht in der finalen Abstimmung befanden, konnten zwischenzeitlich von der Verwaltung sowie der EWV und der Regionetz GmbH eingehend geprüft werden.
Vier dieser Standorte wurden bereits mit der VV 058/24 politisch beschlossen und die EWV mit deren Umsetzung beauftragt. Die Errichtung der vier Standorte erfolgt voraussichtlich ab Mai 2026 (Anlage 2). Es handelt sich hierbei um die Standorte:

- Patternhof (Zentrum)
- Rinkensplatz (Röhe)
- Jülicher Straße (ca. Hsnr. 127) (Dürwiß)
- Frankenplatz (Weisweiler).

Bei den verbleibenden fünf Standorten mussten aus diversen Gründen (Anlage 2) Ersatzstandorte gefunden werden. So können die Standorte Backsteinweg (Stich), Kopfstraße (Bergrath), Jülicher Straße (ca. Hsnr. 183) (Dürwiß), Franz-Rüth-Straße (Zentrum) sowie Schützenstraße (Weisweiler) nicht umgesetzt werden. Für diese wurden daher Ersatzstandorte identifiziert,

- welche öffentlich zugänglich und im Eigentum der Stadt Eschweiler sind,
- sich möglichst im näheren Umfeld des ursprünglich vorgesehenen Standortes befinden,
- welche technisch umsetzbar sind und eine Einhaltung des festgeschriebenen Mindestabstands zu Fassaden, Straßenbeleuchtung, Gas- und Wasserleitung sowie zu Kanälen gewährleisten,
- welche keine Vorgaben des Denkmalschutzes beschneiden,
- und welche den bestehenden Baum- und Heckenbestand nicht gefährden.

Die identifizierten Ersatzstandorte, welche all diese Vorgaben erfüllen (Anlage 2), werden hiermit – auf Wunsch der SPD-Fraktion – vor deren Umsetzung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität vorgestellt.
Nach eingehender Prüfung empfiehlt die Verwaltung nun die Einrichtung von e-Ladeinfrastruktur auf den öffentlichen Parkflächen:

1. Ringofen (Stich)
2. Weierstraße (Bergrath)
3. Stresemannstraße (Dürwiß)
4. Jahnstraße (Zentrum)
5. Hauptstraße (Weisweiler)

Detaillierte Informationen zu diesen Standorten finden sich in Anlage 2 und Anlage 3.

Obgleich mit dem Umsetzungskonzept vom Büro Drees & Sommer aus dem Jahr 2023 eine Verteilung der Ladestandorte auf das gesamte Eschweiler Stadtgebiet angestrebt wurde, konnten nicht in jedem Ortsteil passende öffentliche Flächen für den Ausbau von Ladeinfrastruktur gefunden werden. Nach Drees & Sommer kann der Bedarf an Lademöglichkeiten jedoch häufig auch durch Ladeinfrastruktur in anderen – insbesondere benachbarten eng verbundenen – Ortsteilen gedeckt werden. Zudem wird im Umsetzungskonzept auf den geringeren Bedarf an

öffentlicher Ladeinfrastruktur in ländlich geprägten Räumen hingewiesen. Dort kommt dann vor allem nicht-öffentliche Ladeinfrastruktur auf Privatgrundstücken zum Einsatz.

So wird in der Untersuchung von Drees & Sommer beispielsweise für Hehlrath im Jahr 2025 kein Bedarf an neuer öffentlicher Ladeinfrastruktur ermittelt. Dort steht aktuell eine öffentliche Ladesäule mit zwei Ladepunkten auf dem Gelände des Autohauses Koch zur Verfügung. Bis zum Jahr 2030 wird empfohlen im Ortsteil Hehlrath zwei neue öffentliche Ladepunkte (demnach eine Ladesäule) zu errichten.
Im Rahmen der Erstellung des Umsetzungskonzeptes wurde vorsorglich der Parkplatz „Am Maxweiher" an der katholischen Grundschule als potenzieller Standort durch die Regionetz geprüft, mit dem Ergebnis, dass an diesem kein Netzanschluss möglich ist. Auch wurde der Standort aufgrund der geringen Größe des Parkplatzes und dem dort hohen Bedarf an Parkmöglichkeiten verworfen.
Die Verwaltung hatte vor einiger Zeit zudem mit dem Golfclub Haus Kambach Kontakt aufgenommen und zur Einrichtung öffentlicher Ladeinfrastruktur auf dem Grundstück des Golfclubs angeregt. Da die Fläche nicht im Eigentum der Stadt ist, hat die Verwaltung dort keine weitere Handhabe.

Im Rahmen des aktuellen Abstimmungsprozesses zwischen der Verwaltung der Stadt Eschweiler sowie der EWV und der Regionetz wurde der Wunsch der CDU-Fraktion berücksichtigt und der Ortsteil Hehlrath erneut auf potenzielle Flächen zur Einrichtung von e-Ladeinfrastruktur geprüft. Für Hehlrath wurde einzig ein Standort in der Velauer Straße vor der Pfarrkirche St. Cäcilia als möglicher Standort identifiziert. St. Cäcilia sowie das Gebäude mit der Hausnummer 17 stehen beide unter Denkmalschutz. Da sich die beiden potenziellen Ladestellplätze jedoch neben dem nicht-denkmalgeschützten Pfarrheim befinden, bestehen von Seiten der Unteren Denkmalbehörde keine Bedenken. Obgleich dieser Standort nicht im Pachtvertrag mit der EWV enthalten ist, erklärt diese sich bereit, den Standort im Zuge der Umsetzung der restlichen Ladeinfrastruktur einzurichten.

Abschließend soll noch ein weiterer potenzieller Ladestandort aufgeführt werden, welcher nicht im erwähnten Pachtvertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der EWV enthalten ist.
So wurde die EWV mit Beschluss der VV 161/18 mit der Umsetzung des Ladestandortes in der Englerthstraße im Stadtzentrum beauftragt. Diese Lademöglichkeit wurde über die Jahre sehr gut angenommen. Um die Ladeinfrastruktur auch an diesem Standort auf den neusten Stand der Technik zu bringen, wäre ein zeitnaher Austausch der Ladesäule notwendig gewesen. Aufgrund des angedachten Verkaufs des Grundstücks wurde von einer Modernisierung dieses Ladestandortes jedoch abgesehen und die veraltete Ladesäule außer Betrieb genommen. Nun wurden im gemeinsamen Abstimmungsprozess Standorte zur Kompensation des fehlenden EWV-Standortes in der Englerthstraße geprüft.
Der Standort Kochsgasse im unmittelbaren Umfeld wurde aufgrund des dortigen Parkdrucks von Seiten der Verwaltung verworfen. Als adäquate Alternative wurde der vielversprechende Standort „öffentlicher Parkplatz in der Jahnstraße" von Seiten der Verwaltung, der EWV und der Regionetz geprüft.
Aufgrund der dort bereits bestehende Trafostation ist zum einen der Aufbau von Schnellladeinfrastruktur (HPC-Ladesäule mit 150 kW) möglich. Zum anderen kann die Stadt Eschweiler mit der Umsetzung des Standortes das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) berücksichtigen, welches zum Aufbau von Ladeinfrastruktur an öffentlichen Gebäuden verpflichtet. So befinden sich das zukünftige Sportzentrum Jahnstraße sowie das Schulzentrum Stadtmitte im unmittelbaren Umfeld des angedachten Standortes in der Jahnstraße. Von Seiten der Regionetz (technische Umsetzbarkeit), der Unteren Denkmalbehörde und des Amts für Tiefbau, Grünflächen und Baubetriebshof bestehen keine Bedenken bzgl. der Umsetzung. Wie allgemein auf zentral gelegenen öffentlichen Parkflächen besteht auch auf dieser Parkfläche ein großer Bedarf an „normalen" Parkmöglichkeiten. Obgleich mit der Einrichtung eine HPC-Ladesäule mit zwei Ladestellplätzen diese Stellplätze dem herkömmlichen Parken nicht mehr zur Verfügung stehen, ermöglicht der HPC-Ladevorgang ein schnelles Freigeben der Lademöglichkeiten an weitere E-Mobilist*innen und verhindert, dass die Ladeparkplätze für mehrere Stunden von denselben Nutzenden blockiert werden.

Um die E-Mobilität in der Stadt Eschweiler zu fördern und über weite Teile des Stadtgebietes öffentliche Lademöglichkeiten anbieten zu können, empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der insgesamt sieben hier aufgeführten Standorte.

Die Karte in Anlage 4 enthält noch einmal übersichtlich alle neuen knapp 30 EWV-Ladestandorte. Für eine Übersicht aller aktuell öffentlich zugänglichen Ladestandorte in Eschweiler wird auf die offizielle Ladesäulenkarte der Bundesnetzagentur verwiesen (www.bundesnetzagentur.de).

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
Die Umsetzung des Ausbaus der öffentlichen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bindet personelle Kapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:
Anlage 1: aktueller Umsetzungsstand
Anlage 2: Standorterläuterungen
Anlage 3: Karten und Abbildungen einzelner Standorte
Anlage 4: Übersichtskarte aller neuen EWV-Ladestandorte

VV 144/26

Anlage 1: Umsetzungsstand Ausbau e-Ladeinfrastruktur (Stand 30.03.2026)

	Stadtteil	Standort	Ersatzstandort	Art der Ladeinfr.str.	Umsetzungsstand
1	Zentrum	Gartenstraße (GeTeCe)		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
2	Stich	Wilhelminenstraße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
3	Dürwiß	Nagelschmiedstraße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
4	Weisweiler	Auf dem Driesch		4 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
5	Weisweiler	~~Schützenstraße~~	Berliner Ring	2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
6	Kinzweiler	Kalvarienbergstraße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
7	Röthgen	Reigate & Banstead-Platz (Hbf)		4 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
8	Zentrum	~~Peter-Paul-Straße (ca. Hsnr. 12)~~	Peter-Paul-Straße (ca. Hsnr. 10g)	2 HPC-Ladepunkte (Ultraschnellladen)	fertiggestellt
9	Zentrum	Kaiserstraße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
10	St. Jöris	Neusener Straße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
11	Dürwiß	Pfarrer-Bringmann-Platz		2 HPC-Ladepunkte (Ultraschnellladen)	fertiggestellt
12	Hastenrath	~~Gressenicher Straße/ Wendelinusstraße~~	Pfarrer-Funk-Straße	2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
13	Pumpe	Friedrichstraße		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
14	Neu-Lohn	Kirchplatz		2 AC-Ladepunkte	fertiggestellt
15	Dürwiß	~~Am Hochhaus~~	Römerstraße	4 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Apr./Mai 2026 - je nach Lieferbarkeit
16	Bergrath	~~Antoniusstraße~~	Grachtstraße	2 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Apr. 2026
17	Bergrath	~~Antoniusstraße~~	Josef-Artz-Straße	2 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Apr./Mai 2026 - je nach Lieferbarkeit
18	Bergrath	~~Herrenfeldchen~~	Ardennenstraße	2 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Mrz./Apr. 2026
19	Nothberg	~~Nothberger Platz~~	Cäcilienstraße	2 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Apr./Mai 2026 - je nach Lieferbarkeit
20	Zentrum	~~Indestraße (Hsnr. 125)~~	Indestraße (ca. Hsnr. 97)	2 AC-Ladepunkte	vorauss. Umsetzung Apr. 2026
21	Zentrum	Patternhof		2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
22	Röhe	Rinkensplatz		2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
23	Stich	~~Backsteinweg~~	Ringofen	2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
24	Bergrath	~~Kopfstraße~~	Weierstraße	2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
25	Dürwiß	Jülicher Straße (ca. Hsnr. 183)	Stresemannstraße	2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
26	Dürwiß	Jülicher Straße (ca. Hsnr. 127)		2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
27	Zentrum	~~Franz-Rüth-Straße~~	Jahnstraße	2 DC-Ladepunkte (oder alternativ 2 AC-Ladepunkte)	Vorstellung VV 144/26
28	Weisweiler	Schützenstraße	Hauptstraße (gegenü. Hsnr. 46)	2 DC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26
29	Weisweiler	Frankenplatz		2 AC-Ladepunkte	Vorstellung VV 144/26

VV 144/26

Anlage 2: Erläuterungen zu den (Ersatz-) Standorten

	Stadtteil	Standort	Ersatzstandort	Erläuterung
1	Weisweiler	~~Schützenstraße~~	Berliner Ring	Auf dem geplanten Parkplatz besteht bei einem Großteil der Stellplätze eine Stellplatzbindung für das angrenzende Senior*innenheim "Itertalklinik". Da auf der Fläche zudem zahlreiche Veranstaltungen stattfinden und auch zukünftig ausreichend Freifläche für diese bestehen bleiben soll, wurde die ursprüngliche Anzahl von 2 Ladesäulen (4 Ladestellplätze) auf zwei Standorte verteilt. Der zusätzliche Standort Berliner Ring vor der Sparkasse wurde aufgrund der Nähe zum ursprünglichen Standort an der Schützenstraße gewählt. Der Schwerbehindertenparkplatz vor der Sparkasse blieb hiervon unberührt.
2	Hastenrath	~~Gressenicher Straße/ Wendelinusstraße~~	Pfarrer-Funk-Straße	Die ursprünglich angedachte Parkplatzfläche in der Gressenicher Straße soll kurzfristig verkauft werden. Daher stand diese nicht zum Aufbau von LIS zur Verfügung. Der Standort in der Wendelinusstraße wurde mit Blick auf die dortige angespannte Parksituation (häufiges Kurzzeitparken) nicht befürwortet. Als attraktiver Ersatzstandort wurde daraufhin der Parkplatz vor der Kirche St. Wendelinus geprüft. Die dortige Umsetzung war jedoch aufgrund des Denkmalschutzes in der geplanten Form nicht möglich. Es wurde sich dann für den Standort im näheren Umfeld in der Pfarrer-Funk-Straße entschieden, da dort sowohl die Belange des Denkmalschutzes als auch die der Abteilung für Freiraum und Grünordnung berücksichtigt werden konnten.
3	Dürwiß	~~Am Hochhaus~~	Römerstraße	Die Ausrichtung der Parkstände (Diagonalparker) am ursprünglich geplanten Standort ist für die Einrichtung von LIS ungeeigneten. So hatte die EWV darauf hingewiesen, dass diese durch zahlreiche Poller vor dem Anfahren von Pkw geschützt werden müssten. Neben der Ausrichtung der Parkstände sprach auch der Zustand des Parkplatzes, dessen Sanierung in den nächsten Jahren nicht vorgesehen ist, für einen neuen Standort im unmittelbaren Umfeld des Hochhauses in Dürwiß. Mit den zuständigen Fachabteilungen sowie der EWV und der Regionetz wurde daraufhin der Standort in der Römerstraße abgestimmt.
4	Bergrath	~~Antoniusstraße~~	Grachtstraße	Nach Prüfung des Standortes durch die Regionetz wurde erläutert, dass die Einrichtung von LIS dort aufgrund des unterbauten Gehwegs mit Gas- und Wasserleitungen nicht möglich ist. Der nötige Abstand zu den Leitungen von 2 Metern kann dort nicht eingehalten werden. Da im direkten näheren Umfeld kein Ersatzstandort gefunden werden konnte, wurde die Umsetzung auf dem öffentlichen Parkplatz in der Grachtstraße angestrebt. Zudem wurde entschieden, dass die vier geplanten Ladestellplätze auf zwei Standorte aufgeteilt werden sollen, um den Parkdruck in der Grachtstraße nicht weiter zu verstärken.
5	Bergrath	~~Antoniusstraße~~	Josef-Artz-Straße	Die EWV hatte darauf hingewiesen, dass bereits eine Anfrage aus der Bürgerschaft zur Einrichtung von LIS in der Josef-Artz-Straße auf dem Parkplatz des SV Falke Bergrath 1924 e.V. vorliegt. Daher wurde die Möglichkeit gesehen, diese Anfrage mit Blick auf die Aufteilung des Standorts Antoniusstraße zu berücksichtigen und in der Josef-Artz-Straße ebenfalls öffentliche LIS einzurichten.
6	Bergrath	~~Herrenfeldchen~~	Ardennenstraße	Nach Prüfung des Standortes Herrenfeldchen durch die Regionetz wurde auch hier auf die nicht mögliche Umsetzung aufgrund der Unterbauung des Gehwegs mit Gas- und Wasserleitungen verwiesen. Dem von der EWV vorgeschlagegenen Alternativstandort Herrenfeldchen auf Höhe der Hausnummer 77 bzw. 79 konnte aus Denkmalschutzgründen nicht zugestimmt werden. Es wurde sich daraufhin mit den zuständigen Abteilungen auf den Ersatzstandort Ardennenstraße im Umfeld des Friedhofs abgestimmt.

	Stadtteil	Standort	Ersatzstandort	Erläuterung
7	Nothberg	~~Nothberger Platz~~	Cäcilienstraße	Da der Nothberger Platz auch zukünftig für Veranstaltungen u.ä. genutzt werden und nicht als Pkw-Parkfläche ausgebaut werden soll, kann dort eine finale Umsetzung von LIS nicht realisert werden. Im Umfeld des ursprünglichen Standortes wurde die öffentliche Parkfläche in der Cäcilienstraße (ca. in Höhe der Hsnr. 17) als Ersatzstandort identifiziert.
8	Zentrum	~~Indestraße (Hsnr. 125)~~	Indestraße (ca. Hsnr. 97)	Nach detaillierter Prüfung des ursprünglichen Standortes (Indestraße/Ecke Wollenwerberstraße) durch die Regionetz wurde festgestellt, dass dort Leitungen im Gehwegbereich verlaufen, zu denen der nötige 2-Meter-Abstand bei der Einrichtung von LIS nicht gewährleistet werden kann. Dies betrifft auch weite Teile der restlichen Indestraße in Richtung Bushof, weshalb eine Verlagerung des Standortes entlang der Indestraße größtenteils nicht möglich ist. Eine Verlagerung zu den öffentlichen Parkflächen an der Indestraße/Ecke Marktstraße, wo die Einrichtung von LIS technisch möglich wäre, wurden mit Blick auf den dort vorherrschenden Parkdruck nicht befürwortet. Auf der Parkfläche vor dem Restaurant Nakhon Thai (Ecke Kochsgasse) spricht technisch ebenfalls nichts gegen die Errichtung von LIS, weswegen die Umsetzung an dieser Örtlichkeit geplant ist.
9	Zentrum	Patternhof		Wie bereits politisch beschlossen, ist die Einrichtung von LIS am Patternhof geplant. Der Bereich grenzt unmittelbar an das Baugebiet „südlich Patternhof“, wo Maßnahmen wie Leitungsverlegungen zur Versorgung des Baugebiets sowie Erneuerungen der Nebenanlagen durchgeführt werden. Von Seiten der Regionetz wurde die Ladestation bereits berücksichtigt. Da bei der Einrichtung der Schutz des Baumbestandes beachtet werden muss, soll die e-Ladesäule voraussichtlich auf Höhe der Hsnr. 4a eingerichtet werden.
10	Röhe	Rinkensplatz		Bei der konkreten Festlegung auf die zwei Ladestellplätze am Rinkensplatz mussten - neben den technischen Aspekten - zum einen der Schutz des Baumbestandes wie auch die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Es wurde sich daher auf den Standort Nickelstraße/Ecke Erfstraße am Rinkensplatz abgestimmt. Dabei wird darauf geachtet, dass Büsche und Bäume eine direkte Sichtverbindung der LIS zum dortigen Denkmal unterbinden. Um die LIS im Parkplatzbereich zwischen den beiden Ladestellplätzen platzieren zu können, muss der nördlichere Stellplatz auf der Nickelstraße knapp einen Meter versetzt werden. Die LIS soll beidseitig mit Pollern vor dem Anfahren geschützt werden.
11	Stich	~~Backsteinweg~~	Ringofen	Wie bei der näheren Untersuchung festgestellt wurde, ist die Fläche, auf der die Einrichtung der LIS angedacht war, ursprünglich nicht als Parkplatzfläche sondern zur Aufstellung von Altglascontainern vorgesehen gewesen. Ggf. werden die Container, welche aktuell am Ringofen aufgestellt sind, zukünftig dorthin versetzt. Die Fläche steht daher nicht zur Einrichtung von LIS zur Verfügung. Zudem ist die Stellfläche für die Aufstellung von Pkw und LIS (inkl. Poller als Anfahrtsschutz) zu gering dimensioniert. Da die Abteilung für Freiraum und Grünordnung zudem eine Umgestaltung des dortigen gesamten Grünbereichs vorsieht, kann die LIS nicht in der Grünfläche platziert werden. Im näheren Umfeld wird nun der Standort Ringofen auf der Parkfläche vor der Kita Am Ringofen angestrebt. Hier könnte die LIS dann - wie in der Weierstraße (siehe GEIG*) - auch von den Angestellten der Kita sowie des Senior*innenheims genutzt werden. Aufgrund von Wasser- und Gasleitungen steht der aktuelle Gehweg nicht für die Einrichtung von LIS zur Verfügung. Diese soll daher in der Parkfläche platziert werden. Hierfür werden 2,5 Stellplätze benötigt. Wenn im Rahmen des aktuellen Planungsprozesses weitere Stellplätze in der Parkplatzreihe geschaffen werden, wird dieser Standort von Seiten des Ordnungsamtes befürwortet.

	Stadtteil	Standort	Ersatzstandort	Erläuterung
12	Bergrath	~~Kopfstraße~~	Weierstraße	Nach der Standortprüfung der Regionetz wurde ersichtlich, dass der Standort Kopfstraße 11 nicht umgesetzt werden kann, da sich dort diverse Versorgungsleitungen befinden. Bei der Einrichtung von LIS muss ein 2-Meter-Abstand zu Leitungen und Kanälen eingehalten werden. Weitere Restriktionen sind zudem durch die Hauseingänge gegeben. Dort darf ebenfalls keine LIS platziert werden. Daher wurde dieser Standort verworfen und alternativ eine Aufstellung in der Weierstraße 13 vor der Grundschule - und damit im nahen Umfeld des ursprünglichen Standortes - geprüft. Zu diesem Standort erfolgte jedoch seitens des Hochbauamtes der Hinweis, dass hier Planungen zur Erweiterung der Grundschule verfolgt werden, die diesen Aufstellbereich betreffen. Um neben den Bürger*innen auch den Angestellten der KGS sowie der Kita Villa Kunterbunt in der Weierstraße (gesetzliche Verpflichtung nach dem GEIG* bei Bestandsgebäuden) Lademöglichkeiten bereitszustellen, wurde der Standort auf dem öffentlichen Parkplatz in der Weierstraße (Höhe Hsnr. 6c) abgestimmt.
13	Dürwiß	Jülicher Straße (ca. Hsnr. 183)	Stresemannstraße	Die Parkplatzfläche in der Jülicher Straße (183) ist für die Aufstellung der LIS im Parkplatzbereich (inkl. Poller als Anfahrtsschutz) zu gering dimensioniert. Die Querparkplätze, welche vor Kopf an einer starkwüchsigen Hecke sowie einem Jungbaum gelegen sind, erlauben aufgrund der geringen Länge, kein zurückweichen für die Einrichtung von LIS. Im näheren Umfeld finden sich bereits die LIS in der Nagelschmiedstraße und am Pfarrer-Bringmann-Platz. Nach eingehender Prüfung wurde der öffentliche Parkplatz in der Stresemannstraße nördlich der Festhalle Dürwiß als geeigneter Ersatzstandort identifiziert.
14	Dürwiß	Jülicher Straße (ca. Hsnr. 127)		Da darauf verzichtet werden soll, die LIS in der Grünfläche zu platzieren, ist die ursprünglich angedachte Parkplatzfläche nicht ausreichend dimensioniert. Die Einrichtung soll daher auf den Stellplätzen (Schrägparkern) direkt an der Jülicher Straße erfolgen. Um keine Fläche im Parkplatzbereich für die Einrichtung von LIS vorsehen zu müssen, soll diese am Rand des Gehwegbereiches aufgestellt werden. Der Gehweg wird dabei freigehalten.
15	Zentrum	~~Franz-Rüth-Straße~~	Jahnstraße	Der ürsprünglich angedachte Standort in der Franz-Rüth-Straße steht für die Einrichtung von LIS nicht zur Verfügung, da der Parkplatz nur provisorisch für den Ersatzbau der Willi-Fährmann-Schule errichtet wurde. An der Örtlichkeit ist zukünftig ein neues Jugendbegegnungszentrum geplant. Bisher ist noch nicht abschließend geklärt, ob der Parkplatz erhalten bleibt oder zurückgebaut wird. Die Einrichtung von LIS ist dort demnach erst einmal nicht zu empfehlen. Als Alternativstandorte wurden die Längsparkstände in der Gutenbergstraße sowie der öffentliche Parkplatz an der Stoltenhoffmühle geprüft. Letzterer ist aufgrund der nötigen Netzanschlusslänge und der Berücksichtigung des Baumbestandes nicht (wirtschaftlich) umsetzbar. Aufgrund des geringen Abstandes zu Gasleitungen ist eine Umsetzung in der Gutenbergstraße ebenfalls nicht möglich. Als einzig möglicher Ersatzstandort im näheren Umfeld steht der öffentliche Parkplatz in der Jahnstraße zur Verfügung. Dieser ist in der VV 144/26 bereits als Kompensationsstandort für die weggefallene LIS in der Englerthstraße aufgeführt und könnte von Seiten der EWV um eine weitere Schnellladesäule erweitert werden. Dort stünden dann insgesamt eine HPC-Ladesäule (2 Ladepunkte) (150 kW) sowie eine DC-Ladesäule (2 Ladepunkte) (50 kW) zur Verfügung. Alternativ zur DC-Ladesäule könnte auch eine AC-Ladesäule eingerichtet werden.

	Stadtteil	Standort	Ersatzstandort	Erläuterung
16	Weisweiler	Schützenstraße	Hauptstraße (gegenü. Hsnr. 46)	Wie bereits beim Standort Berliner Ring erläutert wurde, besteht auf dem Parkplatz in der Schützenstraße eine Baulastfläche zugunsten des Senior*innenzentrums Itertalklinik. Obgleich die EWV den Standort präferierte, wurde sich aufgrund des unverhältnismäßig aufwendigen und wenig Erfolg versprechenden Beteilungsprozesses aller ca. 200 Eigentümer*innen gegen den Standort zur Einrichtung von LIS entschieden. Der Standort Schützenstraße (geplant 2 Ladesäulen) wurde bereits in zwei Standorte aufgeteilt. Während der Standort Berliner Ring bereits umgesetzt werden konnte, steht die Umsetzung des zweiten Standortes noch aus. Im näheren Umfeld wurde nun der öffentliche Parkplatz an der Hauptstraße gegenüber der Hsnr. 46 als Alternativstandort für die Schützenstraße identifiziert. Auf diesem Parkplatz soll eine Schnellladesäule mit 50 kW eingerichtet werden. Der nötige Verteilerschrank wird im Gehwegbereich an der Hecke aufgestellt. Dieser ist hierfür außreichend dimensioniert. Die LIS soll auch hier im Parkplatzbereich aufgestellt werden. Für die beiden Ladeparkplätze sowie die LIS (inkl. Poller) werden ca. 2,5 Stellplätze benötigt.
17	Weisweiler	Frankenplatz		Im Bereich des Frankenplatzes wurde vor einiger Zeit eine mögliche Platzumgestaltung diskutiert. Konkrete Umsetzungspläne liegen jedoch bisher nicht vor und müssen bei der aktuellen Planung der LIS daher nicht berücksichtigt werden. Hinsichtlich der genauen Standortfestlegung für die LIS am Frankenplatz müssen dagegen zum einen bestehende Gas- und Wasserleitungen berücksichtigt werden, welche sich an der westlichen Seiten in Richtung „Zum Hagelkreuz“ befinden. Dort ist eine Einrichtung von LIS nicht möglich. Zudem muss der vorgegebene Mindestabstand zu Hausfassaden und Straßenlaternen eingehalten werden. Am Standort befinden sich außerdem zwei denkmalgeschützte Gebäude, in deren unmittelbarem Umfeld die Einrichtung von LIS vermieden werden soll. Darüber hinaus muss hier auch der Wurzelbereich des Baumbestandes berücksichtigt werden. Als eine Art "Sonderparkplätze" sollen die beiden Ladeparkplätze am Rande der Parkplatzflächen eingerichtet werden. Die LIS muss auch hier mit vier Pollern vor dem Anfahren geschützt werden.

* GEIG: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Anlage 3: Karten und Abbildungen einzelner Standorte

11. Ringofen (Stich)

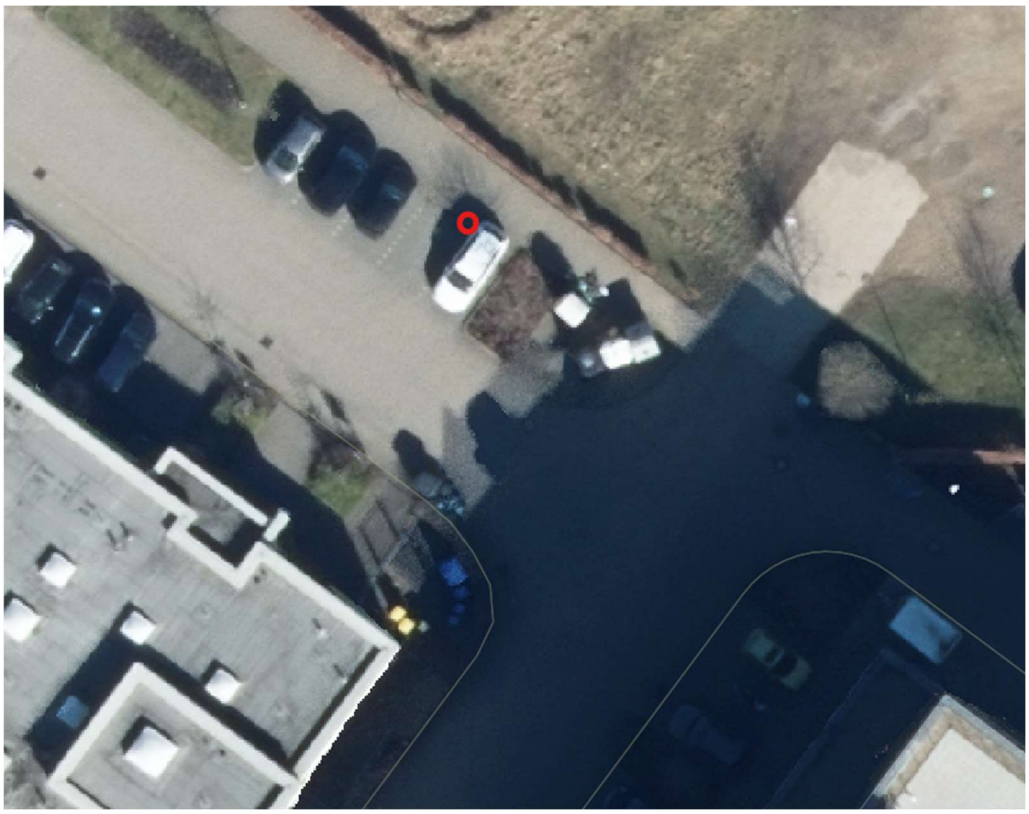


Abbildung 1 Quelle: OpenStreetMap

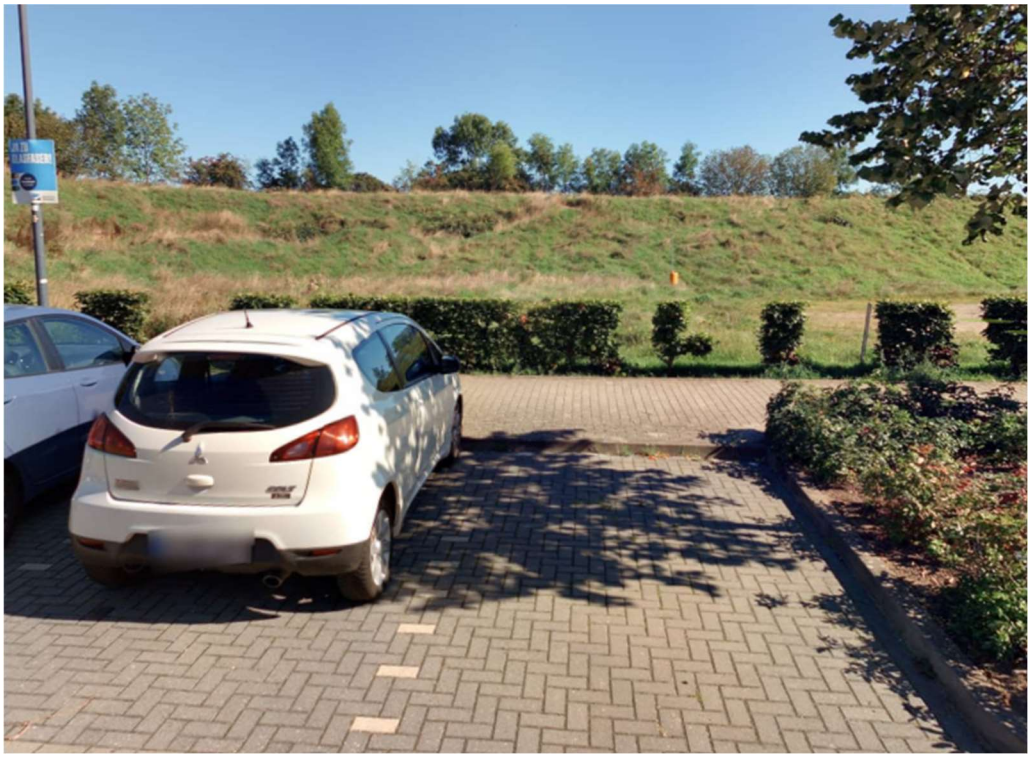


Abbildung 2 Quelle: Street Smart

12. Weierstraße (Bergrath)

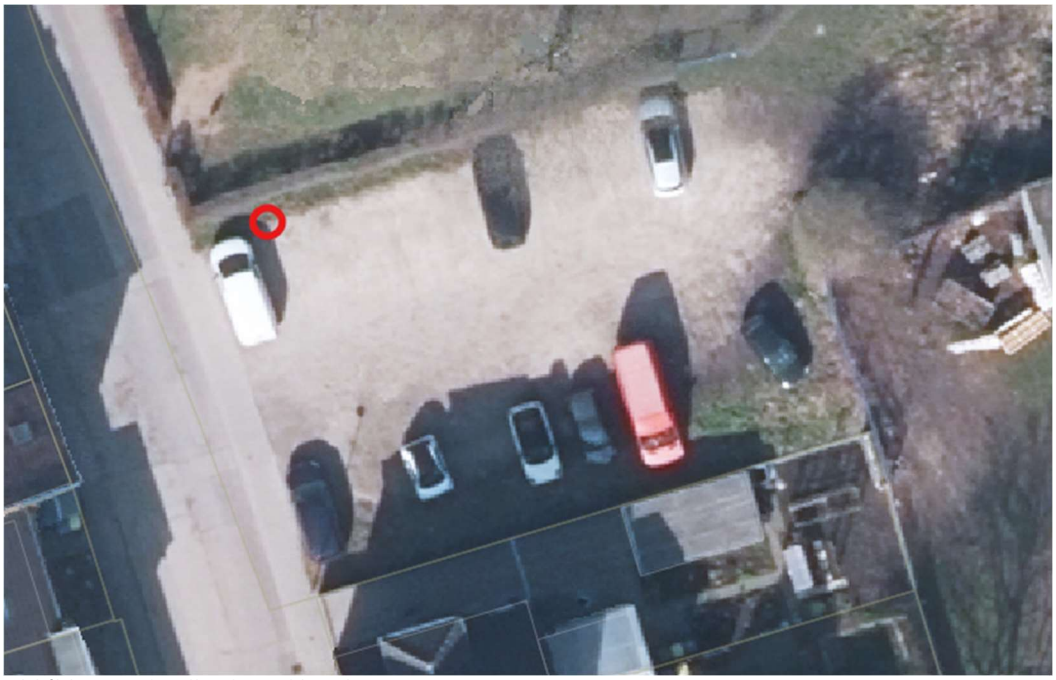


Abbildung 3 Quelle: OpenStreetMap



Abbildung 4 Quelle: Street Smart

13. Stresemannstraße (Dürwiß)

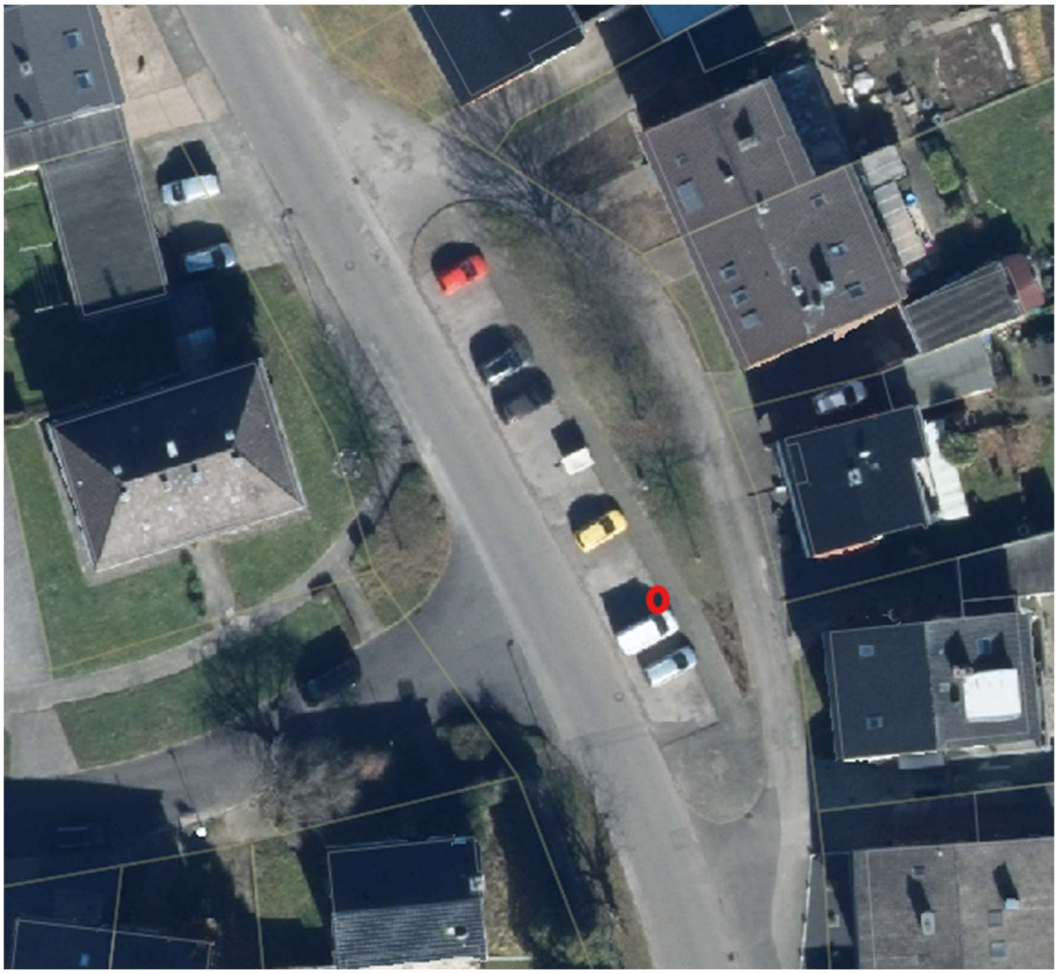


Abbildung 5 Quelle: OpenStreetMap



Abbildung 6 Quelle: Street Smart

15. Jahnstraße (Zentrum) + Kompensation für LIS in Englerthstraße

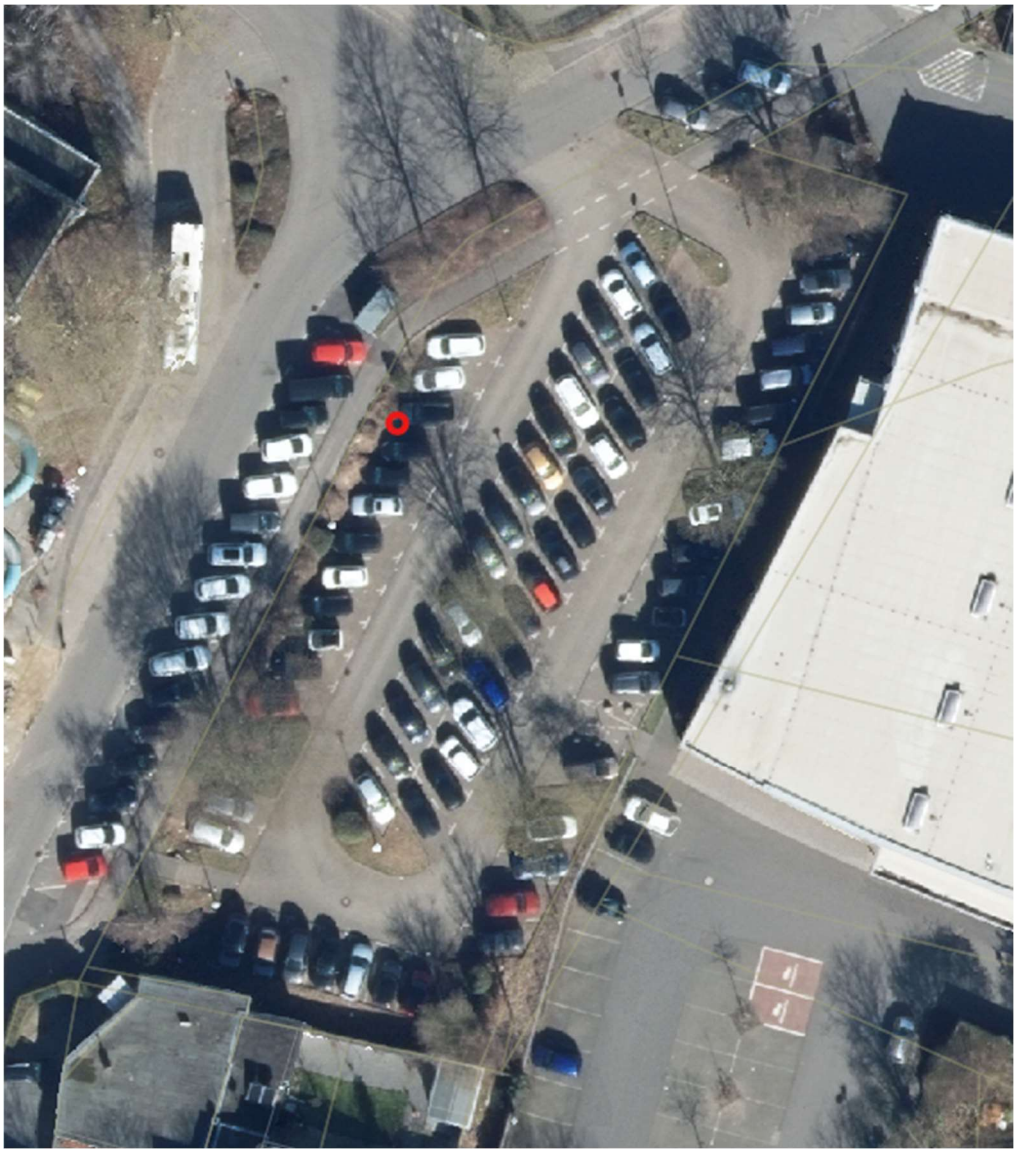


Abbildung 7 Quelle: OpenStreetMap



Abbildung 8 Quelle: Street Smart

16. Hauptstraße (Weisweiler)

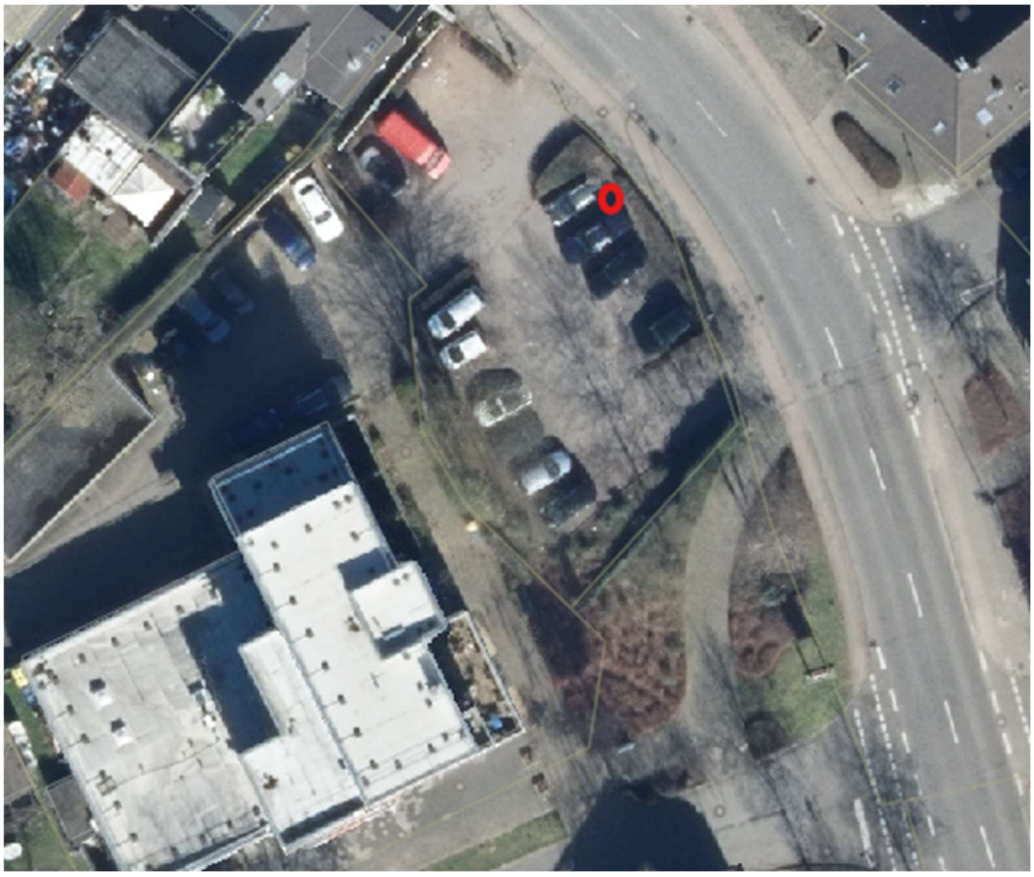


Abbildung 9 Quelle: OpenStreetMap



Abbildung 10 Quelle: Street Smart

Velauer Straße (Hehlrath)



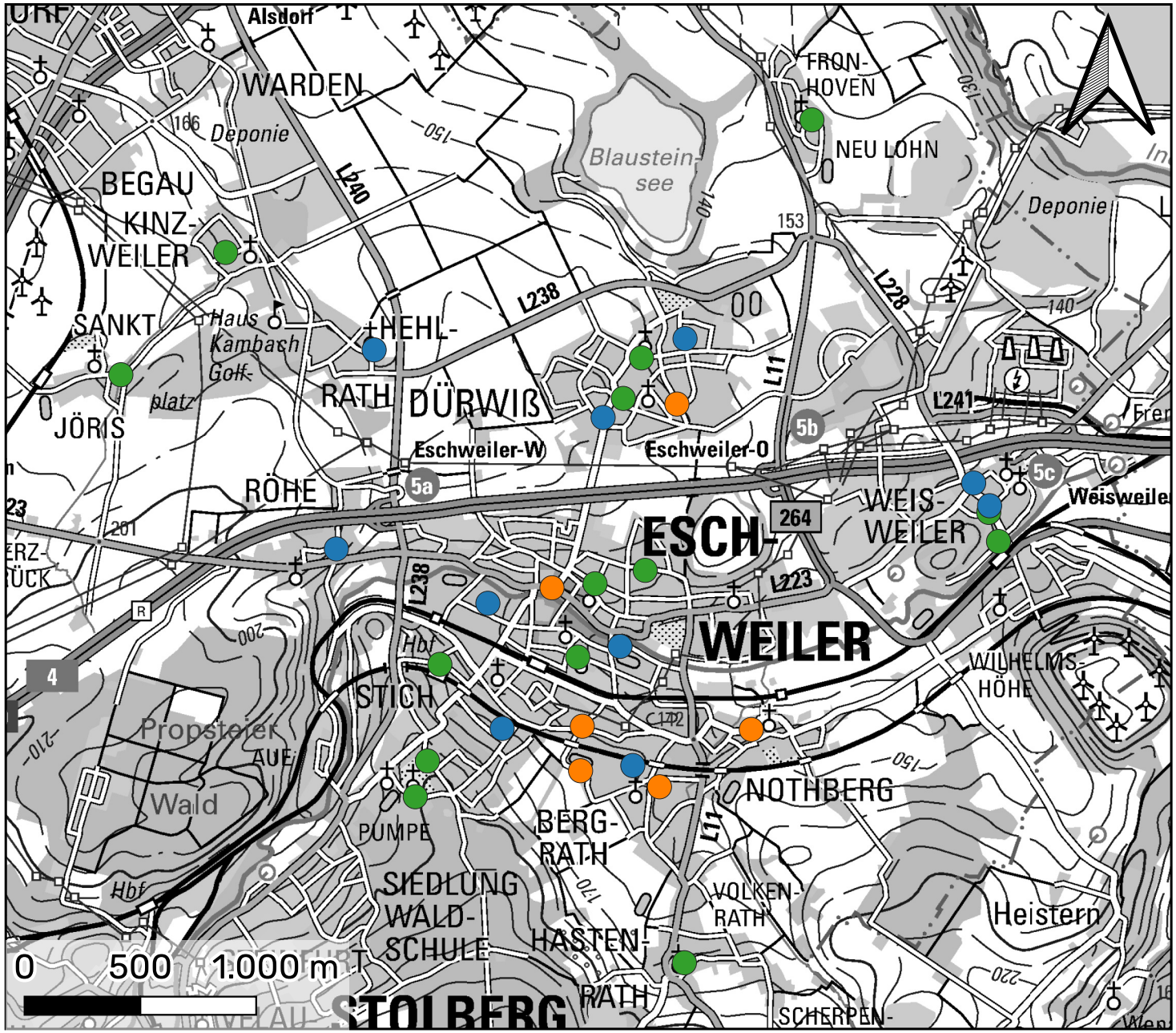
Abbildung 11 Quelle: OpenStreetMap



Abbildung 12 Quelle: Street Smart

VV 144/26

Anlage 4: Übersichtskarte aller neuen EWV-Ladestandorte (LIS)



Legende

- LIS in finaler Abstimmung
- LIS in Umsetzung
- LIS umgesetzt

Stand: 17.03.2026

Rechtlicher Hinweis:
copyright: Geobasis NRW - Lizenz dl-de/zero-2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
660 Straßenbau und Verkehr

Vorlagen-Nummer
207/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben der Open Grid Europe GmbH zur Errichtung und zum Betrieb einer Wasserstoffleitung von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler, nebst Errichtung einer GDRM-Anlage - H2ercules Belgien (H2BE)
hier: Beteiligung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Umwelt- und Mobilität beschließt die nachfolgende Stellungnahme der Verwaltung der Stadt Eschweiler im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gegenüber der Bezirksregierung Köln für die Wasserstoffleitung H2ercules (H2BE) von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler.

Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben der Open Grid Europe GmbH zur Errichtung und zum Betrieb einer Wasserstoffleitung von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler, nebst Errichtung einer GDRM-Anlage - H2ercules Belgien (H2BE)

hier: Beteiligung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

Ihr Schreiben vom 05.03.2026

[…]
Eine Beteiligung der verschiedenen Ämter der Stadt Eschweiler ist erfolgt und deren Rückmeldungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Zu der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens seitens der Open Grid Europe GmbH projektierten Trasse werden seitens der Stadt Eschweiler keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. In einigen Teilbereichen bestehen momentan noch Konflikte mit städtischen Planungen, für die im weiteren Projektverlauf durch den Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt detaillierte Lösungen gefunden werden müssen.

Aus Sicht des Planungsamtes (Planung und Denkmalpflege) werden Bedenken zum Verfahren geäußert. Die Trassenfindung erfolgt weitgehend unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans (FNP 2009) und der von der Stadt Eschweiler beschlossenen rechtskräftigen Bebauungspläne.

- Durch die Trasse bzw. den Schutzstreifen werden mehrere rechtskräftige Bebauungspläne tangiert:
    - Bebauungsplan 287a – Dürener Straße/Hovermühle –; rechtskräftig seit 25.11.2016,
    - Bebauungsplan 203 – Industrie- und Gewerbepark IV –; rechtskräftig seit 21.08.1996,
    - Bebauungsplan 205 – Industrie- und Gewerbepark VI -: rechtskräftig seit 07.04.2017,
    - Bebauungsplan 206 – Industrie- und Gewerbepark VII -; rechtskräftig seit 05.05.2021,
    - Bebauungsplan 242 – Am Kraftwerk –: rechtskräftig seit 31.07.1998.

  Eine Übersicht ist den Abbildungen 1-4 zu entnehmen.

Teilweise werden Baufenster belastet. Hier ist darauf zu achten, dass die Grundstücke im Rahmen der Feinplanung von der Trasse freigehalten werden, damit es nicht zu einer unzumutbaren Einschränkung der Grundstücke kommt.

- Die geplante "H2BE Station Weisweiler" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 242 - Am Kraftwerk -, rechtskräftig seit 31.07.1998. Die Station liegt dort in einer "Fläche für die Landwirtschaft" gem. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB. Nach der Kommentierung wird bei einer Festsetzung nach Nr. 18 die Zulässigkeit aller nicht mit den Funktionen der Landwirtschaft verbundenen und ihnen dienenden Vorhaben ausgeschlossen.

- Nördlich der Dürwißer Straße durchschneidet die Trasse mittig einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (Regionalplan). Diese Fläche ist auch im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Fläche“ dargestellt und wurde in der Machbarkeitsstudie „Industriedrehkreuz Weisweiler“ des damaligen Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW als Potenzialfläche P6 festgelegt. Dieses Schlüsselprojekt des Strukturwandels wird aktuell von der Stadt Eschweiler im Bebauungsplan 207 – Industrie- und Gewerbepark VIII – forciert. Dazu ist bereits ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der entsprechenden Bauleitplanung beschlossen (vgl. Vorlage 255/25 unter https://rat.eschweiler.de/bi/vo0050.php?__kvonr=12330).
  Das Projekt ist von zentraler Rolle für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eschweiler. Dem Konzept zum Bebauungsplan 207 – Industrie- und Gewerbepark VIII (Abbildung 5) kann entnommen werden, dass die geplante Trasse (inkl. Schutzstreifen) das geplante Gewerbegebiet unzumutbar zerschneidet. Die betroffenen Flurstücke sind in Abbildung 6 näher aufgeschlüsselt.
  Eine zweckmäßige Entwicklung des Gewerbegebiets ist beim derzeitigen Verlauf der Trasse und aufgrund des erforderlichen 10 m breiten Schutzstreifens nicht mehr möglich. Die bestehenden Planungsansätze werden hierdurch obsolet. Hier sind unbedingt Überlegungen anzustellen, die Trasse zu verlegen oder Maßnahmen zu treffen, die die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes nicht einschränken. Ggf. ist im Rahmen der Feinplanung eine Verlegung an den Rand des Gewerbegebietes bzw. parallel zu bestehenden unterirdischen Leitungen zu prüfen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassenplanung das Bodendenkmal und die vermuteten Bodendenkmäler:
  - B 003 AC 025 – Römisches bis neuzeitliches Bergbaugebiet Gute Hoffnung -,
  - VBD Eschweiler 0007 – Siedlung, römisch -,
  - VBD Eschweiler 0015 - Trümmerstelle, römisch -,
  - VBD Eschweiler 0016 – Villa rustica, römisch -,
  - VBD Eschweiler 0019 – Wassermühle, Neuzeit, 17.-20. Jahrhundert – und
  - VBD Eschweiler 0025 – Siedlung, römisch -

  tangiert.
  Ebenso ist das Baudenkmal A 024 Gressenicher Mühle betroffen.
  Die Trassenführung entlang der Bodendenkmäler VBD Eschweiler 0019, B 003 und VBD Eschweiler 0015 erfordert eine archäologische Begleitung während der Bauarbeiten. Die Trassenführung in direkter Nähe des Baudenkmals A 024 Gressenicher Mühle bedarf ebenfalls fachlicher Begleitung.
  Auf die Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.09.2024 bezüglich der Denkmäler im Stadtgebiet Eschweiler wird verwiesen.

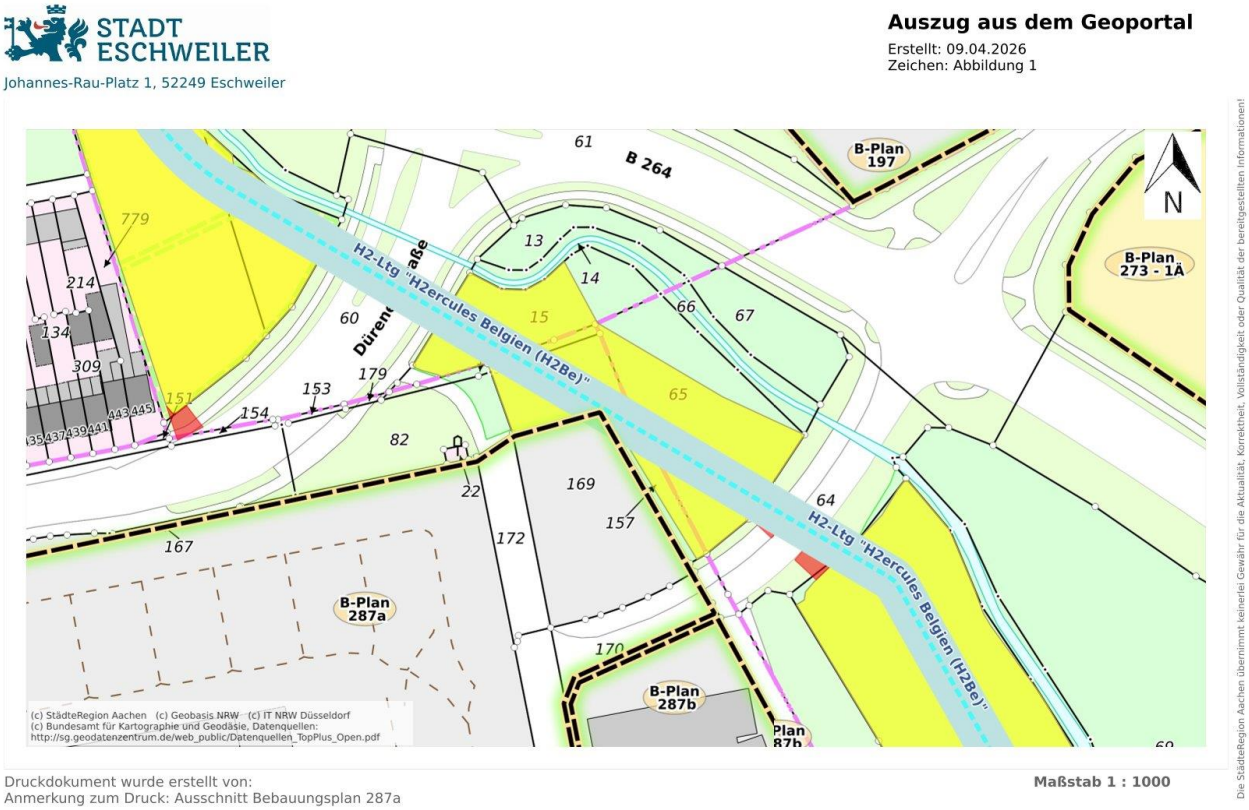


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan 287a

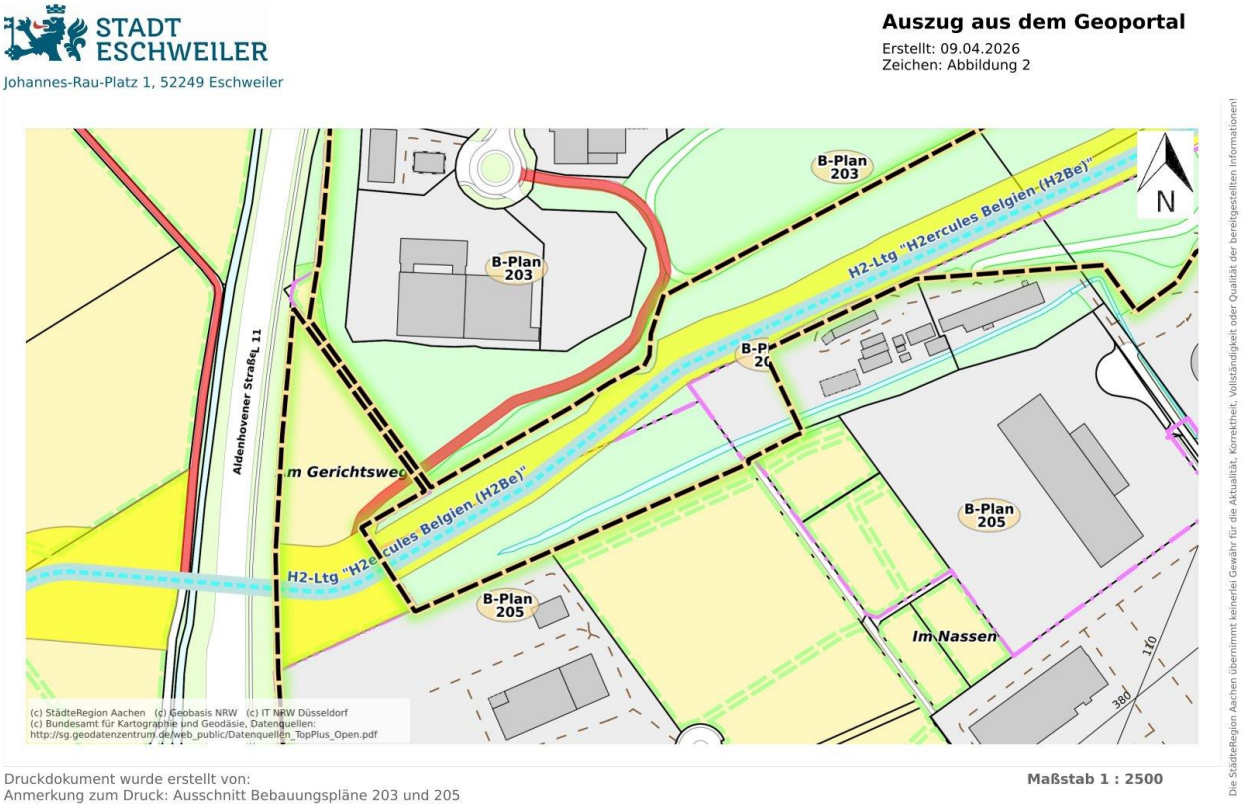


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungspläne 203 und 205

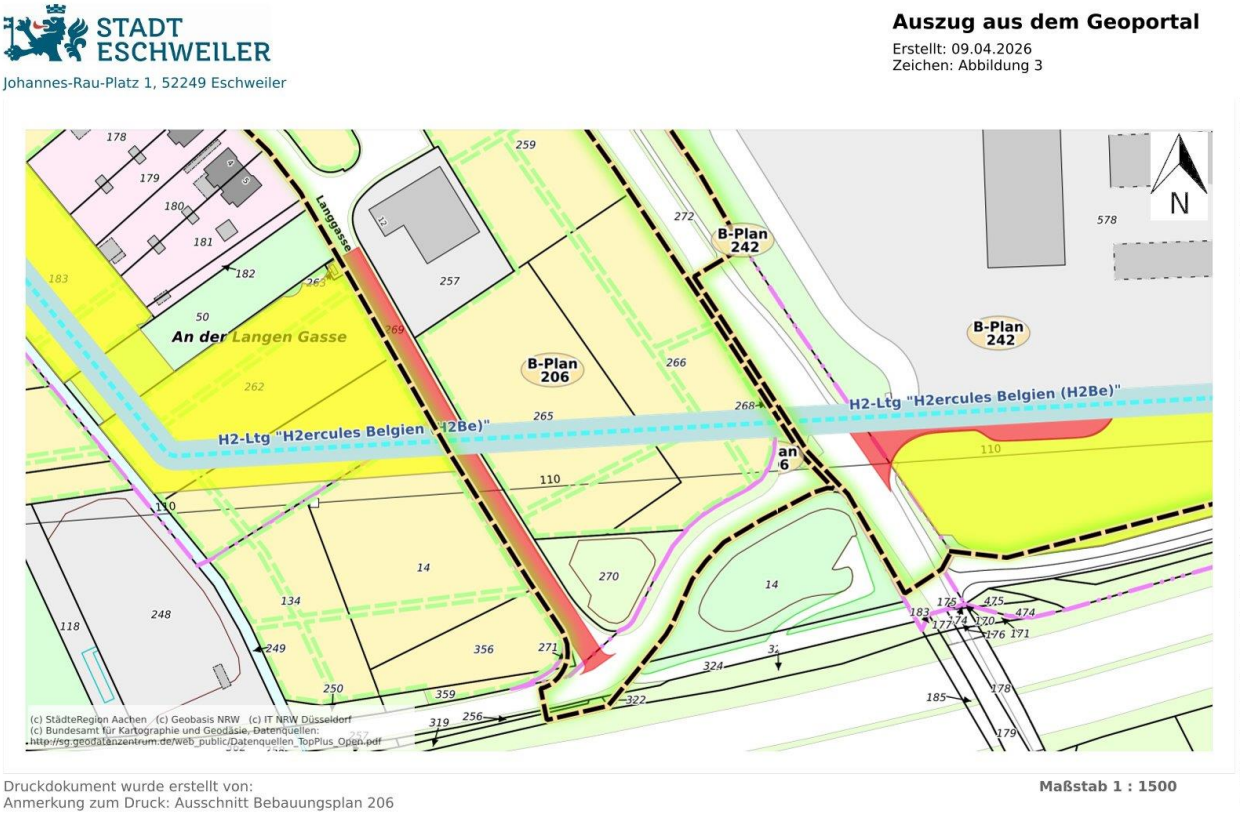


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan 206

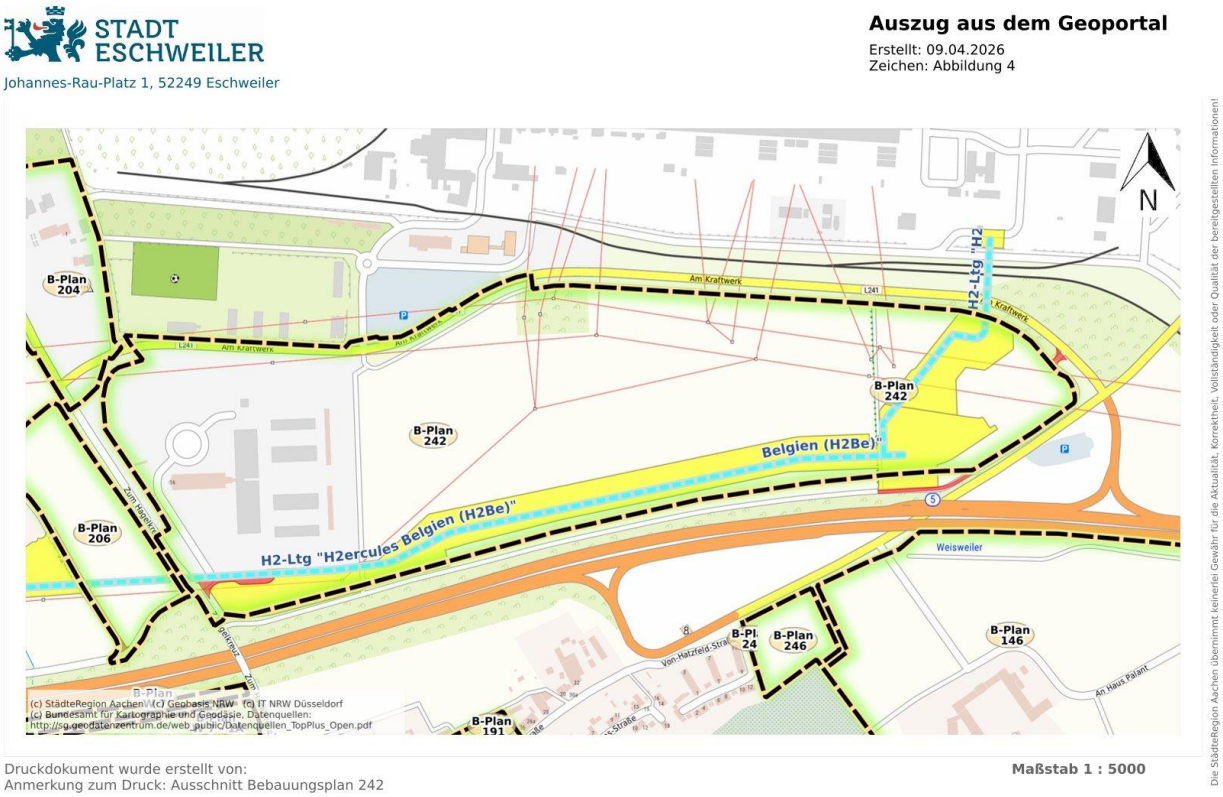


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan 242



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 207 – Industrie- und Gewerbepark VIII –

Gemarkung	Flur	Flurstück
Weisweiler	2	770
Weisweiler	3	218
Weisweiler	3	219
Weisweiler	4	47
Weisweiler	4	50
Weisweiler	4	58/1
Weisweiler	4	60/1
Weisweiler	4	62
Weisweiler	4	63/1
Weisweiler	4	64/1
Weisweiler	4	64/2
Weisweiler	4	65/2
Weisweiler	4	98
Weisweiler	4	183
Weisweiler	4	191
Weisweiler	4	195
Weisweiler	4	245
Weisweiler	4	262
Weisweiler	4	263
Weisweiler	4	265
Weisweiler	4	266
Weisweiler	4	267
Weisweiler	4	268
Weisweiler	27	14
Weisweiler	27	138
Weisweiler	27	167
Weisweiler	27	168
Weisweiler	27	169
Weisweiler	27	253

Abbildung 6 Betroffene Flurstücke im Bereich des IGP VIII

Aus Sicht der Abteilung für Straßenbau und Verkehr wird nachfolgend Stellung genommen.

Nachdem im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung bereits Korridore zur Trassierung der Wasserstoffleitung gefunden wurden, erfolgt nun mit der Planfeststellung die Konkretisierung der Trasse. Dabei wurden innerhalb dieser Korridore fünf Varianten untersucht. Im Zuge des Variantenvergleichs wurde die Variante 3 als Antragstrasse identifiziert.
Diese Variante erreicht südlich von Hastenrath das Eschweiler Stadtgebiet verläuft von dort nach Osten und erreicht das Gebiet der Gemeinde Langerwehe. Östlich von Nothberg erreicht die Trasse erneut das Eschweiler Stadtgebiet und verläuft fortan in nördliche Richtung (zwischen Eschweiler-Ost und Weisweiler) in Richtung A 4. Sie quert die A 4 unmittelbar westlich der Anschlussstelle Eschweiler-Ost und wendet sich von dort nach Osten zum Kraftwerk Weisweiler. Im Trassenverlauf werden mehrere Verkehrswege (Bundesautobahn, Landesstraße, Kreisstraßen und Gemeindestraße sowie Schienenwege) gekreuzt. Die Kreuzungen mit diesen Verkehrswegen sollen, je nach Randbedingungen in offener oder geschlossener Bauweise erfolgen. Seitens der Abteilung Straßenbau und Verkehr bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme, im weiteren Projektverlauf sind Details zu den geplanten Querungen der Gemeindestraßen abzustimmen.

Aus Sicht der Abteilung Kanalbau bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, unter der Bedingung, dass folgende Abstände zu städtischen Kanälen, im Fall einer parallelen Verlegung eingehalten werden:

- DN 300 – DN 500: Jeweils 1,50 m parallel zur Kanalachse
- DN 600 – DN 1000: Jeweils 2,00 m parallel zur Kanalachse
- DN1100 – DN 1500: Jeweils 2,50 m parallel zur Kanalachse
- DN 1600 – DN 2000: Jeweils 3,00 m parallel zur Kanalachse
- DN 2100 – DN 2500: Jeweils 3,50 m parallel zur Kanalachse

Bei den Querungen der Kanäle ist ein lichter Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten, bei Bauwerken ein Abstand von 1,50 m. Die für die Antragsvariante relevanten Auszüge aus dem städtischen Kanalkataster wurden als Anlage beigefügt.
Aufgrund der Gewässerkreuzungen ist gem. § 22 LWG die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen erforderlich.

Zu den vorliegenden Planunterlagen wird seitens der Abteilung für Freiraum und Grünordnung wie folgt Stellung genommen:

<u>Waldflächen</u>

Die vorgesehene Trasse verläuft im Bereich zwischen der Stationierung/Tangentenschnittpunkte TS075/1 bis TS078/1.1 durch die Abteilung 25 der städt. Waldflächen (Stadtwald). Bei dem Eschweiler Stadtwald handelt es sich um einen wirtschaftlich genutzten Erholungswald. Auf der gesamten Strecke (rd. 830 m, Abbildung 1) ist eine Verlegung der Leitung in offener Bauweise mit einem reduzierten Arbeitsstreifen von 29 m Breite vorgesehen. Dabei werden 50–60-jährige Laubholzmischbestände aus Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Esche und Hybridpappel in unterschiedlicher Zusammensetzung gequert. Auch wenn hier eine reduzierte Arbeitsbreite von 29 m (statt der 37,7 m Regelarbeitsstreifen) eingeplant wurde, werden der Schaden und die Beeinträchtigung des derzeit geschlossenen Bestandes erheblich höher sein als der reine Gehölzverlust innerhalb des Arbeitsstreifens. Wurzelwerk und Kronentraufbereich der Bäume werden nicht unmittelbar an der Grenze zu dem Arbeitstreifen enden, so dass eine Verletzung/Zerstörung von Wurzeln im Grenzbereich auch im verbleibenden Gehölzbestand zwangsläufig erfolgen wird.

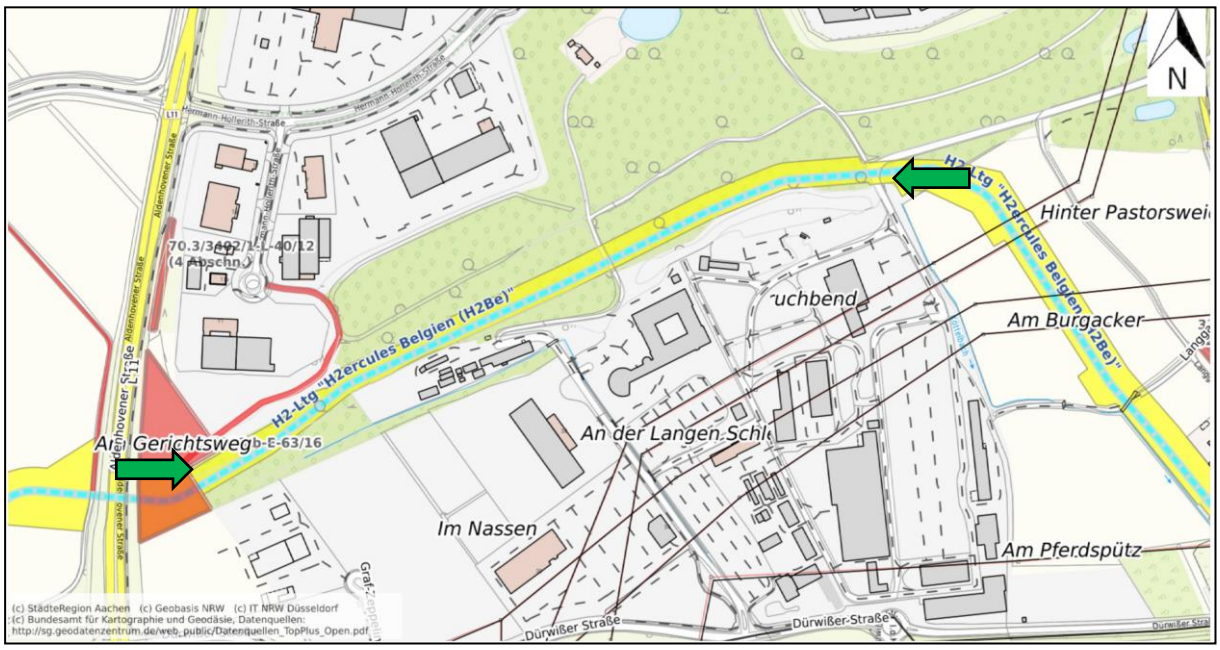


Abbildung 1: Trassenverlauf innerhalb städt. Waldflächen IGP (Abt. 25 Stadtwald)

Die betroffenen Waldbereiche liegen unmittelbar an der Südgrenze des Bestandes. Durch die Entnahme der Gehölze werden Bäume, die bislang im Schatten und Schutz derselben standen freigestellt. Die südliche Lage mit direkter Sonneneinstrahlung wird bei den verbleibenden Bäumen

zu starken Schädigungen bis hin zum Absterben führen. Diese Schädigung kann auch durch eine Wiederaufforstung nach Abschluss der Bauarbeiten nicht verhindert werden.
Dieser Beeinträchtigung des vorhandenen Waldbestandes wird im vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan nicht Rechnung getragen. Hier wird lediglich der mögliche Verlust innerhalb des Arbeitsstreifens berücksichtigt. Der materielle Wertverlust (Holzwert) bleibt in den vorliegenden Unterlagen unberücksichtigt. Hierzu sind für den Waldbereich der vorhandene Gehölzwert sowie der Verlust an forstlicher Bewirtschaftungsfläche (6m breiter gehölzfreier Schutzstreifen) gutachterlich zu ermitteln.
Die für die vorgesehene Baumaßnahme in Anspruch genommenen Wege/Waldwege sind nach Abschluss der Maßnahme wieder im ursprünglichen Zustand herzustellen.
Nach Verlegen der Leitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen auch innerhalb des Waldes dauerhaft gehölzfrei zu halten. Um die Ansiedlung von Gehölzen im Zuge der natürlichen Sukzession zu vermeiden, ist eine regelmäßige Pflege sicher zu stellen. Wird diese Aufgabe vom Leitungsbetreiber umgesetzt oder muss sich der Grundstückseigentümer hier kümmern?

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bei der Ermittlung des Eingriffes durch die vorgesehene Baumaßnahme (offene Bauweise) wird ausschließlich von der vorgegebenen Arbeitsbreite ausgegangen. Dies mag bei betroffenen Flächen mit niedrigem Bewuchs zutreffen; bei den mit Gehölzen bestandenen Flächen ist jedoch der Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich der unmittelbar an der Grenze zum Arbeitstreifen stockenden Bäume/Sträucher zu beachten. Insbesondere in Waldflächen wirkt der Eingriff über dieses Maß hinaus, so dass es auch hier zur Beeinträchtigung bzw. zum Absterben von Gehölzen, verursacht durch die Baumaßnahme, kommt. Bei Waldflächen werden geschlossene Bestände aufgerissen; plötzlich freistehende Bäume sind den Witterungsbedingungen unmittelbar ausgesetzt (direkte Sonneneinstrahlung auf Stamm, Sturmgefährdung). Das Mikroklima des betroffenen Waldbereiches wird erheblich gestört. Bei der Beurteilung und Bewertung des Eingriffes sind die Auswirkungen auf die unmittelbaren Randbereich zur Trasse zu berücksichtigen.
Unter Punkt 4.9 „Kompensationsmaßnahmen Dritter im Trassenbereich“ wird angeführt, dass im Untersuchungsraum keine Flächen bekannt sind, die in der Vergangenheit als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsvorhaben Dritter angelegt worden sind. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsvorhaben im Bereich der StädteRegion Aachen werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde in einem Kataster geführt.

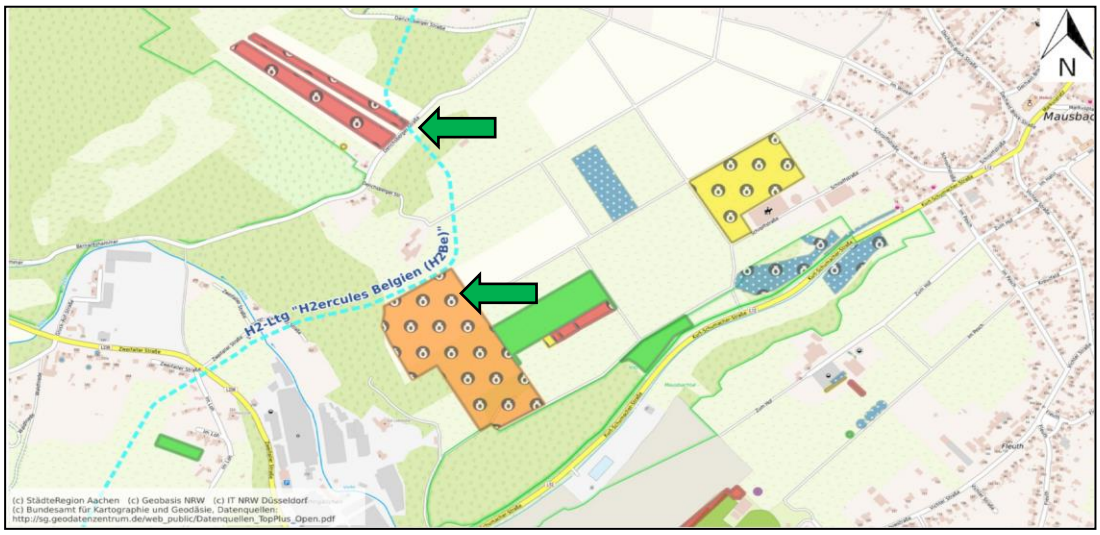


Abbildung 2: Kompensationsflächen Stadt Eschweiler Gemarkung Gressenich

Enthalten sind hier auch die Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Eschweiler. Die Stadt Eschweiler ist Eigentümerin von Flächen im Bereich der Gemarkung Gressenich, Flur 4, Flur 21 und Flur 58, die als Kompensationsflächen vorgesehen sind. Diese Flächen (Abbildung 2) werden zumindest durch die erforderliche Arbeitsstreifen berührt bzw. in Anspruch genommen. Eine Umsetzung der Maßnahmen war für das Jahr 2026 vorgesehen und wird nunmehr bis nach der Verlegung der Leitung ausgesetzt.

Des Weiteren werden die im Kataster der Unteren Naturschutzbehörde geführten Kompensationsflächen von Straßen NRW (Abbildung 3) westlich der Kölner Straße auf voller Länge von der Trasse gequert. Diese Maßnahme wurde bereits 2003-2005 umgesetzt und hat sich sehr gut entwickelt.

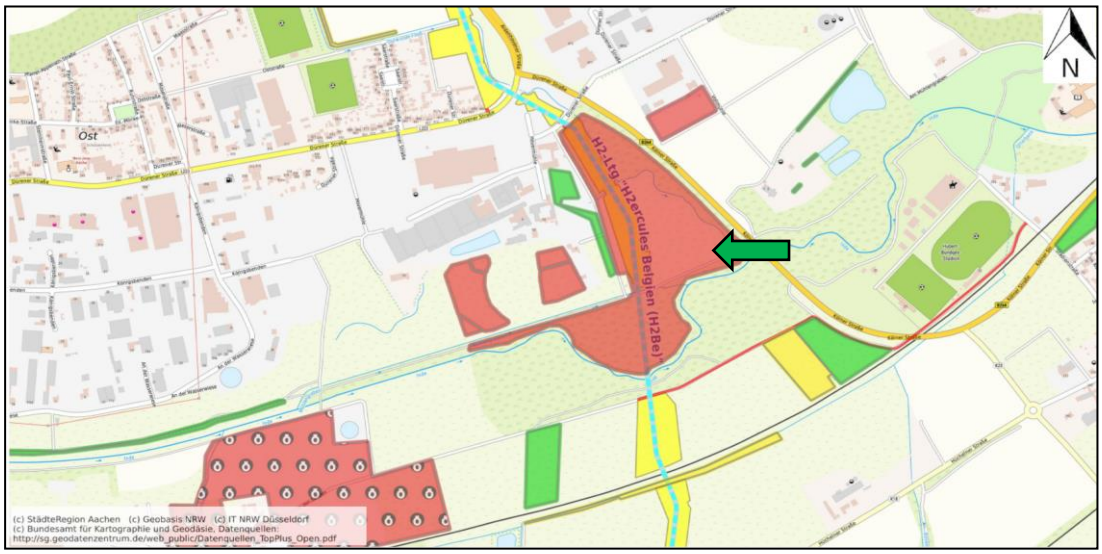


Abbildung 3: Kompensationsflächen Straßen NRW westlich Kölner Straße, Eschweiler

Auch die Kompensationsfläche für den Bebauungsplan 205 -IGP VI- der Stadt Eschweiler wird durch die Trasse gequert. Die Fläche an der Aldenhovener Straße grenzt unmittelbar an die ebenfalls betroffene Waldfläche der Stadt Eschweiler (s.o.). Es handelt sich um eine Fläche der RWE Power AG. Die Bepflanzung wurde bereits umgesetzt.



Abbildung 4: Kompensationsfläche Bebauungsplan 205 -IGPVI-

Für die bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird das vorgesehene Entwicklungsziel des Lebensraumes mit der Störung durch den Trassenverlauf nach hinten geschoben, da im Arbeitsbereich mit Anpflanzungen wieder neu gestartet wird. Dies ist insbesondere bei bereits gut entwickelten Kompensationsmaßnahmen wie der Fläche von Straßen NRW in der Beurteilung des Eingriffes zu berücksichtigen. Hier erfolgt eine Kompensation der rd. 20 Jahre alten Kompensation und diese kann nicht gleich mit dem ersten Eingriff gesetzt werden.

Seitens der Abteilung für Umweltbelange und Friedhofswesen wird auf die Beteiligung der StädteRegion Aachen als Untere Bodenschutzbehörde verweisen, so dass von dort auf eventuelle Bodenbelastungen / Altlasten entlang der Leitungstrasse hingewiesen wird.

Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus wird nachfolgend Stellung genommen.
Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Wasserstoffleitung H2BE wird Bezug auf die dargestellten Trassenvarianten und die hierzu erfolgten Abstimmungen, zuletzt vom 15.01.2026, genommen.
Wie bereits in den vorab erfolgten Abstimmungen angesprochen, ist der beantragte Trassenverlauf mit Einschränkungen für die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes (Bebauungsplan 207 – IGP VIII) verbunden. Grundsätzlich wird ein Leitungsverlauf befürwortet, der die vorgesehenen Nutzungen so wenig wie möglich beeinträchtigt und eine flexible sowie nachhaltige Flächenentwicklung gewährleistet.
Vor diesem Hintergrund sollte aus hiesiger Sicht eine Trassenführung bevorzugt werden, die bestehende Strukturen aufgreift und Konflikte mit zukünftigen gewerblichen Nutzungen minimiert. Insbesondere erscheint die Prüfung alternativer Verläufe – etwa im Bereich westlich des dortigen Fließgewässers – sinnvoll, sofern die technischen und zeitlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.
Unabhängig davon ist die Gewährleistung der Leitungssicherheit und Genehmigungsfähigkeit zwingende Voraussetzung für die weitere Planung. Ziel sollte es daher sein, im weiteren Verfahren eine Lösung zu entwickeln, die sowohl den sicherheitstechnischen Anforderungen als auch den Belangen der Stadtentwicklung bestmöglich gerecht wird.
Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass OGE grundsätzlich für zukünftige Gespräche über einen möglichen Trassenverlauf westlich des Fließgewässers offen wäre und würde - ein positives Ergebnis der anstehenden Machbarkeitsprüfung vorausgesetzt - eine erneute Änderung des Trassenverlaufs als Planänderung in das dann laufende Verfahren einreichen.
Unabhängig von dem zuvor angesprochenen Abschnitt wird generell angeregt, den Leitungsverlauf an aktuelle und geplante Grundstücksgrenzen zu legen, insbesondere im Bereich entlang der Aldenhovener Straße, um eine minimale Flächenbeeinträchtigung zu gewährleisten.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 17.04.2026 gez. Nowicki		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Mit Datum vom 05.03.2026 hat die Bezirksregierung Köln die Stadt Eschweiler am Planfeststellungsverfahren für die Wasserstoffleitung H2ercules Belgien (H2BE) von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler beteiligt (Anlage 1).
Innerhalb der in der Raumverträglichkeitsprüfung festgelegten Korridore (vgl. VV181/25) wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens verschiedene Trassenvarianten betrachtet, schließlich wurde aus diesen Varianten eine Antragstrasse identifiziert.

Finanzielle Auswirkungen:

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:
1_Schreiben Bezirksregierung Köln
2_Übersichtsplan_DTK75
3_Übersichtsplan_DTK25_Eschweiler
4.1_Auszug_Kanalkataster
4.2_Auszug_Kanalkataster
4.3_Auszug_Kanalkataster
4.4_Auszug_Kanalkataster
4.5_Auszug_Kanalkataster
4.6_Auszug_Kanalkataster
4.7_Auszug_Kanalkataster

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

– elektronische Post –
Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Aktenzeichen:
25-05.04.13.02-000005

Auskunft erteilt:
Frau Jost
Frau Knapp
h2ercules@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: 531 513
Telefon: (0221) 147 - 4003 5210
Fax: (0221) 147 - 2890

Postanschrift:
Bezirksregierung Köln,
50606 Köln

Besucheranschrift:
Zeughausstraße 2-8,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Besuchstermine nur nach telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an zentrale-buchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben der Open Grid Europe GmbH zur Errichtung und zum Betrieb einer Wasserstoffleitung von Aachen-Lichtenbusch nach Eschweiler-Weisweiler, nebst Errichtung einer GDRM-Anlage - H2ercules Belgien (H2BE)

hier: Beteiligung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

Anlagen:

- Übersicht der Planunterlagen

- Übersicht der beteiligten Behörden, Verbände und Versorgungsunternehmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Open Grid Europe GmbH hat für das o. a. Vorhaben die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach den §§ 43ff. des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) in Verbindung mit den §§ 72ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) beantragt.

Sie beabsichtigt im Regierungsbezirk Köln die Errichtung und den Betrieb einer Wasserstoffleitung zwischen Lichtenbusch bei Aachen an der belgisch-deutschen Grenze (Eynatten auf belgischer Seite) und dem RWE-Kraftwerk bei Weisweiler (Stadt Eschweiler). Diese ist Teil des von der Bundesnetzagentur am 22.10.2024 genehmigten Wasserstoff-Kernnetzes und dient damit dem zügigen Aufbau einer Wasserstoffinfrastruktur in Deutschland. Das Vorhaben umfasst die Verlegung der Rohrleitung und die Errichtung einer GDRM-Anlage inklusive aller notwendigen

technischen Einrichtungen mit einer Gesamtlänge von etwa 27 km. Die geplante Trasse zwischen Lichtenbusch bei Aachen und dem RWE-Kraftwerk bei Weisweiler stellt den ersten Ausbauschritt des Wasserstoffkernnetztes im Westen dar.

Von dem geplanten Vorhaben sind Grundstücke in den Kommunen Aachen (Gemarkung: Brand, Forst, Kornelimünster und Walheim), Stolberg (Gemarkung Breinig, Gressenich und Stolberg), Eschweiler (Gemarkung Dürwiß, Eschweiler und Weisweiler) und Langerwehe (Gemarkung Wenau) betroffen.

Der Anlage können Sie die beteiligten Träger öffentlicher Belange und der beteiligten sonstigen Institutionen (v. a. Versorgungsnetzbetreiber) entnehmen.

Anbei erhalten Sie den erforderlichen Link zum Abruf der Planunterlagen über die Internetseite der Bezirksregierung Köln:
https://url.nrw/planfeststellung_energieleitungen
(*Übersichtsseite der energierechtlichen Verfahren in Zuständigkeit der Bezirksregierung Köln – über diese Seite kann das Vorhaben „H2ercules“ ausgewählt werden*).

Bitte beachten Sie, dass die Planoffenlage in der Zeit vom 23.03.2026 bis zum 22.04.2026 geplant ist. In diesem Zeitraum können Sie die Planunterlagen auf der o. a. Internetseite herunterladen.

Ich bitte um Stellungnahme zum Plan bis zum **22.05.2026 (einschließlich)**.

Zur Vereinfachung des weiteren Verfahrens begrüße ich es, wenn Sie mir Ihre Stellungnahme auf elektronischem Wege zukommen lassen (vorzugsweise als PDF-Datei und mit einem Dateinamen versehen, der den Absender erkennen lässt). Ihre Stellungnahme können Sie hierfür unter Nutzung des nachfolgenden Links auf einem gesicherten Server des Landesverwaltungsnetzwerks hochladen.

https://membox.nrw.de/index.php/s/uk3jCHeFN1uWgts

Passwort: H2ercules_2026

Zudem bitte ich Sie, mir nach dem Hochladen noch die Übermittlung Ihrer Stellungnahme per E-Mail-Nachricht mitzuteilen.

Hinweise zur Formulierung von Nebenbestimmungen

Im Hinblick auf eine beschleunigte Verfahrensdurchführung weise ich darauf hin, dass standardisierte, nicht auf das konkrete Vorhaben bezogene Nebenbestimmungen die Abfassung des Planfeststellungsbeschlusses erheblich verzögern. Zudem sind solche Auflagen nicht vollzugsfähig.

Sollten Sie dem Träger des Vorhabens Schutzvorkehrungen im Sinne des § 74 Abs. 2 VwVfG NRW auferlegen wollen, müssen diese zum Wohl der Allgemeinheit oder zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen durch das konkrete Vorhaben auf Rechte anderer erforderlich sein. Inhaltlich müssen sie so bestimmt sein, dass sie auch vollzugsfähig sind.

Bloße Hinweise bitte ich als solche ausdrücklich zu kennzeichnen. Die bloße Wiedergabe gesetzlicher Verpflichtungen oder von Gesetzestexten als Nebenbestimmungen ist nicht notwendig. Die Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften ist unabhängig von ihrer Aufnahme als Nebenbestimmung ohnehin verpflichtend. **Entsprechende Hinweise stellen daher regelmäßig keine erforderlichen Nebenbestimmungen dar.**

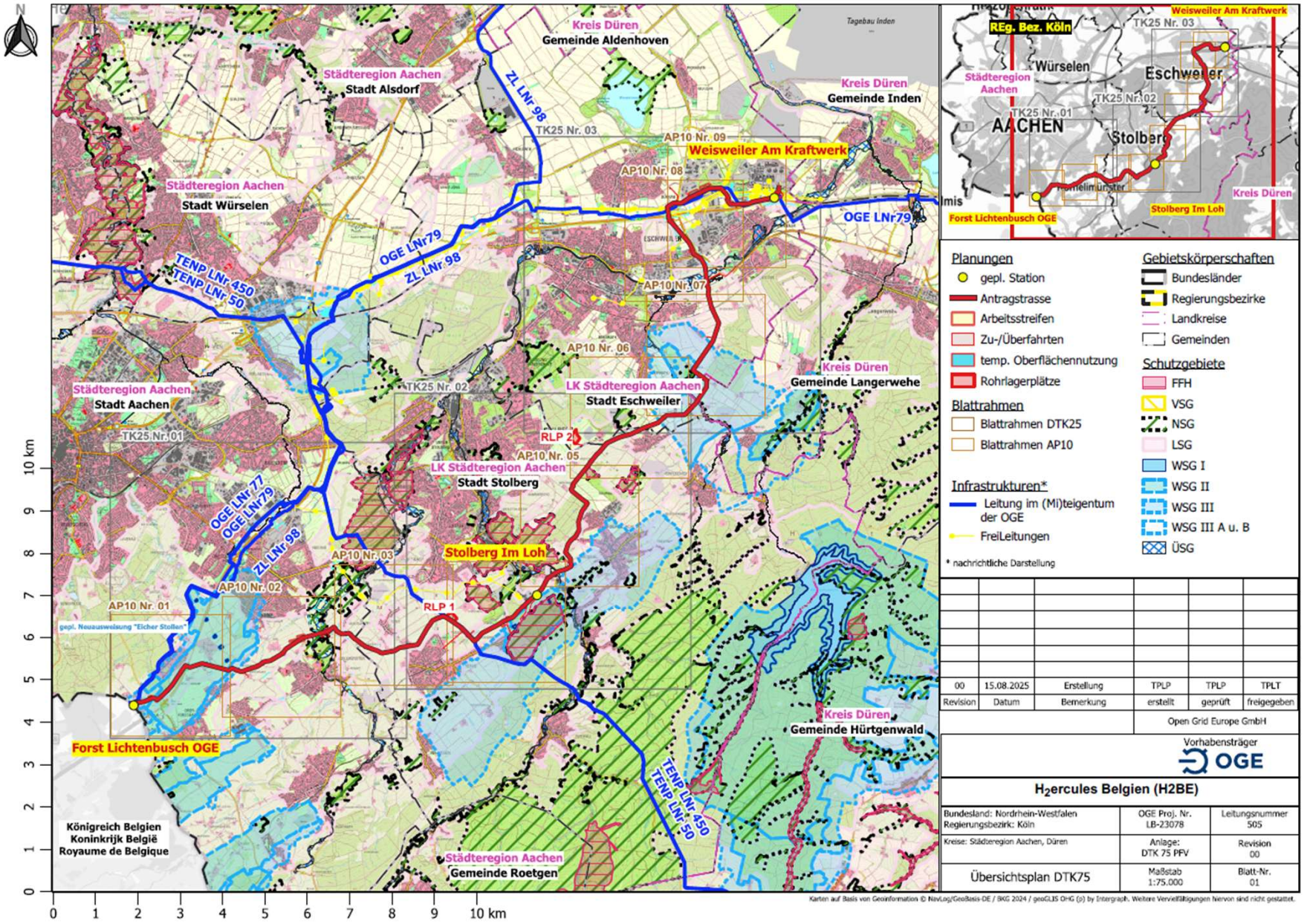
Die Beachtung dieser Hinweise trägt wesentlich zu einer sachgerechten und zügigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens bei. Hierfür danke ich Ihnen im Voraus.

Hinweise zur etwaigen Geltendmachung von Einwendungen:

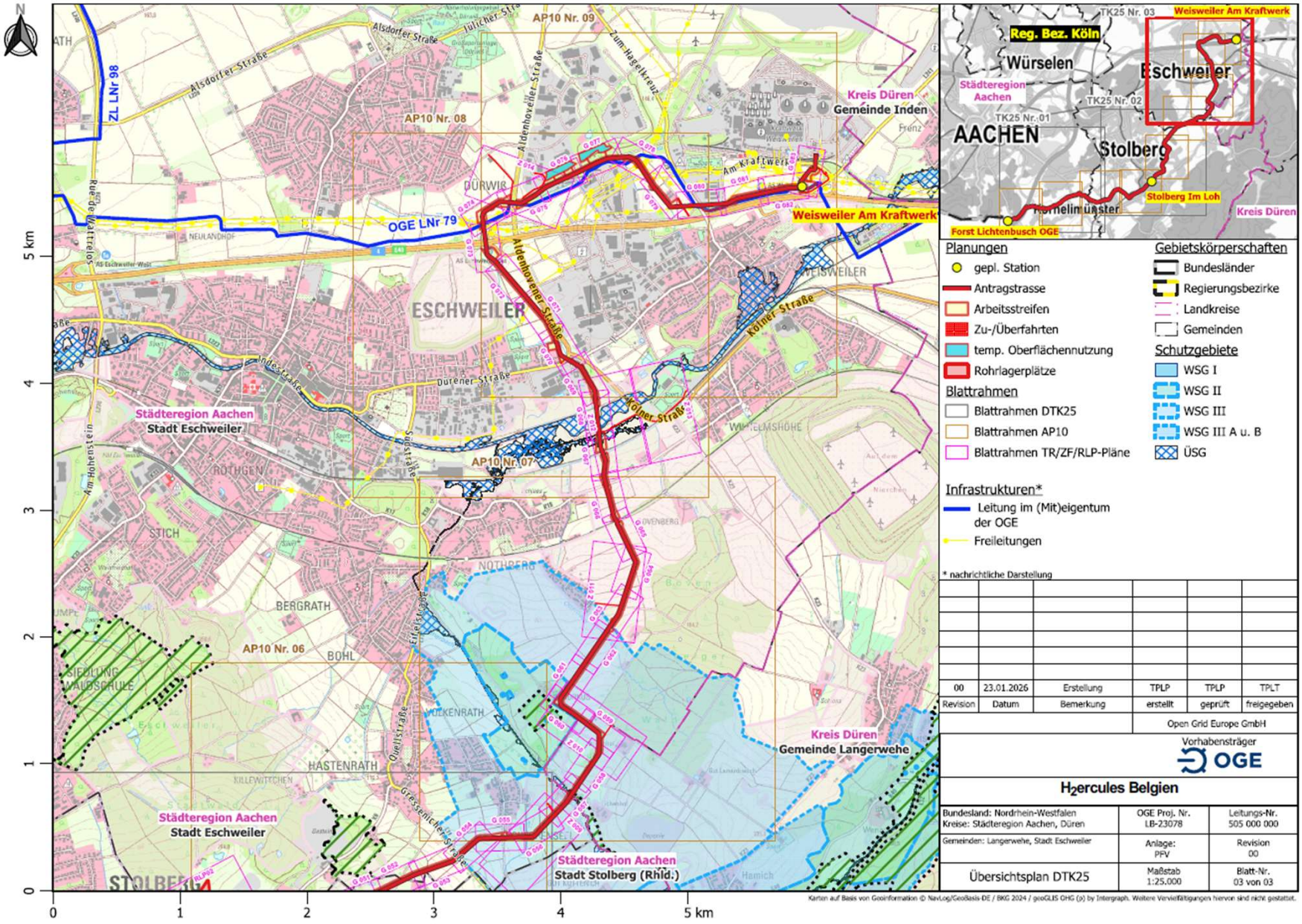
Falls Sie abseits Ihrer fachlichen Stellungnahme alternativ oder zusätzlich eine Betroffenheit in eigenen Belangen geltend machen möchten (z. B. Planungshoheit, Eigentumsrecht, Eingriffe in Vermögenspositionen etc.) gelten hierfür die Vorgaben des § 21 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und des § 73 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW). Gemäß § 21 Abs. 1 UVPG kann sich die betroffene Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bei der zuständigen Behörde äußern. Alternativ können nach § 73 Abs. 4 S. 7 VwVfG NRW Äußerungen zur Planung auch

elektronisch abgegeben werden (h2ercules@bezreg-koeln.nrw.de). Zu den weiteren Einzelheiten verweise ich auf den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen zum Vorhaben, die Sie u. a. über die zuvor genannte Internetseite der Bezirksregierung Köln einsehen können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Jost



Anlage 2 – Übersichtsplan DTK75



Planungen
- gepl. Station
- Antragstrasse
- Arbeitsstreifen
- Zu-/Überfahrten
- temp. Oberflächennutzung
- Rohrlagerplätze

Blattrahmen
- Blattrahmen DTK25
- Blattrahmen AP10
- Blattrahmen TR/ZF/RLP-Pläne

Gebietskörperschaften
- Bundesländer
- Regierungsbezirke
- Landkreise
- Gemeinden

Schutzgebiete
- WSG I
- WSG II
- WSG III
- WSG III A u. B
- ÜSG

Infrastrukturen*
- Leitung im (Mit)eigentum der OGE
- Freileitungen

* nachrichtliche Darstellung

Revision	Datum	Bemerkung	erstellt	geprüft	freigegeben
00	23.01.2026	Erstellung	TPLP	TPLP	TPLT

Open Grid Europe GmbH

Vorhabensträger OGE

H2ercules Belgien

Bundesland: Nordrhein-Westfalen Kreise: Städteregion Aachen, Düren	OGE Proj. Nr. LB-23078	Leitungs-Nr. 505 000 000
Gemeinden: Langerwehe, Stadt Eschweiler	Anlage: PPV	Revision 00
Übersichtsplan DTK25	Maßstab 1:25.000	Blatt-Nr. 03 von 03

Karten auf Basis von Geoinformation © NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2024 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph. Weitere Vervielfältigungen hiervon sind nicht gestattet.

Anlage 3 – Übersichtsplan DTK25-Eschweiler

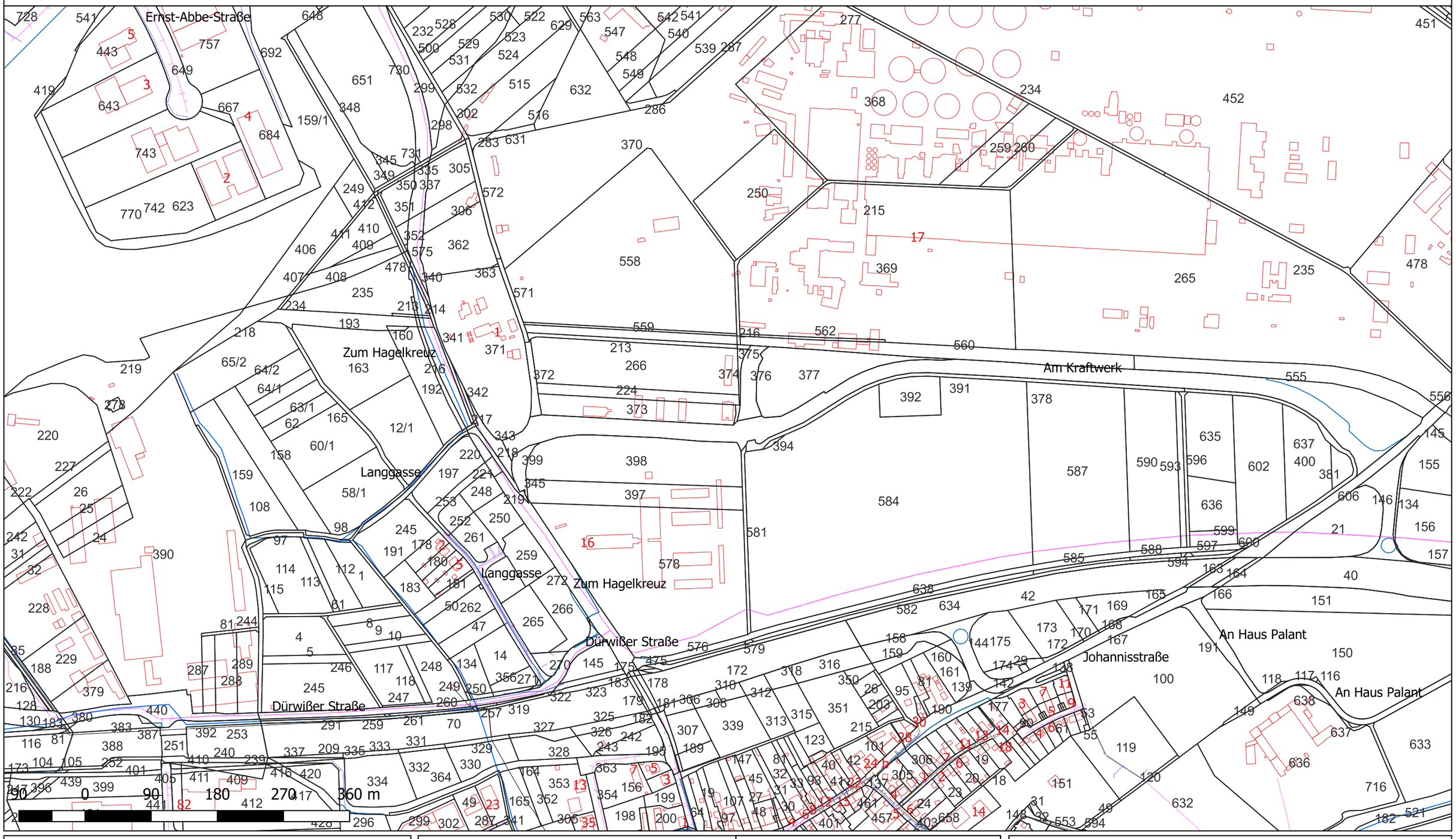
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler
661/Kanalbau
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
Tel.: 02403 / 71 - 0

Bearbeiter: Peter Lothmann

Datum: 9.4.2026

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Auszug aus dem Kanalkataster

PFV H2ercules_Blatt 01

M= 1: 5000

Anlage 4.1

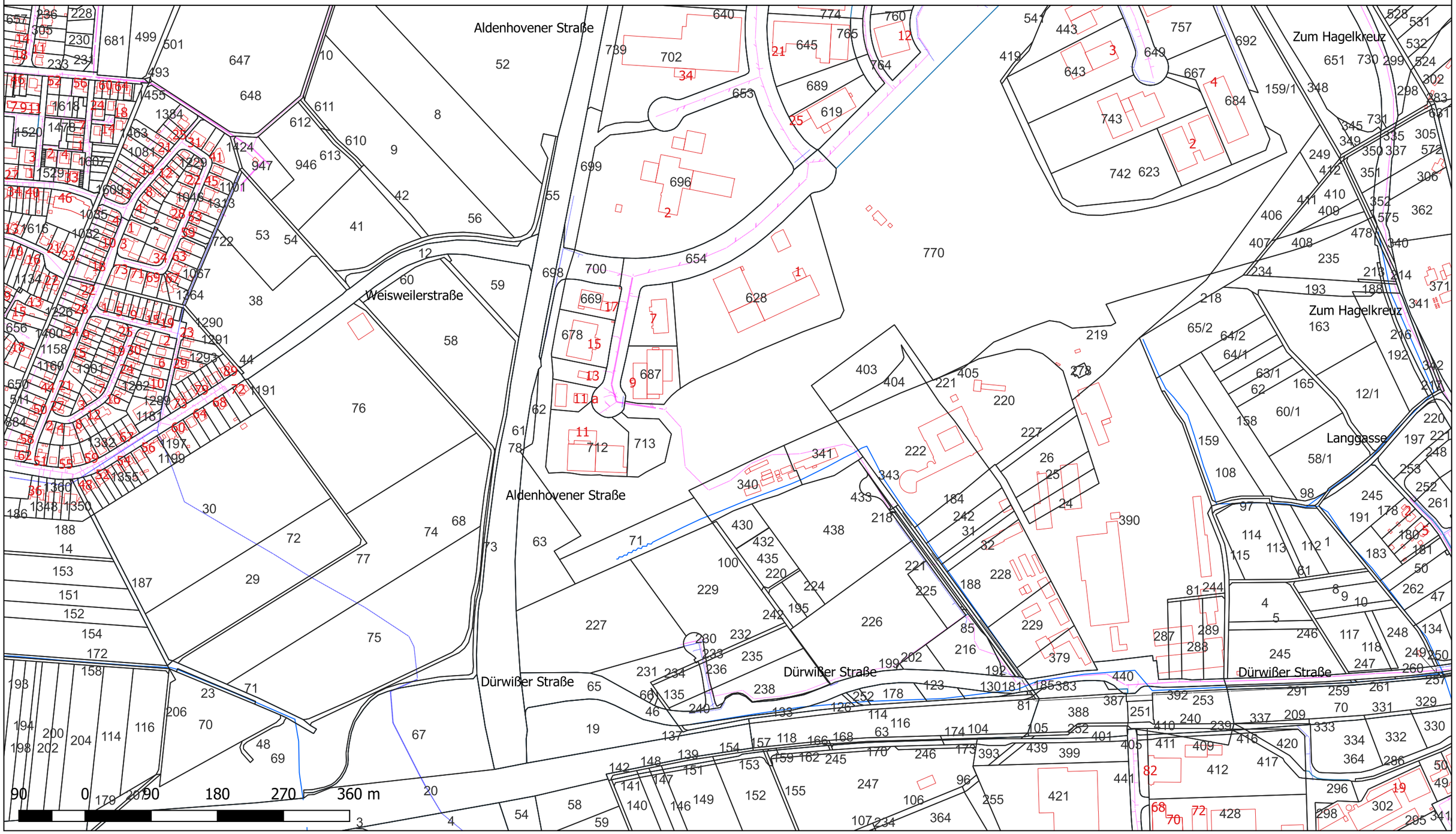
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler
661/Kanalbau
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
Tel.: 02403 / 71 - 0

Bearbeiter: Peter Lothmann

Datum: 9.4.2026

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Auszug aus dem Kanalkataster
PFV H2ercules_Blatt 02

M= 1: 5000

Anlage 4.2

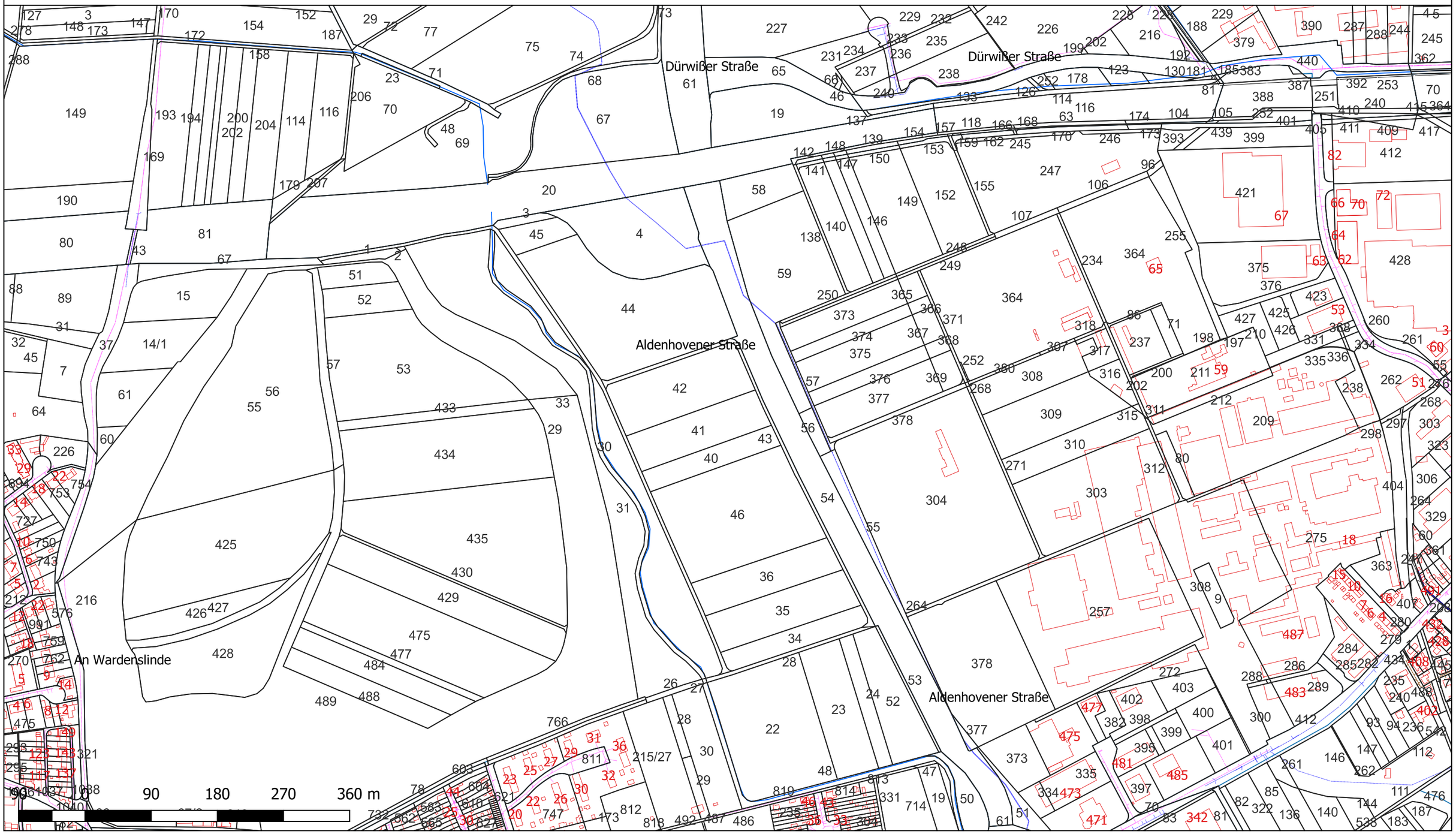
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler 661/Kanalbau Johannes-Rau-Platz 1 52249 Eschweiler Tel.: 02403 / 71 - 0	Bearbeiter: Peter Lothmann Datum: 9.4.2026	Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.	Auszug aus dem Kanalkataster PFV H2ercules_Blatt 03 M= 1: 5000

Anlage 4.3

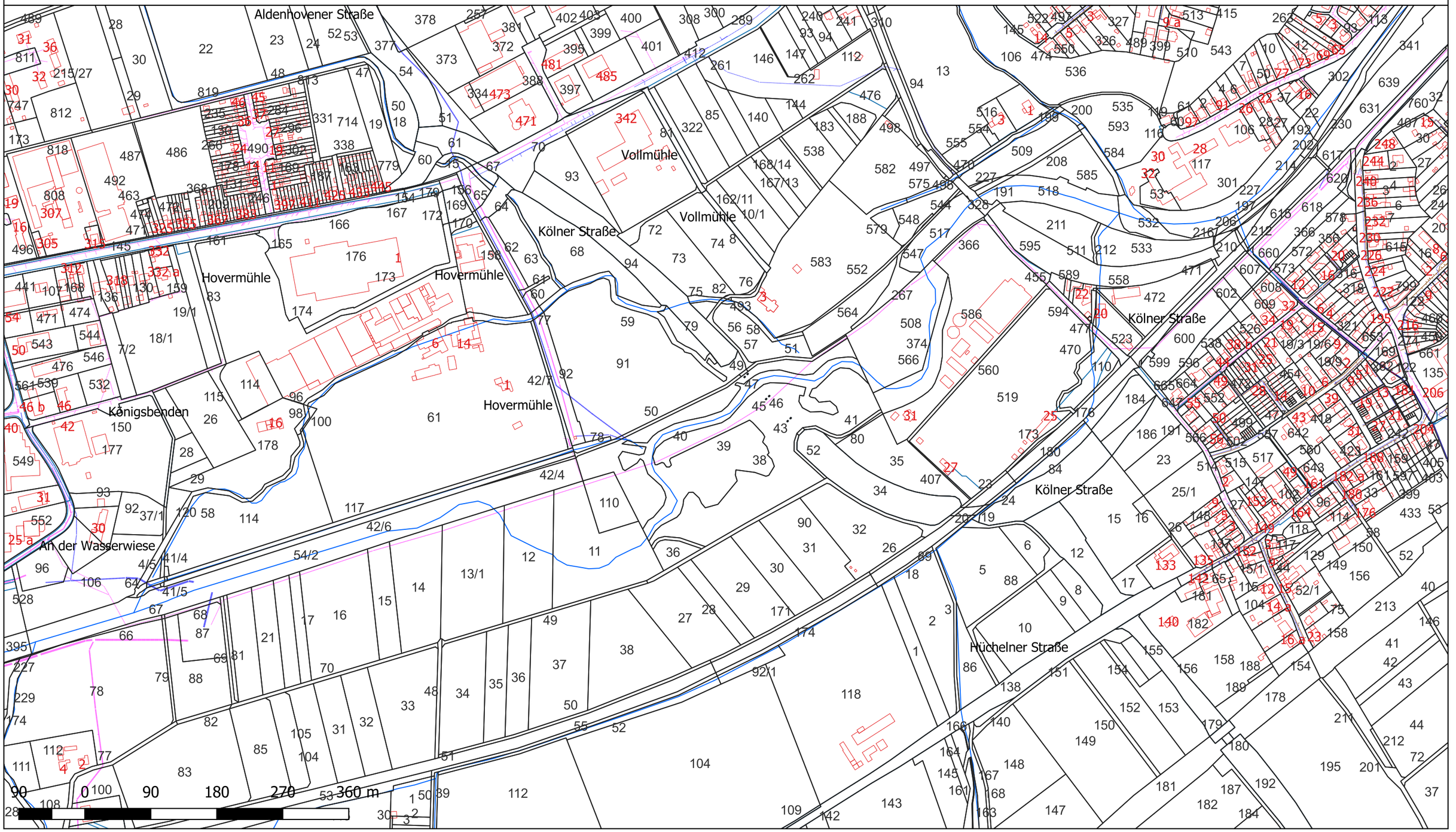
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler 661/Kanalbau Johannes-Rau-Platz 1 52249 Eschweiler Tel.: 02403 / 71 - 0	Bearbeiter: Peter Lothmann Datum: 9.4.2026	Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.	Auszug aus dem Kanalkataster PFV H2ercules_Blatt 04 M= 1: 5000

Anlage 4.4

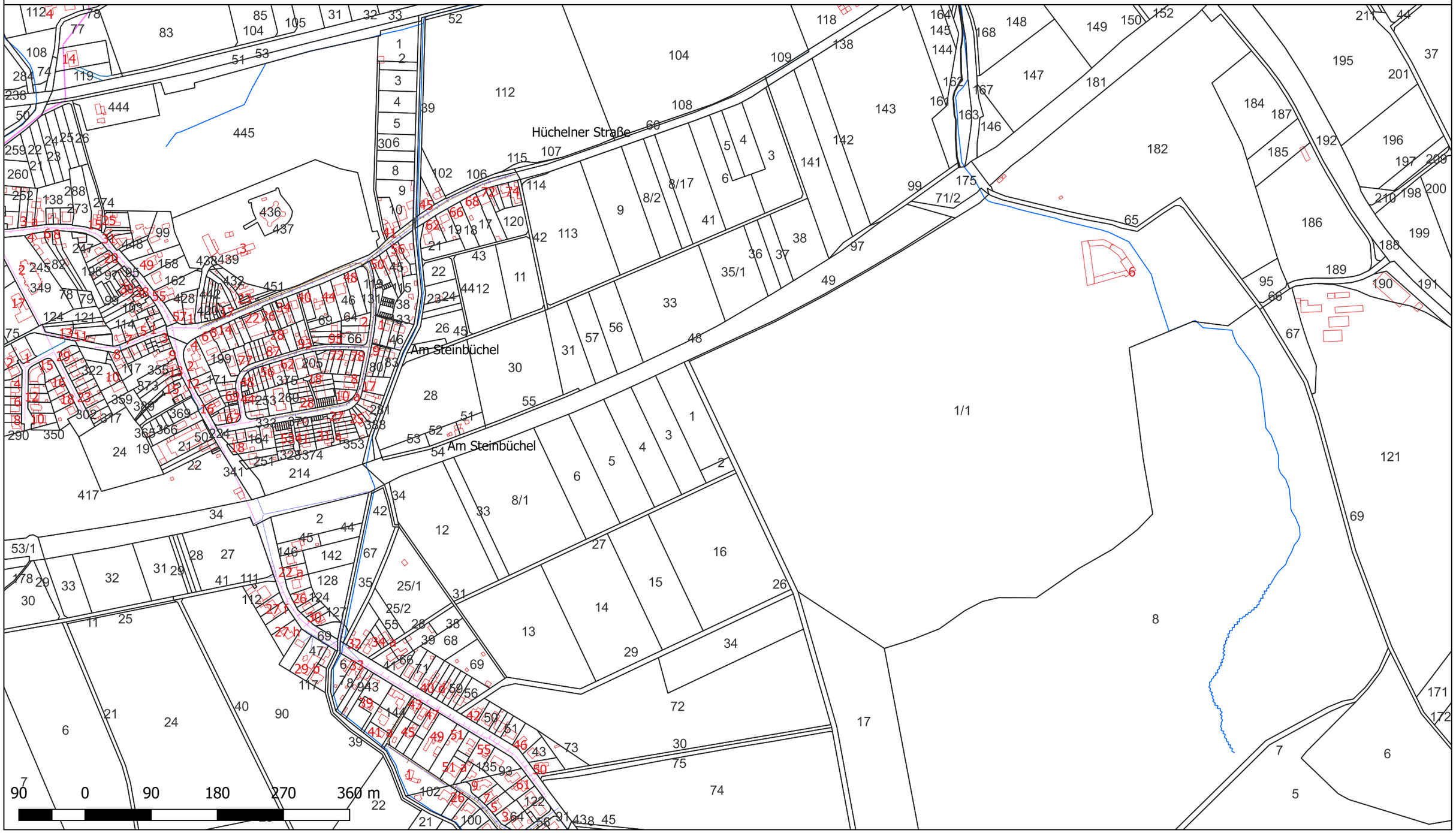
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler
661/Kanalbau
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
Tel.: 02403 / 71 - 0

Bearbeiter: Peter Lothmann

Datum: 9.4.2026

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Auszug aus dem Kanalkataster
PFV H2ercules_Blatt 05

M= 1: 5000

Anlage 4.5

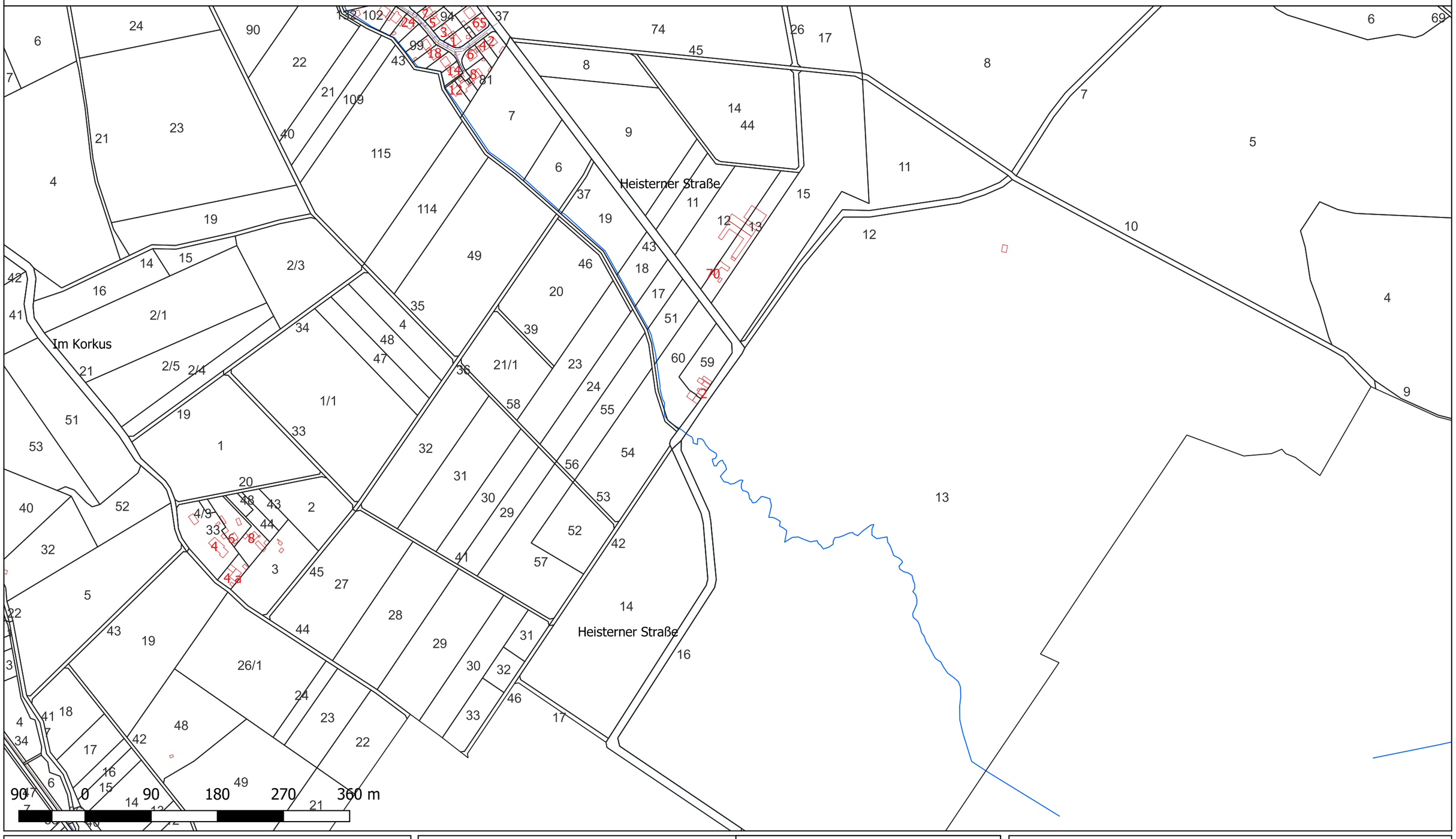
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler 661/Kanalbau Johannes-Rau-Platz 1 52249 Eschweiler Tel.: 02403 / 71 - 0	Bearbeiter: Peter Lothmann Datum: 9.4.2026	Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.	Auszug aus dem Kanalkataster PFV H2ercules_Blatt 06 M= 1: 5000

Anlage 4.6

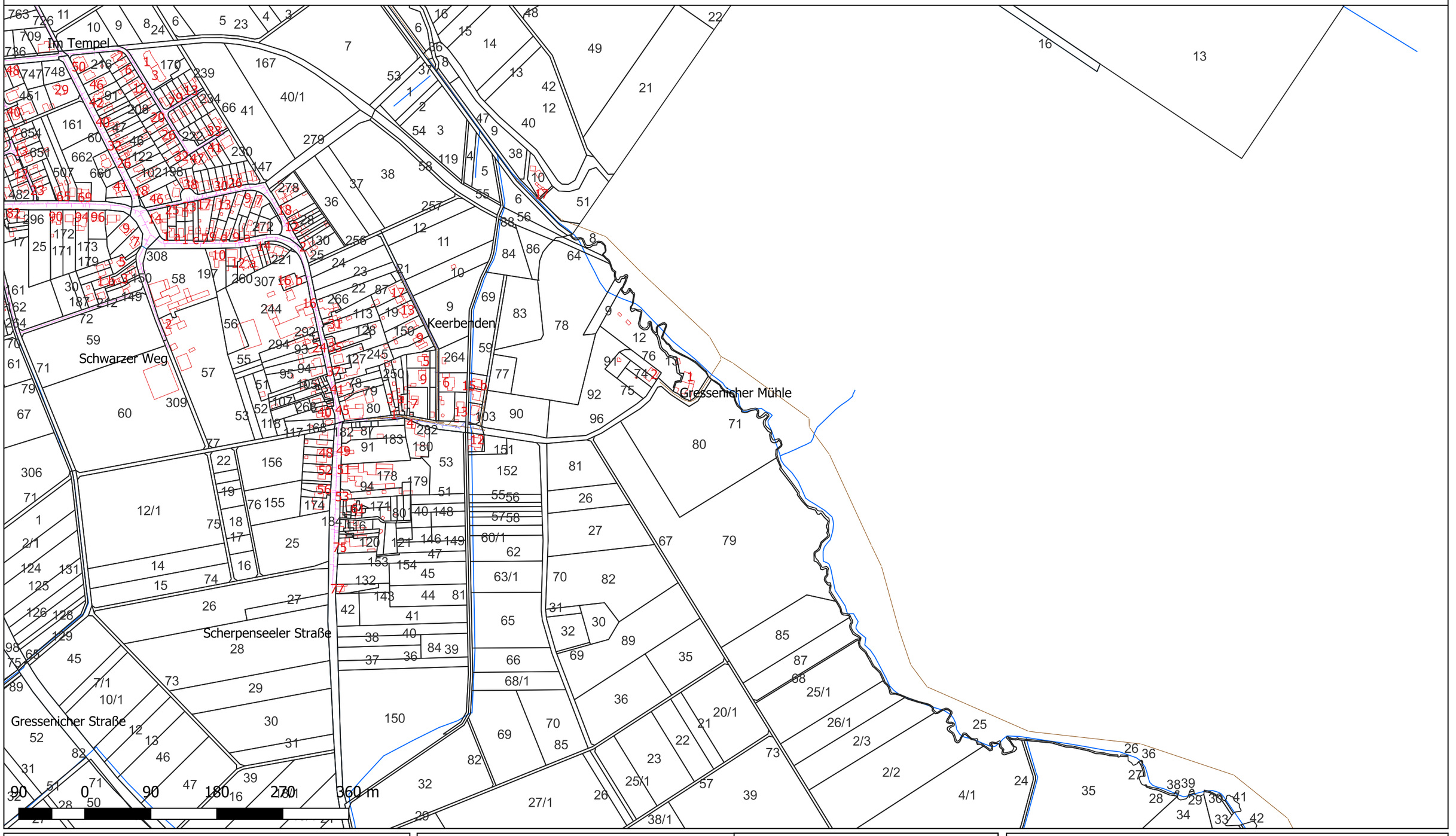
Ausgegeben
durch die:

Alle Höhenangaben in DHHN2016

Stadt Eschweiler

661/Kanalbau

STADT ESCHWEILER



Stadt Eschweiler 661/Kanalbau Johannes-Rau-Platz 1 52249 Eschweiler Tel.: 02403 / 71 - 0	Bearbeiter: Peter Lothmann Datum: 9.4.2026	Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.Die angegebenen Maße und Höhen sind vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigung und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.	Auszug aus dem Kanalkataster PFV H2ercules_Blatt 07 M= 1: 5000

Anlage 4.7

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
321 Verkehr, Veranstaltungen, Notfallplanung und Bürgerbüro

Vorlagen-Nummer
215/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	05.05.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	06.05.2026

Eigenständige kommunale Geschwindigkeitsüberwachung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt:

1. **Umgehende Befassung / Prüfauftrag**
   Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig die Einführung einer eigenständigen kommunalen Geschwindigkeitsüberwachung - unabhängig von der StädteRegion Aachen - im Stadtgebiet Eschweiler konzeptionell und wirtschaftlich zu prüfen und dem Rat rechtzeitig zu den anstehenden Haushaltsberatungen eine entscheidungsreife Vorlage vorzulegen.

2. **Beschaffung und Betrieb von mindestens zwei Anlagen**
   Gegenstand der Prüfung ist die Beschaffung und der Betrieb von mindestens zwei Anlagen zur Geschwindigkeitsüberwachung (Geräte-/Systemtypen sind offen zu prüfen, z. B. mobil/semistationär/stationär). Ziel ist eine spürbare Erhöhung der Kontrolldichte an geeigneten Stellen sowie eine wirksame, bürgernahe Reaktionsmöglichkeit an Gefahrenpunkten.

3. **Einsatz- und Prioritätenkonzept „Gefahrenstellen“**
   Die Verwaltung erstellt nachgelagert ein Einsatzkonzept mit nachvollziehbaren Kriterien zur Priorisierung von Messstellen, insbesondere:
   • Umfeld von Kitas, Schulen, sozialen Einrichtungen,
   • stark frequentierte Querungen und Schulwege,
   • bekannte Beschwerde- und Unfallschwerpunkte,
   • lärmsensible Bereiche zur Reduzierung unnötiger Lärmbelastung.

Das Konzept soll zudem darstellen, wie Hinweise aus Bürgerschaft und Politik in eine priorisierte und rechtssichere Einsatzplanung überführt werden.

.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 15.04.2026 gez. Nowicki		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Die CDU-Fraktion beantragt mit Schreiben vom 13.03.2026 die Prüfung der Einführung einer eigenständigen kommunalen Geschwindigkeitsüberwachung (Begründung ist dem als Anlage beigefügten Antrag zu entnehmen).

Mit Schnellbrief 158/2024 vom 30.05.2024 hat der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen darüber informiert, dass die zuständigen Landesministerien die Rechtmäßigkeit interkommunaler Zusammenarbeit im Bereich der Geschwindigkeitsüberwachung gemäß § 48 Abs. 2 Satz 2 OBG NRW bestätigt haben. Bislang war die Überwachung des fließenden Verkehrs ausschließlich großen kreisangehörigen Kommunen vorbehalten. Nach der nunmehr erfolgten ministeriellen Auslegung der geltenden Rechtsnormen ist es möglich, dass sich mehrere Kommunen zusammenschließen und gemeinsam – unabhängig von der Einwohnerzahl der einzelnen Kommune – den maßgeblichen Schwellenwert gemäß § 48 Abs. 2 Satz 2 OBG NRW erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadtverwaltung Eschweiler im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung den Prüfauftrag aufgreifen und die Thematik bearbeiten. Über die Ergebnisse wird im weiteren Verfahren berichtet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten sowie der noch zu erstellenden Kostenkalkulation eine Berücksichtigung im Rahmen der aktuellen Haushaltsberatungen voraussichtlich nicht erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:
Die finanziellen Auswirkungen können erst im Rahmen des Prüfauftrages ermittelt werden.

Personelle Auswirkungen:
Die Thematik bindet personelle Kapazitäten im Bereich der Abteilung 321/Verkehr, Veranstaltungen, Notfallplanung und Bürgerbüro.

Anlagen:
Antrag der CDU-Fraktion vom 13.03.2026

CDU-Fraktion | Johannes-Rau-Platz | 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Bürgermeister Patrick Nowicki
über Mail: ratsbuero@eschweiler.de

Eschweiler, den 13.03.2026

Eigenständige kommunale Geschwindigkeitsüberwachung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nowicki,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler beantragt den folgenden Beschlussvorschlag zur Beratung im zuständigen Fachausschuss sowie im Stadtrat.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt:

1. **Umgehende Befassung / Prüfauftrag**
   Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig die Einführung einer eigenständigen kommunalen Geschwindigkeitsüberwachung - unabhängig von der StädteRegion Aachen - im Stadtgebiet Eschweiler konzeptionell und wirtschaftlich zu prüfen und dem Rat rechtzeitig zu den anstehenden Haushaltsberatungen eine entscheidungsreife Vorlage vorzulegen.

2. **Beschaffung und Betrieb von mindestens zwei Anlagen**
   Gegenstand der Prüfung ist die Beschaffung und der Betrieb von mindestens zwei Anlagen zur Geschwindigkeitsüberwachung (Geräte-/Systemtypen sind offen zu prüfen, z. B. mobil/semistationär/stationär). Ziel ist eine spürbare Erhöhung der Kontrolldichte an geeigneten Stellen sowie eine wirksame, bürgernahe Reaktionsmöglichkeit an Gefahrenpunkten.

3. **Einsatz- und Prioritätenkonzept „Gefahrenstellen“**
   Die Verwaltung erstellt nachgelagert ein Einsatzkonzept mit nachvollziehbaren Kriterien zur Priorisierung von Messstellen, insbesondere:
   - Umfeld von Kitas, Schulen, sozialen Einrichtungen,
   - stark frequentierte Querungen und Schulwege,
   - bekannte Beschwerde- und Unfallschwerpunkte,
   - lärmsensible Bereiche zur Reduzierung unnötiger Lärmbelastung.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Tel.: 02403/71404
E-Mail: cdu-fraktion@eschweiler.de
www.cdu-eschweiler.de

Das Konzept soll zudem darstellen, wie Hinweise aus Bürgerschaft und Politik in eine priorisierte und rechtssichere Einsatzplanung überführt werden.

Begründung:
Die CDU Eschweiler fordert in ihrem Wahlprogramm ein verbindliches Konzept zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Ein wesentlicher Baustein ist die Steigerung der Verkehrssicherheit durch konsequente Einhaltung von Geschwindigkeitsgrenzen – insbesondere an Gefahrenpunkten und rund um sensible Einrichtungen wie Kitas, Schulen und soziale Einrichtungen.

Die Landesinitiative zur Flexibilisierung der Verkehrsüberwachung eröffnet – gerade für mittelgroße Städte – zusätzliche Möglichkeiten, Verkehrssicherheit bürgernah, zielgerichtet und schneller zu verbessern. Die Stadt Eschweiler soll diese absehbaren Handlungsspielräume nutzen, um Unfälle zu verhindern, den Schutz unbeteiligter Passanten zu erhöhen und zugleich unnötige Lärmbelastungen für Anlieger zu reduzieren. Alternativ zu der noch nicht verabschiedeten Landesgesetzgebung sollte die Zusammenarbeit mit einer benachbarten Kommune geprüft werden, durch die bereits jetzt rechtlich eine eigenständige Kontrolle möglich ist.

Mit Blick auf die Haushaltsberatungen ist eine frühzeitige, belastbare und haushaltsreife Darstellung der Investitions- und Betriebskosten, der Personal- und Schulungsbedarfe sowie der zu erwartenden Einnahmen erforderlich. Dabei ist klarzustellen: Die Verkehrsüberwachung ist ein Ordnungsinstrument. Zugleich ist realistisch zu prüfen, ob die Einnahmen aus Verwarn- und Bußgeldern die entstehenden Kosten kompensieren können.

Die CDU beantragt die Prüfung von mindestens zwei Anlagen, um den Personaleinsatz effizient und effektiv zu organisieren: Rotation und Standortwechsel werden erleichtert, Rüst- und Fahrzeiten reduziert und Wartungs- bzw. Ausfallzeiten können besser abgefedert werden. Zugleich ist im Zuge der Vorlage darzustellen, welche Anzahl an Anlagen für eine Stadt der Größe Eschweilers – abhängig von Einsatzkonzept, priorisierten Gefahrenstellen und vorhandenen Ressourcen – tatsächlich sinnvoll und angemessen ist.

Auch wenn das landesrechtliche Vorhaben zum heutigen Stand noch nicht endgültig beschlossen ist (insbesondere noch keine zweite Lesung/Verabschiedung wird in den kommenden Wochen erwartet), wird die Verwaltung beauftragt, die Prüfung bereits jetzt einzuleiten und haushaltsreif aufzubereiten, damit die Stadt Eschweiler unmittelbar nach Inkrafttreten der Neuregelung handlungsfähig ist. Dabei sind ggf. auch Übergangs- und Kooperationsoptionen (z. B. interkommunale Zusammenarbeit) darzustellen.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Tel.: 02403/71404
E-Mail: cdu-fraktion@eschweiler.de
www.cdu-eschweiler.de

CDU
FRAKTION ESCHWEILER

Mit freundlichen Grüßen





Thomas Schlenter
Fraktionsvorsitzender

Frank Meyers
Ratsmitglied

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Tel.: 02403/71404
E-Mail: cdu-fraktion@eschweiler.de
www.cdu-eschweiler.de

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
146/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

30. Änderung des Flächennutzungsplans - Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath - hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 1) abgewogen.
2. Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath - (Anlage 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 08.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 020/25: Aufstellungsbeschluss
- 119/25: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 13.02.2025 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath - und am 18.06.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der geplanten 30. Änderung als „Flächen für die Landwirtschaft" dar (vgl. Anlage 2). Zukünftig sollen diese Flächen als „Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Modellfluggelände" dargestellt werden.

Ziel der Planänderung ist, die Errichtung eines Modellfluggeländes zu ermöglichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich dem 10.09.2025 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind soweit sie Anregungen und Hinweise enthalten als Anlage 6 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zu hochwertigen Ackerböden und aufgeschütteten Böden. Hinweise sind vor allem zu nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorgetragen worden. Hier sind im Wesentlichen Hinweise zu den Themen Erlaubnis zum Aufstieg von Flugmodellen, Bau- und Flughöhenbeschränkungen, Niederschlagswasserbeseitigung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutz und Landschaftsplan, Radroutennetz sowie zur Erschließung genannt worden. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 1 beigefügt.

Vorgetragene Belange, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind bzw. für dieses Verfahren nicht relevant sind, werden im nachgelagerten Bauantragsverfahren bzw. anderen Genehmigungsverfahren weitergehend behandelt.

Zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modelfluggelände – Nördlich Hehlrath - wurde die Bezirksregierung Köln am 24.06.2025 gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 21.07.2025 bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen und dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modelfluggelände – Nördlich Hehlrath - ist als Anlagen 3 und 4 seine Begründung mit Umweltbericht als Anlage 5 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:
Für die erforderliche Erstellung des Fachbeitrages zur Artenschutzprüfung wurden Haushaltsmittel für Gutachten bei dem im Produkt 095110101 - Räumliche Planung und Entwicklung - geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung gestellt.

Personelle Auswirkungen:
Die Aufstellung des o.g. Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft im Baudezernat.

Anlagen:
Anlage 1 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)
Anlage 2 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
Anlage 3 Entwurf der 30. Änderung des FNP
Anlage 4 Planzeichenerklärung
Anlage 5 Begründung mit Umweltbericht
Anlage 6 Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) aus der frühzeitigen Beteiligung

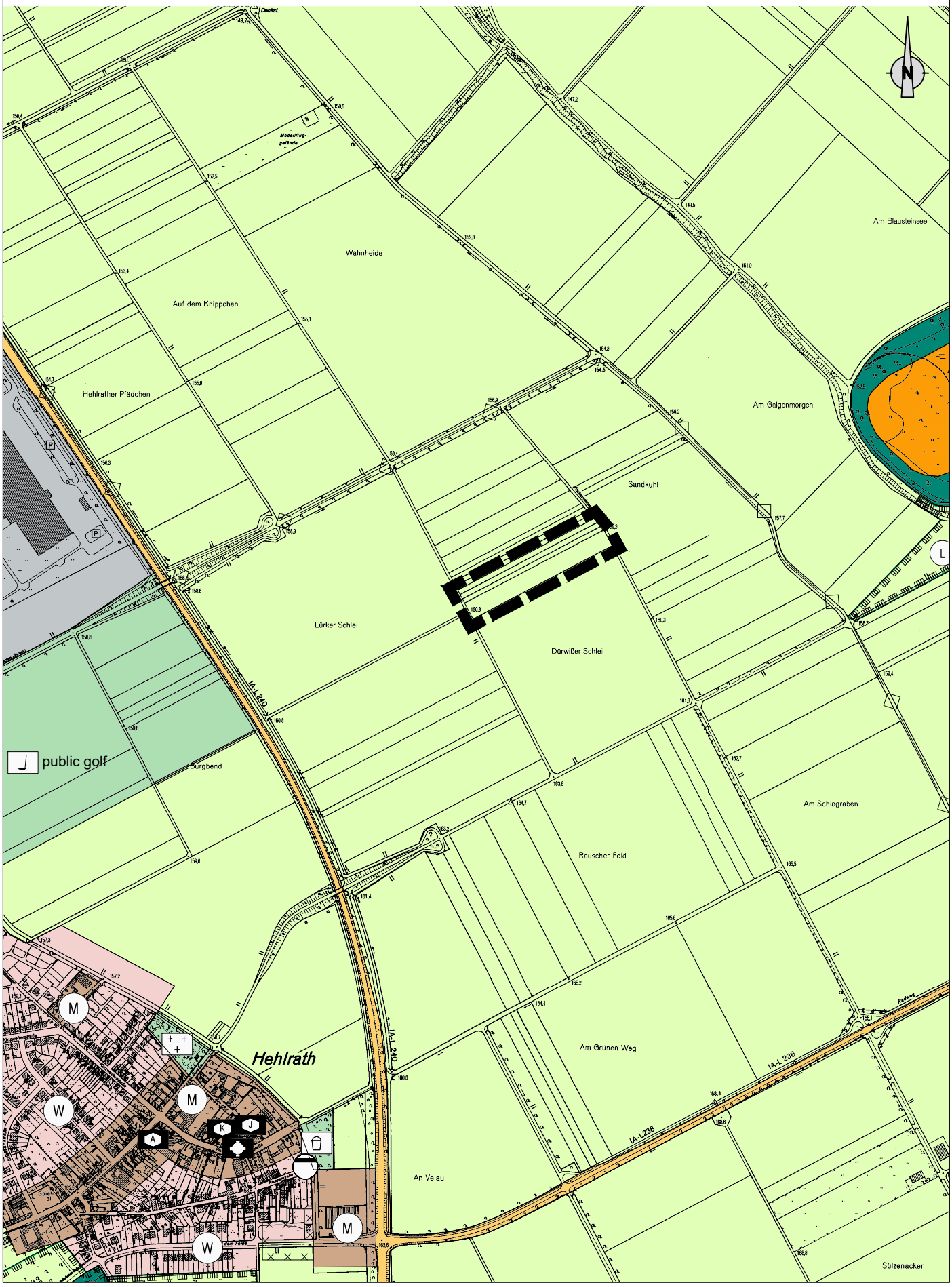
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr - Schreiben vom 10.09.2025**		
	Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf -Luftverkehr - bestehen aus zivilluftrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass wie in der Begründung bereits aufgeführt, der Verein MFC Eschweiler e.V. die erforderliche Erlaubnis zum Aufstieg von Flugmodellen beim Dezernat 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Landesluftfahrtbehörde beantragen muss.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Regelungsbedarf. Die erforderliche Erlaubnis ist unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren seitens des Vereins zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr- Schreiben vom 21.07.2025**		
	Von dem Bundesamt der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass für den betroffenen Bereich der Flugplatz Geilenkirchen zuständig ist und es in nachgelagerten Genehmigungs- / Bauleitverfahren zu Bau-/ Flughöhenbeschränkungen, Verschiebungen und Ablehnungen kommen kann. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden darf. Eine Beteiligung des Bundesamtes wäre bei Bauhöhen ab 30 m zu erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Regelungsbedarf. Die Hinweise werden in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	**StädteRegion Aachen – A70 Umweltamt - Schreiben vom 02.09.2025**		
3.1	<u>Allgemeiner Gewässerschutz</u> Die StädteRegion weist darauf hin, dass das Vorhaben grundsätzlich umgesetzt werden kann, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Unterlagen und Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt werden. Dazu wird auf die Rundverfügung „Niederschlagswasserbeseitigung“ vom 23.08.2021 verwiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht relevant auf der Ebene des Flächennutzungsplans, sondern betreffen die nachfolgenden Verfahren der Genehmigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2	Immissionsschutz Die StädteRegion weist darauf hin, dass die Belange des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung nicht betroffen sind.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.3	Bodenschutz und Altlasten Aus Sicht der StädteRegion Bodenschutz/ Altlasten kann das Vorhaben umgesetzt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.4	Natur und Landschaft Die StädteRegion weist darauf hin, dass die Flächennutzungsplanänderung im ungeschützten Außenbereich des Landschaftsplans III „Eschweiler - Stolberg“ liegt. Das Vorhaben ist hier grundsätzlich zulässig. Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse der im Verlauf des Verfahrens einzureichenden Unterlagen (Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzuntersuchung Stufe I).	Die Kennzeichnungen des Landschaftsplans werden in Kapitel 1.3 der Begründung wiedergegeben. Zwischenzeitlich wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Das Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der StädteRegion Aachen zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt. Der Landschaftspflegerische Begleitplan betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans, da durch die Darstellung im Flächennutzungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft direkt ermöglicht wird. Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich und wird dann erstellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.5	Regionalentwicklung Von Seiten der Regionalentwicklung bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.6	Straßenbau, Radverkehr, Verkehrslenkung Es bestehen keine Bedenken, soweit A 64 als Baulastträger und / oder Straßenverkehrsbehörde zuständig ist. Die Zufahrt zum Modellfluggelände soll über einen Wirtschaftsweg, der auch Teil des städteregionalen Radwegenetzes ist, erfolgen. Die StädteRegion regt an, dass auf dem Wirtschaftsweg der Radverkehr konfliktfrei geführt werden sollte. Der Zu- und Abgangsverkehr zum Modellflugplatz sollte mit möglichst geringer Geschwindigkeit fahren unterstützt z. B. durch eine Ausweisung als Fahrradstraße.	Die StädteRegion Aachen ist nicht Baulastträgerin bzw. zuständige Straßenverkehrsbehörde, da vom Plangebiet lediglich Wirtschaftswege und keine Kreisstraßen betroffen sind. Die Anregung betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Aufgrund des geringen Ausbaustandards eines Wirtschaftsweges ist die maximale Geschwindigkeit des Zu- und Abgangsverkehrs der Anlieger-MIVs begrenzt. Ggfs. wird die Anregung im Genehmigungsverfahren des Modellfluggeländes weiter berücksichtigt bzw. beim Ausbau des Radwegenetzes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

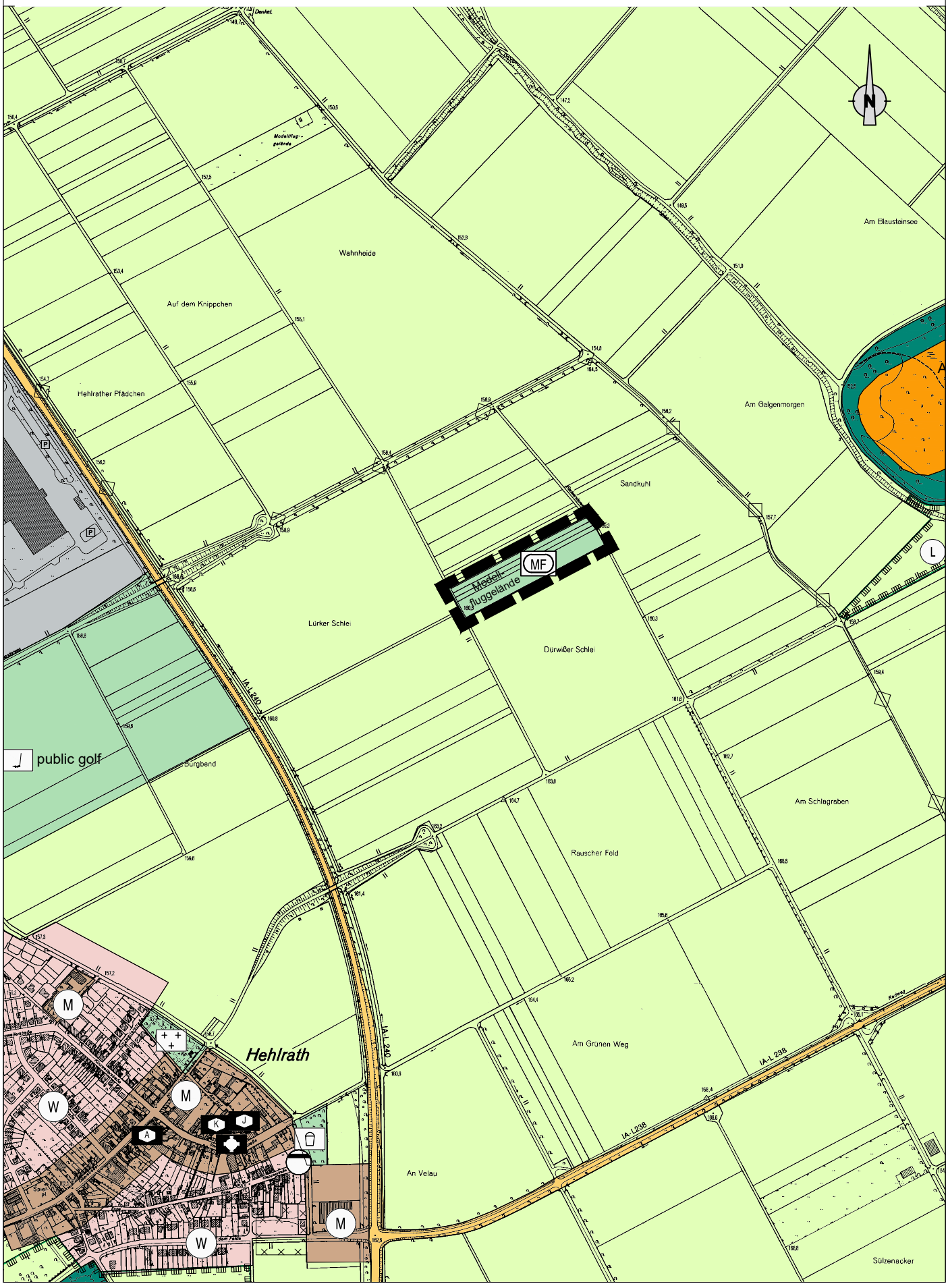
4.	**Landwirtschaftskammer NRW- Schreiben vom 10.09.2025**		
3.1	Die Landwirtschaftskammer hat agrarstrukturelle Bedenken. Durch die Umwandlung von 2 ha Ackerfläche in Grünfläche mit der Anlage eines Modelflugplatzes werden der Landwirtschaft 2 ha hochwertiges Ackerland mit 68 Bodenpunkten entzogen. Hochwertige Ackerböden sollen vorrangig einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden gemäß dem Grundsatz 33 des Regionalplans, da sie der Ernährungssicherung der Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge dienen.	Die Fläche war Tagebaufläche und wurde rekultiviert. Die Böden sind aufgeschüttet in weiten Teilen des Stadtgebiets, sodass die Stadtentwicklung der Stadt Eschweiler auf eine maßvolle Weiterentwicklung auch auf den aufgeschütteten Böden angewiesen ist. Das Fluggelände wird von einer bereits bestehenden Fläche auf diesen aufgeschütteten Böden nördlich des vorgesehenen Standortes verlagert, sodass keine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die 30. Flächennutzungsplanänderung ausgelöst wird. Die Böden werden weitgehend nicht versiegelt, sondern als Rasenfläche bepflanzt und stehen ggfls. nach Aufgabe der Nutzung zukünftig langfristig der Landwirtschaft erneut zur Verfügung. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage keine Bedenken gegen die 30. Flächennutzungsplanänderung geäußert. Der zitierte Grundsatz-des Regionalplans ist nicht verbindlich und kann im Rahmen der Abwägung durch andere Belange überwunden werden. Die Stadt Eschweiler möchte die Ausübung dieser Freizeitaktivität des Modelflugzeugfliegens im Stadtgebiet weiter ermöglichen und sieht im Rahmen der Abwägung den Belang der Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung an diesem Standort abseits der Siedlungsbereiche und in dieser Form als vorrangig an.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3.2	Die Landwirtschaftskammer weist auf die potentielle Konfliktträchtigkeit des Modellfluggeländes, der PKW-Verkehr erzeugt mit den Bewirtschaftern.	Der Hinweis betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren der Genehmigung des Modelfluggeländes und der Aufstiegsgenehmigung wird die Erschließung des Geländes nach Maßgabe der bestehenden gesetzlichen Regelungen abschließend geprüft. Für die nachfolgenden Verfahren der Genehmigung des Modelfluggeländes bzw. die Aufstiegserlaubnis soll ein Gutachten eines Modellflugsachverständigen erarbeitet werden. Ein Entwurf des Modellflug-Sachverständigen-Gutachtens wurde bereits für den geplanten Standort erstellt. Danach werden keine Konflikte mit der Landwirtschaft erwartet. Derzeit sind auf dem bestehenden Gelände in unweiter Entfernung zum geplanten Standort ebenfalls umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und nur erreichbar über Wirtschaftswege keine wesentlichen Konflikte mit den Belangen der Landwirtschaft bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.3	Die Landwirtschaftskammer regt eine Prüfung von Alternativflächen auf städtischen Grünflächen, Gewerbegebieten, Halden oder Brachen an.	Eine Alternativenprüfung ist im Rahmen des Umweltberichts (siehe auch Teil B der Begründung) erforderlich und erfolgt. Die vorgeschlagenen Alternativflächen Halden und Brachen sind wegen ihrer eingeschränkten Einsehbarkeit nicht geeignet. Ein Überfliegen von Wohn- oder Gewerbegebieten ist nicht erlaubt, auch Bewuchs schränkt die Einsehbarkeit ein, sodass nur auf freien Flächen eine solche Nutzung möglich ist. Zu Wohn- und Gewerbegebieten sind aufgrund der Schallimmissionen der Modellflugzeuge Abstände einzuhalten. Der Entwurf des Modellflug-Sachverständigen Gutachtens zeigt für den Standort, dass das Modelfluggelände an dem Standort auch hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange realisierbar ist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.	**RWE Power AG Schreiben vom 08.08.2025**		
4.1	Im gesamten Bereich des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit besondere Überlegungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. RWE regt an eine entsprechende textliche Kennzeichnung im Bebauungsplan aufzunehmen.	Eine Kennzeichnung der aufgeschütteten Böden im gesamten Stadtgebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplans 2009 vorgenommen und im Anhang 6 zum FNP 2009 dargestellt. Diese Kennzeichnung gilt weiterhin auch für die hier betrachtete Fläche. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens des Modellfluggeländes sind die Hinweise zu Gründung bei aufgeschütteten Böden zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



30. Flächennutzungsplanänderung
- Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath -



STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

30. ÄNDERUNG

- Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath -

M.1:10000

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am .. ……..... beschlossen worden.
Der Beschluss wurde ortsüblich am ..…….... bekannt gemacht.

Eschweiler, den ……. ....

.....	.....	……....
Bürgermeister	Ratsmitglied	Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ....., in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den .....

.....
Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am ..... 20 ..... .

Eschweiler, den ..... 20 .....

.....	.....	.....
Bürgermeister	Ratsmitglied	Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom ..... 20 ..... genehmigt worden.
Az.....

Köln, den ..... 20 .....

Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

.....

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches am ..... 20 ..... erfolgt.
Eschweiler, den ..... 20 .....

.....
Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung :
Der Bürgermeister
61/Planungs- u. Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

Darstellung

W Wohnbauflächen

M Gemischte Bauflächen

G Gewerbliche Bauflächen

S Sonderbauflächen (Zweckbestimmung durch Einschrieb im Plan)

Einrichungen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, des öffentlichen und privaten Bereichs

Zweckbestimmung:

A Alten- und Pflegeheim

K Kindergarten

Kirche

J Jugendheim

Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Abwasser

Grünflächen

Zweckbestimmung:

MF Modellfluggelände

Spielplatz/Bolzplatz

Friedhof

Golfplatz / public golf

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

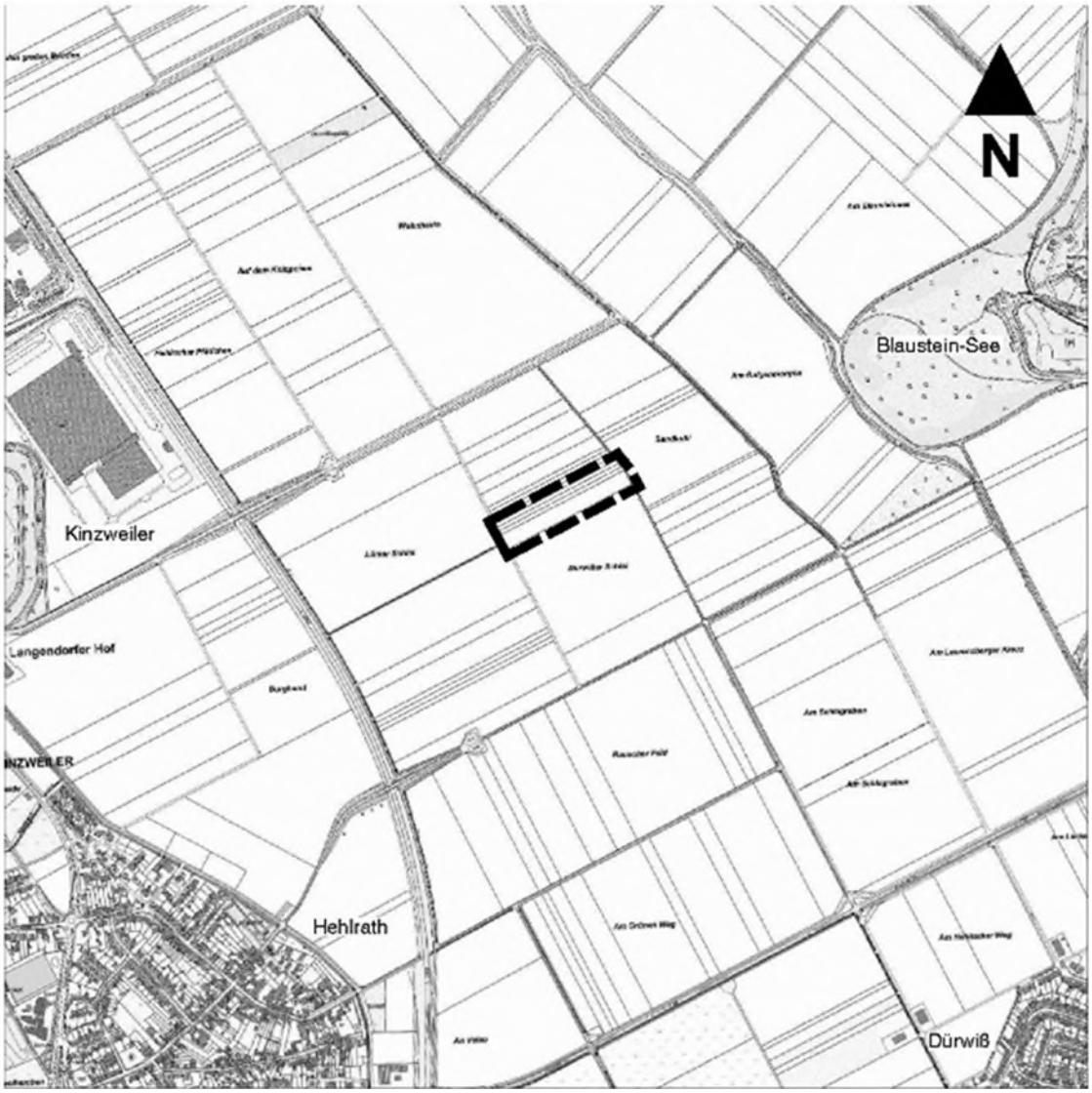


Abb. 1: Auszug aus der ABK mit Geltungsbereich [Quelle: Stadt Eschweiler]

STADT ESCHWEILER

30. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath -

BEGRÜNDUNG

öffentliche Auslegung

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 4
1.1 Geltungsbereich und heutige Situation 4
1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 5
1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen 5

2 PLANINHALT 9
2.1 Grünflächen 9

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 10
3.1 Ver- und Entsorgung 10
3.2 Verkehrsanbindung 10
3.3 Archäologie 10

4 UMWELTBELANGE 10
4.1 Umweltprüfung 10
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 10
4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung 11
4.4 Boden 11

5 STÄDTEBAULICHE DATEN 11

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG 12
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung 12
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele 12

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 14
2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 15
2.1.1 Biotopstrukturen 16
2.1.2 Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt 16
2.1.3 Landschafts- / Ortsbild 17
2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima 18
2.2.1 Fläche 18
2.2.2 Boden 19
2.2.3 Altlasten / Kampfmittel 20
2.2.4 Wasser und Grundwasser 20
2.2.5 Luft und Klima 21
2.3 Schutzgut Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt 22
2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 23
2.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung 23
2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien 23
2.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 23
2.8 Planungsalternativen 24
2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 24

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG 24
3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben 24
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen 25
3.3 Zusammenfassung 25
3.4 Verwendete Quellen 25

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung umfasst landwirtschaftliche Flächen nordöstlich der Eschweiler Ortsteile Kinzweiler und Hehlrath sowie nordwestlich des Ortsteils Dürwiß. Hierbei handelt es sich um Flächen mit einer Größe von ca. 2,0 ha zwischen der Rue de Wattrelos (L240) und dem Freizeitgelände Blaustein-See. Westlich des Plangebiets befindet sich ein überregionales Zentrallager und die Flächen der Deponie Warden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 59 (Gemarkung Kinzweiler, Flur 46),
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Kinzweiler, Flur 46, Flurstück 66),
- im Süden durch das Flurstück 64 (Gemarkung Kinzweiler, Flur 46) und
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Kinzweiler, Flur 46, Flurstück 48).

Das Plangebiet und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen umfassen rekultivierte Flächen des ehemaligen Braunkohletagebaus „Zukunft West“. Diese Flächen sind bereits seit Jahrzehnten in landwirtschaftlicher Nutzung.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs
[Quelle Luftbild: inkasPortal der StädteRegion Aachen, 2025]

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Vorrangiges Ziel der Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt die Abbildung und planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes. Die als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche entsprachen bzw. entsprechen der tatsächlichen Nutzung.

Das Modellfluggelände des MFC Eschweiler e.V. wird seit 1982 ca. 500 m östlich der Kreuzung Mariadorfer Straße (K10) und Rue de Wattrelos (L240) betrieben. Das Gelände liegt im Bereich des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets. Aus diesem Grunde muss der bisherige Standort aufgegeben und ein neuer Standort im Eschweiler Stadtgebiet gefunden werden.

Das geplante neue Flugfeld und die erforderlichen Bereiche für Piloten und Flugleiter sowie Zuschauer, PKW-Stellplätze, Modellaufstellung und Vereinshütte in einem Sicherheitsbereich benötigen eine Gesamtfläche in einer Mindestlänge von ca. 300 m und einer Mindestbreite von ca. 55 m. Der erforderliche Bereich der Start- und Landebahn umfasst hiervon eine Fläche von mind. 250 m Länge und 30 m Breite.

Der neue Standort soll den Ansprüchen der umliegenden Wohnbebauung und den Bedarfen des Modellflugsport-Vereins entsprechen. Im Änderungsbereich ist dazu das Aufstellen einer Schutzhütte mit Lagermöglichkeiten erforderlich. Der Modellflugsport bildet ein wertvolles Element des generationsübergreifenden Freizeitangebots im Freiraum. Die Sicherung des zukünftigen Standortes leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung im Gemeindegebiet im Sinne des § 1 (6) Nr. 3 BauGB.

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind für den neuen Standort auf Basis der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht gegeben und sollen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017, der 1. Änderung 2019 und der 2. Änderung 2024 des LEP NRW. Der Entwurf der 3. Änderung des LEP NRW befand sich in der 2. Offenlage vom 17.03.-17.04.2026 und ist noch nicht rechtskräftig. Änderungen erfolgten nur im textlichen Teil. Für den hier betrachteten Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Eschweiler stellt die Karte des LEPs einen „Freiraum“ dar, der im

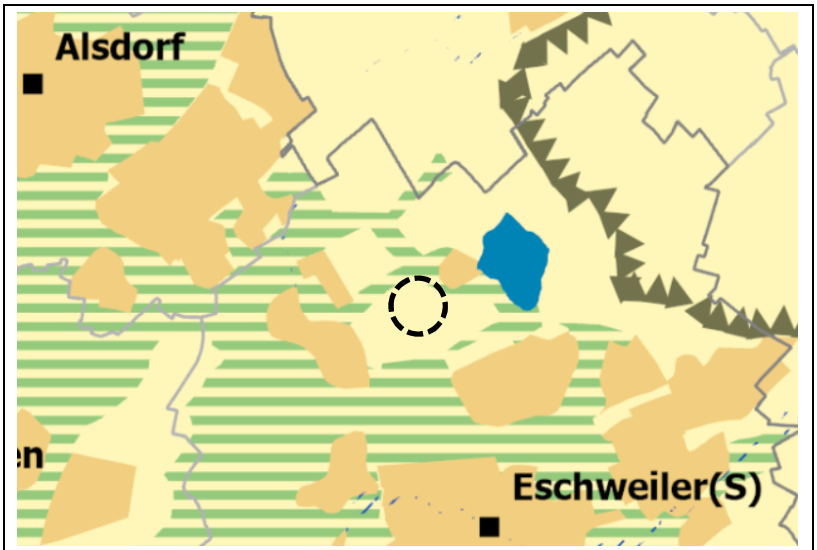


Abb. 3: Auszug aus dem LEP NRW [Quelle: Landesregierung NRW, 2025]

Norden von „Grünzügen“ umgeben ist. Die ungefähre Lage des Plangebietes wird in Abbildung 3 mit der gestrichelten Linie dargestellt.

Zu den **Zielen und Grundsätzen des LEP** gemäß § 3 Raumordnungsgesetz, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

Ziel 2-3 – Siedlungsraum und Freiraum: „Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.“ Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Freiraums.

Grundsatz 7.1-1 – Freiraumschutz: „Zu den sozialen Funktionen des Freiraums gehören die landschaftsorientierten Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen.“ Die Planung des Modellfluggeländes erfolgt unter Berücksichtigung der „Funktions- und Leistungsfähigkeit des Freiraums“ und der Erhaltung „der nicht oder wenig beeinträchtigten Landschaftsbilder“.

Grundsatz 7.1-8 – Landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen: „Bereiche, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die naturverträgliche und landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung besonders eignen, sollen für diese Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden.“ Natur und Landwirtschaft sollen innerhalb der Gemeinde bewusst als „attraktiver Raum für allgemein nutzbare, nichtkommerzielle Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung“ genutzt und entwickelt werden. Diese Nutzung ist naturverträglich und ohne erhebliche Störungen von empfindlichen Tierarten und Lebensräumen auszuführen. Eine Beeinträchtigung durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu erwarten.

Grundsatz 7.5-1 – Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft: „Im Rahmen der Sicherung des Freiraums sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten werden, dass sich die Landwirtschaft in allen Landesteilen, insbesondere in den überwiegend ländlich strukturierten Räumen Nordrhein-Westfalens, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann. Einer flächengebundenen, multifunktionalen Landwirtschaft, die auch besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume erfüllt, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“ Das Betreiben des Modellfluggeländes soll in der Ausführung baulicher Anlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden, damit die Belange der Landwirtschaft nicht nennenswert durch Bauten und Anlagen oder durch den Modellflugsport verursachte Eingriffe am Boden beeinträchtigt werden.

Grundsatz 7.5-2 – Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfächen und Betriebsstandorte:

„Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.“ Im Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans, der sich in der Zeit vom 17.03.-17.04.2026 in der zweiten Offenlage befand, entfällt der zweite Satz dieses Grundsatzes. Er wurde hier daher gestrichen dargestellt. Auf eine feste Piste, welche hochwertige Ackerfläche vernichtet, soll verzichtet werden. Die Flug- und Landebahn soll in Form einer gemähten Wiesenfläche hergestellt werden. Dies entspricht auch dem derzeitigen Modellfluggelände. Entsprechend werden die negativen Wirkungen, welche vom Modellfluggelände ausgehen, möglichst gering gehalten.

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.

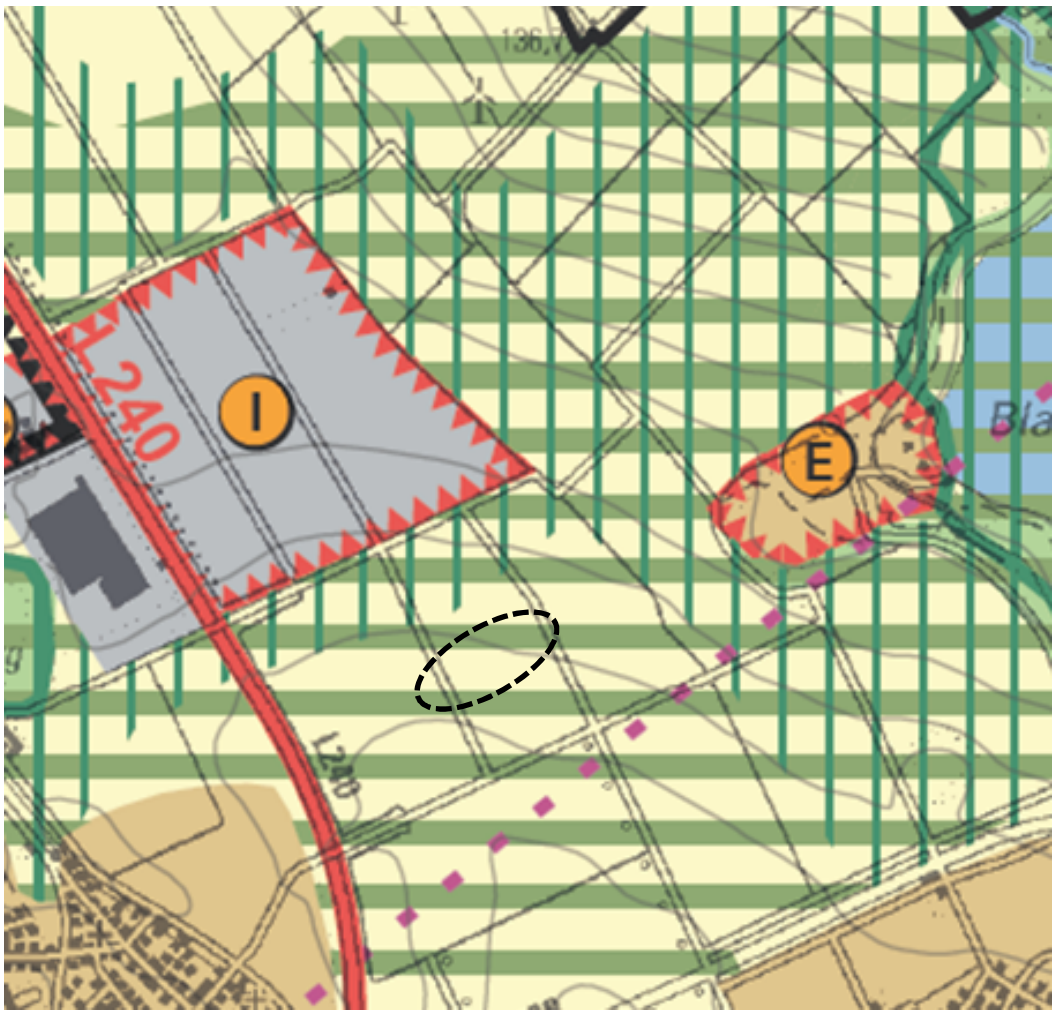


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Stand September2025
[Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2025]

Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung.

Nach dem Regionalplan liegt das gesamte betrachtete Änderungsgebiet innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs", überlagert mit der Darstellung „Regionale Grünzüge ".

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

Eine Nutzung nicht landwirtschaftlicher freiraumtypischer Zwecke unter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Rahmen der Zielsetzung des Regionalplanes möglich (2.1.1 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche). Ein im Allgemeinen Freiraum- und Agrar-

bereich (AFAB) sowie Regionalen Grünzug angesiedeltes Modellfluggelände darf in seinem Erscheinungsbild als Grün- und Sportfläche nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt sein. Als besonders schützenswert gilt es die freiraumbezogenen Funktionen der Grünverbindungen zu erhalten, entwickeln und ggfs. zu sanieren. Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen. „In begründeten Ausnahmefällen können Einrichtungen der Infrastruktur und Nutzungen, die von der Sache her ihren Standort im Freiraum haben und nicht außerhalb des Regionalen Grünzugs verwirklicht werden können, auch in Regionalen Grünzügen unter Beachtung der entsprechenden Ziele vorgesehen werden (2.2.3, Ziel 2) …"Modellfluggelände weisen eine negative Standortgebundenheit auf, da sie auf einen Standort außerhalb der Siedlungsbereiche angewiesen sind. Aus Sicherheits-, Platz- und Lärmschutzgründen kann der Betrieb einer solchen Anlage nicht innerhalb von Siedlungsbereichen ausgeübt werden." Die negative Standortgebundenheit eines Modellfluggeländes stellt somit einen begründeten Ausnahmefall nach 2.2.3, Ziel 2 des Regionalplans dar.

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 (4) BauGB muss die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein. Dies hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.07.2025 bestätigt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke aktuell „Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Das für diese Flächen verfolgte Planungsziel erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans.

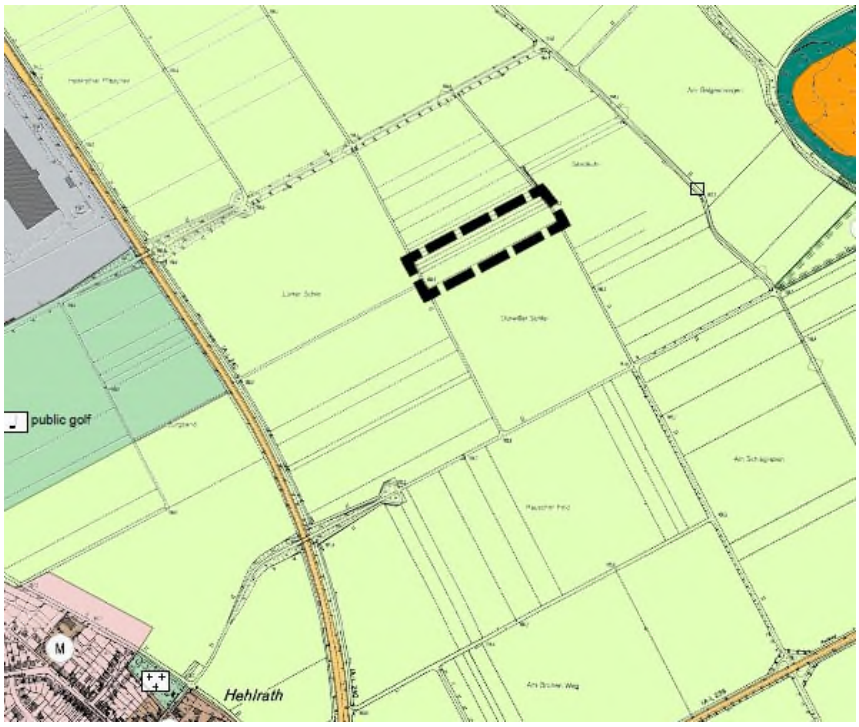


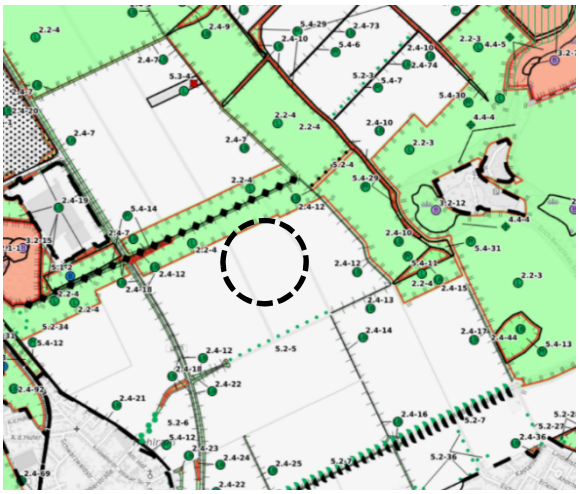
Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009
[Quelle: Stadt Eschweiler, 2025]

Landschaftsplan

Das Plangebiet der 30. Änderung des FNP liegt im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VII – Eschweiler/Alsdorf der StädteRegion Aachen. Die Festsetzungskarte macht für den Änderungsbereich jedoch keine Vorgaben.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird das Plangebiet gemäß dem Entwicklungsziel 2 als Anreicherungsfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen.

Die geplante Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen für Anreicherungsflächen. Die ökologischen Auswirkungen werden. im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens untersucht, bewertet und ergänzt.



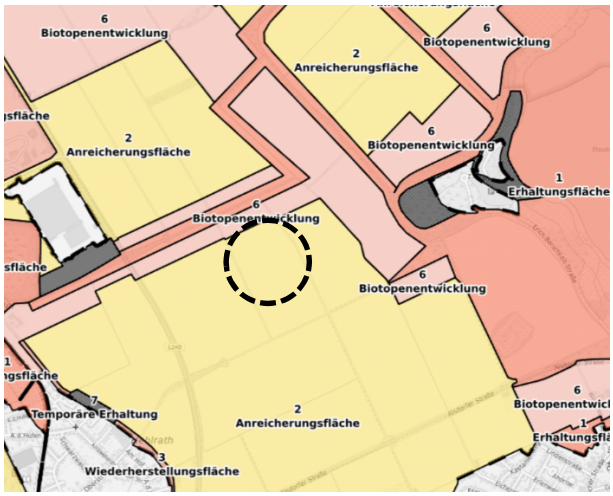


Abb. 6 u. 7: Ausschnitte aus der Festsetzungskarte (links) und aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans VII -Eschweiler-Alsdorf- der StädteRegion Aachen [Quelle: inkasPortal der StädteRegion Aachen, 2025]

Bebauungspläne

Die hier betrachteten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2 PLANINHALT

2.1 Grünflächen

Ziel der 30. Änderung des FNP ist, die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die Landwirtschaft“ in die Darstellung von „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Modellfluggelände“ zu ändern. Somit kann ein Standort für den Modellflugverein Eschweiler e.V. gesichert und die Aufgabe des bisherigen Standortes zum Ausbau eines interkommunalen Gewerbegebietes gesichert werden.

Am geplanten Standort wird ein Geräteschuppen für die Sportnutzung sowie als Abstell- und Lagerfläche benötigt. Die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung erforderlicher baulicher Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Modellflugplatzes wird geschaffen, indem die betreffenden Flurstücke als „Grünfläche” mit der Zweckbestimmung „Modellflugge-

lände" dargestellt werden. Die Start- und Landebahn, der Flughafenbezugspunkt und die infrastrukturellen Einrichtungen (Schutzhütte, Zaun und Parkflächen) des Modellflugplatzes liegen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Zweckbestimmung setzt einen Erhalt der Grünfläche voraus, somit wird die Inanspruchnahme von Freiraum im Sinne der übergeordneten Planung auf das für den o.g. Nutzungszweck Maß begrenzt. Die notwendigen baulichen Maßnahmen sind aufgrund ihrer Größe und Bauweise der Freizeitnutzung des Modellflugplatzes deutlich untergeordnet und funktional an den räumlichen Zusammenhang mit dem Modellflugplatz gebunden.

Eine entsprechende Eignung der Fläche für den Modellflugsport wurde im Rahmen eines Modellflug-Sachverständigengutachtens (DMFV- Modellflugsachverständiger Ludger Klegraf, Stand: 30.06.2024) nachgewiesen.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Verfahren zur Genehmigung eines Modellfluggeländes erfolgt bei der zuständigen Luftfahrtbehörde. Die dazugehörige Beantragung einer Erlaubnis zum Aufstieg von Flugmodellen auf dem zuvor genannten Gelände erfolgt über den Verein MFC Eschweiler e.V.. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Modellfluggelände zielführend. Dafür ist das hier betrachtete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Anforderung des geplanten Standortes entsprechen den Ansprüchen der Ver- und Entsorgung am bestehenden Modellfluggelände.

3.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet soll zukünftig ausgehend von der Zufahrt am Langendorfer Hof (Wardener Straße/Kinzweiler) über die Brücke über die L 240 und die weiteren Wirtschaftswege erschlossen werden. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird die Erschließung abschließend abgesichert.

3.3 Archäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um aufgeschütteten Boden im ehemaligen Tagebau.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt wurden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist in Teil B dieser Begründung beigefügt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (vgl. Teil B).

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 18 BNatSchG werden im Rahmen der Abschichtung

im nachfolgenden Genehmigungsverfahren bilanziert. Soweit externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese entsprechend abzusichern.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung wurde erstellt. Eine 1 ha große Ausgleichsfläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Rebhuhns und der Feldlerche wird derzeit gesucht und ist spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs den Tieren in entsprechender Qualität zur Verfügung zu stellen.

4.4 Boden

Baugrundverhältnisse

Es liegen aufgeschüttete Böden im gesamten Änderungsbereich vor aufgrund des ehemaligen Tagebaus. Aufgeschüttete Böden sind stark wechselnd zusammengesetzt und haben unterschiedliche Tragfähigkeiten. Die Gründung von Bauwerken muss der durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist dies zu berücksichtigen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.

Altlasten

Im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen, Auskunft über das inkasPortal, sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Plangebiet bekannt.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Rechtswirksame Darstellung ca.**	**Geplante Darstellung ca.**
Grünflächen	-	2,0 ha
Flächen für die Landwirtschaft	2,0 ha	-
Gesamt	**2,0 ha**	**2,0 ha**

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Rahmen des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planänderung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und berücksichtigt insbesondere die in der Anlage 1 BauGB benannten Inhalte.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Eschweiler Ortsteile Kinzweiler und Hehlrath und westlich des Blausteinsees. Das Plangebiet und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen umfassen rekultivierte Flächen des ehemaligen Braunkohletagebaus „Zukunft West“. Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen soll zukünftig der neue Standort für das Modellfluggelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verlegung der bestehenden Modelfluggeländes ist erforderlich, da auf dessen aktuellen Standort ein interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden soll und die Nutzung als Modellfluggelände große Abstände zu Baugebieten erfordert. Das Plangebiet eignet sich für die Anlage eines Modellfluggeländes, da es größtmöglichen Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen hat und gleichzeitig den Anforderungen des Modellflugvereins entspricht wie Einsehbarkeit mit ebenem Gelände ohne höheren Bewuchs.

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von „landwirtschaftlichen Flächen“ soll in „Grünflächen“ mit der „Zweckbestimmung Modellfluggelände“ geändert werden.

Nachfolgend zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Zusätzlich ist eine Aufstiegsgenehmigung erforderlich zum Betrieb des Modellfluggeländes.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Nachfolgend werden die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für die vorbereitende Bauleitplanung relevant sind, dargestellt:

Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, der von der Darstellung „Regionale Grünzüge“ überlagert wird.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VII – Eschweiler/Alsdorf der StädteRegion Aachen. Die Festsetzungskarte macht für den Änderungsbereich jedoch keine Vorgaben.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird das Plangebiet gemäß dem Entwicklungsziel 2 als Anreicherungsfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen.

Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen auch bei Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für das Gebiet der 30. FNP-Änderung „Modellfluggelände nördlich Hehlrath“ wurde von raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Januar 2026 erstellt.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. In diesem Rahmen wurde eine „worst-case-Abschätzung“ auf Basis vorhandener und abgefragter Daten durchgeführt.

Es wurden Brutvorkommen der planungsrelevanten Feldlerche und des Rebhuhns sowie einzelne migrierende Kreuzkröten auf der Fläche und/oder innerhalb des vorhabenspezifi-schen Wirkraums prognostiziert.

Anschließend wurde geprüft, ob für diese Arten bei Realisierung des Vorhabens arten-schutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können.

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für die Flächenherrichtung und Inbetriebnahme) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Reali-sierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren. Geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Nicht von der Baumschutzsatzung berührt werden Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) respektive § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsfahrens des Modellfluggeländes wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. kompensieren.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Schutzgebiete

Neben Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zu den Landschaftsplänen (s.o.) werden in § 30 BNatSchG und in § 42 LNatSchG NRW Biotope definiert, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Entsprechende Flächen werden auch im Biotopkataster der LANUK (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Klima Nordrhein-Westfalen) geführt. Weiterhin sind Regelungen zu den FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) und Vogelschutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie zu besonders geschützten Tierarten (Artenschutz) im BNatSchG geregelt.

Bodenschutz

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Wasser, Gewässer, Starkregen

Gewässer sind zu schützen. Bei Planungen sind Hochwasserschutzbelange zu beachten und ggf. ist vor Starkregenereignissen zu schützen. Entsprechende Regelungen sind vor allem dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entnehmen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Dabei sollen schädliche Umwelteinwirkungen gerade auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Genehmigung des Modellfluggeländes eingehender behandelt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus Informationsportalen und den im Rahmen

des Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Zugleich fließen die Ergebnisse von Ortsbegehungen, dem vorliegenden Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung und das erstellte Modellflug-Sachverständigen-Gutachten (Entwurf) in die Schutzgutbeschreibungen und -bewertungen ein.

Die verwendeten Quellen werden in Kapitel 3.4 aufgeführt.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs
[Quelle Luftbild: inkasPortal der StädteRegion Aachen, 2025]

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

2.1.1 Biotopstrukturen

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine schutzwürdigen Biotope gemäß dem Biotopkataster NRW im Plangebiet vorhanden. Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in einem Umkreis von 2 km ist kein FFH-(Fauna-Flora-Habitat-) oder Vogelschutzgebiet gemäß den EU-Richtlinien 79/409/EWG gemeldet.

Das Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Versiegelungen sind hier nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die derzeitigen Nutzungen unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch kein Baurecht geschaffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens, dessen Voraussetzung ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren ist, wird ein kleiner Teil der Fläche durch die Errichtung einer ca. 15 qm großen Vereinshütte versiegelt. Ackerflächen werden größtenteils in Rasenfläche umgewandelt. Die Start- und Landebahn soll nicht versiegelt, sondern als Rasenfläche hergestellt werden. Ein Sicherheitszaum von ca. 250 m Länge soll errichtet werden sowie ein Parkplatz.

Eine großflächige Versiegelung ist hier daher nicht zu erwarten.

Ackerfläche als vorwiegend vorhandene Biotopstruktur geht dadurch verloren.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht abschließend darstellbar. Im nachgelagerten Verfahren der Genehmigung des Modellfluggeländes werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags die konkreten Auswirkungen, die sich aus dem Vorhaben verbindlich ergeben, ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt.

Bewertung

Mit der Planänderung wird die Bebauung/ Versiegelung von Teilflächen und Umwandlung von Ackerflächen in Rasenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer Veränderung der bestehenden Lebensraumstrukturen. Aufgrund des Verlustes von Ackerflächen werden die Auswirkungen der Planung als gering bis mittel eingestuft.

2.1.2 Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für das Gebiet der 30. FNP-Änderung „Modellfluggelände nördlich Hehlrath“ von raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, Stand: 20.01.2026 wurde erstellt.

Danach beschränkt sich das Vorhabengebiet auf knapp 2 ha Intensivacker mit angrenzenden Ackerrainen und asphaltierten Wirtschaftswegen.

Es wurden Brutvorkommen der planungsrelevanten Feldlerche und des Rebhuhns sowie einzelne migrierende Kreuzkröten auf der Fläche und/oder innerhalb des vorhabenspezifischen

Wirkraums prognostiziert. Hinzu kommen allgemein häufige Brutvogelarten, im Intensivacker insbesondere die Schafstelze.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Änderung im Artenbesatz zu erwarten sein.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzung des Plangebietes als Modellfluggelände werden die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört bzw. beeinträchtigt. Innerhalb des geplanten Modellfluggeländes werden sich neue Lebensraumbedingungen einstellen, die auch ein verändertes Artenspektrum zur Folge haben werden,

Nach dem Fachbeitrag Artenschutz können sich durch die Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivrasen und die Errichtung baulicher Anlagen in sehr geringem Umfang (Clubhaus, Zaun) im Vorhabengebiet und dem dortigen Betrieb eines Modellflugplatzes artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die Artengruppen Rebhuhn und Feldlerche ergeben. Diese sind die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bodenbrütenden Feldvogelarten sowie die Tötung von Einzelindividuen (z.B. Nestlingen, migrierende Kreuzkröten) im Zuge der Baufeldfreimachung und der anschließenden Herrichtung der Fläche als Modellflugplatz.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung wird ermittelt, dass eine 1 ha große Ausgleichsfläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Rebhuhns und der Feldlerche erforderlich ist. Diese Ausgleichfläche wird derzeit gesucht und ist spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs den Tieren in entsprechender Qualität zur Verfügung zu stellen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für die Flächenherrichtung und Inbetriebnahme) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Aufgrund der prognostizierten Beeinträchtigungen für die Artengruppen Rebhuhn und Feldlerche werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mittel eingeschätzt.

2.1.3 Landschafts- / Ortsbild

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Umfeld des Plangebietes wird maßgeblich durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen bestimmt ohne topographische Bewegungen, Diese liegen zwischen den Ortsteilen Hehlrath und Kinzweiler mit dem Logistikzentrum Aldi im Industriegebiet im Westen und dem Blausteinsee im Osten. Um den Blausteinsee herum befindet sich Bewuchs.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Landschafts-/Ortsbild nahezu unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das geplante Modellfluggelände wird keine maßgebliche Beeinträchtigung des Freiraums verursachen, weil die Umwandlung von Ackerfläche in Grünfläche mit der Errichtung einer kleinen Schutzhütte kaum wahrnehmbar ist inmitten der intensiv genutzten weitreichenden und umgebenden Ackerflächen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend darstellbar. Konkrete Maßnahmen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild (wie beispielsweise der Verzicht einer asphaltierten Lande- und Startbahn zugunsten einer Lande- und Startbahn auf Rasenflächen) können erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren des Modelfluggeländes im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans festgelegt werden.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild können auf der Ebene des Flächennutzungsplans als gering eingestuft werden.

2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima

2.2.1 Fläche

Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot ähnlich der Bodenschutzklausel zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen sind so gering wie möglich zu halten.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes ist unversiegelt und wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung der jetzigen Nutzung zu erwarten und damit keine Veränderung der bestehenden Fläche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planänderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Modellfluggelände planungsrechtlich vorbereitet. Dadurch werden eine Inanspruchnahme und Veränderung der Freiflächen durch Umnutzung und Versiegelung ermöglicht. Die Flächeninanspruchnahme durch die Schutzhütte/ den Zaun ist sehr beschränkt. Es handelt sich hauptsächlich um eine städtebaulich verträgliche Umnutzung einer bestehenden Ackerfläche zu Grünfläche.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können im Rahmen des aufzustellenden Landschaftspflegerischen Begleitplans im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zum Modellfluggelände festgelegt werden.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche wird als gering bis mittel eingeschätzt.

2.2.2 Boden

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Niederrheinischen Bucht, welche durch ein ausgeprägtes tektonisches Bruchsystem mit einer Untergliederung in zahlreiche Bruchschollen charakterisiert ist.

Das eigentliche Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des ausgekohlten und wiederverfüllten Braunkohletagebaugebiets „Zukunft West". Natürliche Böden sind im Plangebiet deshalb nicht mehr vorzufinden. Vielmehr handelt es sich um Mischöden mit unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Die oberste Boden- bzw. Rekultivierungsschicht besteht aus einem rd. 2,5 mächtigen feinsandigen Schluff. Aus diesem Schluff bzw. Lößlehm (oberste Rekultivierungsschicht) hat sich Laufe der letzten Jahrzehnte gemäß Bodenkarte 1:50 000 (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW vorwiegend der Bodentyp „Auftrags- Pararendzina" entwickelt. Diese Bodenart weist einen Wasserspeicher/Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird mit „mittel" angegeben.

Eine Beeinflussung der Grundwasserlandschaft durch die Sümpfungsmaßnahmen im Allgemeinen und im Speziellen durch den benachbarten und künstlich gefüllten Blaustein-See ist gegeben. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von größer 10 m; die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Bei dem Bereich handelt es sich um hochwertiges Ackerland mit 68 Bodenpunkten und einer Standortwertigkeit von 1, das in einem Agrarraum gemäß Anhang A3, Erläuterungskarte F4 Landwirtschaft des Regionalplans Köln liegt.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bodenverhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach der Änderung des Flächennutzungsplans soll das Verfahren zur Genehmigung des Modelfluggeländes durchgeführt sowie eine Aufstiegserlaubnis für die Modellflugzeuge eingeholt werden, durch das das geplante Modelfluggelände planungsrechtlich ermöglicht wird. Hierdurch wird im Bereich einer kleine Teilfläche (Schutzhütte, Zaun) in den Boden eingegriffen. Der Boden wird für den sehr kleinen Bereich der versiegelten und bebauten Flächen der Schutzhütte seine natürlichen Funktionen u.a. als Speicher und Puffer des Niederschlagswassers verlieren. Der unversiegelte Boden im Plangebiet kann als Rasenfläche ggf. durch die geplante Nutzung verdichtet werden. Das hochwertige Ackerland mit den 68 Bodenpunkten bleibt grundsätzlich in seiner Qualität bestehen, steht aber nach Vorhabenrealisierung der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Langfristig ist eine landwirtschaftliche Nutzung aber wieder möglich nach Aufgabe des Modellfluggeländes.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erst im Zuge des noch aufzustellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Modelfluggelände können mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Boden getroffen werden. Dies kann insbesondere ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen einschließen.

Bewertung

Die erstmalige Überbauung und Versiegelung auf den Freiflächen des Plangebietes wird zu einer Veränderung des Schutzgutes Boden führen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden wird als mittel eingestuft.

2.2.3 Altlasten / Kampfmittel

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Bereich der Planänderung liegen keine Erkenntnisse über Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Es handelt sich um aufgeschüttete Böden des ehemaligen Braunkohletagebaus.

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Bodenverhältnisse ergeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es ergeben sich keine Veränderungen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein konkreter Handlungsbedarf liegt auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht vor.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Altlasten/Kampfmittel.

2.2.4 Wasser und Grundwasser

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Wegeseitengräben befinden sich östlich in ca. 250 m Entfernung, südlich in 350 m Entfernung und westlich in 450 m Entfernung. Der Blausteinsee liegt in 1,1 km Entfernung in östlicher Richtung.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf aufgeschütteten Böden des Braunkohletagebaugebiets „Zukunft West“. Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch Sümpfungsmaßnahmen ist daher nicht auszuschließen.

In der Bodenkarte NRW wird der Bereich als grundwasserfrei angegeben, d. h. dass Grundwasserstände tiefer als 2 m zu erwarten sind.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln gibt es keine Hochwassergefahr im Plangebiet oder in angrenzenden Bereichen im Umkreis bis ca. 1,75 km.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Geoportal der Geodateninfrastruktur Deutschland GDI-DE) ist das Plangebiet im östlichen Bereich von Starkregenereignissen betroffen. Es können im Extremfall Überflutungstiefen von 10-30 cm auftreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Grundwasserverhältnisse, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Ableitung von Niederschlagswasser unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

An die Änderung des Flächennutzungsplans schließt sich das Genehmigungsverfahren des Modellfluggeländes an. Diese schafft das Baurecht bzw. die Umnutzungsmöglichkeit für das Vorhaben. Durch Eingriffe in den Boden einschließlich Versiegelung, Bebauung und Verdichtung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit auch der Grundwasserhaushalt beeinträchtigt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser können erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Modellfluggeländes ausformuliert werden.

Bewertung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser sowie auf den Grundwasserhaushalt werden als gering eingeschätzt.

2.2.5 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind abgesehen von den angrenzenden Verkehrstrassen wie der Landesstraße L240 keine luftverunreinigenden Emittenten vorhanden.

Derzeit ist keine relevante Versiegelung der Plangebietsflächen vorhanden.

Im „Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler“ (2002) wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief Klimafunktionen ermittelt. Dem Plangebiet mit überwiegend unversiegelten Flächen mit niedriger Vegetation wird das „Freilandklima“ zugeordnet. Hierzu zählen alle nicht bewaldeten und nicht oder nur sehr locker und vereinzelt bebauten Flächen. Das Freiland ist durch eine große Temperaturamplitude gekennzeichnet. Die einzelnen Feldstrukturen heizen sich tagsüber, bedingt durch die Vegetationsstruktur, unterschiedlich stark auf. Nachts ist das Freiland durch Abkühlung und Kaltluftbildung gekennzeichnet. Da offene Freiflächen gleichzeitig durch eine geringe Oberflächenrauigkeit gekennzeichnet sind, kann die hier gebildete Kaltluft häufig leicht verfrachtet werden.

Im Plangebiet und in der Umgebung gibt es nach der Karte nächtliche Kaltluft, ESKAPE-Projekt, inkas, Geoportal der StädteRegion Aachen einen Kaltluftstrom in der frühen Nacht in nordöstliche Richtung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Umnutzung und Bebauung von kleinen Teilflächen wird sich die Klimafunktion ggfs. geringfügig verschieben. Tagsüber ist hier gegenüber dem Freiland mit stärkerer Aufheizung und während der Nacht mit geringerer Abkühlung zu rechnen. Ggfs. wird die typische Kaltluftbildung und zusätzliche Versorgung benachbarter Gebiete mit kühler Luft beeinträchtigt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, wie die Begrenzung der Versiegelung, können nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans festgelegt werden. Dies bleibt dem Genehmigungsverfahren des Modelfluggeländes vorbehalten.

Bewertung

Die Planung führt mit der damit einhergehenden geringfügigen Versiegelung und Bebauung zu Beeinträchtigungen des Klimas und Mikroklimas. Maßgebliche Luftbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering bis mittel eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Vom Plangebiet gehen keine Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit aus. Die Freiflächen im Plangebiet werden nicht durch öffentliche Wege durchzogen, so dass auf den Flächen selbst keine Erholungsnutzung möglich ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation eintreten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Modellfluggelände bewirkt keine Nutzungskonflikte oder unzumutbaren Lärmemissionen für Baugebiete, da diese weit entfernt sind.

Es sind keine unzumutbaren vom Plangebiet ausgehenden Gefahren für die menschliche Gesundheit, erkennbar unter Berücksichtigung der in der Baugenehmigung des Modellfluggeländes bzw. der Aufstiegsgenehmigung zu treffenden Schutzmaßnahmen wie Zaun und Überflugverbot. Neben Gefahren werden auch Belästigungen durch Lärm entsprechend den gesetzlichen Vorgaben so weit wie möglich vermieden. Eine Erholungsnutzung ist für die Nutzenden des Modelfluggeländes möglich.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Menschen sind vor ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu schützen. Durch die Lage des Plangebietes inmitten von Freiflächen mit größtmöglichem Abstand zu Baugebieten werden Nutzungskonflikte oder unzumutbare Lärmemissionen des Vorhabens vermieden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Aufstiegserlaubnis für Modellflugzeuge sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen oder sonstige Schutzmaßnahmen zu ermitteln und verbindlich festzusetzen.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering bis mittel eingeschätzt.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei den Flächen um aufgeschüttete Böden einer Tagebaufolgenutzung handelt, liegen keine Bodendenkmäler mehr vor. Andere Kultur- und Sachgüter in Form von Baudenkmälern, wertvollen Gebäudebeständen, historischen technische Anlagen o.ä. befinden sich nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die Situation für die Kultur- und Sachgüter unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können durch Erdarbeiten und Baumaßnahmen keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen gesehen werden.

Bewertung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht gesehen.

2.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Die mit der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Entwicklung der Ackerflächen zu einem Modellfluggelände steht einer zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen keine Regelungen oder Hinweise zur konkreten Ausgestaltung der zu verwendenden Energieformen. Eine effiziente Energienutzung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht steuerbar.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. Im vorliegenden Fall sind auf der abstrakten Ebene des Flächennutzungsplans keine besonderen Wechselwirkungen, die über die einzelnen schutzgutbezogenen Auswirkungen hinausführen, erkennbar.

2.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) sind unmittelbare und mittelbare Auswirkungen eines Vorhabens oder der Durchführung eines Plans oder Programme auf die Schutzgüter. Dies schließt auch solche Auswirkungen des Vorhabens ein, die aufgrund derer Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, soweit diese schweren Unfälle (gefährliche Stoffe) oder Katastrophen (Wetterextreme infolge des Klimawandels, Erdbeben etc.) für das Vorhaben relevant sind.

Die Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden

sind („Seveso-III-Richtlinie“). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

Gemäß KABAS (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung, Quelle: LANUK) ist weder im Plangebiet noch der näheren Umgebung ein Betrieb mit dem oben genannten Gefahrenpotential vorhanden. Die Planung ermöglicht auch nicht einen solchen Betrieb.

2.8 Planungsalternativen

Eine Alternativenprüfung ist im Rahmen des Verfahrens zur Standortsuche für ein Modellfluggelände erfolgt. Freie städtische Grünflächen oder Brachen in dieser Größenordnung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Meist schränkt auch eine mangelnde Einsehbarkeit die Möglichkeiten von Grundstücken als Modellfluggelände ein, sodass nur auf freien Flächen eine solche geplante Nutzung überhaupt möglich ist. Ein Überfliegen von Wohn- oder Gewerbegebieten ist nicht erlaubt, zudem sind zu Wohn- und Gewerbegebieten aufgrund der Schallimmissionen der Modellflugzeuge Abstände einzuhalten. Der Entwurf des Modellflug-Sachverständigen Gutachten zeigt für den Standort, dass das Modelfluggelände an dem Standort auch hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange realisierbar ist.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aus der geplanten Nutzungsänderung eine Fläche für die Landwirtschaft zugunsten einer Grünfläche für ein Modellfluggelände werden voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren. Die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien werden sich aktuell absehbar im verträglichen Rahmen halten. Mögliche Auswirkungen sind unabhängig davon auf der Ebene des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens vertiefend zu ermitteln und zu beschreiben.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei erfolgte die Bewertung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in drei Stufen (gering, mittel und erheblich).

Zur Beurteilung des Schutzgutes „Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt“ wurde auf einen Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zurückgegriffen.

Weitere Informationen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans –Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – gesammelt bzw. aus verschiedenen Informationssystemen, bestehenden Satzungen und Kartengrundlagen entnommen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen großräumigen Daten (Klima, Geologie, etc.) und beinhalten eine gewisse Ungenauigkeit. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben eine hinreichende Grundlage.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen im Kapitel 2 geht hervor, dass durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB festzulegen.

3.3 Zusammenfassung

Bei Umsetzung der Planung entsprechend der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche ohne besonders hohe ökologische Wertigkeit für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmmung - Modellfluggelände - in Anspruch genommen werden. Dies führt zu einer geringfügigen Versiegelung und Beeinträchtigung des Bodens, zu einem entsprechenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen und weiteren mit der Umnutzung der Ackerfläche in Rasenfläche durch die Errichtung des Modelfluggeländes einhergehenden Auswirkungen, die sich jedoch im städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen.

Im Rahmen des Verfahrens dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die rechtlich relevanten Schutzgüter auf eventuelle erhebliche negative Auswirkungen durch diese Planänderung geprüft. Für den überwiegenden Teil der überprüften Schutzgüter ist von einer geringen bis mittleren Betroffenheit auszugehen. Abgesehen davon können zu ökologischem Ausgleich, Immissionen und Niederschlagwasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden. Bei Bedarf können dort auch Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine ergänzende und genauere Darstellung kann im nachfolgenden Verfahren zur Genehmigung des Modelfluggeländes erfolgen.

3.4 Verwendete Quellen

Insbesondere auf folgende Informationsquellen wurde zurückgegriffen:

- Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
- Denkmalliste der Stadt Eschweiler
- „Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für das Gebiet der 30. FNP-Änderung „Modellfluggelände nördlich Hehlrath“ von raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, Stand: 20.01.2026
- Geoportal NRW (www.geoportal.nrw) des Ministeriums des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen / Geodateninfrastruktur NRW (GDI-NW)
- inkasPortal der StädteRegion Aachen (geoportal.staedteregion-aachen.de)
- Kartographische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des LANUK
- Klimaanalyse NRW (Gesamtbetrachtung): Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (https://www.klimaatlas.nrw.de)
- Landschaftsplan III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen

- Lärmkarte zum Umgebungslärm des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)
- Modellflug-Sachverständigen-Gutachten (Entwurf) für den MFC Eschweiler e.V. von Ludger Klegraf DMFV – Modellflugsachverständiger, Stand 30.06.2024
- Stadtökologischer Beitrag Eschweiler (STÖB 2002)
- Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Geoportal der Geodateninfrastruktur Deutschland GDI-DE)

Eschweiler, den 30.03.2026

gez. L. Welfers

Beteiligte Träger öffentlicher Belange mit und ohne Bedenken

Nr.	Institution	Zusatz	Datum der Antwort	
			Keine Bedenken	Hinweise/ Bedenken
1	Bezirksregierung Düsseldorf	Dezernat 26 - Luftverkehr		10.09.2025
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	Referat Infra I 3		21.07.2025
3	StädteRegion Aachen	A 70 - Umweltamt		02.09.2025
4	Landwirtschaftskammer NRW			10.09.2025
5	RWE Power AG	Geomonitoring – Bergschäden		04.09.2025
-	Amprion GmbH		04.09.2025	
-	Fernleitungs-Betriebs Gesellschaft		25.07.2025	
-	GASCADE Gastransport GmbH		27.08.2025	
-	PLEdoc GmbH		18.07.2025	
-	Thyssengas GmbH		18.07.2025	

Weitere beteiligte Träger öffentlicher Belange ohne Rückmeldung

Institution	Zusatz
Bundesnetzagentur	
LVR	Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	

01

Ulrike Zingler - AW: Frühzeitige Beteiligung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: Luftverkehr-Bauleitplanung <luftverkehr-bauleitplanung@brd.nrw.de>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 10.09.2025 11:25
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus zivilluftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, muss der Verein MFC Eschweiler e.V. die erforderliche Erlaubnis zum Aufstieg von Flugmodellen beim Dezernat 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Landesluftfahrtbehörde beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

61 / Planungsamt
10. Sep. 2025

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 26 - Luftverkehr
Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
[redacted]@brd.nrw.de
Tel.: 0211 475 - [redacted]

www.brd.nrw.de
LinkedIn Instagram WhatsApp

Informationen zu unseren allgemeinen Datenschutzbestimmungen finden Sie hier.

02

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
21. Juli 2025

Nur per E-Mail: bauleitplanung@eschweiler.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / III-1374-25-FNP	Herr [redacted]	0228 5504-[redacted]	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	21.07.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: **30. ÄNDERUNG FNP, Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath –**

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.07.2025 - Ihr Zeichen: Mail vom 17/07/25_09:19

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen.
Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

- im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen

Es kann im weiteren Genehmigungs-/ Bauleitverfahren, nach Prüfung und Einordnung meiner Fachdienststellen, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bau-/Flughöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen und Flughöhen der Modelle äußern.

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-0
Fax+ 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE
INFRASTRUKTUR

BUNDESWEHR

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass grundsätzlich und ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden darf. Sofern dies eintritt, bitte ich Sie, mich im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

61 / Planungsamt
10. Sep. 2025
Eg

03

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle
☒ **Aachen**
☐ **Düren**
☐ **Euskirchen**
Postanschrift
Landwirtschaftskammer NRW
Kreisstellen Aachen, Düren,
Euskirchen, 48108 Münster
Telefon: 02421 5923-0
E-Mail: dueren@lwk.nrw.de
Gebäudeanschrift
Rütger-von-Scheven-Str. 44,
52349 Düren
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt: [redacted]
Durchwahl: 02421-[redacted]
Mail : [redacted]@lwk.nrw.de
vom: 17.07.2025
Stadt Eschweiler_ 30. Änd. FNP-Modellfluggelände Nördl. Hehlrath-LWKNRW.docx
Düren 10.09.2025

Landwirtschaftskammer NRW · 48108 Münster
Stadt Eschweiler
Abt. 610 Planung und Denkmalpflege
Postfach 1328

52233 Eschweiler

30. Änderung des Flächennutzungsplans „Modellfluggelände - Nördlich Hehlrath“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das oben genannte Planvorhaben der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen agrarstrukturelle Bedenken.

Auf einer 2 Hektar großen Ackerfläche ist die Ausweisung einer Grünfläche für ein Modellfluggelände geplant. Neben der Flugbahn sind am geplanten Standort zudem PKW-Stellplätze, Vereinshütte und Geräteschuppen als bauliche Anlagen vorgesehen.

Bei der Planfläche handelt es sich um hochwertiges Ackerland mit 68 Bodenpunkten und einer Standortwertigkeit von 1, das in einem Agrarraum gemäß Anhang A3, Erläuterungskarte F4 Landwirtschaft des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Köln (siehe auch Grundsatz 33 „Agrarstrukturell bedeutsame Flächen berücksichtigen“) liegt (siehe Abbildung).

Diese wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche gilt damit als bedeutend für die Landwirtschaft im Planungsraum. Hochwertige Ackerböden ab einer Bodenwertzahl von 55 sind vorrangig einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Sie dienen der Ernährungssicherung der Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge und sind vor außerlandwirtschaftlicher Inanspruchnahme zu bewahren.



Abb.: Abgrenzung von Agrarräumen

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unseren „Fachbeitrag zur Abgrenzung von Agrarräumen im Regierungsbezirk Köln“ (1. Auflage 12/2024). Die kartographische Darstellung der Agrarräume ermöglicht den Eigenbedarf der Landwirtschaft an landwirtschaftlichen Flächen für andere Flächennutzer transparenter zu gestalten, damit im Zuge der Abwägung bestehender Flächennutzungskonkurrenzen agrarstrukturelle Belange bei der Planung konkret berücksichtigt werden.

Siehe
https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/landentwicklung/raumplanung/pdf/fachbeitrag-koeln-abgrenzung.pdf

Des Weiteren ist auf die potentielle Konfliktträchtigkeit des Planvorhabens hingewiesen. In diesem ackerbaulich geprägten Agrarraum werden regelmäßig und zur Ernte auch mehrmals täglich die landwirtschaftlichen Flächen angefahren. Die Wirtschaftswege dienen hauptsächlich der Erschließung und Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen. Durch eine solche besucherlastige Freizeitaktivität wie der des Modellflugs im Landwirtschaftsraum würden sich durch den entstehenden PKW-Verkehr zusätzliche Nutzungsansprüche ergeben, die häufig zu Konfliktsituationen führen. „Touristen“ fühlen sich durch landwirtschaftliche Aktivitäten (z.B.: landwirtschaftlichen Verkehr, verschmutzte Wege, Entstehung von Lärm, Staub und Gerüchen) beeinträchtigt und umgekehrt fühlen sich die Bewirtschafter der umliegenden Flächen in ihren Betriebsabläufen gestört.

Wir regen daher an in einer Alternativenprüfung die Potentiale für die Errichtung des Modelfluggeländes auf städtischen Grünflächen, in Gewerbegebieten, auf Halden oder „Eschweiler Brachen“ zu prüfen.

Der betroffene AFAB bzw. der bestehende Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ steht dem Planvorhaben zur Ausweisung einer „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Modellfluggelände“ entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.
[redacted]

04

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610 / Planung und Denkmalpflege
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingang: 04. Sep. 2025

61 / Planungsamt
04. Sep. 2025

Der Städteregionsrat

A 64 – Raum, Mobilität, Klima

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
+49 241 5198-[redacted]

Telefax
+49 241 5198-[redacted]

E-Mail
[redacted]
@staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
[redacted]

Raum
[redacted]

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
S64/2025/044a

Datum
02.09.2025

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 08
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Frühzeitige Beteiligung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans – Modellfluggelände – Nördlich Hehlrath – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 17.07.2025, bei uns eingegangen am 17.07.2025

Sehr geehrte Frau Brandt,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

<u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u>

Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse des im Verlauf des Verfahrens noch zu erstellenden Umweltberichts.

Das Vorhaben kann grundsätzlich umgesetzt werden, wenn Folgendes berücksichtigt wird:

Festsetzung:

1. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Hierzu verweise ich auf meine Rundverfügung vom 23.08.2021 – Niederschlagswasserbeseitigung.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

<u>Immissionsschutz:</u>

Die Belange des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung sind nicht betroffen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

Aus Sicht Bodenschutz / Altlasten kann das Vorhaben umgesetzt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Die Flächennutzungsplanänderung soll im ungeschützten Außenbereich des Landschaftsplan III „Eschweiler-Stolberg" durchgeführt werden. Das Vorhaben ist hier aus landschaftspflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zulässig. Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse der im Verlauf des Verfahrens einzureichenden Unterlagen (Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzuntersuchung Stufe I).

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/ 5198-[redacted] zur Verfügung.

A 64 - Raum, Mobilität, Klima

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

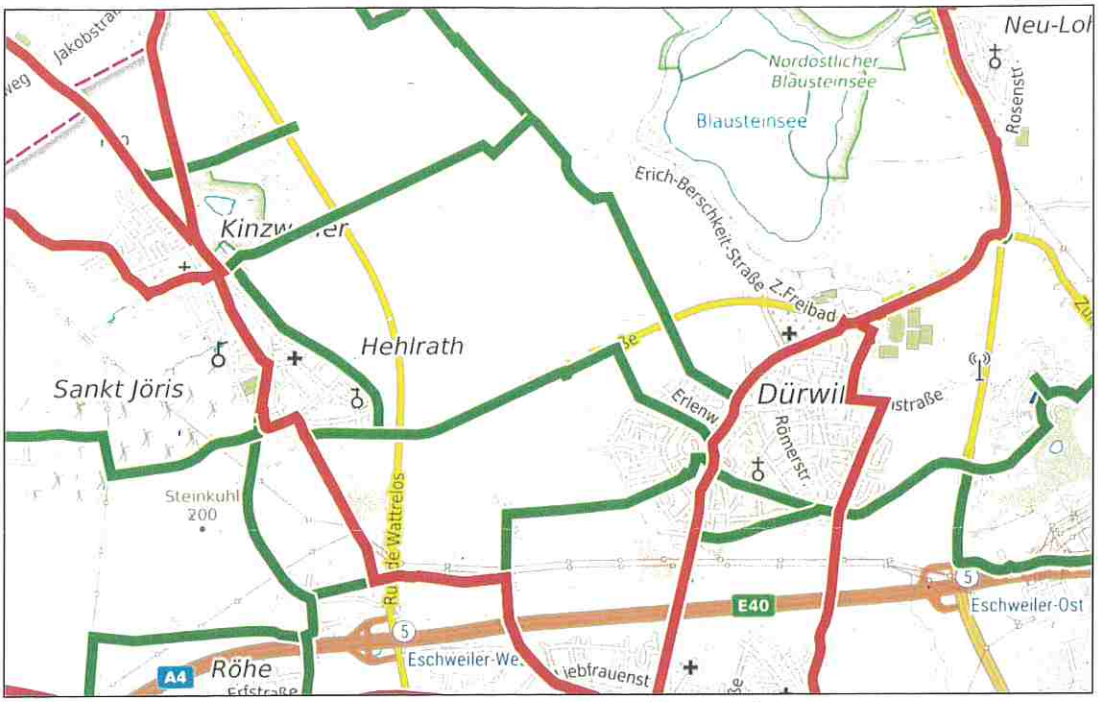
Straßenbau, Radverkehr, Verkehrslenkung:

Es bestehen aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum o.g. Projekt kein Bedenken soweit A 64 als Baulastträger und / oder Straßenverkehrsbehörde zuständig ist.

Die nachfolgend aufgeführten Anregungen bitte ich bei den Planungen einzubeziehen.

In der Begründung wird in Kap. 3.2 Verkehrsanbindung erläutert, dass das Modellfluggelände von der Zufahrt am Langendorfer Hof (Wardener Straße/Kinzweiler) über die Brücke der L 240 und die weiteren Wirtschaftswege erschlossen werden soll.

Über den Wirtschaftsweg vom Langendorfer Hof Richtung Blausteinsee verläuft das Radroutennetz in der StädteRegion Aachen u.a. zur Anbindung des Blausteinsees. Weiterhin ist dieser Weg Teil des Zielnetzes der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städteregionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr", der die Stadt Eschweiler mit Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 22.02.2024 beigetreten ist.



StädteRegionales Radverkehrsnetz für den Alltagsverkehr, Ausschnitt

Für eine konfliktfreie Führung des Radverkehrs sollte darauf hingewirkt werden, dass der Zu- und Abgangsverkehr zum Modellflugplatz mit möglichst geringer Geschwindigkeit fährt. Es wird gebeten, in der weiteren Planung sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans hierfür Regelungen vorzusehen. Denkbar ist z.B. eine Ausweisung als Fahrradstraße, soweit dies nach Straßenverkehrsordnung möglich ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Oswald unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3705 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

05

RWE

Stadt Eschweiler
Eingang 09. Sep. 2025

61 / Planungsamt
09. Sep. 2025

RWE Power AG | Zum Gut Bohlendorf | 50126 Bergheim

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 08.08.2025
Unsere Zeichen [redacted]
Name [redacted]
Telefon 02271/751 [redacted]
E-Mail vorsorge-bauplanung@rwe.com

Bergheim, 04.09.2025

30. Änderung des Flächennutzungsplans; Eschweiler – Hehlrath
Modellfluggelände - nördlich Hehlrath

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, steht im Bereich des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit besondere Überlegungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus möglichen Schiefstellungen und der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper sind mit entsprechenden Konstruktionen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.

Qualitätsmanagement ISO 9001 DEKRA zertifiziert

Zertifiziert nach ISO 9001 für die Analyse und Regulierung von Bergschäden im Rheinischen Braunkohlenrevier

RWE Power Aktiengesellschaft

Betriebsstätte
Auenheimer Straße 25
50129 Bergheim

T +49 2271 751-0
F +49 2271 751-1414
I www.rwe.com

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Michael Müller

Vorstand:
Dr. Frank Weigand (Vorsitzender)
Steffen Kanitz
Dr. Lars Kulik
Kemal Razanica

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim Amtsgericht Essen
HR B 17420

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044 0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

RWE

Seite	Empfänger	Unsere Zeichen	Bergheim
2	Stadt Eschweiler, Planung	[redacted]	04.09.2025

Bei der Zulässigkeit der Bauvorhaben sollten setzungsempfindliche Bauwerke wie vollautomatische Hochregallager und setzungsempfindliche Fertigungsstraßen (Papierfabrik, große Druckmaschinen usw.) vermieden werden.

Wir bitten daher, folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik" – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

- Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Antwortschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft

[redacted]

[redacted]

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
214/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße –; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlagen 1 und 2) abgewogen.

2. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße – (Anlagen 4, 5 und 6) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 8) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 16.04.2026 gez. Nowicki gez. Duikers		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 146/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innenstadtnahen Wohnquartiers und der neuen Hauptfeuerwache.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB neben den Flächen des Vorhabenträgers auch Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen, um auch dort die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und des Vertragsgebiets ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Insgesamt sind für das neue Wohnquartier 7 Mehrfamilienhäuser geplant. Etwa 30 % davon sollen als geförderter Wohnungsbau entwickelt werden. Des Weiteren wird ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im mittleren Bereich jeweils eine platzförmige Fläche ausbilden, die dem gemeinsamen Aufenthalt und dem Kinderspielen dient. Des Weiteren soll ein zentral im Quartier gelegener, öffentlicher Platz entstehen, der zum Verweilen einlädt und als sozialer Treffpunkt dienen soll. Um dem hohen Wohnungsbedarf gerecht zu werden, ist im Zentrum des neuen Quartiers eine viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlich zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss geplant. Für die restlichen Bereiche ist eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlich zurückgesetztem Nicht-Vollgeschoss geplant. Die obersten Dachabschlüsse sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung hergestellt werden. Innerhalb des Quartiers sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Die entsprechende Planung des neuen Wohnquartiers ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7) zu entnehmen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, ist auf einer Fläche von rund 14.000 m² die neue städtische Hauptfeuerwache vorgesehen.

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 9 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf Bedenken und Vorschläge zu verkehrlichen Aspekten, zur Entwässerung, zu schalltechnischen Aspekten, zu den vorhandenen Bodenbelastungen, sowie zu Belangen 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 10 beigefügt. Die eingegangenen Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Entwässerung, zu verkehrlichen Aspekten, zu den vorhandenen Bodenbelastungen und zu den Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden. Hinweise sind vor allem zum Braunkohlebergbau, zur Erdbebenzone, zu den Altlastenverdachtsflächen, der militärischen Flugzone, zur Bodenbeschaffenheit und zur aktiven Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath vorgetragen worden. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Anregungen und Hinweise wurden, soweit planungsrechtlich relevant, berücksichtigt und in die Planung bzw. in die Begründung eingearbeitet. Die erforderlichen Fachgutachten wurden erstellt.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße – werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die ermöglichten Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das Kompensationsdefizit muss durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich mit dem Investor vereinbart.

Zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität bzw. dem

Rat der Stadt Eschweiler zur Beschlussfassung vorgelegt. Unter anderem werden darin folgende konkrete Pflichten und Leistungen geregelt: die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Projekts, Fristen für Beginn und Fertigstellung inkl. Absicherung, Herstellung und Kostentragung der Erschließungsanlagen, Bürgschaften oder andere Sicherheiten, Umwelt- und Ausgleichsmaßnahmen, Vertragsstrafen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern stellt nur einige Beispiele dar.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße – ist als Anlage 4, 5 und 6 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 7 und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht als Anlage 8 beigefügt.

Die entsprechenden Unterlagen für die öffentliche Auslegung sind durch das Büro RaumPlan (Aachen) erarbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der Veröffentlichung zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- ACCON Köln GmbH (März 2026): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler.
- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Lan-des NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (März 2025): Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (Oktober 2025): Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen (Mai 2025): Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (November 2024): Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (April 2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände).
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH Aachen (April 2025): Erschließung des Fuchs-Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation.

- Ingenieurgruppe IVV Aachen (November 2024): Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Str. / Friedensstraße“ Stadt Eschweiler, Untersuchungsbericht.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (März 2026): Stellungnahme Knotenpunkt „Jülicher Straße/Kochsgasse/Indestraße“.
- IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (März 2026): Erschließung Masterplan West B-Plan Nr. 14 Jülicher Straße – Friedensstraße in Eschweiler, Entwässerungskonzept.

Finanzielle Auswirkungen:
Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme der Planungsleistungen abgeschlossen. Des Weiteren muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Personelle Auswirkungen:
Das Planverfahren bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:
Anlage 1: Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
Anlage 2: Abwägung Stellungnahmen der Behörden (TöBs)
Anlage 3: VBP 14 + VEP Geltungsbereich
Anlage 4: Entwurf Vorhabenbezogenener Bebauungsplan (VBP) 14
Anlage 5: Legende
Anlage 6: Textliche Festsetzungen
Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Anlage 8: Begründung inkl. Umweltbericht
Anlage 9: Stellungnahmen Öffentlichkeit
Anlage 10: Stellungnahmen der Behörden (TöBs)

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger) aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bürger 1 - Schreiben vom 22.08.2024**		
1.1	Es werden die folgenden Fragen bzw. Anregungen vorgebracht: 1. Der bereits heute bestehende Parkdruck auf der Jülicher Straße werde durch den Wegfall von heute noch bestehenden Parkplätzen bzw. durch zusätzliche Fahrzeuge der Bewohner bzw. Gäste des künftig dicht bebauten Geländes und der geplanten Altenwohnanlage extrem zunehmen. Wie kann sichergestellt werden, dass die heutigen Bewohner der Jülicher Str. Parkplätze in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnhäuser finden? Werden an der neuen Durchgangsstraße genügend Parkplätze eingeplant?	Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Bewohnerstellplätzen soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden in gemeinsamen Tiefgaragen untergebracht werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze sollen gemäß eines festgelegten Stellplatzschlüssels im Bereich der Planstraßen und der Friedensstraße vorgesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Bereits heute sei die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie soll künftig der reibungslose Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiteren X Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valspar-Gelände gesichert werden?	Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. In dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf das umgebende Straßennetz ermittelt und bewertet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung der östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen wurde dabei berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024). Dieses Verkehrsgutachten wurde ergänzt um eine zusätzliche Betrachtung des Knotenpunktes Indestraße/Kochsgasse (IVV Aachen, März 2026, Konzept zur Anbindung der Alarmausfahrt der geplanten Feuer- und Rettungswache mit einer LSA an die Jülicher Straße, Eschweiler). Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten. Nach dem letzten Stand der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach Aussage des Architekten von ca. 240 Wohneinheiten ausgegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3	Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?	Die Feuerwehr soll für die ausfahrenden Einsatzfahrzeuge unmittelbar an die Jülicher Straße angebunden werden. Hier ist für die Alarmausfahrt eine Ampelanlage geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Wie werde sichergestellt, dass die Immissionsbelastungen durch die geplante Durchgangsstraße und die Feuerwache für die Bestandsimmobilien nicht deutlich zunehmen? Sei vorgesehen, die Besitzer der Bestandsimmobilien für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz finanziell zu unterstützen?	Für den Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt (ACCON Köln, März 2026, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 Jülicher Straße / Friedensstraße). Die sich daraus ergebenden Maßnahmen für die zukünftige Wohnbebauung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Gutachtens wurden auch die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf den Bestand beurteilt. Gemäß Gutachten wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, wobei aber die kritische Schwelle von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) nachts nicht überschritten wird. Somit sind keine Maßnahmen im Bestand erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	Die Bauhöhen werden mit 3+S und 4+S angegeben. Faktisch entspreche das einer Bauhöhe von vier bzw. fünf Etagen. Damit seien je nach Ausrichtung der Fenster bzw. Balkone Nachbargrundstücke voll einsehbar. Was wird unternommen, um für die bestehenden Grundstücke entsprechenden Sichtschutz und damit einhergehend eine Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten?	Durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO wird eine ausreichende Privatsphäre der Nachbargrundstücke gewährleistet. Durch Festsetzung der maximalen Bauhöhen im Bebauungsplan unter I.2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ auf maximal 15,00m oder 18,00m im viergeschossigen, zentralen Bereich des Quartiers wird ein übermäßiges Überragen der Bestandsgebäude entlang der Jülicher Straße vermieden. Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen. Die Zulassung von vier Vollgeschossen im zentralen Bereich dient insbesondere der effizienten Ausnutzung der verfügbaren Flächenressourcen im Sinne eines flächensparenden Bauens und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, wird dabei eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber einer weiteren Ausweitung der Grundflächenzahl bewusst bevorzugt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Generell sei man verwundert, dass, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückeigentümers, die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen: Zusätzlich werde befürchtet, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.	Nach § 42a Landesbauordnung NRW sind seit dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Zur Minderung einer möglichen Störwirkung durch Dachaufbauten wird im Bebauungsplan unter I.2.3 „Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen" festgesetzt, dass diese bis zu einer zusätzlichen Höhe von 2,00 m zulässig sind und zudem mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken müssen.	
1.6	Den gleichen Planungen werde entnommen, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant seien. Wie wird sichergestellt, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?	Die zukünftig tätigen Baufirmen haben durch entsprechende Maßnahmen und Vorgehensweisen sicherzustellen, dass keine Bauschäden an der Bestandsbebauung entstehen. Eine detaillierte Ausführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Es sei verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zurzeit groß sei. Es werde aber die Gefahr gesehen, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen könne. Wie sollen Wohnsituationen wie z. B. im Gutenbergviertel vermieden werden?	Im neuen Quartier sollen unterschiedliche Wohnangebote entstehen, die verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen. Ziel ist eine vielfältige und ausgewogene Mischung der Bewohner. Generell wird ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet angestrebt. Nach dem letzten Stand der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach Aussage des Architekten von ca. 240 Wohneinheiten ausgegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Wann werde der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?	Der Umweltbericht liegt zur Offenlage vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9	Sei sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibe?	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Baumbestände kartiert und bewertet. Die zu erhaltenden Baumbestände und Grünstrukturen werden im Bebauungsplan festgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	**Bürger 2 – Schreiben vom 28.08.2024**		

2.1	Wie viele Parkplätze werden durch den Bebauungsplan auf der Jülicher Straße wegfallen? Die Parksituation auf der Jülicher Straße sei sehr angespannt und es fehlen Parkplätze. Werden neue Parkplätze geschaffen oder bestehende erweitert? Eine Möglichkeit wäre Anwohnerparken einzuführen, damit sichergestellt sei, dass Parkplätze für Bewohner verfügbar bleiben.	Im Bereich der Jülicher Straße fallen voraussichtlich maximal 4 Stellplätze zur Erschließung des Plangebietes und der Feuerwehr sowie im Bereich der Alarmausfahrt weg. Wegen der Parksituation, siehe auch Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 1.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2.2	Welche Maßnahmen seien geplant, um den zusätzlichen Verkehr zu steuern und die Verkehrsbelastung zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte könne zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3	Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen seien?	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 4 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.4	Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 3 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.5	Bleibt der Baumbestand bestehen? Bäume spielen eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima, die Luftqualität und die Lebensqualität in einem Wohngebiet.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 9 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.6	Der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere sei zu erhalten.	Bezüglich des Artenschutzes ist eine Vorprüfung der Stufe I vorgenommen worden (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Untersuchung zum Artenschutz Stufe II, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) vorgenommen worden. Gemäß Artenschutzprüfung Stufe II wurden keine der planungsrelevanten Arten in den maßgeblichen Wertungszeiträumen gefunden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7	Ist es richtig, dass lt. Bebauungsplan 4- bis 5-geschossig gebaut werden soll? Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke. Diese wären einsehbar und damit sei die Privatsphäre, die Aussicht und die allgemeine Lebensqualität erheblich beeinträchtigt.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 5 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	**Bürger 3 – Schreiben vom 13.09.2024**		
	Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten. Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z.B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Bei einer baulichen Entwicklung der genannten Flächen wird im Rahmen eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt. Gleiches gilt für entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Aus den vorgenannten Gründen sei man gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.		
4.	**Bürger 4 – Schreiben vom 16.09.2024**		
	Folgende Einwände werden geltend gemacht: Die Bewohner des gegenüberliegenden Wohngebiets, in dessen Umfeld der Neubau der Feuer- und Rettungswache vorgesehen sei, sind bereits durch die Autobahn einem sehr hohen Lärmpegel ausgesetzt, der durch ein stetig wachsendes Verkehrsaufkommen weiterhin zunimmt. Durch die Ansiedlung der Feuer- und Rettungswache würde dieses Problem noch weiter verschärft. Das Ausrücken der Fahrzeuge unter Martinshorn werde die Anwohner zusätzlich belasten. Wie bereits medizinisch nachgewiesen, stellt Lärm für den Körper eine hohe Stressbelastung dar. Besonders Personen, die im Schichtbetrieb tätig sind und tagsüber schlafen müssen, wären davon betroffen. Die Planung eines solchen Bauvorhabens in einem bestehenden Wohngebiet werde als zweifelhaft angesehen. Sinnvoller wäre es, diese in einem reinen Gewerbegebiet anzusiedeln, wo keine Anwohner unmittelbar von der Geräuschkulisse betroffen seien. Vor dem Hintergrund, dass der geplante Neubau größer wird als der bisherige Standort, sei von einer Zunahme der Einsätze auszugehen.	Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Sich daraus ergebende Maßnahmen und Anregungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Feuerwehren dienen der Rettung von Menschenleben, sodass ihnen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung zukommt. Feuerwehren sind gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der Jülicher Straße zwischen Stadtzentrum und Dürwiß besonders gut als Standort für die Feuerwache geeignet. Die geplante Lage am nördlichen Rand ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche zu	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	Seinerzeit wurde die Feuer- und Rettungswache nicht in einem Wohngebiet errichtet. Das jetzige Baugebiet am Florianweg wurde nachträglich erschlossen und die seinerzeitigen Erwerber der Grundstücke wussten womit sie zu rechnen haben. Aus den vorgenannten Gründen werde darum gebeten, den Standort zu überdenken.	platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung zunutze zu machen. Darüber hinaus können Standorte von Rettungswachen gemäß Rechtsprechung auch in Wohngebieten zulässig sein. In diesem Zusammenhang spielt auch der Bedarf für einen strategisch vorteilhaften Standort im Hinblick auf die möglichst schnelle Erreichbarkeit schützenswerter Wohnnutzungen eine Rolle.	
5.	**Bürger 5 – Schreiben vom 16.09.2024**		
	Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten. Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Bürger 3 wird verwiesen.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit	Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet durch weitere Starkregenereignisse. Deshalb dürfe im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden Bewohnerinnen/Bewohner und der Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, seien: • Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können. • Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet werde. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, sei eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnehme.		
6.	**Bürger 6 – Schreiben vom 16.09.2024**		
	Es werden folgende Einwände geltend gemacht: • Die verkehrstechnischen Auswirkungen auf der Jülicher Straße seien intensiv zu prüfen. Die bisherige Situation sei phasenweise schon jetzt angespannt. Dies habe sich insbesondere gezeigt, als	Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. In dieser Verkehrsuntersuchung	Die Stellungnahmen wer-

	vor einigen Wochen die Jülicher Straße in Richtung Dürwiß auf Höhe der Hochspannungsleitung aufgrund von Bauarbeiten temporär per Ampelschaltung geregelt wurde. Die Auswirkungen waren sehr negativ. Insbesondere die Auswirkungen der Zunahme des Verkehrs durch zusätzliche Anwohner müsse intensiv geprüft werden. • Es bestehe bei der Einfahrt in den Schubertweg eine angespannte Situation aufgrund häufig falsch geparkter Fahrzeuge. Diese stehen oft bis an den Radweg zur Jülicher Straße. • Der Schubertweg sei die Straße, durch die regelmäßig die Schüler der Bischöflichen Liebfrauenschule mit dem Fahrrad fahren, mindestens 100 Schüler pro Tag, verteilt über zwei Stunden in beide Richtungen. • Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Feuerwache seien zu prüfen. Eine etwaige Ampelschaltung werde sich gravierend auf den Verkehrsfluss der Jülicher Straße auswirken. • Es sei eine intensive Prüfung und Erläuterung hinsichtlich der lärmbezogenen Auswirkungen der geplanten Feuerwache, hier insbesondere bezogen auf die Sirenengeräusche der Einsatzfahrzeuge zu vollziehen.	wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf das umgebende Straßennetz ermittelt und bewertet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung der östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen wurde dabei berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße). Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten. Im Hinblick auf den Schallschutz wird auf die Stellungnahme zu Bürger 4 verwiesen.	den zur Kenntnis genommen.
7.	**Bürger 7 – Schreiben vom 16.09.2024**		
7.1	Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht: **Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar** Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.1.1	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.	Generell schließen die vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen eine Wohnnutzung bzw. weniger sensible Nutzungen nicht aus. Die sich aus den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. (HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, Januar 2025, Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs u. ehem. Valspar; HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, April 2025, Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West; HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, März 2022, Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten). Zum Umgang mit Altlasten und Bodenverunreinigungen wird in den Bebauungsplan unter IV.10 „Altlasten“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zudem wird das gesamte Plangebiet und zusätzlich die kontaminierte Fläche im nördlichen Bereich als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ergänzend wird das Kapitel 7.4 „Boden“ in der Begründung zum Bebauungsplan erweitert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen (siehe unter 7.1.1) und der bereits vorgenommenen Sanierungen wird eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen der A4 werden im nördlichen Teil des Plangebietes weniger lärmsensible Nutzungen angesiedelt. Dadurch wird eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.3	Insoweit stelle sich die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden, es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es sei davon	Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass die geplanten Nutzungen in diesem Fall mit den vorliegenden Bodenverhältnissen vereinbar sind. Auf die Stellungnahme unter 7.1.1 wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.		
7.1.4	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen werde dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohnerinnen erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen belastet. Darüber hinaus sei die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies werde den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2 und Nr. 4 verwiesen. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Einsatzfahrten der Feuerwehr berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte in der Umgebung wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße). Dieses Verkehrsgutachten wurde ergänzt um eine zusätzliche Betrachtung des Knotenpunktes Indestraße/ Kochsgasse (IVV Aachen, März 2026, Konzept zur Anbindung der Alarmausfahrt der geplanten Feuer- und Rettungswache mit einer LSA an die Jülicher Straße, Eschweiler).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
7.2	**Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten** Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:	Diese Anregung bezieht sich auf die östlich an das Plangebiet des hier betrachteten VBP 14 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die hier genannten Flächen und der VBP 14 liegen im Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. In diesem Verfahren wurden die Anregungen zu den landwirtschaftlichen Flächen betrachtet. Nach der Hierarchie der Planungsebenen werden die Ziele des Landesentwicklungsplans in den Regionalplänen konkretisiert und dann auf Ebene der gemeindlichen Planung die Ziele der Kommunen im Rahmen der Anpassungspflicht der Flächennutzungspläne mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt. Im hier betrachteten Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Bezirksplanungsbehörde am 28.01.2025 bereits die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung testiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte	Die Anregung bezieht sich auf den Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und wird im entsprechenden Verfahren betrachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie den Grundsätzen des Umweltschutzes.		
7.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Zu den Luftschneisen und dem Thema Klimaschutz siehe Kapitel 7.7. der Begründung zum VBP 14.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.3	Es sei außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegen-	Die Agrarflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des hier betrachteten Verfahrens. Zum Thema Starkregen und dem Umgang mit Niederschlagswässern siehe das Kapitel 7.5 „Wasserschutz“ in der Begründung zum VBP 14. Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	den Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen könne. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben. Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.	Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2. Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1	
8.	**Bürger 8 - Schreiben vom 16.09.2024**		
8.1	Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung der Preyerstraße im Osten. Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

	Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.		
	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.	Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	
	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.	Siehe auch oben unter 7.2.1.	
	Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Siehe auch oben unter 7.2.2	

	Aus den vorgenannten Gründen sei man gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit an diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.	Siehe auch oben unter 7.2.1	
9.	**Bürger 9 – Schreiben vom 16.09.2024**		
9.1	Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasse einen wesentlich größeren Bereich als der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Der politische Wille nach Neuordnung des Stadtgebietes wurde deutlich gemacht. Demnach soll dort entlang der Jülicher Straße ein Mischgebiet entstehen und nördlich davon bis zur Autobahn die Feuerwache platziert werden. Östlich davon soll im Wesentlichen ein Wohngebiet entstehen.		
	Es sei nicht nachzuvollziehen, warum östlich der Feuerwehr eine gewerbliche Fläche entstehen soll. Hier wäre ein Mischgebiet angemessen. Das in der Vorlage angeführte städtebauliche Konzept liefere keine Begründung für die ausschließlich gewerbliche Nutzung dort. Es hätte nur dann eine innere Logik, wenn statt der Feuerwache dort Gewerbe zwischen den jetzigen Kleingärten und der Jülicher Straße angesiedelt würde.	Die Flächen östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. In diesem Verfahren werden die Anregungen zum Flächennutzungsplan betrachtet. Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahn A4 ist eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zugleich auch als Lärmschutz für die darunter geplanten Wohnbauflächen dienen kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Im Gegensatz zur jetzigen Nutzung wird die geplante Bebauung erheblich mehr Verkehr nach sich ziehen. Dem sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen. Deshalb sei die Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dort nicht richtig. Die Jülicher Straße gehöre unbedingt in das Plangebiet. Der gesamte Verkehr des Gebietes „Nördlich Dreiers Gärten" könne nur über die Jülicher Straße erfolgen, da die Preyerstraße, Königsbergerstraße und Friedensstraße sowie die folgenden hierfür nicht ausgelegt	Das Plangebiet sieht lediglich eine Anbindung an die Jülicher Straße vor, die als normale Einmündung vorgesehen ist. Ein Kreisverkehr ist nicht erforderlich und wäre aufgrund der Bebauung auf der Westseite der Jülicher Straße auch nicht umsetzbar. Gemäß Verkehrsgutachten ist die geplante Querspange ausreichend, um ca. 80 % des zukünftigen Verkehrs aus dem Bereich des Bebauungsplanes 14 und aus dem Gebiet ‚Nördlich Dreiers Gärten' über die Jü-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	seien. Alle diese Straßen weisen an signifikanten Stellen Engpässe, auf, die wegen der Grundstücksverhältnisse und Bebauung nicht zu entschärfen seien. Es seien also offensichtlich mehr Quererschließungen erforderlich, die in geeigneter Weise an die Jülicher Straße angebunden werden müssen. Hier seien Kreisverkehre geeignet, die im Übrigen auch die Durchschnittgeschwindigkeiten senken.	licher Straße abzuleiten. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden im Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße). Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten Eine Einbeziehung der Jülicher Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.	
	Eine eigene Anbindung einschließlich Ampelanlage sei für die Feuerwehr erforderlich. Zu hinterfragen sei, ob die Umfahrung zwingend auf dem Grundstück der Feuerwehr erfolgen muss, oder ob hierfür auch eine der Querverbindungen genutzt werden kann.	Die Feuerwehr soll über eine eigene Anbindung unmittelbar an die Jülicher Straße angebunden werden, um eine zusätzliche Anbindung an eine querende Erschließungsstraße zu vermeiden. Für die Anbindung ist eine Ampelanlage geplant. Die konkrete Regelung des Verkehrs auf dem Feuerwehrgrundstück ist nicht Teil des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Rückkehr der Einsatzfahrzeuge über die Quererschließung vorgesehen, von wo aus die Fahrzeughalle von Süden her direkt angefahren werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die Ableitung des Verkehrs über die Jülicher Straße ist problematisch. Spätestens im Übergang zur Kochsgasse und Einmündung zur Indestraße werden Verkehrsprobleme entstehen, die mit den derzeitigen Regelungen nicht gelöst werden können.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.2	Aus diesem Grund ist zur Beurteilung der erforderlichen Infrastruktur das gesamte, von der 28. Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sei also gleichzeitig ein weiterer Bebauungsplan über die übrige Fläche erforderlich.	Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung werden in einem oder mehreren gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
	Es biete sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlaste.	Eine weitere Erschließung oder zusätzliche Umgehungsstraße ist gemäß Verkehrsgutachten (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße) nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
	Dem ruhenden Verkehr sei hier besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die geplanten Tiefgaragen liegen in ehemals kontaminierter	Der ruhende Verkehr der Anwohner ist vollständig in Tiefgaragen	Die Stellungnahme wird

	Fläche. Die Entsorgung des Bodens werde Kosten erzeugen, welche den Investor dazu bewegen könnte, den notwendigen Parkraum oberirdisch zu schaffen. Da dem nördlichen Stadtgebiet schon jetzt Grünflächen fehlen, müsse Fläche für Baumpflanzungen geschaffen werden, die einerseits die Wohnqualität erhöht und andererseits das Kleinklima verbessert. Die Schaffung von Tiefgaragen sei daher von hoher Relevanz und muss zwingend sein. Vieles von dem o.a. lasse sich zwar in dem notwendigen städtebaulichen Vertrag regeln, werde damit aber der Öffentlichkeit entzogen. Daher sei es zielführend und zur Schaffung der notwendigen Transparenz zwingend, möglichst alle Bedingungen im Plan darzustellen.	unterzubringen. Eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze ist aufgrund der daraus resultierenden Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nahezu ausgeschlossen. Zudem werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen unter I.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie unter I.7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Unter anderem wird die Begrünung nicht überbauter oder nicht zur Erschließung genutzter Flächen festgesetzt und die Erhaltung von 13 Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Erhaltung weiterer Gehölzflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf. Die öffentlichen und privaten Belange des Bebauungsplanes werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan trifft die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen. Aspekte, die vertraglich geregelt werden, unterliegen ebenfalls der Abstimmung im Ausschuss und Rat. Der konkrete Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss im Rat im nichtöffentlichen Teil beraten.	zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	**Bürger 10 - Schreiben vom 16.09.2024**		
10.1	Es wird folgende Einwendung geltend gemacht: **Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar** Ausweislich der vorliegenden Planung solle auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.1.1	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineral-ölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt,	Siehe oben unter Nr. 7.1.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, habe vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.		
10.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.1.3	Insoweit stelle sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße bestehe.	Siehe oben unter Nr. 7.1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.1.4	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen werde dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohnerinnen erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen ebenso belastet. Darüber hinaus sei die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule. Hinzu komme, dass in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle (Höhe Friedhof Jülicher Straße) bestehe, die ebenfalls den Verkehrsfluss behindere. Es stehe dazu zu befürchten, dass Einsatzfahrzeuge bei einem Ausrücken in Richtung Innenstadt nur mit Verzögerungen zum Einsatzort kommen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7.1.4 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

10.2	**Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten** Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:	Siehe oben unter Nr. 7.2.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
10.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	Siehe oben unter Nr. 7.2.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2.3	Es sei außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.	Siehe oben unter Nr. 7.2.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.	Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	
	Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Be-	Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.	

	bauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.		
11.	**Bürger 11 – Schreiben vom 16.09.2024**		
11.1	Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht: Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen, Somit haben. die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten	Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2. Siehe oben unter Nr. 7.2.3. Bei einer baulichen Entwicklung der genannten Flächen wird im Rahmen eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt. Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens. Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermausarten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.	Gleiches gilt für entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Siehe oben unter 7.2.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien. Die Autobahn A4, die das Planungsgebiet tangiert, bzw. der Verkehr auf ihr und der Durchgangsverkehr durch Eschweiler auf der Indestraße belasten das innerstädtische Klima ohnehin schon extrem.	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Ausweislich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei das Areal für eine solche Nutzung nicht geeignet:	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen, weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.	Siehe oben unter Nr. 7.1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen ebenso belastet. Darüber hinaus sei die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Siehe oben unter Nr. 7.1.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.	Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurden im Vorfeld Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung getroffen und entsprechende Gutachten erstellt, um zukünftig die genannten Verhältnisse zu gewährleisten. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist keine Beeinträchtigung der Anwohner zu befürchten, insofern sind keine Änderungen im Rahmen der FNP-Änderung und auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 14 erforderlich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

12.	**Bürger 12 – Schreiben vom 16.09.2024**		
	Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.	Siehe oben unter Nr. 8.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd: Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.	Siehe oben unter Nr. 7.2.3.	
	Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z.B. im Mai dieses Jahres immer häufiger eintreten werden.	Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.	
	Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und	Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Gel-	

	Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden BewohnerInnen und der GrundstückseigentümerInnen nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, seien:	tungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	
	Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können. Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet werde. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, sei eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnehme.	Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3	
	Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Werkstattverfahrens, durch die Planungsunternehmen bzw. die Planungsbehörden. Jede/r AnwohnerIn würde damit von Beginn an in die jeweiligen Planungen einbezogen und kann eigene Ideen einbringen:	Die formale Beteiligung der Bürger:Innen erfolgt nach der Bürgerbeteiligungssatzung der Stadt Eschweiler bzw. auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches.	
	Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Siehe oben unter 7.2.2.	
	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhams-	Siehe oben unter 7.2.1.	

	ter, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.		
13.	**Bürger 13 - Schreiben vom 16.09.2024**		
	Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1	**Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar** Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:		
13.1.1	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1.3	Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu	Siehe oben unter Nr. 7.1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.		
13.1.4	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohnerinnen erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen ebenso belastet. Darüber hinaus sei die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7.1.4 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
13.2	**Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten** Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:	Siehe oben unter Nr. 7.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	Siehe oben unter Nr. 7.2.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2.3	Es sei außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei	Siehe oben unter Nr. 7.2.3 Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben. Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.	Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2. Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1	
14.	**Bürger 14 - Schreiben vom 16.09.2024**		
14.1	Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht: **Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar** Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:)	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.1.1	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden seien, durch Untersuchungen bestätigt,	Siehe oben unter Nr. 7.1.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.		
14.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.1.3	Insoweit stelle sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße bestehe.	Siehe oben unter Nr. 7.1.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
14.1.4	Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen werde dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohnerinnen erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen ebenso belastet. Darüber hinaus sei die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies werde den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Siehe oben unter Nr. 7.1.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
14.2	**Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten** Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Prey-	Siehe oben unter Nr. 7.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

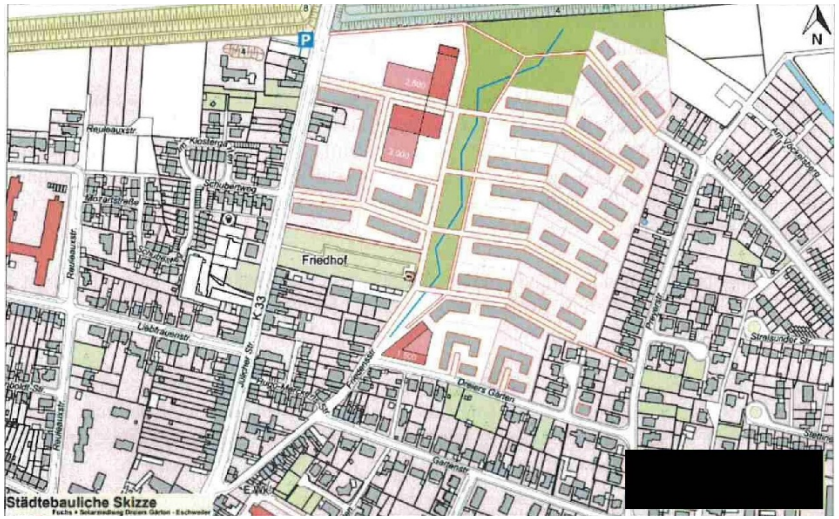
	erstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:		
14.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	Siehe oben unter Nr. 7.2.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.3	Es sei außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal. Es sei zu be-	Siehe oben unter Nr. 7.2.3 Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	fürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben. Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.	Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2. Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1	
15.	**Bürger 15 – Schreiben vom 16.09.2024**		

	Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
	Zusätzlich zum Nord-Süd: Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.	Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	
	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch eine kleine Kolonie vom Aussterben bedrohter Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von ge-	Siehe auch oben unter 7.2.1.	

	meinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. U. a. befinde sich diesbezüglich hinter dem Grundstück des Einwenders ein regelrechtes natürliches Biotop, welches schützenwert und zu bewahren sei. Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P & C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien. Aus den vorgenannten Gründen werde sich gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans ausgesprochen.	Siehe auch oben unter 7.2.2 Siehe auch oben unter 7.2.1	
16.	**Bürger 16 – Schreiben vom 17.09.2024**		
	Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan betreffen unterschiedliche Gebiete, die sich in einem Bereich entlang der Jülicher Straße überschneiden. Östlich der geplanten Feuerwehr sei im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche geplant. Hierfür sei aber eine entsprechende verkehrliche Anbindung nicht erkennbar. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum mitten in einer geplanten Wohnbebauung ein Gewerbe angesiedelt werden soll, zumal sich das in der Vergangenheit auch nicht durchgesetzt habe. Diese Fläche sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden, um so den Bestand zu sichern, aber auch um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.	Die Flächen östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten', die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahn A4 ist eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zugleich auch als Lärmschutz für die darunter geplanten Wohnbauflächen dienen kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Für die Umsetzung des Baugebietes sei die Erschließung ausreichend sicherzustellen. Das könne nur Im Zusammenhang mit dem Baugebiet entlang der Jülicher Straße passieren, da dieses dazu gekreuzt werden müsse. Daher seien diese Bereiche gleichzeitig zu entwickeln und ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
17.	**Bürger 17 – Schreiben vom 17.09.2024**		
	Gemäß § 8 BauGB Abs. 2 seien Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies sei im vorliegenden Entwurf für den in Rede stehenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14“ nicht der Fall. Dieser werde ausschließlich aus dem städtebaulichen Entwurf des Investors entwickelt. Dass auch die FNP-Änderung (28. Änderung des Flächennutzungsplanes) darauf aufbaut, sei bezeichnend und unzulässig. Man habe es versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe über die „Kinderskizze" von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätte ggf. eine FNP-Änderung initiiert werden können, auf deren Basis der Investor dann sein Konzept hätte entwickeln können. Es zeige sich wie beim sog. „Rathausquartier“, dass das Pferd von hinten aufgezäumt werde, nur weil ein Investor die Dinge diktiere. Es sei daran erinnert, dass seitens der Politik ein städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte FNP-Gebiet durchgeführt werden sollte. Dies hätte einer sorgfältigen und angemessenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, die angesichts der Größe und Lage des Areals für die Entwicklung Eschweilers von immenser Bedeutung sei. Einen entsprechenden, fachlich fundierten Testentwurf für das Gesamtareal wurde dem Amt bereits zur Kenntnis gegeben.	§ 8 Abs. 3 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes gleichzeitig im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann. Für eine Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung eines Bebauungsplans fordert der Gesetzgeber keinen städtebaulichen Entwurf oder gar die Entwicklung mehrerer „Testentwürfe“. Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler ist, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nördlichen Bereich des Gebietes. Da das Erreichen dieses prioritären Ziels mit der Durchführung eines Wettbewerbs deutlich verzögert worden wäre, wurde beschlossen, dass der Bereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße bereits ohne Wettbewerb entwickelt wird (vgl. VV 359/23). Für die Entwicklung des östlichen Bereiches wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	 Darüber hinaus werde eine städtebauliche Aussage zu dem ausgeklammerten Bereich an der Jülicher Straße, der nicht zum „Vertragsgebiet“ gehört, vermisst, obwohl der städtebauliche Entwurf des Investors an dieser Stelle bereits sehr konkrete Aussagen treffe, sowie die Einbeziehung der Jülicher Straße in die beiden Geltungsbereiche.	Es ist nicht notwendig, die Jülicher Straße in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Es handelt sich um die Kreisstraße 33, an deren Straßenbreite keine Veränderungen vorgenommen werden. Bei den entsprechend notwendigen Verkehrsuntersuchungen (es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen) wurde und wird diese aufgrund der Hauptanbindung selbstverständlich berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.	**Bürger 18 – Schreiben vom 24.09.2024**		
	Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weise wesentliche Mängel auf, die nachfolgend kurz beschrieben werden. Grundsätzlich sollte die beplante Teilfläche nur in Zusammenhang mit den in Abbildung 5 Ihrer Vorlage liegenden östlich gelegenen Bauflächen beplant werden. Hier sei es zwingend notwendig, ein schlüssiges und funktionierendes Gesamtkonzept der Erschließung und Verkehrsführung zu planen. Im Besonderen bestehen folgende Bedenken:	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 verwiesen. Die detaillierte Erschließungsplanung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

18.1	Verkehrsanbindung: Die gesamte verkehrsmäßige Anbindung über nur eine Quererschließung an die Jülicher Straße sei nicht ausreichend. Hier sei mindestens eine 2. Anbindung erforderlich. Diese könnte südlich oberhalb des Friedhofs in Bereich des im Plan ausgewiesenen Geh- und Fahrradweges geplant werden. Die eingezeichnete Planstraße sei so nicht auszuführen. Sie führe den gesamten zu erwartenden Verkehr, aus den östlich geplanten Baugebiet, mitten durch das Baugebiet und kontaminiert hiermit die Wohnbebauung und die Park- und Spielfläche. Zu einem notwendigen Ausbau der Friedensstraße seien ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.2	Parkflächen- und Grünflächen. Es seien keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Die Parkflächen entlang der Jülicher Straße werden schon jetzt von Besuchern bis zur Autobahn ständig besetzt. Wünschenswert wäre die Planung einer öffentlichen bewachten Tiefgarage im südlichen Bereich mit Ausfahrt auf die vorgeschlagene 2. Quererschließung mit Vorhaltung von Parkraum für die geplante Bebauung.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.3	Park und Spielflächen. Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.	Zusätzlich zum zentral gelegenen öffentlichen Platz werden die Baukörper so angeordnet, dass sich hofartige Innenbereiche ausbilden. Diese können neben dem öffentlichen Platz ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.4	Feuerwache: Für die Feuerwache werde die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röthgener Straße gefordert.	Die detaillierte Erschließungsplanung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Es wird auf die auf Stellungnahmen zum Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bezirksregierung Arnsberg - Schreiben vom 09.09.2024**		
1.1	Aus bergbehördlicher Sicht werden zum Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen gegeben: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld *„Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“,* über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld *„Glückauf“* und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld *„Zukunft“.* Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder *„Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“* und *„Glückauf“* ist die EBV GmbH (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven). Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG (RWE-Platz 2 in 45141 Essen). Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Fal-	In den Bebauungsplan wird unter IV.11 „Bergbau“ ein Hinweis bezüglich der verliehenen Bergwerksfelder aufgenommen. Die genannten Rechtsnachfolger wurden am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zur Stellungnahme der EBV GmbH s. Punkt 12. Die RWE Power AG hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.	Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.

	len den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.		
1.2	Es wird darauf hingewiesen, dass in den derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist.	Da aufgrund der fehlenden Beurkundung eines einwirkungsrelevanten Abbaus nicht mit Einwirkungen zu rechnen ist, wird im Hinweis auf die Angabe der Rechtsnachfolger verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Der Planbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne Stand 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Demnach liegt der Planbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. Es wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbauliehen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und zukünftigen Bauvorhaben Berücksichtigung finden.	In den Bebauungsplan wird unter IV.6 „Grundwasserverhältnisse“ ein Hinweis bezüglich der Sümpfungsmaßnahmen und des möglichen Grundwasserwiederanstiegs aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Es wird empfohlen, hierzu eine Anfrage an die o.g. RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband (Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim) zu stellen.	RWE Power AG sowie der Erftverband wurden am Verfahren beteiligt. Die RWE Power AG hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Zu den Anregungen des Erftverbandes siehe Punkt 5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4	Es wird mitgeteilt, dass der Planbereich über den Erlaubnisfeldern *„Weisweiler“* und *„Aachen-Weisweiler“* liegt. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken *„Weisweiler“* ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken *„Aachen-Weisweiler“* ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange- insbesondere auch die des Gewässerschutzes- geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.	In den Bebauungsplan wird unter IV. 12 „Erlaubnisfelder“ ein Hinweis bezüglich der Erlaubnisfelder aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Schreiben vom 16.07.2024**		
	Gegen das Vorhaben hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen:	In den Bebauungsplan wird unter IV. 19 „Unterirdische Leitungen“ ein Hinweis bezüglich der Leitung aufgenommen. Die genannte Kraftstofffernleitung sowie der notwendige Schutzstreifen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Die beabsichtigten Maßnahmen befinden sich - im Bereich der aktiven Pipeline Würselen-Altenrath - im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich einer militärischen Flugzone befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.	In den Bebauungsplan wird unter IV. 18 „Militärischer Zuständigkeitsbereich“ ein Hinweis auf mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb aufgenommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Es kann im Genehmigungsverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen.	Aufgrund der geringen maximalen Gebäudehöhen ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Genehmigungsverfahren keine Bauhöhenbeschränkungen ausgesprochen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	**Bundesnetzagentur, Richtfunk - Schreiben vom 23.08.2024**		
	Es wurde eine Überprüfung des Plangebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung der Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden. Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv: BETREIBER RICHTFUNK: Plusnet GmbH Telefonica Germany GmbH & Co. OHG Vodafone GmbH BETREIBER RADARE: Es sind keine Radare betroffen. BETREIBER RADIOASTRONOMIE: Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen. FUNKMESSSTATIONEN DER BNETZA: Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.	Im Bereich des Plangebietes sind drei Richtfunkbetreiber aktiv. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG keine Stellungnahme abgegeben. Gemäß der Stellungnahme der Plusnet GmbH (unter 20.) befindet sich keine Richtfunkstrecke des Betreibers innerhalb des Plangebietes. Gemäß der Stellungnahme der Vodafone West GmbH (unter 21.) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Versorgungsgebietes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bezüglich Radar, Radioastronomie und Funkmessstationen sind keine Betreiber betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.	**Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland - Schreiben vom 13.09.2024**		
4.1	Die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 40 m verlaufenden A4, Abschnitt 5,1 zuständig. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben dürfen durch die künftig geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit oder der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ausgelöst werden. Die verkehrliche Erschließung ist durch nachgeordnete Verfahren zu sichern. Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des o.a. Vorhabens in jedem Fall sicherzustellen ist.	Zur Überprüfung des bestehenden Straßennetzes und der Auswirkungen durch die zukünftige bauliche Nutzung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Das Verkehrsgutachten wurde für den Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - erstellt, berücksichtigt aber auch die Verkehre einer möglichen Erweiterung Richtung Osten. Für die maßgeblichen Knotenpunkte im Verlauf der Jülicher Straße sind laut Gutachten gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten zu erwarten (Quelle: Verkehrsuntersuchung, IVV, Aachen, 29.11.2024).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Es erfolgt der Hinweis, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.	Zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt. (Ingenieurbüro accon, Köln, März 2026) Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Schallschutz und nicht auf Maßnahmen bezüglich der Schadstoffausbreitung gegenüber der Straßenbauverwaltung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Es ist zudem zu beachten, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Einrichtungen der Autobahn GmbH nicht auszuschließen ist. Zu gegebener Zeit wird daher um Mitteilung der planexternen Flächen gebeten.	Der externe Ausgleich wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten auf Grundlage der Methode Ludwig. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf sind über das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

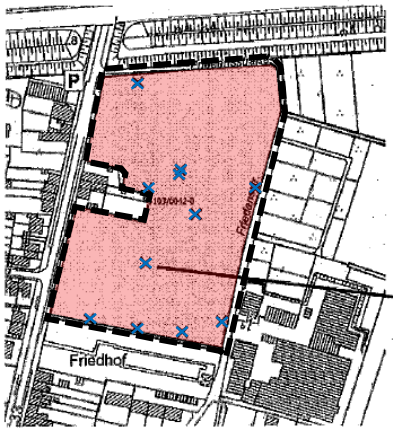
4.4	Weiterhin sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone gemäß§ 9 FStrG an der BAB A 4 sind in der Planzeichnung gemäß § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch noch darzustellen. In der Legende ist zur Klarstellung der entsprechende Paragraf zu den beiden benannten Zonen zu benennen (Anbauverbotszone § 9 Absatz 1 FStrG und Anbaubeschränkungszone § 9 Absatz 2 FStrG).	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Die 100 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) an der BAB A 4 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In dem Hinweis unter IV.17 „Anbaubeschränkungszone“ wird auf die Genehmigungs- und Zustimmungspflicht durch die Autobahn GmbH des Bundes verwiesen. Der entsprechende Paragraf wird in der Legende ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.5	Folgende Inhalte sind als textliche Festsetzungen in der Planzeichnung zur Konkretisierung aufzunehmen: Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG: 1. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.	Verweis auf Stellungnahme unter Punkt 4.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	2. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.	In den Bebauungsplan wird unter IV.17 „Anbaubeschränkungszone“ ein entsprechender Hinweis bezüglich der Genehmigungs- und Zustimmungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	3. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Beteiligung/Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.		
5.	**Erftverband - Schreiben vom 24.07.2024**		
	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.	**Geologischer Dienst NRW – Schreiben vom 08.08.2024**		
6.1	Zum Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise gegeben: **Erdbebengefährdung** Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. • Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Eschweiler, Gemarkung Eschweiler und ist der **Erdbebenzone 3** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil4 "Silos, Tankbauwerke, und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine". Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN.1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN4149 unterscheiden	In den Bebauungsplan wird unter IV.4 „Erdbebenzone“ ein Hinweis auf die Erdbebenzone aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	kann. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2P05 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.		
6.2	**Baugrund** Der Untergrund im Plangebiet besteht aus mehreren Metern mächtigem Löss/Lösslehm (Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig) über Sanden und Kiesen der Älteren Hauptterrasse (Pleistozän, Quartär).	Der Bodenaufbau wird innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan unter 7.4 „Bodenschutz“ beschrieben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost- Richtung eine tektonische Störung. Diese Störungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.	In den Bebauungsplan wird unter IV.5 „Tektonische Störung“ ein Hinweis auf die tektonische Störung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Störung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht seismisch aktiv ist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Das Plangebiet befindet sich im durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflussten Bereich. Hierdurch kann es zu Bodenbewegungen kommen, in Bereichen mit inhomogenem Untergrund möglicherweise auch zu ungleichmäßigen Bewegungen.	Der Hinweis bezüglich möglicher Bodenbewegungen ausgelöst durch den Grundwasserwiederanstieg werden in den Bebauungsplan unter IV.6 „Grundwasserverhältnisse“ aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Zur Klärung der genauen Lage der oben genannten Störungen und zu den Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen auf die Tagesoberfläche wird empfohlen, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen.	Die RWE Power AG wurde bereits am Verfahren beteiligt, hat aber im Rahmen der Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der Offenlage erfolgt eine erneute Beteiligung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.3	**Schutzgut Boden** Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:		

	Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.	Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan 14 wird das Schutzgut Boden unter 7.4 „Bodenschutz“ und die Schutzwürdigkeit gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ des Geologischen Dienstes beschrieben und im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) unter 2 „Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen“ behandelt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW abgerufen werden: Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): • Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.	Aufgrund der Bodenbelastungen und der hochgradigen bestehenden Versiegelung wird keine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden ermittelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	In den Bebauungsplan wird unter IV.9 „Mutterboden“ ein entsprechender Hinweis zu § 202 BauGB aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.	**StädteRegion Aachen – Schreiben vom 12.09.2024**		
7.1	Die Städte Region Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung: **A 70 – Umweltamt** **<u>Allgemeiner Gewässerschutz</u>** Zu dem Vorhaben kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen. Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die	Das Entwässerungskonzept mit Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu wird auf die Rundverfügung vom 23.08.2021 – Niederschlagswasserbeseitigung- verwiesen. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme. Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.	Die Bezirksregierung Köln, Dez. 54 wird im Rahmen der Offenlage beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.2	**<u>Immissionsschutz</u>** Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann nicht erfolgen, da die Unterlagen unvollständig sind. Es fehlt die schalltechnische Untersuchung. Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.	Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Das Umweltamt der StädteRegion Aachen wird im weiteren Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.3	**<u>Bodenschutz und Altlasten</u>** Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche, die unter der Nummer 5103/0042 als Altstandort "Öl-, Fett-, Schmierfett Herstellung Jülicher Straße" im Altlasten-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet Ist. Auf dem Gelände wurde durch verschiedene Unternehmen seit mindestens 1952 mit Mineralöl und mineralölhaltigen Stoffen umgegangen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes sind lokal Bodenkontaminationen mit MKW und CKW vorhanden. Außerdem befindet sich eine Grundwasserkontamination auf dem Gelände, zu der seit 2012 bis heute ein Monitoring durchgeführt wird. Der Rückbau ehemaliger Betriebsanlagen mit verschiedenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurde bereits hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung für Gewerbe durchgeführt. Die Lage der im Kataster geführten Fläche "5103/0042" ist der Abbildung zu entnehmen.	Das gesamte Plangebiet wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5103/0042 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Um sicherzustellen, dass Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch ausgeschlossen sind wurden die nachfolgenden Untersuchungen und Stellungnahmen erarbeitet: - Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße - HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation - HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten - HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	 Abbildung 1 rote Schraffur: : • Lage der Fläche 5103/0042- „Öl-, Fett-, Schmierfettherstellung Jülicher Straße“ blaue Kreuze: • Lage der Grundwassermessstellen GWM 1 bis GWM 10 und Brunnen Br. 1 • GWM 9 fehlt im Plan „Stadt Eschweiler – VBP 14“ Zum derzeitigen Zeitpunkt kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen: Zum einen fehlt der Umweltbericht, der im weiteren Verfahren erstellt wird. Zum anderen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Es wird auf nachfolgende Punkte bereits hingewiesen:	- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar - HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände) Aus den vorgenannten Untersuchungen und Stellungnahmen ergeben sich folgende Maßnahmen: - Im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ist ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60cm erforderlich. (Festsetzung I.7.1) - Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. (Hinweis IV.10.2) - Das gesamte Plangebiet wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5103/0042 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Kennzeichnung III.1) - Zusätzlich wird im Norden eine Fläche gekennzeichnet, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. (Kennzeichnung III.2) - Für diese Fläche werden die einzuhaltenden Vorgaben aufgeführt. (Hinweis IV.10.1) Die vorgenannten Gutachten und Stellungnahmen und der daraus resultierende Umweltbericht werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Bei Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und Hinweise und bei Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass bezüglich Bodenschutz und Altlasten keine Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	1. Weitere Untersuchungen - Südgelände Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgte die Sanierung sowie die Sicherung von Kontaminationen auf dem ehemaligen Werksgelände in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Da es sich bei der nun im südlichen Bereich geplanten Wohnbebauung mit Kinderspielflächen um eine sensiblere Nutzungsform handelt, sind dort weitere Untersuchungen bzw. eine Neubewertung in Form einer Gefährdungsabschätzung erforderlich (Detailuntersuchung gem. § 13 Bundesbodenschutzverordnung). Die Gefährdungsabschätzung sollte neben Bodenuntersuchungen auch Bodenluftuntersuchungen umfassen. Die Gefährdungsabschätzung ist von einer/einem Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 -Bodenschutz und Altlasten) abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind in Form eines Gutachtens zu dokumentieren (Mitwirkungspflichten gem. § 3 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).	Im Rahmen der „Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub“, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022, wurde eine umfangreiche chemische Untersuchung des Bodens im südlichen Teilabschnitt des Plangebietes durchgeführt. Ebenso wurde im Rahmen der „Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler-Masterplan West“, HYDR.O., Aachen, 23.04.2025, die Bodenluft auf mögliche Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung untersucht. In die Begründung zum Bebauungsplan werden unter 7.4 „Bodenschutz“, Unterpunkt „Altlasten“ entsprechende Hinweise auf die Altlasten und die Maßnahmen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	2. Flächenversiegelung und weitere Untersuchungen - Nordgelände Im nördlichen Plangebiet befinden sich Restkontaminationen im Untergrund, die derzeit mit einer temporären Flächenversiegelung gesichert sind. Im Rahmen der weiteren Planungen ist sicherzustellen und A70.4 der StädteRegion darzulegen, dass in diesem Bereich dauerhaft z.B. durch Überbauung oder wasserundurchlässige Verkehrsflächen das Versickern von Wasser unterbunden wird. Wasserdurchlässige Grün- oder Freiflächen, sind in diesem Bereich nicht möglich.	Die sich im nördlichen Plangebiet befindenden Restkontaminationen im Untergrund werden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die seitens der StädteRegion Aachen formulierten Vorgaben für diese Fläche werden in den Hinweis unter IV.10 „Altlasten“ unter 10.1 aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Zudem ist durch erneute Untersuchungen festzustellen, ob eine Raumluftkontamination durch ausgasende Schadstoffe (CKW) zu besorgen ist.	Im Rahmen der „Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler-Masterplan West“, HYDR.O., Aachen, 23.04.2025, wurde die Bodenluft auf mögliche Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung untersucht. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	3. Erdarbeiten und Entsorgung Aufgrund der möglichen Bodenkontaminationen sind alle Erdarbeiten grundsätzlich durch eine/einen Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen. Wegen der Restbelastungen können erhöhte Entsorgungskosten in Hinblick auf Bodenaushub im Bereich von Fundamenten oder Tiefgaragen entstehen.	In den Bebauungsplan wird unter IV.10.2 „Altlasten“ ein Hinweis bezüglich der fachgutachterlichen Begleitung bei Bodeneingriffen und auf den erforderlichen Bodenaushub aufgenommen. Die Dokumentation ist A 70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	4. Grundwassermonitoring und Grundwassermessstellen Das Grundwassermonitoring ist halbjährlich im bisherigen Umfang fortzuführen. Jegliche Änderungen sind mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen.	In den Bebauungsplan wird unter IV.7 „Grundwassermessstellen“ ein Hinweis bezüglich der Lage der Grundwassermessstellen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Alle vorhandenen Grundwassermessstellen/Brunnen sind für das Grundwassermonitoring und ggf. für eine Grundwasserhaltung erforderlich und insofern zu erhalten. Die Zugänglichkelt der Messstellen ist für die regelmäßigen Beprobungen dauerhaft sicherzustellen.	Im Hinweis unter IV. 7 „Grundwassermessstellen“ wird auf die zu gewährleistende dauerhafte Erhaltung und Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen hingewiesen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen wird zusätzlich vertraglich geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Im Plan "Stadt Eschweiler- VBP 14" wurde die Grundwassermessstelle GWM 9 nicht eingetragen, hier bitte ich um Ergänzung.	Die Planzeichnung wird dahingehend ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Eine Verlegung von Grundwassermessstellen ist nur nach Abstimmung und Zustimmung von A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen möglich. Die dauerhafte Instandhaltung und Erhaltung der Grundwassermessstellen / Brunnen muss ebenso gewährleistet werden, wie die dauerhafte Zugänglichkeit.	Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweis unter IV. 7 aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Sollte im Rahmen des Grundwassermonitorings festgestellt werden, dass der festgelegte Interventionswert in der Kontrollebene der Grundwassermessstellen im Süden überschritten wird, so sind unverzüglich Maßnahmen einzuleiten, die eine weitere Ausdehnung der Schadstofffahne verhindern, z.B. Betrieb des Haltungsbrunnen (GWM 4).	In die Begründung zum Bebauungsplan wird unter 7.5 „Wasser“, Unterpunkt „Grundwassermessstellen“ der Hinweis bezüglich des Interventionswertes von 100 µg/l aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	5. Grundwasserentnahme Wegen der Grundwasserkontamination sind Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen unzulässig.	In den Bebauungsplan wird unter IV.16 „Thermische Anlagen“ ein entsprechender Hinweis bezüglich Geothermieanlagen und Brunnennutzungen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	RC-Material Auf dem Gelände befindet sich RCL -Material, was z.T. nach altem Recht mit wasserrechtlicher Erlaubnis der StädteRegion Aachen eingebaut wurde. Sollte überschüssiges Material vom Gelände abgefahren werden, so ist dies mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen.	In die Begründung zum Bebauungsplan wird unter 7.4 „Boden“, Unterpunkt „Altlasten“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.4	**<u>Natur und Landschaft</u>** Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße/Friedensstraße" bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zur Beurteilung der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. In diesem Gutachten sind auch die artenschutzrechtlichen Belange abzuprüfen, um auszuschließen, dass das Plangebiet Tierarten einen Lebensraum bietet, die unter den besonderen bzw. strengen Schutz des BNatSchG fallen.	Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Bezüglich des Artenschutzes ist eine Vorprüfung der Stufe I (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Untersuchung zum Artenschutz Stufe II, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) vorgenommen worden. Gemäß Artenschutzprüfung Stufe II wurden keine der planungsrelevanten Arten in den maßgeblichen Wertungszeiträumen festgestellt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

7.5	**S 64 – Mobilität und Klimaschutz** **<u>Regionalentwicklung</u>** Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erfolgen. Mit den nachfolgenden Anregungen und Hinweisen will die Städte-Region Aachen insbesondere Möglichkeiten zur Optimierung des vorliegenden Konzeptes darstellen und zur notwendigen Nachhaltigkeit beitragen.	Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.6	**<u>Klimaschutz</u>** ***1. Allgemeine Anregung zum Klimaschutz*** S 64 verweist auf die Wichtigkeit der möglichst frühzeitigen Einbeziehung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung. Der aufzustellende Bebauungsplan sollte möglichst das Ziel einer klimagerechten und somit umweltschonenden Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verfolgen. Daher wird angeregt, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses zur Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Begründung ein ausführliches Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen werden sollte. Insgesamt sollte die Versiegelung im Plangebiet möglichst geringgehalten werden. ***2. Klimarelevante Maßnahmen*** Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.	In die Begründung zum Bebauungsplan werden unter 7. „Umweltbelange“ die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufgenommen. Zudem wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter somit auch auf das Schutzgut „Klima/Luft“ beschrieben und bewertet werden. Dieser wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Innerhalb des Plangebietes wird ermöglicht, dass der ruhende Verkehr komplett in Tiefgaragen untergebracht werden kann. Dafür ist eine Überschreitung der GRZ im südlich der Planstraße 2 gelegenen Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Wert von 0,65 zugelassen. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Urbanen Gebieten gelten die maximalen Überschreitungswerte nach § 19 BauNVO. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 60 cm überdeckt werden. Des Weiteren werden Schotter-, Kies-, Kunstrasen oder Steingärten generell ausgeschlossen. Mindesten zwei Drittel der Dachflächen sind zu begrünen. Innerhalb der Hinweise unter IV erfolgt unter IV.20 „Zisternen und Brauchwassernutzung“ der Hinweis, dass das nicht belastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Auch weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen, Beleuchtung, Sicherung und Entwicklung von Kaltluft-Leitbahnen, Verbrennung von fossilen Brennstoffen usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.	Zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz bestehender Bäume und Gehölze werden im Bebauungsplan unter I.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie unter I.7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umfangreiche Maßnahmen bezüglich Anpflanzungen, Dachbegrünung und Flächenbegrünungen festgesetzt. Für den zentralen Platzbereich ist insgesamt eine allseitige Schattenspendende Randbebauung vorgesehen. Zusätzlich sind insgesamt 30 Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Zur Unterstützung der Luftbewegung sind insgesamt gradlinige Straßen geplant. Zur Minderung des Energieverbrauchs wird darauf hingewiesen, dass die Außenbeleuchtung aus Lampen in LED-Technologie auszuführen ist. Von einer Vorgabe zu verwendender Heizungssysteme wird abgesehen, da die zukünftige Entwicklung möglicher Alternativen momentan nicht absehbar ist. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhen lässt es zu, bspw. Wärmepumpen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Flachdächern zu platzieren.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Im weiteren Planverfahren sollten, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und sofern keine anderen Belange entgegenstehen, Möglichkeiten untersucht werden, die das Niederschlagswasser im Plangebiet belassen und Versickerungen ermöglichen (Thema Schwammstadt). Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Stellungnahme des Umweltamtes zum allgemeinen Gewässerschutz.	Aufgrund möglicher verbliebender Grundwasserkontaminationen durch Mineralkohlenwasserstoff (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) wird von einer direkten Versickerung innerhalb des Plangebietes abgesehen (Quellen: Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, HYDR.O., Aachen, 10.03.2022 und Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	3. Farbgebung Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.	Im Bebauungsplan wird unter II.3 festgesetzt, dass Fassaden und begehbare Oberflächen mit einem Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einen TSR Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	4. Straßenbau Von dem o. g. Verfahren ist die StädteRegion Aachen als Baulastträger der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße 33 - Jülicher Straße betroffen. Ergänzend zu den Auflagen des Radverkehrsbeauftragten sind folgende Anmerkungen zu beachten:		
	Die für die Anbindung des Plangebietes geplanten Anschlusspunkte sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Entsprechende Gutachten sind der StädteRegion Aachen (S64) zur Prüfung vorzulegen. Sowohl die Kosten für die Anbindung an die Kreisstraße als auch ggf. erforderliche Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hier sei auf die entsprechenden Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) verwiesen.	Verweis auf Stellungnahme der Verwaltung unter 4.1. Die für die Anbindung der Plangebietserschließung an die Jülicher Straße erforderlichen Kosten werden vom Erschließungsträger getragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	5. Radverkehr An der K 33 Jülicher Straße verläuft auf der Seite des geplanten Baugebiets ein straßenbegleitender Radweg. Zur Vermeidung von Unfällen ist es wichtig, die Sichtbeziehungen für aus- und einfahrende Kfz- Fahrende auf Radfahrende auf dem Radweg sowie auf Kfz-Fahrende auf der Fahrbahn freizuhalten. Es ist daher sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrsicht nach Kap. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) freigehalten werden.	Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Sichtfelder gemäß RASt berücksichtigt. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14, IVV, Aachen, 29.11.2024, weist der Knotenpunkt „Jülicher Straße / Planstraße 1“ unter Berücksichtigung der erhobenen Fuß- und Radverkehrsmengen auf der Ostseite der Jülicher Straße eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität auf. Hierbei wurde analog zum Knotenpunkt „Jülicher Straße / Schubertweg“ angenommen, dass der Fuß- und Radverkehr gegenüber den ein- und ausbiegenden Kfz-Strömen Vorrang erfährt. Damit kann die Einmündung gemäß Gutachten ohne weiteren Ausbau der Jülicher Straße leistungsfähig betrieben werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Hierzu sind im B-Plan entsprechende zeichnerische und/ oder textliche Festsetzung erforderlich. Dies gilt sowohl für die geplante Einmündung der Quererschließung als auch für evtl. geplante Grundstückszufahrten von der Jülicher Straße aus. Hierbei sind folgende Maße zu beachten:	Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Erschließungsplanung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sichtfelder liegen vorrangig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden aber trotzdem nachrichtlich in den Rechtsplan	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	- Schenkellänge des Sichtfeldes auf den Radweg: 30 m - Schenkellänge des Sichtfeldes auf bevorrechtigte Kfz auf der Fahrbahn: 70 m. Hierzu ist ein Nachweis zu führen und der StädteRegion als Baulastträgerin der K 33 zur Genehmigung vorzulegen. Der Antrag auf Genehmigung ist zu richten an: StädteRegion Aachen Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist wegen des Gefährdungspotentials so gering wie möglich zu halten und im weiteren Verfahren mit der StädteRegion als Straßenbaulastträgerin der K 33 Jülicher Straße abzustimmen.	übernommen. Vom Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen keine Zufahrten zur Jülicher Straße. Lediglich von der Bestandsbebauung (Hausnummern 86-90) sind Zufahrten zur Jülicher Straße möglich und bereits heute vorhanden. Die Feuerwehrzufahrt im Norden soll durch eine Ampelanlage gesichert werden, um ein gefahrenloses Ausfahren der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**IHK Aachen - Schreiben vom 13.09.2024**		
8.1	Gegen die Absicht, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 das Areal "Jülicher Straße / Friedensstraße" in eine Nachnutzung zu bringen bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken.	Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Allerdings gehen durch Planung - insbesondere im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans- bisher gewerblich genutzte bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen verloren. Das bezieht sich nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern insbesondere auch auf östlich davon gelegene Flächen, die vom FNP mit überplant werden. Da insgesamt aber ein Mangel an Gewerbeflächen - nicht nur in Eschweiler, sondern in der StädteRegion Aachen - festzustellen ist, sollten diese an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden.	Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs, der zentralen Lage und der guten Anbindung des Plangebietes sollen die Flächen südlich des neuen Standortes für die Hauptfeuerwache zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Zur planerischen Konfliktbewältigung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung werden im Rahmen der 28. Flächennutzungsplanänderung östlich angrenzende gewerbliche Bauflächen ebenfalls in Wohnbauflächen geändert. Im Bereich des Kraftwerkes sollen zudem neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	**ASEAG - Schreiben vom 12.07.2024**		
	Seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße-.	Aufgrund der bestehenden Haltestellen an der Jülicher Straße ist eine ausreichende Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die geplante Anbindung an die Jülicher	Die Stellungnahme wird zur

	Das Gebiet ist ausreichend durch die an der Jülicher Straße liegende Haltestelle Liebfrauenstraße durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Von hier bestehen umsteigefreie Verbindungen Richtung Eschweiler Bushof und Dürwiß. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Haltestellen noch nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind. Für die vollständige Barrierefreiheit sind Leitelemente in den Haltestellenbereich zu integrieren.	Straße ist so dimensioniert, dass sie bei Bedarf von Bussen befahren werden kann. Die Barrierefreiheit von ÖPNV-Haltestellen ist generell nicht Regelungsinhalt von Bebauungsplänen.	Kenntnis genommen.
10.	**Amprion GmbH - Schreiben vom 12.08.2024**		
	Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt in einem Abstand von ca. 330 m südlich zur im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion. Der zur Wohnbebauung vorgesehene Abschnitt, wie in der Karte des Vorhaben- und Erschließungsplans Jülicher Straße / Friedensstraße dargestellt, liegt in einem Abstand von mehr als 400 m zur Freileitung. Gegen das Baugebiet südlich der BAB A 4 bestehen aus Sicht von Amprion daher keine Bedenken.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	**Deutsche Telekom GmbH - West - Schreiben vom 17.07.2024**		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen: Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche	Der Telekom GmbH bleibt freigestellt, eine derartige Prüfung durchzuführen. Die aufgeführten Aspekte sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

	bekannten Maßnahmen im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher folgendes beantragt sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist. - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden - dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom GmbH in Verbindung gesetzt wird.		

12.	**EBV GmbH - Schreiben vom 10.09.2024**		
	Zum Bebauungsplanverfahren werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB halten wir für nicht erforderlich.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	**Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH – Schreiben vom 23.09.2024**		
	Zuständigkeitshalber wurde die Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.	Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Schreiben vom 16.07.2024 geantwortet. (siehe Stellungnahme unter 2.)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.	**Open Grid Europe GmbH (über PLEdoc) – Schreiben vom 12.07.2024**		
	Es wird mitgeteilt, dass die von PLEdoc verwalteten Versorgungslagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.	**GasLINE GmbH (über PLEdoc) – Schreiben vom 12.07.2024**		
15.1	Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH sind im Plangebiet nicht betroffen.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur

			Kenntnis genommen.
15.2	Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Produktenleitung I Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: GasLINE Trasse in Zuständigkeit der Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südwest• Fachcenter für Informationstechnik und -Sicherheit	Die angesprochene Kabelschutzrohranlage verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des aufgeschütteten Lärmschutzwalls für die Bundesautobahn A4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.	**Regionetz GmbH – Schreiben vom 12.07.2024**		
	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden: Bei Strom- /Signalkabeln: 0,30 m 11 0-kV-Kabeln: 1,00 m Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300: 0,50 m Gas- und Wasserrohrleitungen DN > 300: 0,80 m Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regienetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der entsprechenden Fachabteilung der Regionetz GmbH durchzuführen. Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.	Gemäß der Planunterlagen Stand 12.06.2025 gemäß einer Planauskunftsanfrage befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH: 10 kV Mittelspannungskabel (außer Betrieb, Lage unbekannt) 10 kV Mittelspannungskabel 1 kV Niedrigspannungskabel Gasleitung (außer Betrieb) Gasleitung 100 St TK-Trasse Wasserleitung 80 GG Wasserleitung (außer Betrieb) Die vorgenannten Leitungen resultieren aus der gewerblichen Nutzung der Flächen und können insbesondere aufgrund der zukünftigen Tiefgaragennutzungen nicht an den heutigen Standorten gesichert werden. Die erforderliche Abstimmung mit der Regionetz GmbH zur Verlegung der Leitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

	Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Es wird um frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Regionetz GmbH zur Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser und Versorgung mit elektrischer Energie gebeten. Es wird davon ausgegangen, dass umfangreiche Maßnahmen (ggf. auch außerhalb des Gebietes) nötig sind. Auf dem Gebiet befinden sich z.Zt. Versorgungseinrichtungen der Regionetz. Diese sind für die Versorgung des umliegenden Gebiets unerlässlich. Es wird um Beachtung gebeten.	Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und elektrischer Energie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die entsprechende Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Eventuelle Versorgungseinrichtungen stehen im Zusammenhang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen und können wie die Leitungen nicht an den heutigen Standorten gesichert werden. Die erforderliche Abstimmung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung.	
17.	**Thyssengas GmbH - Schreiben vom 15.07.2024**		
17.1	Innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die stillgelegte Gasfernleitung L038/002/000 Bl. 14 bis 16 der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines 8,0 m breiten Schutzstreifen (beidseitig 4,0 m), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Stillgelegte Gasfernleitungen sind bis zur Freigabe durch den Leitungsbetreiber wie in Betrieb befindliche Leitungen zu behandeln. Es gelten die DGUV Regel 100-500 „Betreiben von Arbeitsmitteln" Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen" sowie ergänzend die Thyssengas-Richtlinie GL 268-502 „Außerbetriebnahme und Stilllegung von Gasleitungen" und bei Demontage der Leitung die Thyssengas-Richtlinie GL 161-501 „Anweisungen zur Demontage, zum Transport und zur Entsorgung von Gasleitungen, Anlagen und Bauteilen". Die Thyssengas GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass aus Sicherheitsgründen die Demontage nur von Thyssengas vorgenommen werden darf. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Er-	In den Bebauungsplan wird unter IV. 19. „Unterirdische Leitungen“ ein Hinweis auf die Gasfernleitung und die einzuhaltenden Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens aufgenommen. Zudem wird die Gasfernleitung sowie der 8,0 m breite Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Thyssengas GmbH belastet. Das GFL wird im Bebauungsplan unter I.5.2 „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	richten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusiv Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit geprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden. Diese Unterlagen müssen entsprechend frühzeitig der Thyssengas GmbH zur Verfügung gestellt werden, damit ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann die Thyssengas GmbH nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen -wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen- zustimmen. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich der Gasfernleitungen, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über https://portal.bil-leitungs-	Die Abstimmung mit der Thyssengas GmbH und die Berücksichtigung der genannten Sicherungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	auskwnft.de einzuholen, damit die Thyssengas GmbH aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen müssen frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt. Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen: 1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm2 nicht überschreiten, eingesetzt werden. 2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1 ,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu den Anlagen der Thyssengas GmbH dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden. 3. Bei Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit der Thyssengas GmbH im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen. 4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit V 30 mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.		

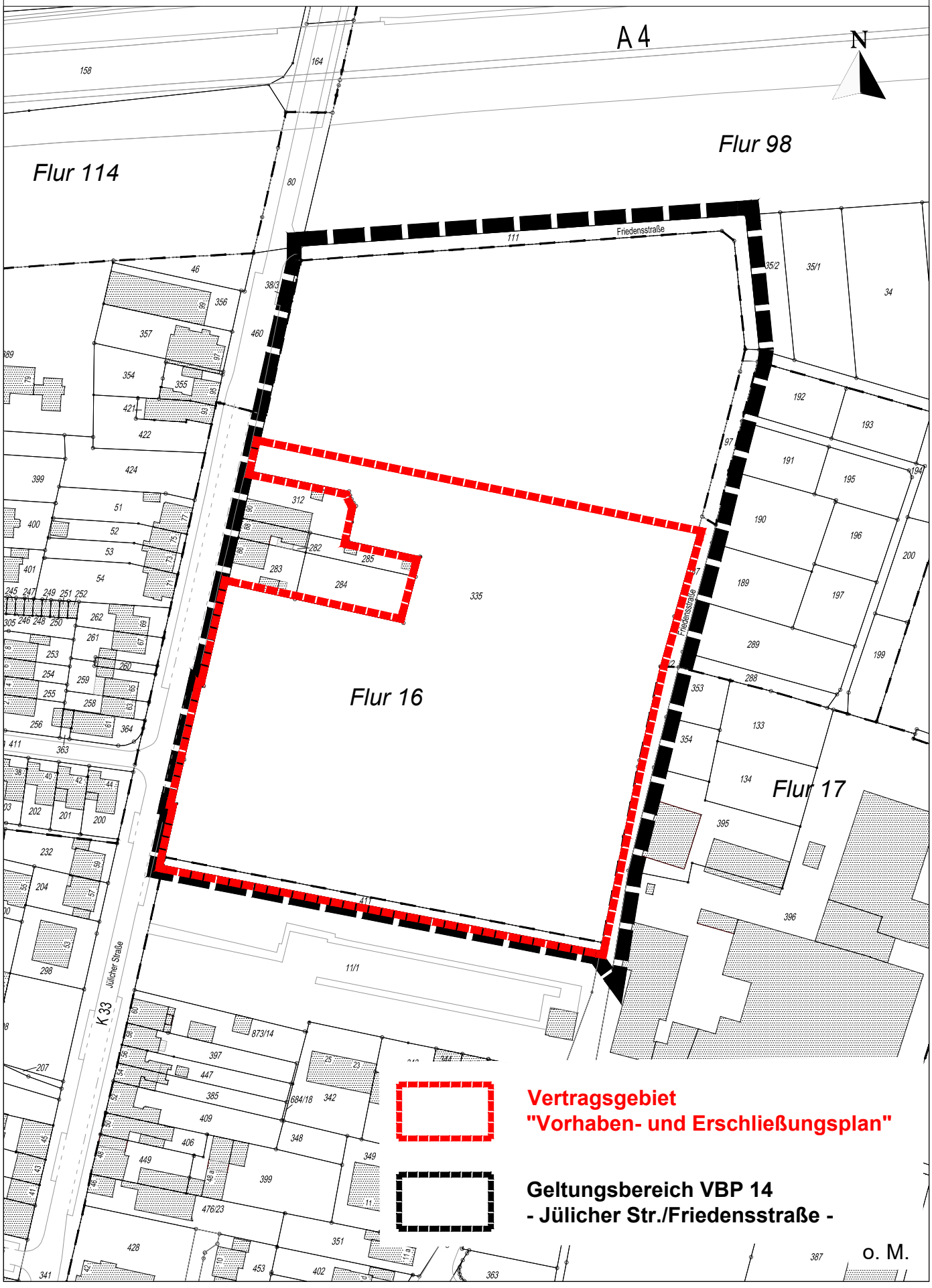
	5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache an Ort und Stelle festzulegen. 6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird. 7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. 8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden. 9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt. 10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. 11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind. 12. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen. 13. Zusätzliche Auflagen: Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält die Thyssengas GmbH sich ausdrücklich vor.		

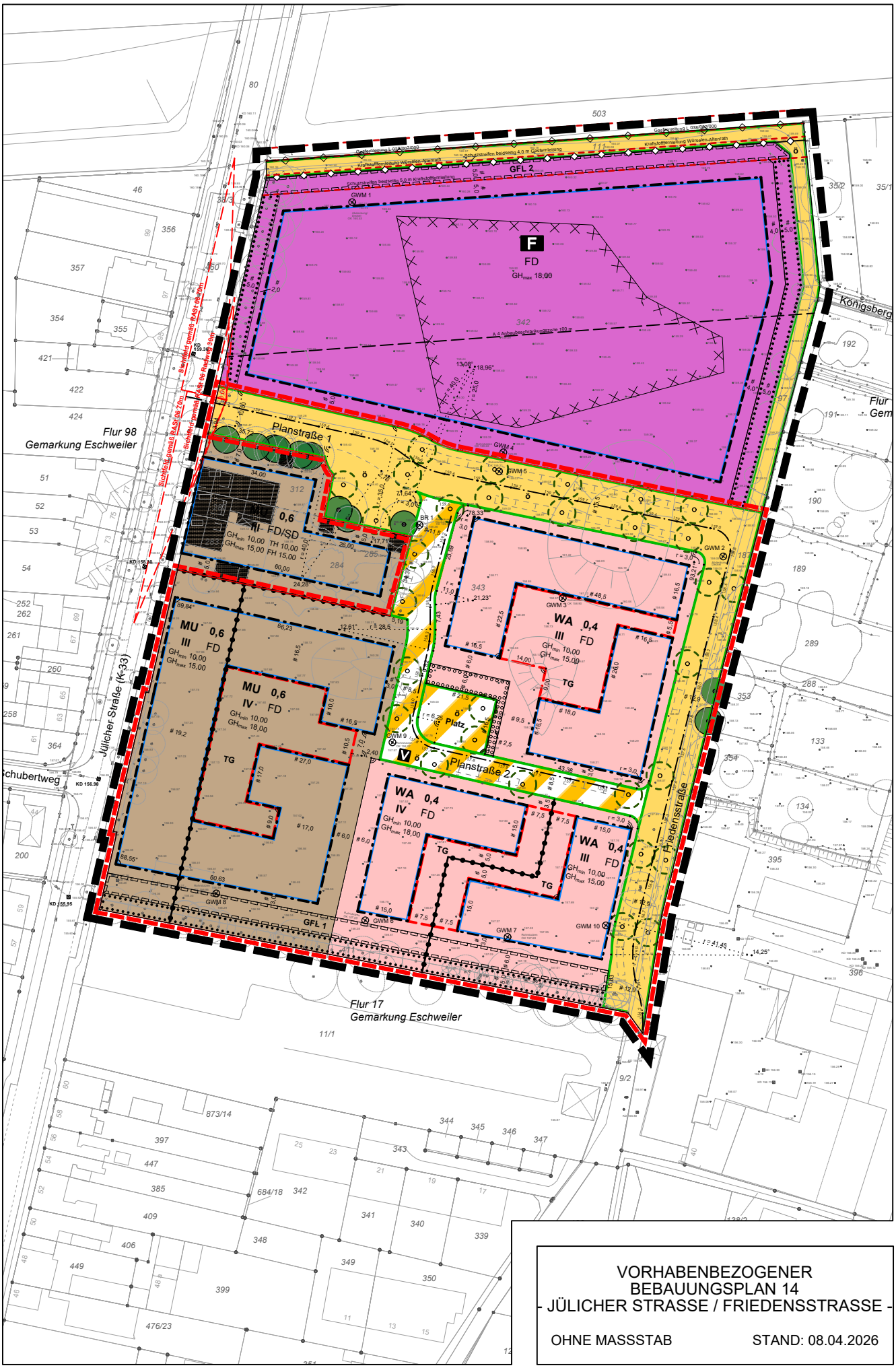
	Es soll sichergestellt werden, dass die Gasfernleitung durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.		
17.2	Es ist zu berücksichtigen: dass, 1. die Gasfernleitung nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird, 2. in der textlichen Begründung auf die Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 5. die Thyssengas GmbH am weiteren Verfahren beteiligt wird.	1. und 2.: Verweis auf Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 17.1. 3.: Eine Regelung der Durchführung bei nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanung. 4.: Die genannten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt (Verweis auf Stellungnahme der Verwaltung unter 17.1). Die allgemeinen Schutzanweisungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. 5.: Die Thyssengas GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
18.	**WVER Wasserverband Eifel-Rur - Schreiben vom 10.09.2024**		
	Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Jülicher Straße/Friedensstraße" sowie die 28. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Dreiers Gärten" in Eschweiler. Auf der 4 ha großen Fläche sollen etwa 2 ha für ein Wohnquartier genutzt werden. Die verbleibende Fläche ist als Standort für die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler vorgesehen. Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem WVER	Für den Bebauungsplan 14 wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	abzustimmen.		
19.	**GASCADE Gastransport GmbH - Schreiben vom 31.07.2024**		
19.1	Die Antwort erfolgt auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung wird mitgeteilt, dass die Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.2	Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese die Anlagen der GASCADE nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen dieser Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	Der notwendige externe Ausgleich wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten auf Grundlage der Methode Ludwig. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf sind über das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.3	Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Die Betreiber anderer Kabel und Leitungen, soweit bekannt, wurden bereits am Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20.	**Plusnet (EnBW) - Schreiben vom 03.09.2024**		
	Der Funklink der Plusnet (EnBW) verläuft nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.	**Vodafone West GmbH - Schreiben vom 02.09.2024**		

	Es müssen zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Gemäß der Planauskünfte befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Vodafone Kabel Deutschland GmbH Versorgungsgebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kabeltrassen der Vodafone West GmbH.	Gemäß Planauskünfte befinden sich weder Trassen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH noch der Vodafone West GmbH innerhalb des Plangebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14
- Jülicher Straße/Friedensstraße -





VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN 14
- JÜLICHER STRASSE / FRIEDENSSTRASSE -

OHNE MASSSTAB STAND: 08.04.2026

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MU	Urbane Gebiete
	Fläche für den Gemeinbedarf
F	Zweckbestimmung Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
IV	maximale Anzahl der Vollgeschosse
GH_{min} 10,00	Mindestgebäudehöhe
GH_{max} 18,00	maximale Gebäudehöhe
TH 10,00	maximale Traufhöhe
FH 15,00	maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Ö	öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Ö	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Platz	Zweckbestimmung öffentlicher Platz

5. Hauptversorgungsleitungen

	stillgelegte Gasfernleitung
	Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath

6. Grünordnerische Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung Bäume

8. Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach
SD	Satteldach

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN 14
- JÜLICHER STRASSE / FRIEDENSSTRASSE -

OHNE MASSSTAB STAND: 08.04.2026

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

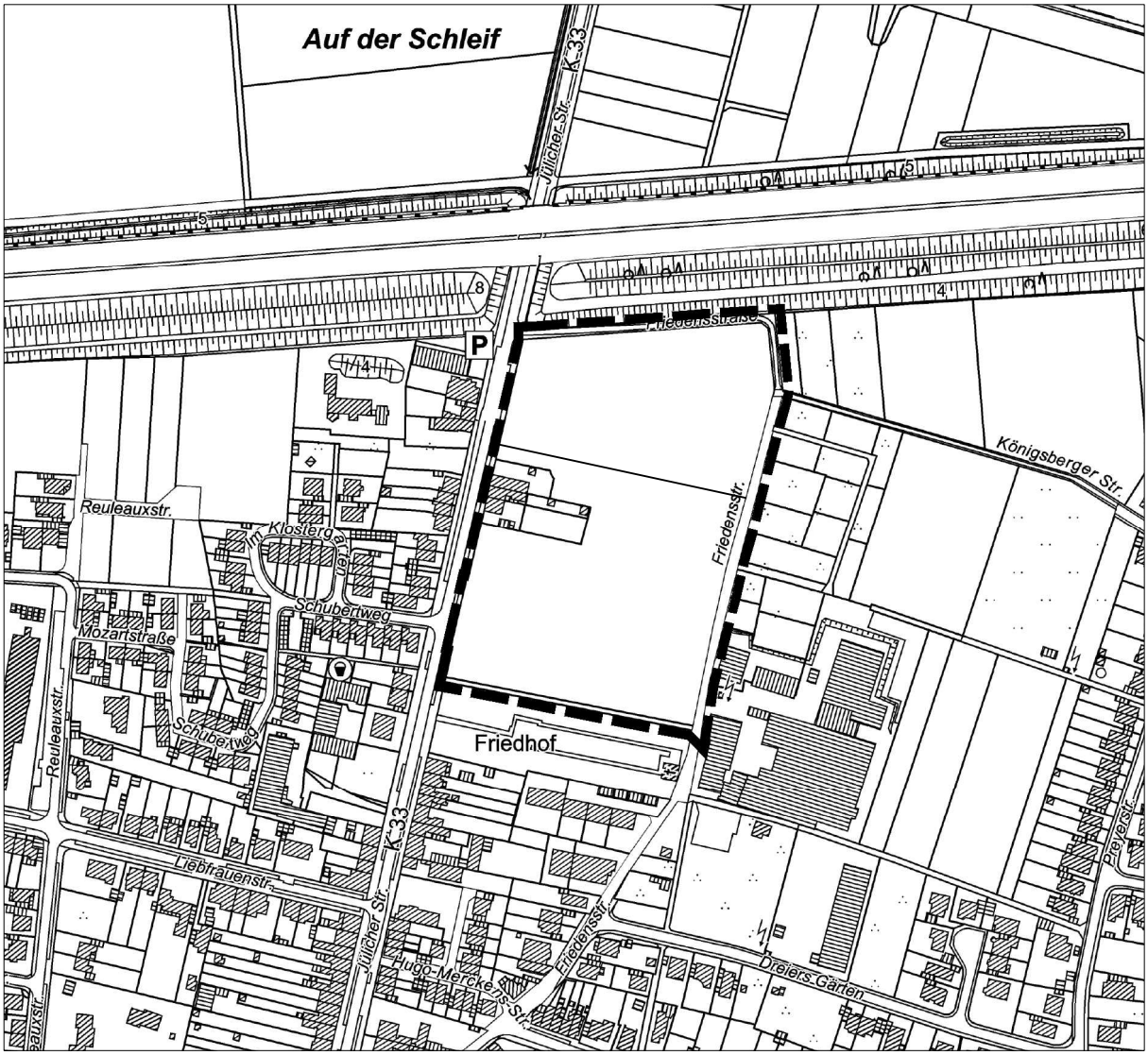
9. Sonstige Darstellungen

TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen / Geschossigkeiten
A4	Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG
Schutzstreifen	Schutzstreifen Hauptversorgungsleitungen
	Vorschlag Parkplatzaufteilung
	Sichtfeld gemäß RASt 06
	Vorschlag Baumanpflanzungen
BR 1	Brunnen
GWM 2	Grundwassermessstellen
KD 156.90	Kanaldeckelhöhen
159.5	Gradiente Höhenpunkte Verkehrsfläche
	Rechtwinkligkeit
	Winkel
8,00	Maßketten
# 5,00	Parallelmaß

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN 14
- JÜLICHER STRASSE / FRIEDENSSTRASSE -

OHNE MASSSTAB STAND: 08.04.2026

Anlage 6 der VV 214/26



STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 14
- JÜLICHER STRASSE/FRIEDENSSTRASSE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

OFFENLAGE

Stand: 08.04.2026

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

I.1.2 Urbane Gebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen

nicht zulässig.

I.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr"

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.

Hierzu zählen beispielsweise:

- Fahrzeughallen
- Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume
- Werkstätten
- Umkleide- und Sozialräume
- Schulungs-, Seminar- und Büroräume
- Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des südlich der Planstraße 2 gelegenen Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

I.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) oder durch Festsetzung der Mindestgebäudehöhe (GH_{min}) und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des MU wird teilweise zusätzlich durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Fassadenabschluss einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstungen oder ähnlichen Bauteilen.

Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

Die untere Bezugshöhe für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Für bauliche Anlagen unmittelbar entlang der Jülicher Straße gilt die Höhe der Kanaldeckel als untere Bezugshöhe. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

I.2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen werden. Aufbauten müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Feuerwehrübungsturm) überschritten werden.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

I.3.1 Straßenabgewandte Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Terrassen und Balkone um maximal 3,00 m auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

I.3.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassen sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind die gemäß Festsetzung III. 2 gekennzeichneten Flächen.

I.3.3 Vorgärten sind grundsätzlich von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. In Einzelfällen können technisch oder nutzungsbedingte erforderliche und baulich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

Die Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauseingang, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist gemäß § 8 BauO NRW nicht zulässig.

I.4 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Technisch oder nutzungsbedingt erforderliche und baulich untergeordnete Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen und Flucht- und Rettungswege aus der Tiefgarage, können im Einzelfall ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist.

I.5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.5.1 Die als GFL 1 markierten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte dienen folgenden Nutzungen:

1. Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit
2. Fahrrecht zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen
3. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb dieser Fläche sowie die Pflanzung von Bäumen sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

I.5.2 Die als GFL 2 markierten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen folgenden Nutzungen:

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger.

Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind ausgeschlossen. Die Pflanzung von Bäumen ist nur ausnahmsweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

I.6 **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.6.1 <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zugelassen.

I.6.2 <u>Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen</u>

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 Laubbäume einer Art nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² Größe anzulegen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum nach Pflanzliste 1 im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.6.3 Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

I.6.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zugelassen.

Innerhalb dieser Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" können die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Zu- und Ausfahrten bedarfsgerecht unterbrochen werden.

I.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.7.1 Oberbodenabdeckung

Im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ist ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60cm erforderlich.

I.7.2 Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht zur Erschließung genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind insektenfreundliche Stauden zu verwenden.

Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten ist generell unzulässig.

Nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,60 m betragen und mindestens 60 % der Fläche überdecken.

I.7.3 Dachbegrünung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im MU und WA sind Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie Pflanzen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen (haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer. Mindestens zwei Drittel der Dachflächen sind zu begrünen.

I.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.8.1 Baulicher Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges aufweisen. Dabei gilt:

R'w, ges = La – K Raumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Abbildung gekennzeichnet (siehe Textliche Festsetzungen I.8.1, Abbildung 1 oder Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 4.3, Abb. 4.3.1, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehr von L > 62 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von über 58 dB(A) vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Wenn auf eine schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen verzichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vor dem Schlafraumfenster vorliegt. Verfügt ein Schlafraum über mehr als ein Fenster, ist es ausreichend, wenn vor einem dieser Fenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vorliegt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] tatsächlich niedriger ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w, ges zulässig. Gleiches gilt, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung niedrigerer Anforderungen für den notwendigen Schallschutz ausreichend ist.

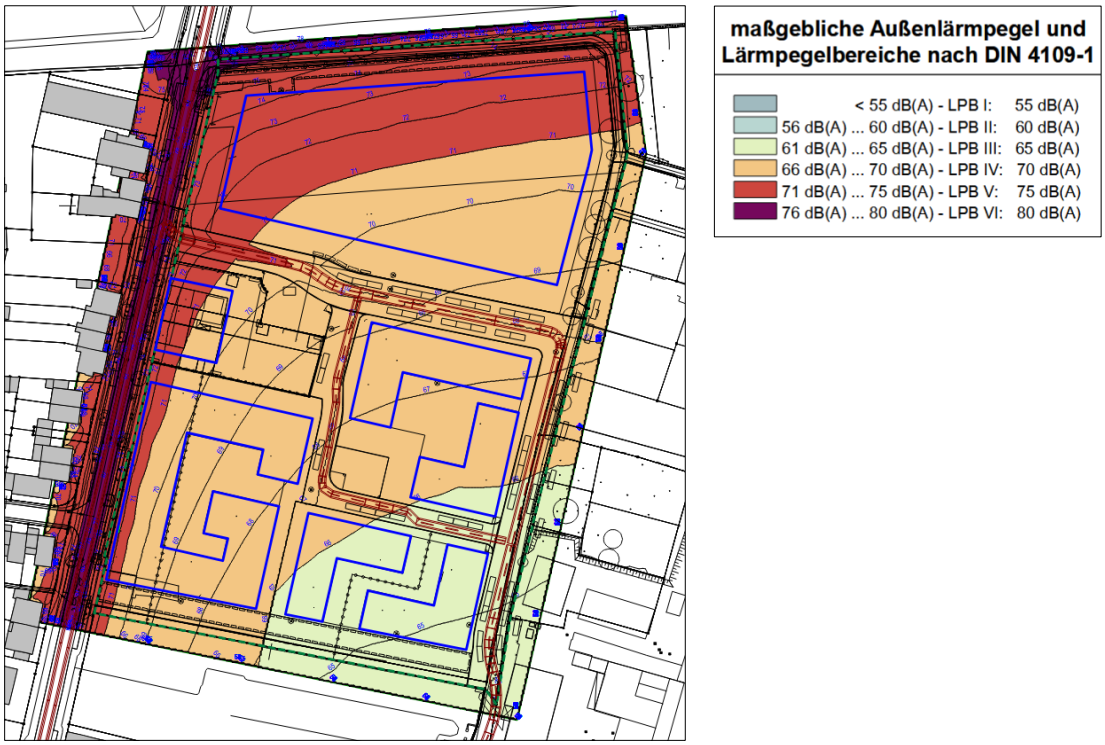


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

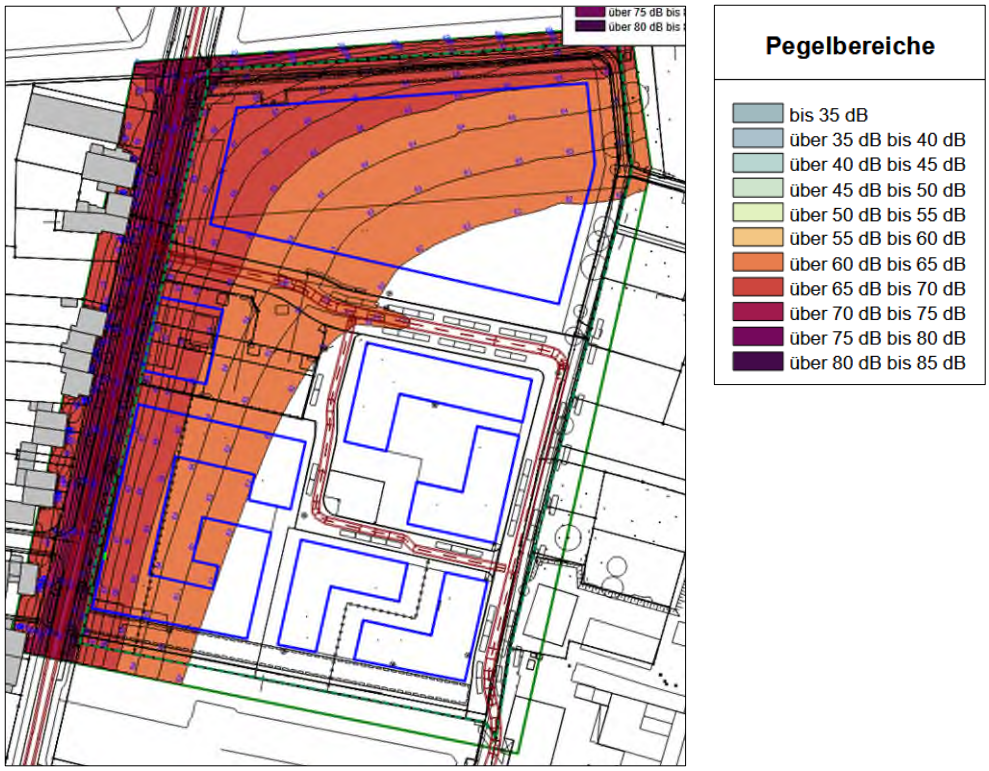


Abbildung 2: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, Bereich mit Beurteilungspegeln >62 dB(A), Zeitraum tags [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

I.8.2 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

Die Bauausführungen der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn– und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

I.9 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 verpflichtet.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

II.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Diese Einfriedungen sind derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

II.2 Einfriedungen in Form von Mauern, Beton- oder Gabionenwänden sind unzulässig.

II.3 Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen sind mit hellen Materialien mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR-Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen.

II.4 Dächer sind generell als Flachdächer auszubilden. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10 %. Innerhalb des MU sind teilweise zusätzlich Satteldächer zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

III.1 Das gesamte Plangebiet, ausgenommen die Flurstücke 282-285, 312, Gemarkung Eschweiler, Flur 16, wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0042 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren

Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf die Hinweise unter IV.10.2 und IV.10.3 wird verwiesen.

III.2 Bei der mit dem Planzeichen 15.12 gemäß PlanZV 90 zusätzlich gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt es sich um eine Altlastenfläche, für die seitens der Städte-Region umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

IV HINWEISE

IV.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen.

IV.2 Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können trotz der vorausgegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, so dass auf die Beachtung des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen wird.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden.

IV.3 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

IV.4 Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

IV.5 Tektonische Störung

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest / Südost Richtung eine tektonische Störung. Diese Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

IV.6 Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt

durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

IV.7 Grundwassermessstellen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM 1-10) sowie der Brunnen (BR 1) sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

	x	y
GWM 1	32307729,437	5634151,122
GWM 2	32307838,800	5634046,734
GWM 3	32307791,500	5634034,450
GWM 4	32307773,976	5634077,411
GWM 5	32307772,735	5634071,807
GWM 6	32307733,290	5633939,507
GWM 7	32307775,241	5633934,601
GWM 8	32307689,403	5633947,433
GWM 9	32307741,308	5633991,958
GWM 10	32307804,202	5633938,011
BR 1	32307749,292	5634056,002

IV.8 Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024, ist am südwestlichen Rand des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis mit Überschwemmungen von bis zu 50 cm zu rechnen. Es wird den jeweiligen Eigentümern empfohlen Zutritts- und sonstige Öffnungen innerhalb zukünftiger Gebäude unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

IV.9 Mutterboden

Nach § 202 BauGB ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

IV.10 Altlasten

IV.10.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 gem. PlanZV 90 gekennzeichneten Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

IV.10.2 Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A 70.4 „Bodenschutz und Altlasten“ der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen.

IV.10.3 In den Bereichen mit Bodenauffüllungen, die erhöhte Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV aufweisen (siehe Begründung Teil A, Abbildung 13), ist der Bodenaushub fachgerecht separat zu entsorgen. In Bereichen von Fundamenten und Tiefgaragen außerhalb dieser Flächen können zusätzliche Entsorgungen erforderlich werden.

IV.11 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

IV.12 Erlaubnisfelder

Das Plangebiet liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

IV.13 Artenschutz (Rodungen)

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

IV.14 Artenschutz (Außenbeleuchtungen)

Für Außenbeleuchtungen sollten nach Möglichkeit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung von Licht soll durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und der Reduzierung der Helligkeit minimiert werden.

Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

IV.15 Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

IV.16 Thermische Anlagen

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

IV.17 Anbaubeschränkungszone

Für Flächen nördlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 4 gilt, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, bedürfen.

IV.18 Militärischer Zuständigkeitsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

IV.19 Unterirdische Leitungen

Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden unterirdischen Leitungen sowie die Schutzstreifen der Trassen sind nachrichtlich innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die maßgeblichen Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen befinden sich teils außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Fläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL 2) entsprechen dem sich auf den Flächen für den Gemeinbedarf befindenden Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung.

IV.20 Zisternen und Brauchwassernutzung

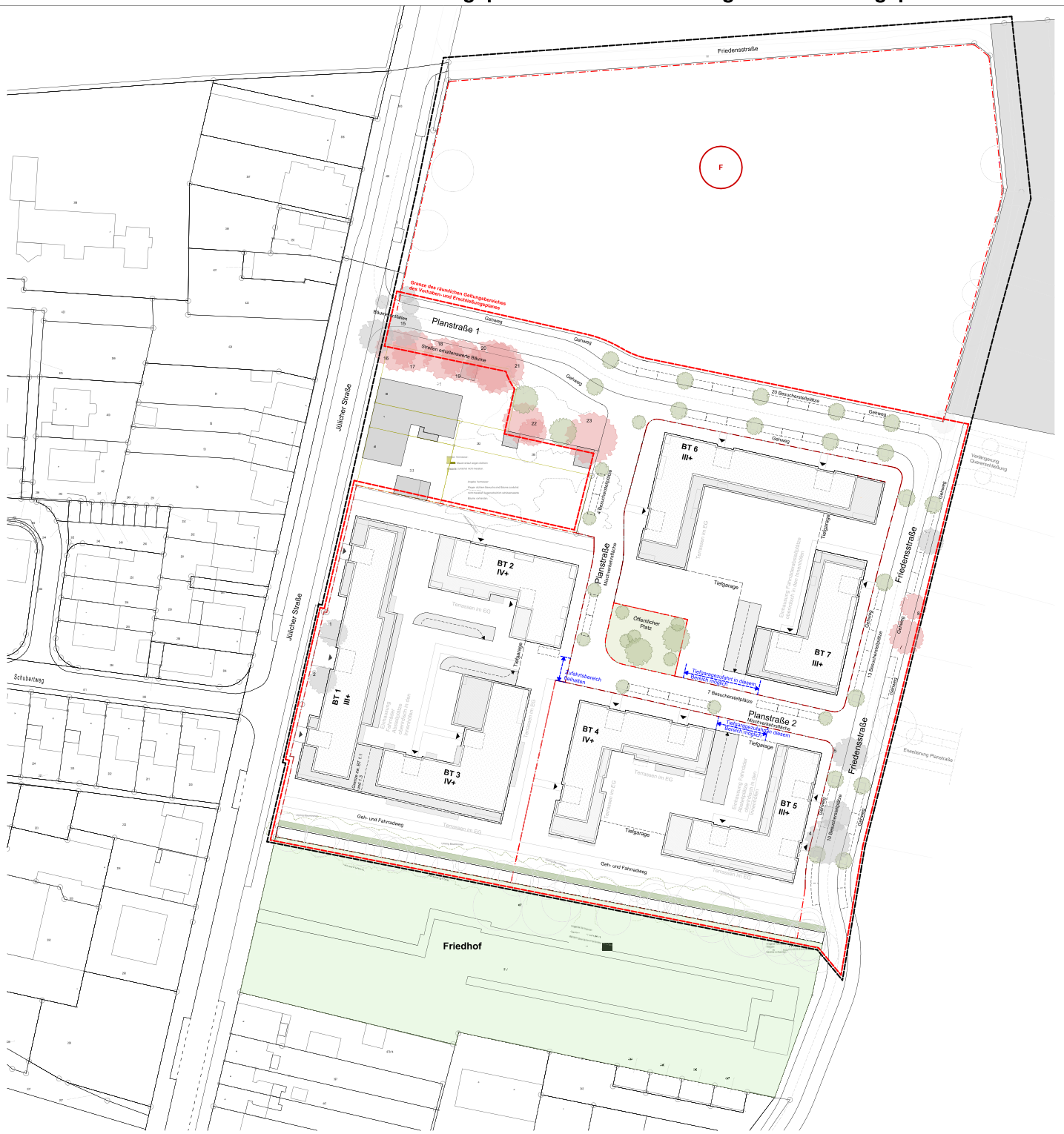
Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

V PFLANZLISTE

Pflanzliste 1
Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm

Winterlinde (*Tilia cordata)*
Hainbuche (*Carpinus betulus)*
Feldahorn (*Acer campestre)*
Vogelkirsche (*Prunus avium)*
Säulenkirsche (*Prunus serotina „Amanogawa“)*

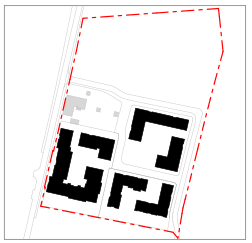
Stadt Eschweiler Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße



Legende

- Bestandsbäume, die erhalten bleiben
- Straßenrandbegleitende neugepflanzte Bäume
- Erhalt der Bestandsbäume ist aufgrund der neuen Straßenführung nicht möglich.
- Streifen erhaltenswerter Bäume und Hecken entlang des Friedhofes (Bestand)
- öffentl. PKW- Stpl. straßenrandbegleitend
- XXX planerische Anmerkungen

INDEX	DATUM	BEARB.	ÄNDERUNGEN



Bauvorhaben / Bauort:

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße

Auftraggeber:
Kap Tur Immobilien GmbH
Bahnhofstr. 10
65510 Idstein
Tel: 061265058457
Fax: 061265058464
E-Mail: eturan@eurasia-finance.com

Planungsbüro:
HS02 Huthweiker Stoehr & Partner
Biebricher Allee 16
65187 Wiesbaden
Tel: +49 (0) 611 81 20 517
Fax: + 49 (0) 611 81 20 360
E-Mail: info@hs02.de

Bauherr: Datum, Unterschrift

Verfasser: Datum, Unterschrift

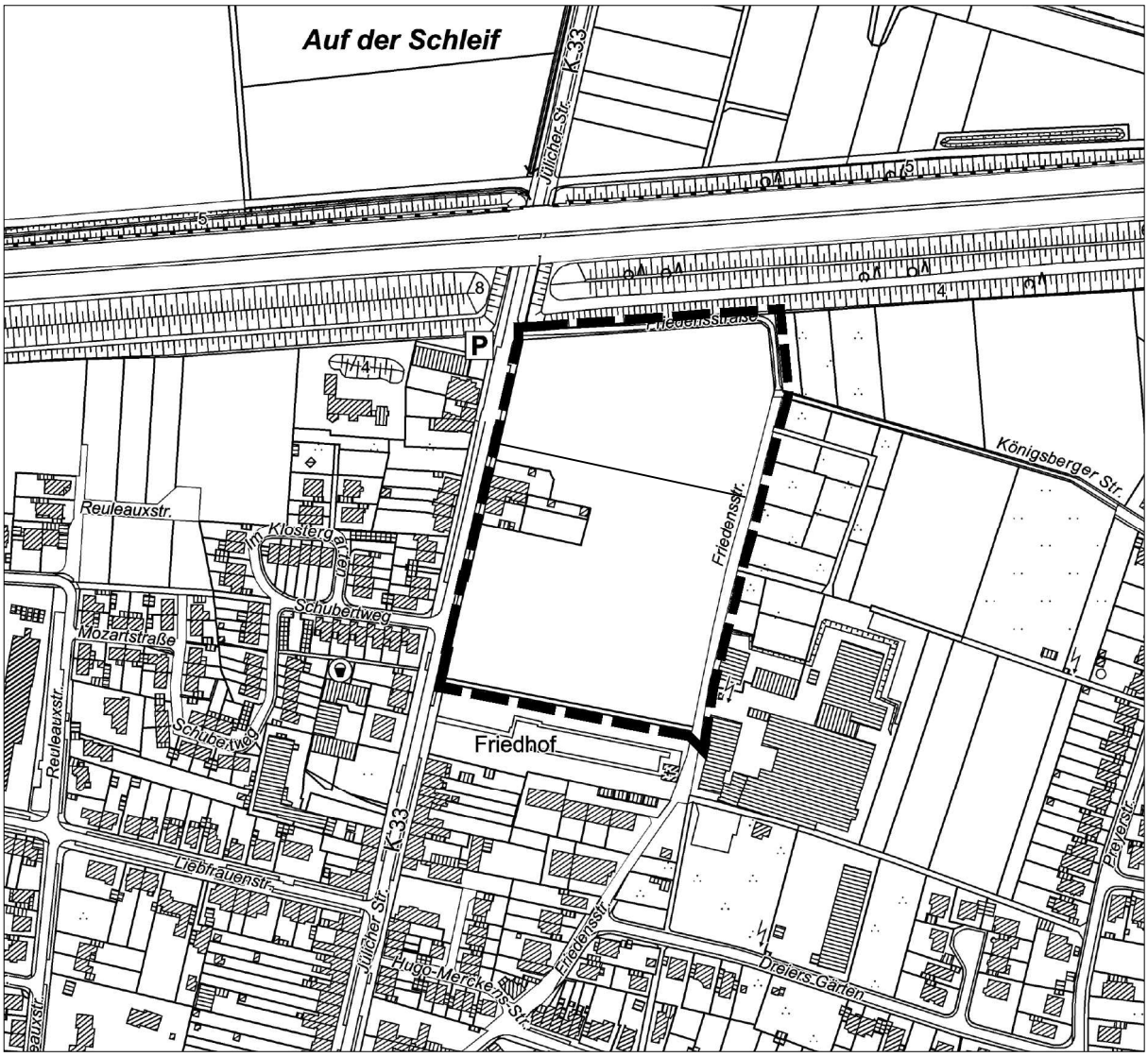
Planinhalt: **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Laufnummer: **01**

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
o.M.	**841 x 670**	**08.04.2026**	**as**

Anlage 7 der VV 214/26

Anlage 8 der VV 214/26



STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 14
- JÜLICHER STRASSE/FRIEDENSSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

Stand: 08.04.2026

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION 4

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Heutige Situation 5
1.3 Planungsanlass und Ziel 7
1.4 Übergeordnete Planungen 8
1.5 Bebauungsplanverfahren 11

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 11

3 PLANUNGSINHALT 15

3.1 Art der baulichen Nutzung 15
3.2 Maß der baulichen Nutzung 15
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 17
3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 18
3.5 Verkehrsflächen 19
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 19
3.7 Grünordnerische Festsetzungen 20
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21
3.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 22
3.10 Zulässigkeit von Vorhaben 25
3.11 Örtliche Bauvorschriften 25

4 KENNZEICHNUNGEN 25

5 SONSTIGE HINWEISE 26

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 29

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung 29
6.2 Verkehrliche Erschließung 30
6.3 Bodenordnende Maßnahmen 31

7 UMWELTBELANGE 31

7.1 Umweltprüfung 31
7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 31
7.3 Artenschutz 32
7.4 Bodenschutz 33
7.5 Wasserschutz 36
7.6 Immissionsschutz 38
7.7 Klimaschutz 39

8 STÄDTEBAULICHE DATEN 42

TEIL B: UMWELTBERICHT

9 EINLEITUNG 43
9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele 43
9.2 Methodisches Vorgehen 44
9.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind 44

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 46
10.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 46
10.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 46
10.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt 50
10.1.3 Fläche und Boden 52
10.1.4 Wasser 55
10.1.5 Klima / Luft 58
10.1.6 Landschafts- und Ortsbild 60
10.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 61
10.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern. 61
10.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie 63
10.1.10 Wechselwirkungen 64
10.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 64
10.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 64
10.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 64

11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 65
11.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben . 65
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen 65
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 65

12 GUTACHTEN 66

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – liegt am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“, die hier bis Ende 2000 Öle, Fette und Schmierfette hergestellt hat, die unmittelbar angrenzende Friedensstraße und im Süden die zwischen Friedhof und Werksgelände verlaufende Wegeparzelle.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße
- im Norden und im Osten durch die äußere Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufende Wegeparzelle (Gemarkung Eschweiler, Flur 17, Flurstück 411) entlang der Friedhofsmauer.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst vorrangig den südlichen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Detail wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße und durch die äußeren Parzellengrenzen der bestehenden Hausgruppe an der Jülicher Straße (Gemarkung Eschweiler, Flur 16, Flurstücke 282, 283, 284, 285 und 312)
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 342 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und einem ca. 4 m breiten Verschwenk Richtung Norden gegenüberliegend von Flurstück 312
- im Osten durch die östliche Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufenden Wegeparzelle 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 343 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und das Flurstück 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) zudem teilweise die Flurstücke 9/2 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) und das Flurstück 187 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den vorgenannten Flurstücken das Flurstück 342, die Flurstücke 282-285 und 312 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16), sowie einen Teil des Flurstückes 531, das Flurstück 111 und das Flurstück 97 (Gemarkung Eschweiler, Flur 98).

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

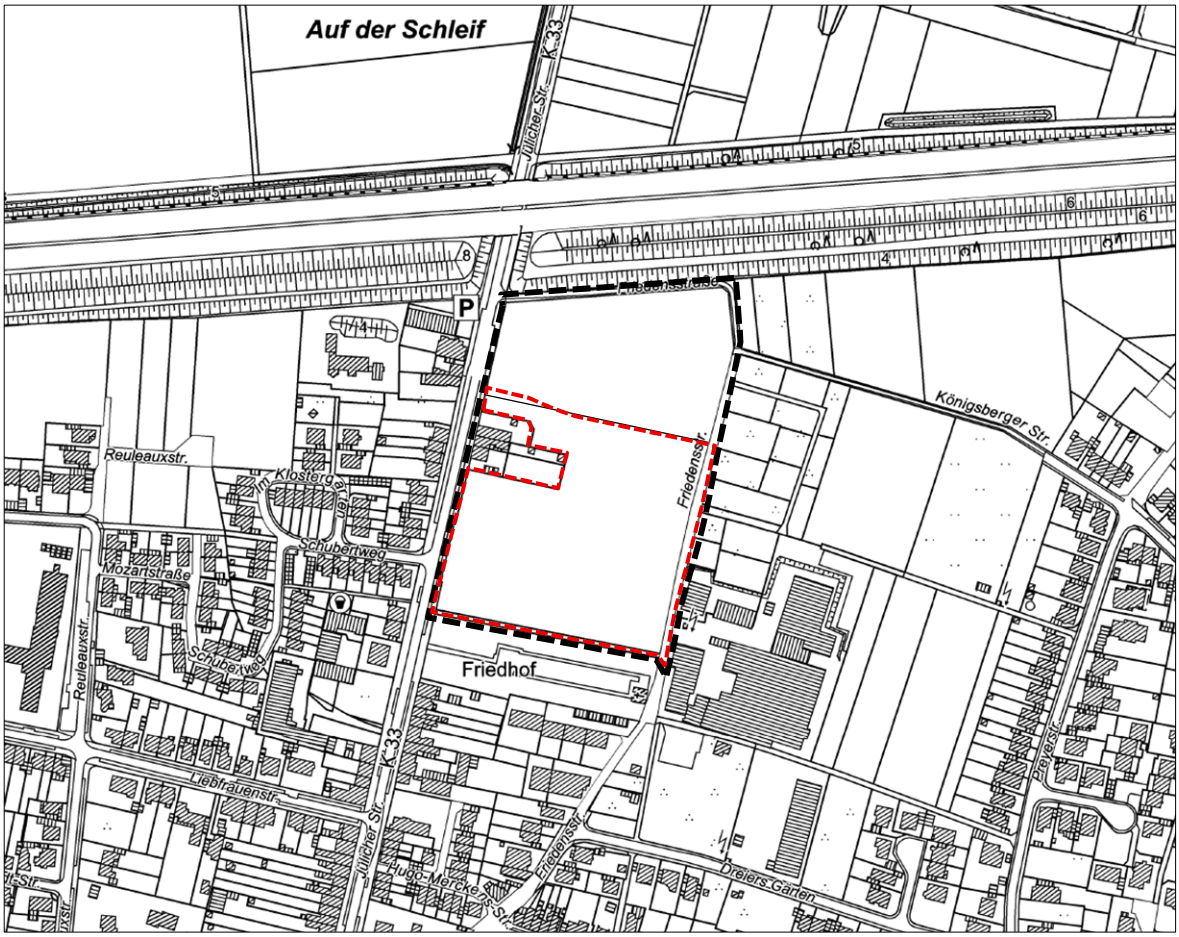


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 (schwarz) u. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot) [Quelle: Geobasis.nrw]

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 40.500 m². Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von ca. 23.000m² und entspricht damit einem Anteil von ca. 57 % des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die ehemals innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Betriebsgebäude des Mineralölwerkes „Wenzel & Weidmann“, später Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“ wurden beseitigt, so dass sich die Flächen heute als Industriebrache mit entsprechendem Gehölzanteil darstellen.

Es erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, mit denen das Grundwassermonitoring durchgeführt wird.

Die an der Jülicher Straße grenzständige Hausgruppe aus drei zweigeschossigen Wohnhäusern beinhaltet teilweise Fremdenzimmer.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn A4, die hier in Hochlage durch das Stadtgebiet geführt wird. Zur Südseite wurde zwar ein Lärmschutzwall errichtet, der aber für eine Wohnbebauung unmittelbar südlich der Autobahntrasse keinen hinreichenden Lärmschutz bietet. Eine weitere erhebliche Lärmquelle ist das Verkehrsaufkommen auf der Jülicher Straße.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine stillgelegte Gastrasse, deren Verlauf im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Ebenso verläuft entlang der nördlichen Grenze die Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath, welche ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Im Osten grenzt das Plangebiet im nördlichen Abschnitt an Kleingartenflächen, im südlichen Abschnitt an die Gewerbeflächen der ehemaligen „Lackfabrik Merckens/ VALSPAR“. Die Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes sollen zeitnah abgerissen werden.

Südlich des Plangebietes liegt der Evangelische Friedhof mit großkronigem Baumbestand. Südlich des Friedhofs schließt sich eine vorrangig dreigeschossige traufständige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise entlang der Jülicher Straße an.

Westlich des Plangebietes grenzen zwei dreigeschossige Hausgruppen und Doppelhäuser unmittelbar an die Jülicher Straße.

Das Plangebiet ist heute über die Jülicher Straße (K 33) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verbindet das Plangebiet Richtung Norden mit dem nächstgelegenen Ort „Dürwiss“ und im Süden über die „Kochsgasse“ mit der Hauptstraße „Indestraße“. Die Autobahnauffahrten „Eschweiler West“ und „Eschweiler Ost“ der Bundesautobahn A4 sind in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar südlich an der Jülicher Straße gelegene Bushaltestelle „Liebfrauenkirche“. Hier verkehrt halbstündlich die Buslinie 6 Richtung Eschweiler Bahnhof und Aldenhoven/Jülich Bahnhof und die Buslinie EW 2 Richtung Nothberg Dürwiß. 300 m östlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Vöckelsberg“. Hier verkehrt die Buslinie 48 nach Stolberg Mühlener Bahnhof.

In ca. 450 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich die katholische Ganztagsschule „Don-Bosco-Schule“, in 500 m Entfernung Richtung Norden die „KGS Dürwiß“.

Die weiterführende „Bischöfliche Liebfrauenschule“ liegt 250 m südwestlich, das städtische Gymnasium 550 m südöstlich des Plangebietes. Der katholische Kindergarten „St. Peter und Paul“ liegt ca. 350 m südlich des Plangebietes. Im ca. 500 m Entfernung befindet sich an der Königsberger Straße ein Spielplatz.

Der Eschweiler Marktplatz ist keine 600 m entfernt. Die Eschweiler Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in ca. 750 m Entfernung in südlicher Richtung. Am südlichen Ortsrand von Dürwiß liegen, in ca. 500 m Entfernung, insgesamt drei Lebensmitteldiscounter.

Aufgrund der Lage am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler bestehen für die zukünftigen Bewohner*innen fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten unmittelbar östlich des Plangebietes und nördlich der Autobahn südlich der Ortslage Dürwiß. Zudem liegt der Blausteinsee in 3 km Entfernung zum Plangebiet.



Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereiches VBP 14 [Quelle: Köln Geobasis NRW / eigene Bearbeitung, 2025]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der Aufgabe der ehemals gewerblich genutzten Flächen des Fuchs Areals werden durch die Neuplanung Flächen in Anspruch genommen, die im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Inanspruchnahme werden heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Im hinreichenden Abstand zur Autobahn A4 soll im südlichen Teilabschnitt vorrangig Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Dieser Teilbereich entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Mit der geplanten Bebauung soll ein zeitgemäßer und nachhaltiger Wohnungsbau sichergestellt werden.

Im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll der zentrale Standort der zukünftigen Hauptwache der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden. Die zentrale Lage des Plangebietes im

Zentrum des gesamten Stadtgebietes und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße sind dabei optimale Standortbedingungen für die geplante Hauptwache.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches im Jahr 2022 im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban entwickelt wurde.

1.4 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg".

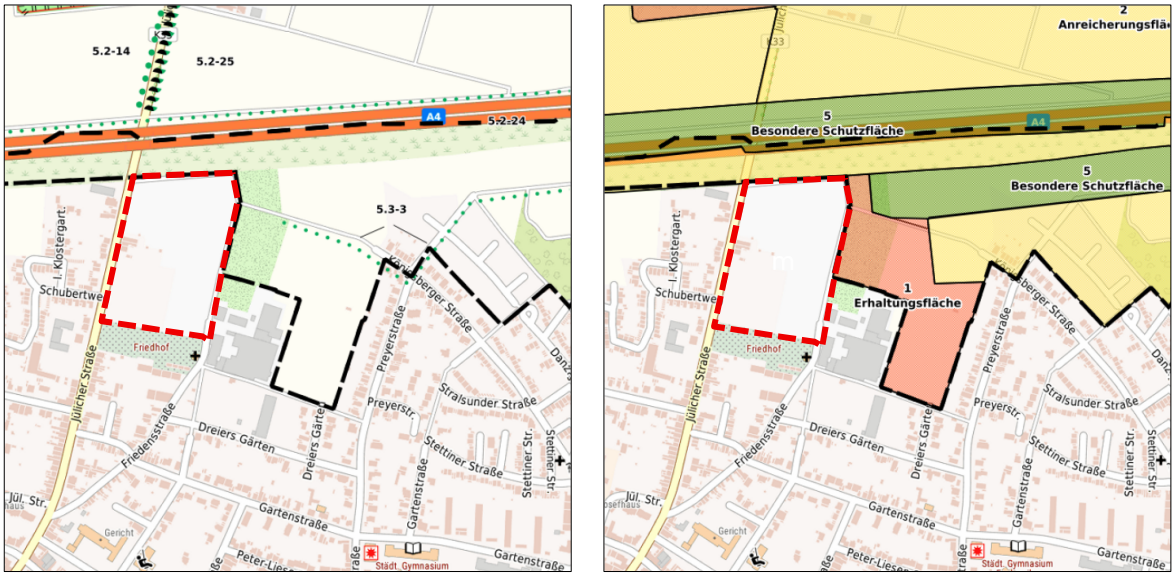


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte (links) und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg – der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen, 2025]

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Jülicher Straße werden sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Jülicher Straße selbst wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse. Das Plangebiet wird als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

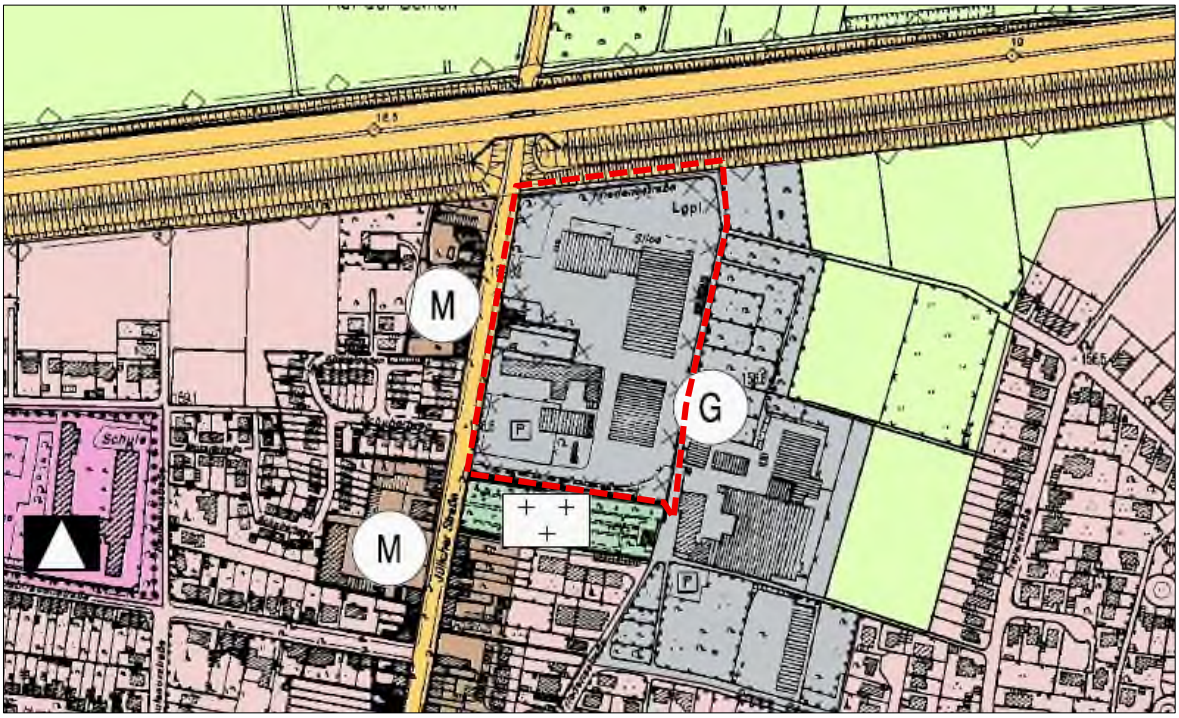


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009 [Quelle: Stadt Eschweiler, 2025]

Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt werden, mit dem Ziel, für die hier in diesem Verfahren betrachteten Flächen Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) darzustellen.

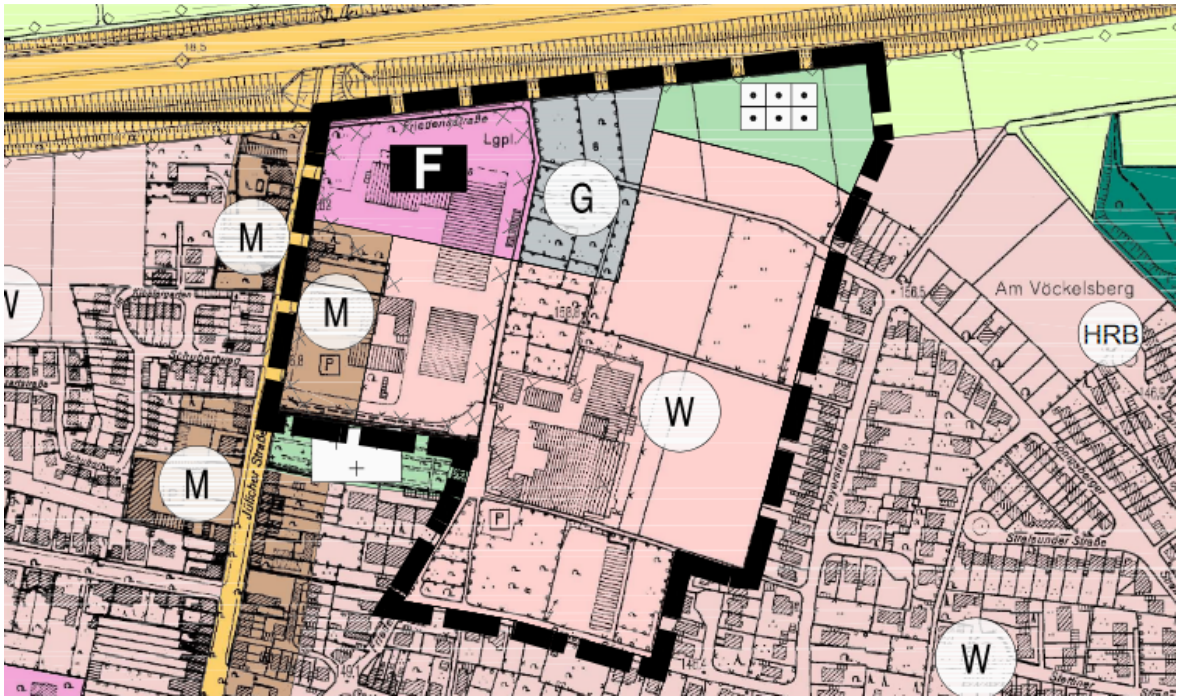


Abbildung 5: Entwurf 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand: 06.2025 [Quelle: Stadt Eschweiler, 2026]

Die gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bereits gestellte landesplanerische Anfrage wurde durch die Bezirksregierung Köln am 28.01.2025 positiv beschieden (AZ: 32/62.6-1-11.08-2024-01.

Bestehende Bebauungspläne:

Für den überwiegenden Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 wurde bereits am 22.03.2012 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss galt für den Bebauungsplan 137 A, der als Angebotsbebauungsplan entwickelt werden sollte und im Gegensatz zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14 nicht die angrenzenden Verkehrsflächen beinhaltete. Das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf 137A hatte eine gewerbliche Entwicklung zum Ziel. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Frühjahr 2012 wurde das Verfahren nicht weitergeführt und die Beschlüsse im Sommer 2024 aufgehoben.

Folgende Bebauungspläne liegen in Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan:

- Bebauungsplan 42 (rechtkräftig seit dem 16.09.1975) einschließlich der 3. Änderung 42.3 (rechtskräftig seit dem 30.09.1978)
- Bebauungsplan 42.2 - 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 01.06.1985)
- Bebauungsplan 121 (rechtskräftig seit dem 01.05.1980) einschließlich der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 17.10.1986)
- Bebauungsplan 257 (rechtskräftig seit dem 16.07.2003)

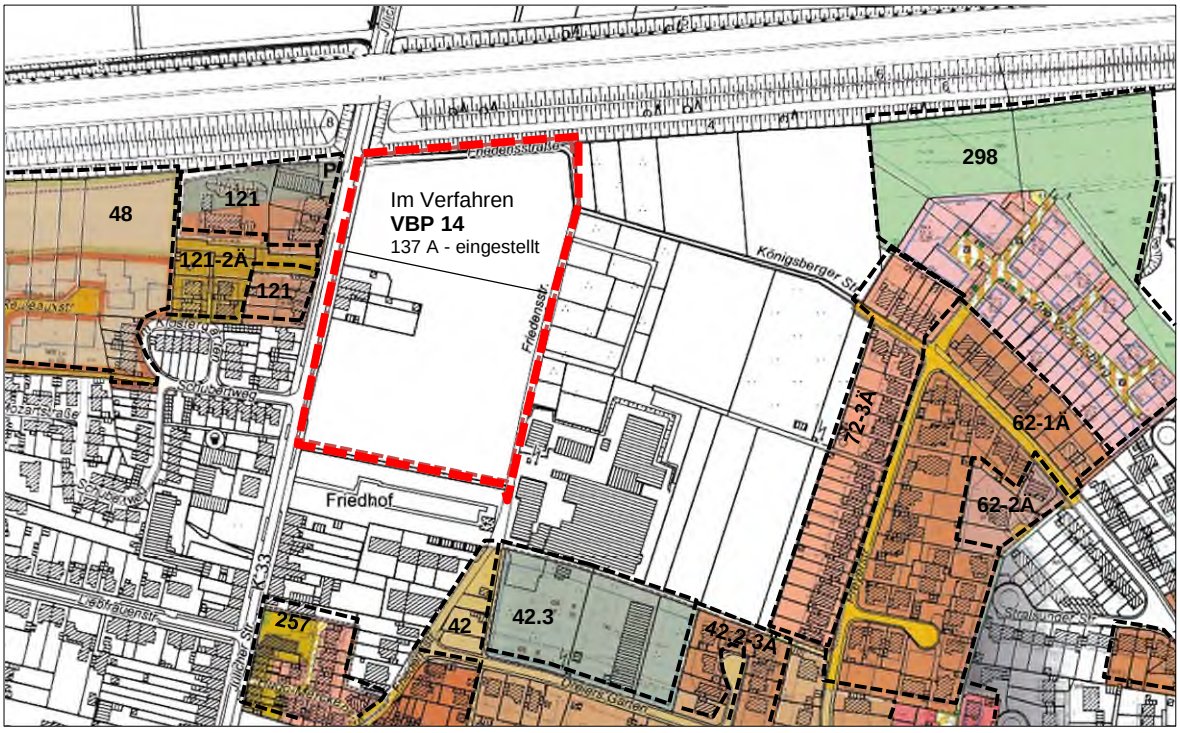


Abbildung 6: Übersicht über Bebauungspläne im und um das Plangebiet [Quelle: ALK der StädteRegion Aachen, 2025]

Rahmenkonzept:



Abbildung 7: Gesamtkonzept Standort Jülicher Straße [Quelle: NRW.Urban, 2022]

Auf Initiative der Stadt wurde die landeseigene Gesellschaft „NRW.Urban“ im Sommer 2016 beauftragt, im Rahmen des Projektes „Bau.Land.Leben“ Ideen für eine Aufwertung des Gebietes zu entwickeln. In den Jahren 2017-2021 wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Einzeleigentümern durchgeführt, die vorhandenen Restriktionen ermittelt, ein Nutzungskonzept erarbeitet und die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung untersucht. Im Ergebnis wurde schließlich für die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Preyerstraße ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt, welches im September 2022 im Planungs- Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieses Konzept sieht im nördlichen Teil entlang der Autobahn eine gewerbliche Entwicklung sowie Kleingartenanlagen vor. Für die südlich angrenzenden Flächen ist von West nach Ost eine gemischte Wohnnutzung, Geschoßwohnungsbau, eine Grünzone, und eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern angedacht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht ca. 31 % des Rahmenplangebietes.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll aufgrund der Umweltproblematik nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sondern im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Demzufolge sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und anschließend in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der genannte Bebauungsplan umfasst dabei die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Flächen, die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BGB) 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 für das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht drei Teilbereiche vor.

Der nördliche Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.500 m² für die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr. Das Gebäude soll derart angeordnet werden, dass in Richtung südlich gelegenem Wohngebiet aus Lärmschutzgründen eine möglichst geschlossene Gebäudefassade ausgebildet wird. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge soll im Westen unmittelbar zur Jülicher Straße sowie im Osten zur Friedensstraße erfolgen.

Im mittleren Teilbereich werden die Flurstücke der Bestandsgebäude entlang der Jülicher Straße in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend dem Bestand planungsrechtlich festgesetzt.

Der verbleibende Teilbereich umfasst das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die interne Erschließung erfolgt über eine bis zu 15,5 m breite Planstraße, die den Vorhaben- und Erschließungsplan am nördlichen Rand von der Jülicher Straße bis zur Friedensstraße quert. Von dieser Quererschließung (Planstraße 1) zweigt eine weitere halbringförmige bis zu 11,5 m breite Planstraße (Planstraße 2) Richtung Süden ab, die nach ca. 70 m im rechten Winkel abknickt und an die Friedensstraße anbindet. Um einen Teil des zukünftigen Verkehrsaufkommens Richtung Süden über die Friedensstraße abführen zu können, wird die Friedensstraße auf eine Gesamtbreite von ca. 12,9 m ausgebaut. Der Ausbau soll auf der Westseite der heutigen Friedensstraße erfolgen.

Am südlichen Rand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als Wegeverbindung zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße ein Rad- und Fußweg für die Allgemeinheit vorgesehen.

Die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen entlang der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im mittleren Bereich einen Platz ausbilden, welcher als öffentlicher Platz der Allgemeinheit dienen soll. Die dargestellten Gebäude bestehen aus einer unterschiedlichen Anzahl von Gebäudeabschnitten. Im zentralen Bereich ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich zurückspringendem Nichtvollgeschoss vorgesehen. Ansonsten ist eine Dreigeschossigkeit zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses geplant, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Die obersten Dachabschlüsse sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung hergestellt werden.

Innerhalb der Bebauung sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Entlang der Jülicher Straße besteht die Absicht betreutes Wohnen anzubieten. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 240 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Konstellationen vor.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen dabei die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen durch eine Vegetationstragschicht begrünt werden, wodurch einem Aufheizen großflächiger versiegelter Flächen und damit der Bildung von Hitzeinseln innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden kann.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Planstraßen und der Friedensstraße vorgesehen.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf - Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 (schwarz) u. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot) [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]



Abbildung 9: Ansichten 1 [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]



Abbildung 10: Ansichten 2 [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Hauptwache der Feuerwehr vorgesehenen Flächen sollen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" festgesetzt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen beispielsweise Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleide- und Sozialräume, Werkstätten, Schulungs-, Seminar- und Büroräume sowie Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen.

Die Bauflächen entlang der Jülicher Straße sind als Urbanes Gebiet geplant. Damit soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Bebauung eine innerstädtisch angepasste Dichte ermöglicht werden. Die weiteren Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Innerhalb des Urbanen Gebietes sind ebenso die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte, Tankstellen) nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Urbane Gebiet wird aufgrund der Lage und der angestrebten höheren Verdichtung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Grundflächenzahl gesondert festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität für die zukünftige Nutzungen ermöglichen zu können sowie auf Grund des allgemein hohen Flächenbedarfs für Übungs- und Verkehrsflächen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch sonstige Nebenanlagen allgemein um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Innerhalb des südlich der Planstraße 2 gelegenen Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass durch Tiefgaragen die normierte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden darf. Ziel ist es durch die Festsetzung, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen für den Aufenthalt zu generieren, indem der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden kann.

Voraussetzung für diese Überschreitung ist, dass die nicht überbauten Tiefgaragenanteile mit mindestens 60 cm begrüntem Erdreich überdeckt werden. Damit wird gewährleistet, dass die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen den Anwohnenden für Freizeitaktivitäten, für Kleinkindspielen und für soziale Kontakte zur Verfügung stehen und damit die Wohnqualität des Umfeldes erhöht wird.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand entlang der Jülicher Straße. Die bestehende Bebauung weist zumeist 2 bis 3 Vollgeschosse mit zusätzlich nutzbarem Dachgeschoss auf.

Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Jülicher Straße, der Friedensstraße sowie entlang der querenden Planstraße maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Südlich und westlich des zentralen Platzbereiches sollen bis zu 4 Vollgeschosse ermöglicht werden. Mit der Zulässigkeit von viergeschossigen Gebäuden südlich des zentralen Platzes bei einer GRZ von 0,4 wird in Kauf genommen, dass der Orientierungswert für die GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 hier nicht eingehalten werden kann.

Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen.

Die Zulassung von vier Vollgeschossen im zentralen Bereich dient insbesondere der effizienten Ausnutzung der verfügbaren Flächenressourcen im Sinne eines flächensparenden Bauens und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, wird dabei eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber einer weiteren Ausweitung der Grundflächenzahl bewusst bevorzugt.

Zugleich unterstützt die erhöhte bauliche Dichte im Umfeld des zentralen Platzbereiches die Ausbildung eines funktionalen und räumlichen Mittelpunkts. Die höhere Geschossigkeit trägt dazu bei, die Nutzungsintensität und Belebung dieses Bereiches zu stärken und somit eine quartiersprägende Adresse mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Gleichzeitig ermöglicht sie eine größere Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen, wodurch unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden kann.

Ergänzend wird die städtebauliche Dichte durch freiraumplanerische Maßnahmen begleitet. Hierzu zählen die Anlage des zentralen Platzbereiches als nicht überbaubare Fläche, die Schaffung einer begrünten Fläche als abschließendes Element um den Platzbereich sowie der Erhalt prägender Baumstrukturen im Süden. Zudem werden insgesamt mindestens 30 neu anzupflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in Verbindung mit den zu erhaltenden Baumstrukturen ein durchgrüntes Netz innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Elemente tragen zur Gliederung des Quartiers bei und sichern gleichzeitig eine hohe Freiraumqualität.

Über die Vollgeschosse hinaus wird zusätzlich ein weiteres Geschoss zugelassen, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Durch diese Nicht-Vollgeschosse wird eine dem innenstadtnahen Standort entsprechende Gebäudehöhe mit einer guten Ausnutzung gewährleistet, während gleichzeitig das Gebäudevolumen nach oben hin abnimmt und sich die Massivität der Gebäude optisch verringert. Des Weiteren wirken die Gebäude dadurch architektonisch aufgelockert und es werden große Dachterrassen ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Vorliegend besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiedernutzbarmachung der seit Jahren brachliegenden Flächen sowie an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Trotz mehrfacher Interessensbekundungen ist eine bauliche Entwicklung bislang ausgeblieben. Ursächlich hierfür ist insbesondere der erhebliche Sanierungsbedarf infolge vorhandener Altlasten, der mit erhöhten wirtschaftlichen Anforderungen an eine Entwicklung des Standortes verbunden ist.

Obwohl bereits der Rückbau bestehender Strukturen erfolgt ist und verschiedene Sanierungsmaßnahmen vorbereitet wurden, verbleiben im weiteren Verfahren zusätzliche Maßnahmen, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren und umzusetzen sind. Vor diesem Hintergrund ist

eine angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung insgesamt sicherzustellen. Die im Bebauungsplan vorgesehene differenzierte Dichte- und Höhenentwicklung – insbesondere die Zulassung von bis zu vier Vollgeschossen im zentralen Bereich – trägt diesem Umstand Rechnung und ermöglicht erst die Aktivierung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung.

Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen werden als Maximalwert oder als Mindest- und Maximalwert festgesetzt, um besonders im Urbanen Gebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet eine städtebauliche Homogenität der geplanten Bebauung sicherzustellen.

Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen erforderlich werden. Für diese Zulässigkeit wird die Höhe dieser Anlagen auf max. 2,00 m beschränkt. Um keine dominante Wirkung entfalten zu können, müssen Aufbauten bei Flachdächern mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Feuerwehrübungsturm) überschritten werden. Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, da bestimmte bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Funktionsfähigkeit einer Feuerwehr zwingend notwendig sind, aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten müssen. Hierzu zählen insbesondere Übungstürme, die der realitätsnahen Ausbildung und Schulung der Einsatzkräfte dienen. Deren Höhe orientiert sich an praxisgerechten Einsatzszenarien und kann nicht an die im übrigen Plangebiet festgesetzten Maßstäbe der baulichen Nutzung angepasst werden.

Darüber hinaus können auch technische Aufbauten, wie beispielsweise Anlagen zur Belüftung, Schlauchtrocknung oder sonstige betriebsbedingte Einrichtungen, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich machen. Diese Anlagen sind funktional notwendig, treten jedoch gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet in Erscheinung und haben aufgrund ihrer begrenzten Grundfläche sowie ihrer spezifischen Nutzung keine maßgeblichen städtebaulichen Auswirkungen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Generell wird auf die „Kann"-Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen, wonach eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss. Ziel der Planung ist es, eine klare räumliche Fassung des öffentlichen Raums, insbesondere entlang der Jülicher Straße im Urbanen Gebiet sowie im Bereich der inneren Erschließungsstraßen zu ermöglichen und gleichzeitig in den rückwärtigen Bereichen eine differenzierte Gliederung der Baukörper zuzulassen. Hierfür ist es erforderlich, im Einzelfall sowohl geschlossene Bauformen (z. B. zur Ausbildung von Raumkanten) als auch unterbrochene bzw. gegliederte Baukörper anordnen zu können.

Die städtebauliche Ordnung wird dabei nicht über die Bauweise, sondern durch andere Festsetzungen, insbesondere durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gebäudehöhen hinreichend gesteuert. Diese ermöglichen eine gezielte Ausbildung der gewünschten blockhaften Strukturen bei gleichzeitiger Wahrung ausreichender Freiflächen für die architektonische und funktionale Ausgestaltung.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen:

Die überbaubaren Flächen werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend des städtebaulichen Entwurfs durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplante städtebauliche Ordnung im weiteren Planungsverlauf gewahrt wird.

Die straßenabgewandten Baugrenzen dürfen generell durch Terrassen und Balkone um maximal 3,00 m auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Baukörperanordnung gewährleistet. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden die überbaubaren Flächen großflächig festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität der zukünftigen Bebauung gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines klimaangepassten Wohngebietes sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und Terrassen aus einem wasserdurchlässigen und sickerfähigen Material zu befestigen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger und sickerfähiger Materialien wird die Versiegelung der Flächen reduziert, was den natürlichen Wasserhaushalt unterstützt, Regenwasser versickern lässt und somit Überschwemmungen und Starkregenrisiken entgegenwirkt. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Minderung von Hitzeeffekten im Quartier bei, da wasserdurchlässige Oberflächen weniger Wärme speichern als versiegelte Flächen. Ausgenommen hiervon sind die zusätzlich gekennzeichneten Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

Zudem sind die Vorgartenflächen grundsätzlich von Nebenanlagen und baulichen Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauseingang als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten ist gemäß § 8 BauO NRW nicht zulässig.

Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

Die Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen festgesetzt, um einerseits die städtebauliche Struktur zu gliedern und eine grüne Aufenthaltsqualität zu schaffen und andererseits ökologische Funktionen wie Biodiversität, Luftreinigung und Mikroklimaregulation zu fördern. Die dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Vorgärten verhindert eine weitere Flächenversiegelung durch Schotter- oder Steingärten und trägt zur Schaffung eines naturnahen Wohnumfeldes bei.

3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr für die Anwohnenden soll innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes generell in Tiefgaragen untergebracht werden. Aus diesem Grund werden innerhalb des Bebauungsplanes Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen für den Aufenthalt, die Erholung und die Gestaltung von Grünbereichen zu generieren. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen werden die oberirdischen Flächen von Stellplätzen freigehalten, wodurch großzügige, durchgrünte Aufenthaltsflächen entstehen. Dies ermöglicht die Anlage von Vegetationsflächen, Spiel- und Begegnungsbereichen und verbessert gleichzeitig die Mikroklimaqualität im Quartier.

Technisch oder nutzungsbedingt erforderliche und baulich untergeordnete Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen und Flucht- und Rettungswege aus der Tiefgarage können im Einzelfall ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll vorrangig durch die West-Ost verlaufende Planstraße 1 erschlossen werden. Diese Querspange soll zukünftig auch östlich angrenzende Erweiterungsflächen entsprechend dem Rahmenkonzept (s. Kapitel 1.4 „Übergeordnete Planungen", Unterpunkt „Rahmenkonzept", Teil A) an die Jülicher Straße anbinden. Analog zu dieser Bedeutung soll die Straße alleeartig mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut werden, um damit eventuell auch Busverkehre aufnehmen zu können. Die Planstraße 1 wird in einer Gesamtbreite von 15,50 m mit beidseitigen Stellplatzflächen und Gehwegen ausgebaut. Im Einmündungsbereich zur Jülicher Straße wird die Planstraße, um den südlich angrenzenden Baumbestand erhalten zu können, um ca. 4,00 m Richtung Norden verschwenkt.

Im Einmündungsbereich wird die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Süden aufgeweitet. In diesem Bereich sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume weitere Stellplatzanlagen möglich, sollte der Stellplatzbedarf zukünftig steigen. Sollte der Bedarf an Stellplätzen durch die bereits eingeplanten öffentlichen und privaten Stellplätze zukünftig auch weiterhin gedeckt werden können, sind die verbleibenden Flächen flexibel als Grün- oder Aufenthaltsflächen nutzbar.

Die am östlichen Plangebietsrand gelegene Friedensstraße dient ebenfalls der Erschließung des Plangebietes und soll deshalb innerhalb des Plangebietes auf eine Breite von 12,90 m ausgebaut werden. Die südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Verkehrsflächen der Friedensstraße sollen im Rahmen der Umsetzung des Masterplan-Ost verbreitert werden.

Die beiden vorgenannten Erschließungsstraßen werden durch die abknickende Planstraße 2 zu einem Straßenring komplettiert. Die Planstraße 2 wird in einer Breite von 8,50 m als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Planstraße 1 wird die Planstraße 2 auf 11,50 m verbreitert, um einen sicheren und geregelten Verkehrsfluss gewährleisten zu können.

Die Planstraße 2 weitet sich im Kurvenbereich nach ca. 50 m zu einer ca. 350 m² großen Fläche mit der Zweckbestimmung „Platz" auf. Die Platzfläche liegt zentral innerhalb des Plangebietes und dient als öffentliche Gemeinschafts- und Aufenthaltsfläche. Die Platzfläche wird zweiseitig durch Gehölzpflanzungen auf dem angrenzenden Baugebiet räumlich gefasst.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine 6,0 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche dient einerseits der Sicherung eines Geh- und Radweges für die Allgemeinheit als Verbindung zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße. Andererseits wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträgern festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb dieser Fläche sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig. Dadurch wird die ganzheitliche Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation und weiteren Versorgungsleitungen gewährleistet. Darüber hinaus dient die Fläche als weiterer Rettungsweg zur Befahrung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.

Zur Sicherung der stillgelegten Gastrasse und der Kraftstofffernleitung, die entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verlaufen, werden die Trassen und die seitlichen Sicherheitsabstände, die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Fläche für

den Gemeinbedarf liegen, als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Jegliche bauliche Maßnahmen sowie die Pflanzung von Bäumen innerhalb dieser Flächen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Schaffung eines durchgrünten Plangebietes werden umfassende Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, die im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen gliedern die Freiraumstruktur, erhöhen die Aufenthaltsqualität, verbessern das Mikroklima und steigern die Attraktivität der Wegeverbindungen. Gleichzeitig tragen sie zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers bei.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die unmittelbar an die zentrale Platzfläche angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Platzfläche einzugrünen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Begrünung wird die Platzfläche optisch eingefasst und räumlich gegliedert, wodurch ein klarer, städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers entsteht. Gleichzeitig schaffen die bepflanzten Randflächen eine angenehme, natürliche Atmosphäre, die zum Verweilen, Spielen und zur Begegnung der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner einlädt. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen zur Wahrung des begrünten Erscheinungsbildes nicht zugelassen.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 Laubbäume einer Art nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² Größe anzulegen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum nach Pflanzliste 1 im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzungen werden die großflächig versiegelten Flächen optisch aufgelockert und das Aufheizen der Flächen reduziert.

Erhaltung von Bäumen:

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Mit der Erhaltung der Baumgruppe südlich der Planstraße 1 wird die Gliederung des Plangebietes unterstützt und der Eingang in das Quartier optisch hervorgehoben.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets werden in einer Breite von 5,00 m Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sollen die bestehenden Grünstrukturen innerhalb dieser Flächen sowie die Kronen der auf der angrenzenden Friedhofsfläche stehenden Bäume geschützt werden. Die Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden am westlichen und östlichen Rand ebenfalls mit Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Ziel ist

es, den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und eine naturnahe, klimaangepasste Umgebung zu schaffen. Entlang der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsflächen kann der Baum- und Gehölzbestand aufgrund der hier verlaufenden Kraftstofffernleitung nicht gesichert werden.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Vegetationsflächen zu erhalten. Für die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann eine bedarfsgerechte Unterbrechung der Pflanzflächen für Alarmausfahrten erfolgen. Diese Regelung gewährleistet die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Feuerwehr, während gleichzeitig der Schutz und die nachhaltige Erhaltung der Gehölzbestände weitgehend sichergestellt werden kann.

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

Oberbodenabdeckung:

Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen, ist generell im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich.

Begrünung nicht überbauter Flächen:

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht für bauliche Anlagen genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten wird generell ausgeschlossen. Damit soll der Versiegelungsgrad beschränkt, eine Durchgrünung gewährleistet und eine Überhitzung der Flächen in den Sommermonaten vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund sind nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,60 m betragen und mindestens 60 % der Fläche überdecken. Mit dieser Festsetzung soll gleichzeitig die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße 1 bis zur Kappungsgrenze von 0,65 kompensiert werden.

Dachbegrünungen:

Flachdächer von Hauptgebäuden im MU und WA sind mindestens extensiv zu begrünen. Auch in Bereichen mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung unter Vermeidung von Hitzeinseln. Mit Blick auf eine zukunftsfähige nachhaltige Energiegewinnung durch PV-Anlagen kann der Ertrag der PV-Module nachweislich durch den kühlenden Effekt der Gründächer erhöht werden.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie Pflanzen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen (haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer. Mindestens zwei Drittel der Dachflächen sind zu begrünen.

3.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Urbane Gebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Orientierungswerte für MU-Gebiete werden um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A). Die höchsten Lärmpegel wurden entlang der Jülicher Straße ermittelt.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete, hier hilfsweise für die Nutzung als Feuerwache herangezogen, wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 festgesetzt.

<u>Baulicher Schallschutz:</u>

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R’w, ges aufweisen. Dabei gilt:

R’w, ges = La – K Raumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R’w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R’w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Abbildung gekennzeichnet (siehe Begründung Teil A Abbildung 11 oder Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 4.3, Abb. 4.3.1, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehr von L > 62 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von über 58 dB(A) vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Wenn auf eine schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen verzichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vor dem Schlafraumfenster vorliegt. Verfügt ein Schlafraum über mehr als ein Fenster, ist es ausreichend, wenn vor einem dieser Fenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vorliegt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] tatsächlich niedriger ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w, ges zulässig. Gleiches gilt, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung niedrigerer Anforderungen für den notwendigen Schallschutz ausreichend ist.

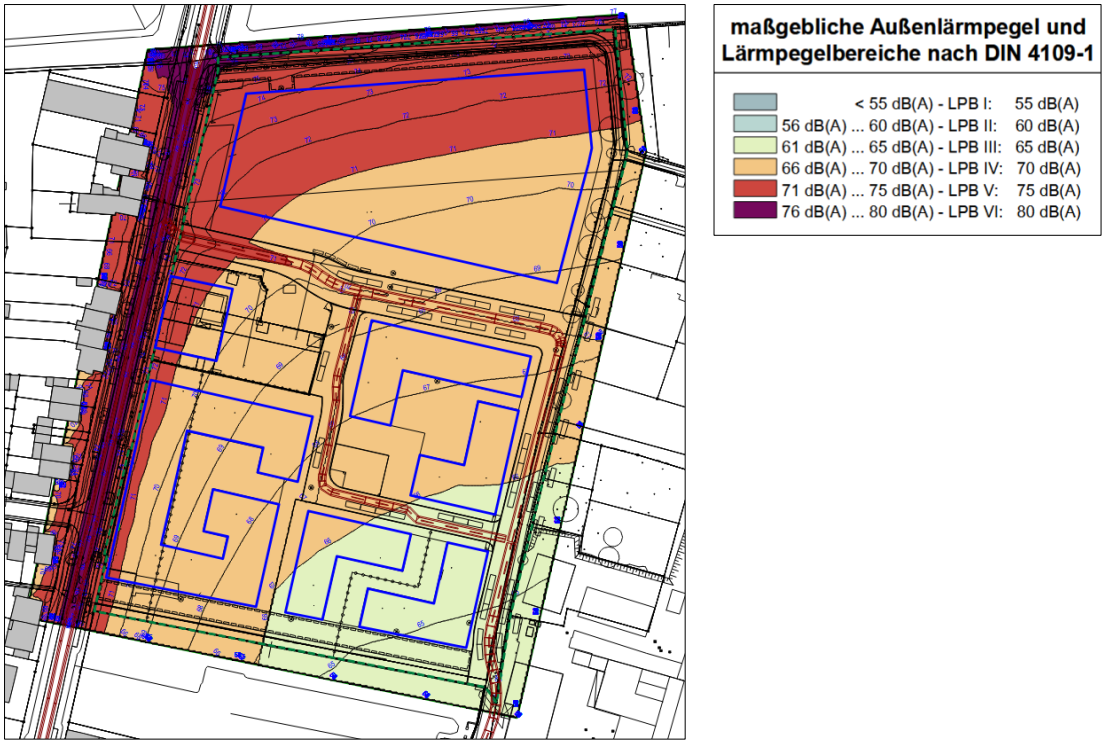


Abbildung 11: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

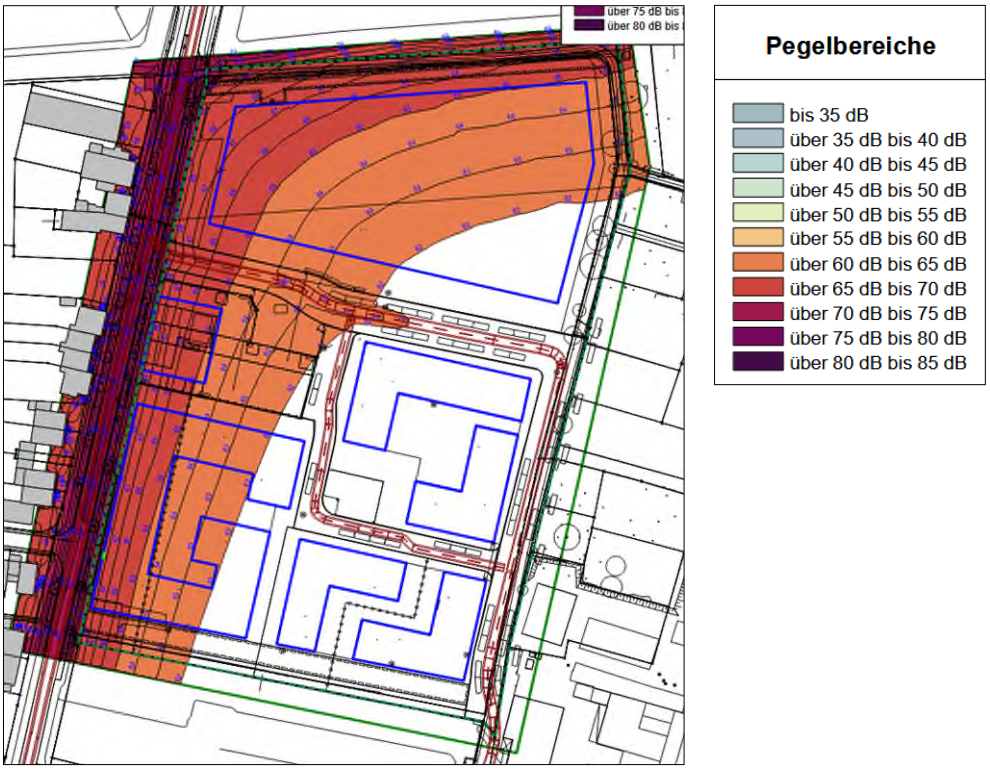


Abbildung 12: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, Bereich mit Beurteilungspegeln >62 dB(A), Zeitraum tags [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

Auswirkungen des Mehrverkehrs:

Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist auch bei geringfügigen Erhöhungen (weniger als 3 dB(A)) ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten (vgl. insb. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Als Orientierung der Erheblichkeit von Erhöhungen unterhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann der Auslösewert von ganzzahlig aufgerundet 3 dB als Zunahme gemäß 16. BImSchV herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab, ab welcher Höhe der Immissionen überhaupt Erhöhungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, herangezogen werden. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, sind zumindest nicht kritischer zu bewerten als Straßenneubaumaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für den Prognose-Nullfall und den Planfall werden die Verkehrsgeräuschimmissionen an den relevanten Wohngebäuden ermittelt, an denen aufgrund ihrer Lage zu den Straßen die höchsten Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts resultieren. Die höchsten Beurteilungspegel werden am IO 4 (Jülicher Straße 77) mit 69,5 dB(A) tags und 59,6 dB(A) nachts ermittelt. Die Pegelerhöhungen betragen an diesem Immissionsort 0,3 dB(A) am Tag und 0,6 dB(A) in der Nacht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen:

Die Bauausführungen der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung auszustatten. Der

Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn– und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

3.10 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 verpflichtet.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Diese Einfriedungen sind generell derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

Mit dieser Festsetzung soll das grüngeprägte Erscheinungsbild trotz hoher Versiegelung unterstützt und die Grünvernetzung gefördert werden.

Generell werden innerhalb des Plangebietes massive Mauern, Beton- oder Gabionenwände als Einfriedungen ausgeschlossen, um damit einen optisch durchlässigen Charakter des Plangebietes zu fördern.

Fassadengestaltung und Oberflächen:

Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen sind mit hellen Materialien mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR-Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen. Damit soll der Ausbildung von Wärmeinseln vorgebeugt werden.

Dachform:

Dächer sind generell als Flachdächer auszubilden. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10 %. Diese Festsetzung dient neben der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbilds dem Ziel, die Dächer weitestgehend begrünen und für Photovoltaikanlagen nutzen zu können.

Innerhalb des MU südlich des Einmündungsbereiches sind zusätzlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung von Satteldächern orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des MU.

4 KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der Städte-Region Aachen unter der Nummer 5103/0042 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf die Hinweise unter IV.10.2 und IV.10.3 wird verwiesen.

Bei der mit dem Planzeichen 15.12 gemäß PlanZV 90 zusätzlich gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt es sich um eine Altlastenfläche, für die seitens der Städte-Region umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

5 SONSTIGE HINWEISE

Aufgrund von Anregungen oder Vorgaben der entsprechenden Behörden wurden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen.

Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde können trotz der vorausgegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen wird.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden.

Kampfmittelbeseitigung:

Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erdbebenzone:

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Tektonische Störung:

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest / Südost Richtung eine tektonische Störung. Diese Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

Grundwasserverhältnisse:

Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Grundwassermessstellen:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM 1-10) sowie der Brunnen (BR 1) sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

	x	y
GWM 1	32307729,437	5634151,122
GWM 2	32307838,800	5634046,734
GWM 3	32307791,500	5634034,450
GWM 4	32307773,976	5634077,411
GWM 5	32307772,735	5634071,807
GWM 6	32307733,290	5633939,507
GWM 7	32307775,241	5633934,601
GWM 8	32307689,403	5633947,433
GWM 9	32307741,308	5633991,958
GWM 10	32307804,202	5633938,011
BR 1	32307749,292	5634056,002

Starkregen:

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024, ist am südwestlichen Rand des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis mit Überschwemmungen von bis zu 50 cm zu rechnen. Es wird den jeweiligen Eigentümern empfohlen Zutritts- und sonstige Öffnungen innerhalb zukünftiger Gebäude unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

Mutterboden:

Nach § 202 BauGB ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten:

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 gem. Plan ZV90 gekennzeichneten Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A 70.4 „Bodenschutz und Altlasten“ der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen.

In den Bereichen mit Bodenauffüllungen, die erhöhte Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV aufweisen (siehe Begründung Abbildung 13, Teil A), ist der Bodenaushub fachgerecht separat zu entsorgen. In Bereichen von Fundamenten und Tiefgaragen außerhalb dieser Flächen können zusätzliche Entsorgungen erforderlich werden.

Bergbau:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

Erlaubnisfelder:

Das Plangebiet liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Artenschutz (Rodungen):

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

Artenschutz (Außenbeleuchtungen):

Für Außenbeleuchtungen sollten nach Möglichkeit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung von Licht soll durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und der Reduzierung der Helligkeit minimiert werden.

Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Hausdrainagen:

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

Thermische Anlagen:

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

Anbaubeschränkungszone:

Für Flächen nördlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A4 gilt, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland bedürfen.

Militärischer Zuständigkeitsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Unterirdische Leitungen:

Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden unterirdischen Leitungen sowie die Schutzstreifen der Trassen sind nachrichtlich innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die maßgeblichen Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen befinden sich teils außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Fläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL 2) entsprechen dem sich auf den Flächen für den Gemeinbedarf befindenden Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung. Innerhalb der Schutzstreifen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Jegliche baulichen Maßnahmen oder die Pflanzung von Bäumen in diesen Bereichen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Zisternen und Brauchwassernutzung:

Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung:

Da es sich um einen Standort nördlich der zentralen Eschweiler Innenstadt handelt, wird in den bereits vorhandenen Straßen Jülicher Straße und Friedensstraße aktuell die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, etc. durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund möglicher Grundwasserkontaminationen unzulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Aufgrund der bisherigen Bebauung ist § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Im Rahmen der 28. Flächennutzungsplanänderung wurde zur Überprüfung der Netzkapazität des Niederschlagswasserkanalnetzes ein ganzheitliches hydraulisches Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, erstellt.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität über Regenrückhaltevorrichtungen innerhalb des Plangebietes gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Empfohlen wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser mit maximal 50 l/s.

Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung aus den Erschließungsgebieten keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche auch nach Umsetzung der östlichen Potenzialflächen erwarten lässt. Gemäß Untersuchung zeigt sich vielmehr eine leichte Verbesserung der Situation im Vergleich zum bisherigen Bestand.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolumen gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrachtung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig. Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird wie das Niederschlagswasser über ein Mischwasserkanalsystem in das städtische Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Das neu geplante Mischwasserkanalsystem verläuft generell innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft eine Kanaltrasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Mischwasserkanals wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einem GFL-Recht gesichert. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden unmittelbar an den Kanal innerhalb der Jülicher Straße angeschlossen.

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:

Die Löschwasserversorgung wird über die lokal ansässigen Versorger gewährleistet. Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Abschätzung des heutigen und des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG Aachen November 2024 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Gemäß dieser Verkehrsuntersuchung liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag. Die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung in die Jülicher Straße heute mit rund 2.900 Kfz/Tag belastet.

Nach der Verkehrsmengenabschätzung ist durch das Bebauungsplangebiet ein zusätzliches Aufkommen von ca. 1.200 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Dieses Aufkommen berücksichtigt die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge der Feuerwehr. Durch das zusätzliche östlich gelegene Baugebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen um weitere 2.150 Kfz/Tag. Es wird davon ausgegangen, dass rund 80 % des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet über die Jülicher Straße verlaufen wird. Nach Erschließung der östlichen Potenzialflächen wird davon ausgegangen, dass ca. 60 % des Verkehrsaufkommens ebenfalls über die Jülicher Straße abgewickelt wird.

Gemäß Verkehrsgutachten erfordert das Verkehrsaufkommen keine zusätzlichen Abbiegespuren innerhalb der Jülicher Straße und auch nicht innerhalb der Querspange.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte entlang der Jülicher Straße zeigen, dass eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität nach Umsetzung des Bauvorhabens zu erwarten ist.

Der verbleibende Teilbereich umfasst das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die interne Erschließung erfolgt über eine bis zu 15,5 m breite Planstraße, die den Vorhaben- und Erschließungsplan am nördlichen Rand von der Jülicher Straße bis zur Friedensstraße quert. Von dieser Quererschließung (Planstraße 1) zweigt eine weitere halbringförmige bis zu 11,5 m breite Planstraße (Planstraße 2) Richtung Süden ab, die nach ca. 70 m im rechten Winkel abknickt und an die Friedensstraße anbindet. Um einen Teil des zukünftigen Verkehrsaufkommens Richtung Süden über die Friedensstraße abführen zu können, wird die Friedensstraße auf eine Gesamtbreite von ca. 12,9 m im Trennungsprinzip ausgebaut. Der Ausbau soll auf der West-

seite der heutigen Friedensstraße erfolgen. Die Querspange (Planstraße 1) soll alleeartig ebenfalls im Trennungsprinzip mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut werden, um damit eventuell auch den Begegnungsverkehr Bus/Bus zu ermöglichen.

Für die Feuerwehralarmausfahrt an der Jülicher Straße ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen. Ansonsten erfolgt die Ein- und Ausfahrt für das Feuerwehrgrundstück über die Planstraße 1 bzw. die Friedensstraße.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch kann das Aufheizen der versiegelten Flächen im Bereich der Stellplatzanlagen gemindert und eine Grünverbindung zu den umliegenden Gehölzflächen hergestellt werden.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb des Urbanen Gebietes komplett in Tiefgaragen untergebracht werden.

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkplätze entlang der Planstraßen und entlang der Friedensstraße geplant und sollen durch Bäume gegliedert werden.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB behält sich die Stadt gegebenenfalls vor.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt wurden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil B Bestandteil dieser Begründung.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2026) erstellt.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage der Methode LUDWIG (1991). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes 4 (Mesozoisches Hügelland). Ausgangssituation für die Bewertung ist dabei aufgrund der gesetzlichen „Natur-auf-Zeit"-Regelung nicht der aktuelle Zustand, sondern die Situation während der zuletzt noch gegebenen baulichen Vornutzung. Diese beruhte nicht auf einem Bebauungsplan, der den Umfang baulicher Nutzungen vorgegeben hätte. Stattdessen wurde zur Bewertung auf ein Luftbild aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen, das den letzten Stand vor der Aufgabe dieser Nutzungen widerspiegelt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten (BWP), das extern auszugleichen ist.

Das verbleibende Defizit ist extern auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind über

das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Dieses Ökokonto steht insbesondere für städtische Maßnahmen zur Verfügung.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.

7.3 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland". Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) durchgeführt. Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

Nach Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) sind im Bereich der hier zu Grunde zu legenden topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 5103 „Eschweiler" insgesamt Vorkommen von 32 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Für 26 dieser Arten wird die Erwartung begründet, dass sie von dem Bauvorhaben nicht in relevanter Weise betroffen sind. Das offene Brachland in einem frühen Sukzessionsstadium ist für die Vogelarten Girlitz, Schwarzkehlchen, Baumpieper, Bluthänfling und Turteltaube möglicherweise gut als Lebensraum geeignet, so dass ihr Vorkommen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung (Untersuchung zum Artenschutz ASP Stufe II, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) zusätzlich untersucht wurde. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde auch das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Keine der genannten Arten konnte in den maßgeblichen Wertungszeiträumen (von April bis Juli 2025) nachgewiesen werden. Es wird vermutet, dass die Fläche insgesamt nicht ausreichend ist und/oder sich die Lage an der Autobahn störend auswirkt.

Somit sind für bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Eine Fledermaus-Untersuchung kann unterbleiben, weil der als erhaltungsfähig eingestufte Baumbestand im Wesentlichen erhalten wird.

<u>Tierfreundliche Beleuchtung:</u>

Zum Schutz der Tierwelt wird im Bebauungsplan auf Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung hingewiesen. Entlang öffentlicher Verkehrswege und innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) verwendet werden. Darüber hinaus sollen sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten im Sinne einer effizienten Ausleuchtung relevanter Flächen optimiert werden.

Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

<u>Gehölzrodungen:</u>

Zum Schutz von Brutrevieren dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und eventuell genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

7.4 Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Generell ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad von ca. 62 % besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Überbauung.

Bodentypen / Bodenfunktionen:

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung flächenhaft zunächst mit Auffüllungsmaterialien in einer Mächtigkeit von ca. 1-3 m zu rechnen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde ohne Staunässe gekennzeichnet. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert.

In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Puffermedium sowie auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Diese Funktionserfüllung wurde bisher durch die Altlastenproblematik beeinträchtigt.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten:

Das Plangebiet wurde bis 2012 gewerblich genutzt. Zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße befanden sich ein Mineralölhandel mit Abfüllanlagen und Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen der Fuchs Schmierstoff GmbH. Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße der Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW).

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) formuliert. Gemäß vorgenommener Untersuchungen verblieben im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes MKW-Bodenverunreinigungen, welche aufgrund ihrer Tiefenerstreckung bis zu 15 m für eine Sanierung durch Aushub ungeeignet sind. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten auf dem Gelände wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt. Diese Versiegelung muss bei einer Neubebauung vollständig erhalten bleiben, darf aber sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden. Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig. Um eine Versickerung zu vermeiden, darf die Entwässerung ergänzt werden. Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV 10.1 „Altlasten“ zu entnehmen.

In diesem Hinweis werden die Verpflichtungen und Vorgaben aufgeführt, die im Bereich der Altlastenflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bei einer zukünftigen Nutzung einzuhalten sind:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.

- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Oberflächennahe CKW-Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben auf dem südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes führte die Firma HYDR.O. 2022 eine Bodenuntersuchung mittels Rammkernbohrung durch (Quelle: Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022). Nach chemischer Untersuchung der Bodenproben zeigten sich in 11 von 31 Proben Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohngebiete sowie der Z1.2-Werte gemäß LAGA Boden 2004. Diese Überschreitungen wurden ausschließlich an Proben des vorhandenen Auffüllungsmaterials (RCL-Material), welches zum Teil nach altem Recht mit wasserrechtlicher Erlaubnis der StädteRegion Aachen eingebaut wurde, festgestellt. Erhöhte Schadstoffgehalte, die auf den Betrieb der Mineralölproduktion zurückzuführen wären (MKW, CKW etc.) wurden im darunterliegenden natürlichen Boden nicht festgestellt.

Zur Sanierung dieser Flächen ist der Bodenaushub entsprechend separat zu entsorgen. Der Sanierungsbedarf betrifft eine Fläche von ca. 4.170 m² bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m.

Zur Untersuchung eventueller nicht oberflächennaher Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025, 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt.

Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht aus Vorsorgegründen eine Gebäudedrainage für die geplante Bebauung empfohlen. In geplanten Gartenbereichen oder Grünflächen sollte gemäß Gutachten grundsätzlich ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorgenommen werden. Entsprechend wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass in den nicht überbauten und unterbauten Bereichen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorzunehmen ist. Die Oberbodenabdeckung soll mit güteüberwachtem Oberboden erfolgen, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV nicht zu besorgen ist.

Die durch die gewerbliche Nutzung ausgelösten Untergrundverunreinigungen innerhalb des Plangebietes wurden durch das Büro HYDR.O. Geologen und Ingenieure auf Grundlage folgender Gutachten zusammenfassend kartiert (Abbildung 13):

- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany

Aufgrund dieser Kartierung erfolgt unter IV 10.2 der Hinweis, dass Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Belastetes Aushubmaterial ist generell einer separaten Entsorgung zuzuführen. Sollte

überschüssiges Material vom Gelände abgefahren werden, so ist dies mit der StädteRegion Aachen abzustimmen.

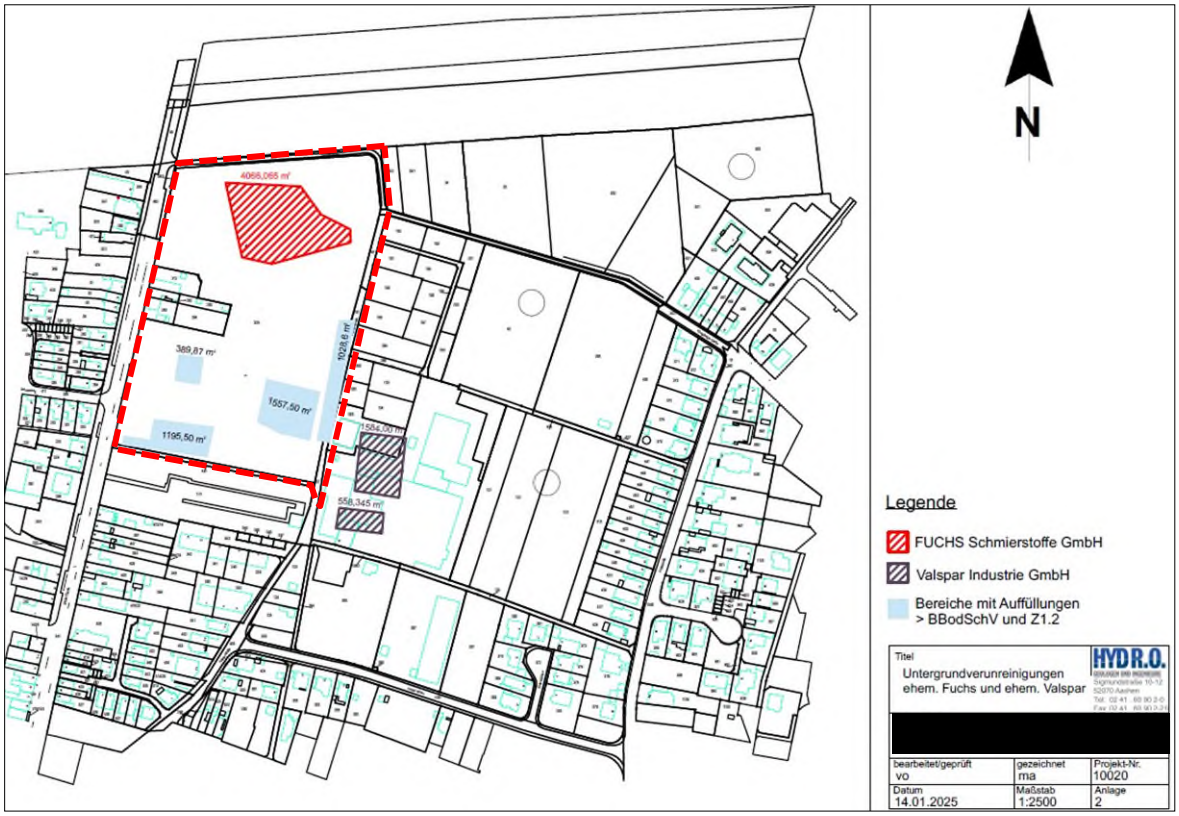


Abbildung 13: Untergrundverunreinigungen im Bereich des Plangebietes [Quelle: HYDR.O., Aachen 2025]

In den Bebauungsplan wird zudem die Kennzeichnung aufgenommen, dass das gesamte Plangebiet entsprechend der Eintragung in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5103/0042 als Fläche gilt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



Abbildung 14: Auszug aus dem Altlastenkataster Nr. 5103/0042 [Quelle: StädteRegion Aachen, Stellungnahme 13.01.2025]

Bergbau:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

Innerhalb des Plangebietes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Zudem liegt das Plangebiet über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Damit sind jedoch keine konkreten Maßnahmen erlaubt.

7.5 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das zum Plangebiet nächstgelegene größere Fließgewässer ist die ca. 0,6 km südlich gelegene Inde. Gemäß dem GEOportal.NRW des Ministeriums des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Plangebietes vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis sind Überschwemmungstiefen von 0,1 m bis 0,5 m möglich. Die Angaben beruhen auf dem unbebauten Zustand.

Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte, außergewöhnliches Ereignis (links) und extremes Ereignis (rechts) [Quelle: GEOportal NRW 2025]

Das Niederschlagswasser wird bei einem Starkregenereignis nördlich der Autobahn A4 durch die Böschung der Autobahn abgefangen und fließt dann durch das natürliche Gefälle entlang der Jülicher Straße nach Süden. Im Bereich der Jülicher Straße kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s kommen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Aufgrund der bisherigen Bebauung des Grundstücks vor dem genannten Stichtag ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.

Gemäß Bodenkarte des Landes NRW (IS BK 50) sind die Böden innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung ohnehin nicht geeignet. Aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastungen und der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Versickerung im Bereich der Bodenbelastungen zusätzlich ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, über Regenrückhaltevorrichtungen gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche erwarten lässt. Gemäß Untersuchung wird durch die gedrosselte Einleitung sogar mit einer Verbesserung der Netzauslastung gerechnet.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolumen gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrachtung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Grundwasserverhältnisse:

Ausgehend von Geländehöhen von ca. 160,60 m ü. NHN im Norden des Plangebietes und 156, 60 m ü. NHN im Süden des Geländes zeigt sich aktuell ein Flurabstand von ca. 12-15 m. Dies geht aus der Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Büro HYDR.O., Aachen, 23.11.2022, hervor. In den Jahren 2015 und 2016 wurden geringere Flurabstände von ca. 10-12 m gemessen.

Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Grundwassermessstellen:

Im Rahmen der Sanierungs- und Abbrucharbeiten auf dem ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Gelände wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) auch bezüglich des Grundwassermonitorings formuliert.

Um eine Verlagerung der Grundwasserverunreinigungen auf angrenzende Grundstücke zu verhindern, wurde ein Haltungsbrunnen innerhalb des Plangebietes in Betrieb genommen. In Abstimmung mit der StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Belastungen das Grundstück verlassen. Derzeit wird das Grundwassermonitoring über insgesamt 10 Grundwassermessstellen und 1 Brunnen halbjährlich durchgeführt. Die Grundwassermessstellen werden innerhalb des Rechtsplanes gekennzeichnet. Die Grundwassermessstellen sowie der Brunnen sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

Sollten sich die CKW-Gehalte erhöhen, ist einer Überschreitung des Interventionswertes von 100 µg/l mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. Wiederinbetriebnahme eines Haltungsbrunnens etc.) entgegenzuwirken.

Thermische Anlagen:

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

7.6 Immissionsschutz

Der ausreichende Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grund ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich.

Die nächstgelegenen Immissionsquellen stellen die westlich angrenzende Jülicher Straße (K33) sowie die nördlich angrenzende Bundesautobahn A4 dar. Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Urbane Gebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die höchsten Beurteilungspegel wurden entlang der Jülicher Straße ermittelt. An der Baugrenze des Urbanen Gebietes zur Jülicher Straße sind tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) zu erwarten und nachts bis zu 59 dB(A). In den Allgemeinen Wohngebieten liegen die höchsten Belastungen tags bei 62 dB(A) und nachts bei 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für MU-Gebiete um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete, hier hilfsweise für die Feuerwache herangezogen, wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes werden zusätzliche Immissionsquellen geschaffen. Im Plangebiet erzeugen die PKWs der Anwohner in den Morgen- und Abendstunden sowie beim Ein- und Ausfahren in die Tiefgaragen zusätzliche Immissionen.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Plangebiet und in direkter Umgebung erzeugen insbesondere bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr die Zu- und Abfahrten der PKWs der Mitarbeiter sowie die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und deren Sirenengeräusche Emissionen. Die Nutzung des Martinshorns kann im Einsatzfall durch die Installation einer signalgesteuerten Lichtsignalanlage an der Alarmausfahrt zur viel befahrenen Jülicher Straße eingeschränkt werden. Diese regelt im Einsatzfall den Verkehr, wodurch die Einsatzfahrzeuge ungehindert vom Gelände fahren können.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die festgesetzten Maßnahmen werden im Kapitel 3.9, Teil A, erläutert.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

7.7 Klimaschutz

Gemäß nationalem Klimareport rechnet der Deutsche Wetterdienst infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung von extremen Wetterverhältnissen.
Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) gekennzeichnet durch ein relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimitte ca. 17°C) und milden Wintern (Januarmitte ca. 1°C). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 750 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 nach der Beaufort-Skala in Verbindung mit den föhnenden Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.
Die Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregen wird im Kapitel 7.5, Teil A, erläutert.

Klimatope:

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Klimaatlas des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig das Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ dargestellt. Die Bestandsbebauung an der Jülicher Straße wird dem Klimatop „Vorstadtklima“ und „Stadtrandklima“ zugeordnet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und östlich großflächige „Freilandklima“-Gebiete. Diese sorgen in den angrenzenden Siedlungsgebieten für einen erhöhten thermischen Austausch und für die Produktion von Frisch- und Kaltluft. Zudem können diese Gebiete als Transportkorridore für Luftmassen dienen.

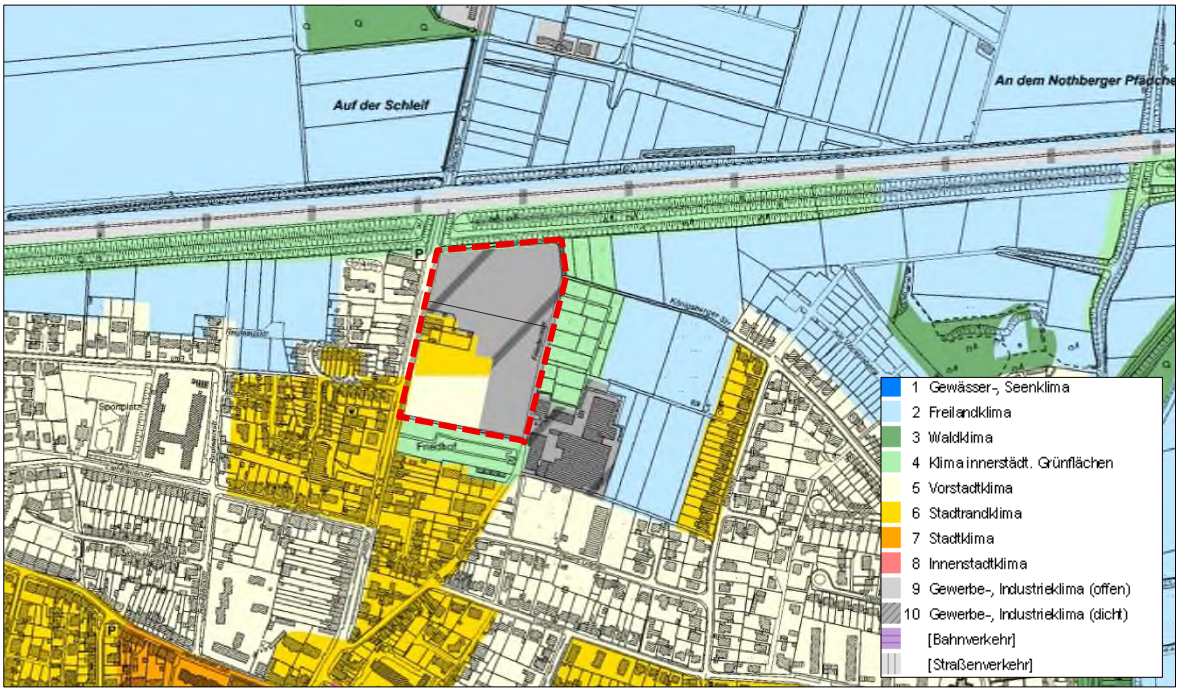


Abbildung 16: Übersicht Klimatope [Quelle: Geobasisdaten NRW, Klimaatlas LANUK NRW / eigene Bearbeitung, 2025]

Bei städtebaulichen Entwicklungen wird angestrebt, ein der Ausgangslage nahestehendes Klimatop zu erreichen, um die Funktion des Klimas so gering wie möglich zu tangieren. Durch entsprechende Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden wie begrünte Flachdächer, Ausschluss von Schottergärten und Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen sowie Neuanpflanzungen von Bäumen, wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten und das Aufheizen des Baugebietes sowie negative klimatische Auswirkungen auf die umgebende Siedlungsstruktur zu verhindern.

Auf Grundlage der klimatischen Ausgangslage des Plangebietes kann nach Erschließung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet werden kann.

Kaltluftvolumen:
Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimaanalysekarte des LANUK nicht in einem zusammenhängenden Kaltlufteinwirkbereich. Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten in Richtung Nordwesten zu rechnen.

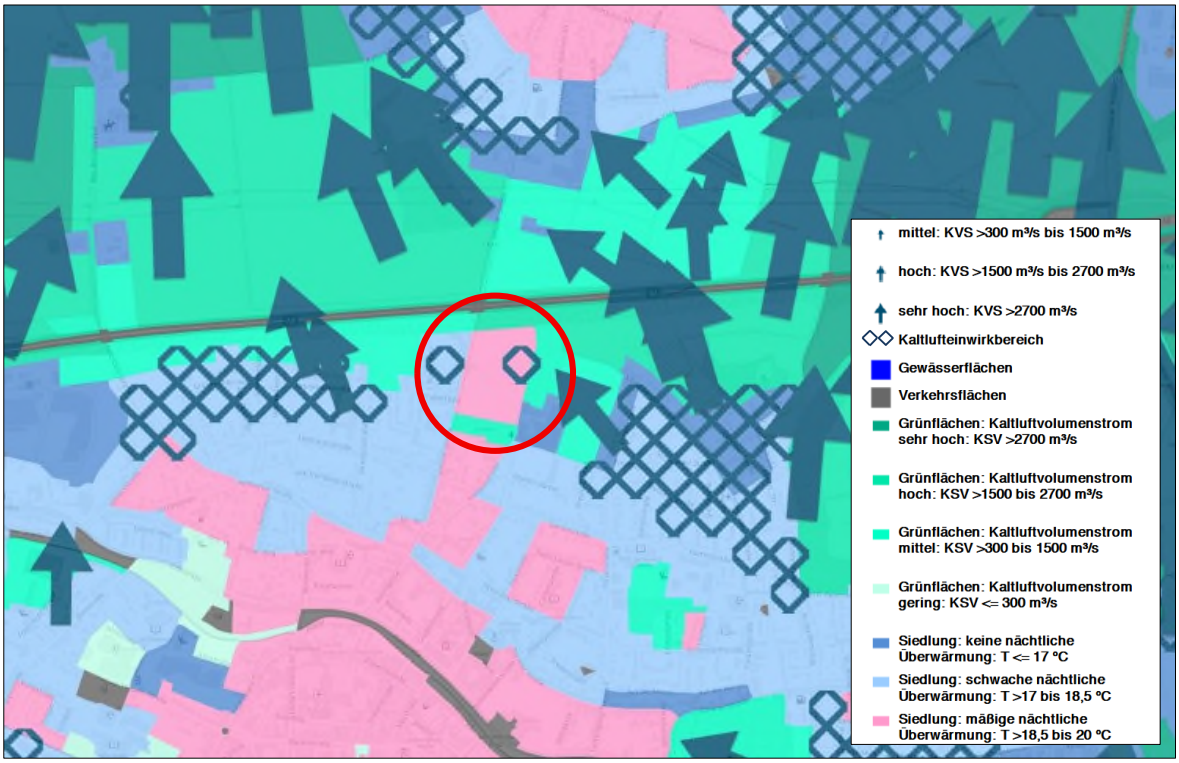


Abbildung 17: Klimaanalysekarte nachts mit Kaltluftvolumenströmen [Quelle: Geobasisdaten NRW, Klimaatlas LANUK NRW, 2025]

Die Klimaanalysekarte beruht auf den Bestandsflächen, welche bis 2012 gewerblich genutzt wurden.
Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich durch die offenen Ackerflächen nördlich der Autobahn A4 relevante Freilandklimatope, die entsprechende Funktionen für die nördlich gelegenen Ortschaften wie z.B. Dürwiß übernehmen. Eine Funktion als Frischluftproduzent für die südlich gelegenen Innenstadtbereiche ist hier nicht gegeben, da der Frischlufttransport durch die Hochlage der Autobahn unterbrochen wird. Insofern ist auch keine Fortsetzung eventueller Transportkorridore südlich der Autobahn erforderlich. Diesem Umstand trägt bereits der Entwurf des Regionalplanes von 2024 Rechnung, indem die unbebaute Schneise im Bereich des Bebauungsplanes aufgegeben wird.
Durch die geplante Arrondierung ist nicht mit einem verstärkten Eingriff in das Strömungsverhalten oder Luftaustausch zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes insgesamt eingeschränkt. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhaltung zusammenhängender Grünflächen, Baumanpflanzungen etc.) können die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen verringert werden.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 40.500 m². Dabei entfallen ca. 23.000 m² auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nutzungsart	**Flächengröße in qm (ca.-Angabe)**	**in %**
Flächen für den Gemeinbedarf	13.800 m²	34,1 %
Urbanes Gebiet (MU) Bestand	2.200 m²	5,4 %
Urbanes Gebiet (MU) Planung	7.100 m²	17,5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) Planung	9.500 m²	23,5 %
Straßenverkehrsflächen Bestand	1.500 m²	3,7 %
Straßenverkehrsflächen Planung	4.600 m²	11,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Planung	1.800 m²	4,4 %
Gesamt	**40.500 m²**	**100,0 %**

TEIL B: UMWELTBERICHT

9 EINLEITUNG

Die Stadt Eschweiler plant die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Flächen für die Feuerwehr und von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Belange sind in einem Umweltbericht darzulegen, welcher auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter darstellt.

Im vorliegenden Fall beinhaltet der Umweltbericht die notwendigen Angaben und Darstellungen zur Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), die für eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erforderlich sind.

Die möglichen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen im Umweltbericht dargestellt und ihre Wirksamkeit wird bei der abschließenden schutzgutspezifischen Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren in der Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem privaten Erschließungsträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsraums zu entwickeln. Das Gelände an der Jülicher Straße wurde intensiv gewerblich genutzt. Nach Aufgabe des Gewerbestandortes liegen die Flächen brach. Durch die geplante Inanspruchnahme werden heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – liegt am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“, die hier bis Ende 2000 Öle, Fette und Schmierfette hergestellt hat, die unmittelbar angrenzende Friedensstraße und im Süden die zwischen Friedhof und Werksgelände verlaufende Wegeparzelle. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße
- im Norden und im Osten durch die äußere Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufende Wegeparzelle (Gemarkung Eschweiler, Flur 17, Flurstück 411) entlang der Friedhofsmauer.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 343 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und das Flurstück 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) zudem teilweise die Flurstücke 9/2 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) und das Flurstück 187 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16). Der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den vorgenannten Flurstücken das Flurstück 342, die Flurstücke 282-285 und 312 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16), sowie einen Teil des Flurstückes 531, das Flurstück 111 und das Flurstück 97 (Gemarkung Eschweiler, Flur 98).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 40.500 m². Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von ca. 23.000m² und entspricht damit einem Anteil von ca. 57 % des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9.2 Methodisches Vorgehen

Der Umweltprüfung wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 als Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist.

In der Umweltprüfung werden zunächst die Bedeutung und planungsbezogene Empfindlichkeit einzelner Umweltschutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums erfasst und bewertet. Die Prüfsystematik erfolgt hierbei in Anlehnung an die Schutzgüter des UVPG und wird durch die Regelungen des BauGB ergänzt:

- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
- Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
- Schutzgut »Fläche«
- Schutzgut »Boden«
- Schutzgut »Wasser« (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut »Klima und Luft«
- Schutzgut »Landschafts- und Ortsbild«
- Schutzgut »Kulturgüter und sonstige Sachgüter«
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die über die klare Trennung der o.g. Schutzgüter hinausgehenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ebenfalls, sofern relevant, in den einzelnen schutzgutbezogenen Unterkapiteln oder in gesonderten Abschnitten berücksichtigt.

Aus der Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens ergibt sich die Art und Weise, wie die dargelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese bilden gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsraum umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt die konkreten Auswirkungen und möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Daraus werden abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen formuliert. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ableitung der Betroffenheit des Schutzgutes bzw. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls verbal-argumentativ und wird anschließend in der zusammenfassenden Erheblichkeitsbeurteilung für das Planvorhaben berücksichtigt.

9.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind die nachfolgend aufgelisteten Fachgesetze in der jeweils aktuellen Fassung von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
DIN 18005-1 – Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau

Als planerische Vorgabe sind die nachfolgenden Pläne zu betrachten.

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.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2025 wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzende Autobahn A4 wird als Bestandsstraße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Nördlich angrenzende Flächen werden dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet, überlagert mit der Darstellung „Regionale Grünzüge“. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden ebenfalls dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugeordnet.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg“.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Jülicher Straße werden sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Jülicher Straße selbst wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse. Das gesamte Plangebiet wird als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt werden, mit dem Ziel, für die hier in diesem Verfahren betrachteten Flächen Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) darzustellen.

Sonstige Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche sowie formelle und informelle Planungsgrundlagen:

Anhand einer Datenabfrage über die Schutzgebiete in Deutschland des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2025, GeoBasis-DE sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) 2025 und des Topographischen Informationsmanagement (Tim-Online) der Bezirksregierung Köln Abteilung Geobasis NRW wurde ermittelt, ob es innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung gesetzlich geschützte oder besonders schützenswerte Gebiete gibt.

Konkret ergab die Abfrage, dass es dort

- kein FFH-Gebiet oder europäisches Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete),
- kein Naturschutzgebiet (NSG),
- kein Landschaftsschutzgebiet (LSG),
- keine gesetzlich geschützten Biotope (gem. § 42 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG)
- keine gesetzlich geschützten Alleen (gem. §41 LNatSchG),
- keine Gebiete zum Schutz der Natur (GSN) gem. Landesentwicklungsplan,
- keine Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) gem. Regionalplan
- kein Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet (gem. § 51-53 WHG), sowie
- kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (gem. §76 WHG) gibt.

Ca. 700 m östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kippe Distelrath“ (LSG-5103-0011). Dieses wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht beeinträchtigt.

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

10.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

10.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen, Geruchsimmissionen und ähnliches zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzungen und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ehemalige „Fuchs / DEA Schmierstoffe“ - Gelände seit 15 Jahren brach. Die Gesamtsituation stellt sich aufgrund der brachliegenden Flächen als städtebaulicher Missstand dar, der die Umgebung und das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kleingartenflächen, die als wohnortnahe Erholungsflächen dienen. Die dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen aufgrund der vorhandenen Wirtschaftswege ebenso der Naherholung. Weitere Naherholungsmöglichkeiten befinden sich nicht in direkter Umgebung zum Plangebiet.

Ein bestehender Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das heißt, dass bei entsprechendem Interesse hier jederzeit Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Eine derartige Nutzung würde aber aufgrund der Zunahme der Wohnbebauung in den letzten Jahren in den angrenzenden Bereichen erhebliche Auswirkungen auf diese Wohnbebauung haben.

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen zur Herstellung von Schmierstoffen wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes nach Aufgabe der Nutzungen als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen vermerkt.

Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Ebenso befinden sich östlich des Plangebietes Bodenbelastungen verursacht durch Lösemittel durch die dort ehemals ansässige Valspar Industrie GmbH.

Im Zuge der Aufgabe des Gewerbestandortes an der Jülicher Straße erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Abbrucharbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten.

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH formuliert. Des Weiteren wurden umfangreiche Untersuchungen der Bodenverunreinigungen und zur Bodenluft vorgenommen (siehe Kapitel 10.1.3 sowie Kapitel 10.1.4, Teil B).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 50 m in erhöhter Lage die Bundesautobahn A4. Durch die Realisierung eines Lärmschutzwalls wurde die Möglichkeit eröffnet mit der Wohnbebauung erheblich näher an die Autobahn heranzurücken. Trotz des Walls ist im nördlichen Teilbereich mit Lärmemissionen zu rechnen. Eine weitere Lärmquelle stellt die Jülicher Straße am westlichen Rand des Plangebietes dar. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, November 2024, liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag, die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung zu Jülicher Straße mit ca. 2.900 Kfz/Tag belastet.

Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Die Orientierungswerte sind keine normativ festgelegten Grenzwerte, sondern werden als Orientierungshilfe herangezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen, welche als geringfügig eingeschätzt werden.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine aktiven Betriebe, welche durch Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Lichtemissionen negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben könnten. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem keine aktiven Störfallbetriebe bekannt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

Weitere Immissionsquellen liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Planungsein- und auswirkungen

Durch eine ganzheitliche Umstrukturierung im Plangebiet besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand zu beheben. Eine derartige Umstrukturierung entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für die Siedlungsentwicklung an diesem Standort. Insgesamt kann aufgrund der Größe des Plangebietes der hohen Nachfrage nach Wohnungsraum teils entgegen gewirkt werden. Die bestehenden Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung des Plangebietes bleiben durch die Umstrukturierung erhalten.

Gleichzeitig wird damit die vorhandene Altlastenproblematik abschließend geklärt. Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen im Rahmen der Abriss- und Sanierungsarbeiten sowie auf Grundlage nachfolgender Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenluft werden im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen des neu geplanten Wohngebietes umfassende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt (siehe Kapitel 10.1.3 sowie Kapitel 10.1.4, Teil B).

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 13.500 m² für die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr.

Die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen entlang der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im zentralen Bereich eine platzförmige Fläche ausbilden, die dem gemeinsamen Aufenthalt dient. Die unmittelbar an die zentrale Platzfläche angrenzenden Flächen werden durch vielfältige Anpflanzungen begrünt, um die Platzfläche einzugrünen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Begrünung wird die Platzfläche optisch eingefasst und räumlich gegliedert, wodurch ein klarer, städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers entsteht. Gleichzeitig schaffen die bepflanzten Randflächen eine angenehme, natürliche Atmosphäre, die zum Verweilen, Spielen und zur Begegnung der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner einlädt.

Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung bestehender Grünstrukturen und zur Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Bäume und Grünflächen haben neben positiven stadtklimatischen Effekten auch einen positiven Effekt auf den Menschen und seine psychische sowie physische Gesundheit. Sie schaffen einen Raum für Bewegung und Kommunikation, zudem dienen Bäume als Feinstaubfilter und verbessern zugleich das Mikroklima innerhalb des Plangebietes.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen dabei die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen durch eine Vegetationstragschicht begrünt werden, wodurch einem Aufheizen großflächiger versiegelter Flächen und damit der Bildung von Hitzeinseln innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden kann.

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung der nördlichen Flächen durch die Hauptfeuerwache der Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Plangebietes und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch die zu- und abfahrenden Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wurden die höchsten Beurteilungspegel entlang der Jülicher Straße ermittelt. An der Baugrenze des Urbanen Gebietes zur Jülicher Straße sind tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) zu erwarten und nachts bis zu 59 dB(A). In den Allgemeinen Wohngebieten liegen die höchsten Belastungen tags bei 62 dB(A) und nachts bei 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für MU-Gebiete um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A).

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen genannt. Aufgrund des geplanten Feuerwehrstandortes im Norden des Plangebietes wurden für die Beurteilung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte für Mischgebiete berücksichtigt. Die Orientierungswerte wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel beruhen auf dem bestehenden Verkehrsaufkommen gemäß Verkehrsgutachten (IVV, November 2024).

Gemäß Verkehrsgutachten ist durch die möglichen Baumaßnahmen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.350 Kfz pro Tag zu erwarten, das sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dieser Zunahme ist dasjenige Verkehrsaufkommen entgegenzurechnen, welches aufgrund der Betriebsaufgaben entfällt. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte im Verlauf der Jülicher

Straße zeigen, dass auch nach Realisierung der Potenzialflächen eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Plangebiet und in direkter Umgebung erzeugen insbesondere bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr die Zu- und Abfahrten der PKWs der Mitarbeitenden sowie die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und deren Sirenengeräusche Emissionen. Die Nutzung des Martinshorns kann im Einsatzfall durch die Installation einer signalgesteuerten Lichtsignalanlage an der Alarmausfahrt zur viel befahrenen Jülicher Straße eingeschränkt werden. Diese regelt im Einsatzfall den Verkehr, wodurch die Einsatzfahrzeuge ungehindert vom Gelände fahren können.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden nach Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der allgemeinen strukturellen Aufwertung des Plangebietes als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass im Bereich überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich ist
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung umfangreicher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Festsetzung, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Lärmschutz bezüglich der Tiefgaragen zu gewährleisten ist
- Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Kennzeichnung der Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden
- Hinweise bezüglich des Umganges mit Altlasten
- Hinweis auf mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb
- Schaffung von Tiefgaragen, um ebenerdig Aufenthalts- und Grünflächen zu ermöglichen
- Schaffung von hofartigen Freiflächen in der Wohnbebauung
- Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes mit einfassender Eingrünung

10.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung BfU Haese, Stolberg, März 2025) und eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt (Untersuchung zum Artenschutz ASP Stufe II, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025).

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2026) erstellt.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich heute durch eine vielfältig strukturierte Pioniervegetation aus, die im Zuge des langjährigen Brachliegens der Flächen entstanden ist. Die bisher unbebauten Flächen sind deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet. Insbesondere die Autobahn entlang der nördlichen Grenze und die bisher gewerblich genutzten Flächen belasten den Landschafts- und Naturraum.

Entlang der Jülicher Straße, entlang des Friedhofs und der Friedensstraße sowie entlang der Autobahn wird das Plangebiet durch teils dichten Bewuchs eingegrünt.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde umfassend kartiert und durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 2025, bewertet.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Friedhof stehen beidseitig Bäume, die aufgrund ihres gestalterischen Stellenwertes unabhängig vom Stammumfang als zu erhalten vorgesehen werden. Ebenso sind die großkronigen Bäume entlang der bestehenden Wohnnutzung zu erhalten. Diese weisen zum Teil Höhlungen auf, die im Rahmen des Artenschutzes auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden müssen, sollten diese nicht erhalten werden können.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland". Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

Nach Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) sind im Bereich der hier zu Grunde zu legenden topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 5103 „Eschweiler" insgesamt Vorkommen von 32 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Planungsein- und auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Bebauung der Fläche, wodurch sich die Lebensraumstrukturen ändern werden. Anstelle von Brachflächen und Pioniervegetation treten Hausgärten mit hohem anthropogenen Einfluss sowie großflächig versiegelte Flächen. Die zukünftigen Flächen werden voraussichtlich mehr Gehölzstrukturen aufweisen, wodurch neue Lebensräume entstehen können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 14 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Für 26 der geschützten und planungsrelevanten Arten (LANUK) wird gemäß artenschutzrechtlicher Vorprüfung Stufe I (BfU, Stolberg, 2025) die Erwartung begründet, dass sie von dem Bauvorhaben nicht in relevanter Weise betroffen sind. Das offene Brachland in einem frühen Sukzessionsstadium ist für die Vogelarten Girlitz, Schwarzkehlchen, Baumpieper, Bluthänfling und Turteltaube möglicherweise gut als Lebensraum geeignet, so dass ihr Vorkommen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung (Untersuchung zum Artenschutz ASP Stufe II, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) zusätzlich untersucht wurde. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde auch das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Keine der genannten Arten konnte in den maßgeblichen Wertungszeiträumen nachgewiesen werden. Es wird vermutet, dass die Fläche insgesamt nicht ausreichend ist und/oder sich die Lage an der Autobahn störend auswirkt.

Eine Fledermaus-Untersuchung kann unterbleiben, weil der als erhaltungsfähig eingestufte Baumbestand im Wesentlichen erhalten wird.

Um einen Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im Bebauungsplan auf eine Bauzeitenregelung hingewiesen. Demnach dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten durchgeführt werden.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden ca. 1.800 m² Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Zudem werden 7 großkronige Bäume an der Jülicher Straße entlang des bestehenden Wohngrundstücks ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Weiterführend werden zusätzlich 5 weitere Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage der Methode LUDWIG (1991). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes 4 (Mesozoisches Hügelland). Ausgangssituation für die Bewertung ist dabei aufgrund der gesetzlichen „Natur-auf-Zeit"-Regelung nicht der aktuelle Zustand, sondern die Situation während der zuletzt vorhandenen baulichen Nutzung. Diese beruhte nicht auf einem Bebauungsplan, der den Umfang baulicher Nutzungen vorgegeben hätte. Stattdessen wurde zur Bewertung auf ein Luftbild aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen, das den letzten Stand vor der Aufgabe dieser Nutzungen widerspiegelt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten (BWP), das extern auszugleichen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen können ca. 69,0 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit ist extern auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind über das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Dieses Ökokonto steht insbesondere für städtische Maßnahmen zur Verfügung.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt werden aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes der Brachflächen, aufgrund der Erhaltung hochwertiger Gehölzstrukturen sowie aufgrund des nicht Eingreifens in artenschutzrelevante Gebiete als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen oder für bauliche Anlagen genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung, dass Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken oder in Verbindung mit Hecken zu erfolgen haben
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten
- Hinweis zu angepasster Außenbeleuchtung zur Reduktion der Störwirkung auf nachtaktive Tierarten
- Hinweis im Bebauungsplan, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen
- Vertragliche Regelung der externen Ausgleichsmaßnahmen

10.1.3 Fläche und Boden

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Belange der Fläche und des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Bodenfläche, Grund und Boden sparsam umzugehen.

Situationsbeschreibung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach Abbruch des ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Geländes zum großen Teil brach. Ca. 0,2 ha sind lediglich aktuell wohnbaulich genutzt. Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich teils großflächige Gehölzstrukturen.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung flächenhaft zunächst mit Auffüllungsmaterialien in einer Mächtigkeit von ca. 1-3 m zu rechnen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde ohne Staunässe gekennzeichnet. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert.

In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die ursprünglichen Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Puffermedium sowie auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Diese Funktionserfüllung wurde bisher durch die Altlastenproblematik beeinträchtigt.

Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße der Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) (s. dazu auch Kapitel 7.4, Teil A).

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) formuliert. Gemäß vorgenommener Untersuchungen verblieben im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes MKW-Bodenverunreinigungen, welche aufgrund ihrer Tiefenerstre-

ckung bis zu 15 m für eine Sanierung durch Aushub ungeeignet sind. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten auf dem Gelände wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt.

Oberflächennahe CKW-Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben auf dem südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes führte die Firma HYDR.O. 2022 eine Bodenuntersuchung mittels Rammkernbohrung durch (Quelle: Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022). Nach chemischer Untersuchung der Bodenproben zeigten sich in 11 von 31 Proben Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohngebiete sowie der Z1.2-Werte gemäß LAGA Boden 2004. Diese Überschreitungen wurden ausschließlich an Proben des vorhandenen Auffüllungsmaterials festgestellt. Erhöhte Schadstoffgehalte, die auf den Betrieb der Mineralölproduktion zurückzuführen wären (MKW, CKW etc.) wurden im darunterliegenden natürlichen Boden nicht festgestellt.

Zur Untersuchung eventueller nicht oberflächennaher Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025, 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt. Die Untersuchungen haben geringe CKW-Gehalte in der Bodenluft ergeben, wobei diese aus Ausgasungen der CKW-Grundwasserverunreinigungen herrühren können. Der höchste Befund lag dabei bei 0,315 mg/m³. Dieser Wert liegt unterhalb des Orientierungswertes für LHKW-Gehalte in der Bodenluft von 5 mg/m³ gemäß fachlicher Grundlagen zur Beurteilung von flüchtigen organischen Substanzen in der Bodenluft bei Altlasten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 1999.

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund der umfangreichen Untergrundbelastungen im Altlastenverdachtskataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0042 geführt (s. dazu auch Kapitel 7.4, Abbildung 14, Teil A).

Das Plangebiet liegt zudem über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

Innerhalb des Plangebietes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Zudem liegt das Plangebiet über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Damit sind jedoch keine konkreten Maßnahmen erlaubt.

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest / Südost Richtung eine tektonische Störung. Diese Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Planungsein- und auswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig im nördlichen Teilbereich auf ca. 1,4 ha als neuer Standort für die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler fungieren. Die übrigen Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad von ca. 62 % besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Überbauung. Nach Realisierung der Planung gemäß Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung inklusive Verkehrsflächen von ca. 79 % möglich. Der hohe Versiegelungsgrad wird besonders durch die hohe notwendige Versiegelung der Feuerwehrflächen, durch die Verkehrsflächen sowie durch das großflächige Urbane Gebiet entlang der Jülicher Straße ausgelöst.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1a BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorzusehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die brachliegenden Gewerbeflächen sollen im Rahmen der Entwicklung wiedernutzbar gemacht werden. Gleichzeitig eignet sich der Standort an der Jülicher Straße aufgrund der innenstadtnahen Lage sehr gut für eine Nachverdichtung.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen durch den hohen Versiegelungsgrad wird neben umfangreichen Begrünungsmaßnahmen nicht bebauter Flächen zudem festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und Terrassen mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen sind. Ausgenommen hiervon sind die im Norden des Plangebietes zusätzlich gekennzeichneten Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden und die dauerhaft versiegelt sein müssen. Zudem ist die Anlage von Steingärten unzulässig. Durch die Maßnahmen wird die Verdunstungsleistung von Niederschlagswasser über den Boden verbessert, wodurch Hitzeinseln entgegengewirkt werden kann und das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verbessert werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden vor den Baumaßnahmen abzutragen und im Sinne des § 202 BauGB wiederzuverwenden ist. Es ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Vorgaben gemäß der in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen formulierten umweltbezogenen Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) sind den Hinweisen unter IV 10.1 „Altlasten“ zu entnehmen.

In diesem Hinweis werden die Verpflichtungen und Vorgaben aufgeführt, die im Bereich der Altlastenflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bei einer zukünftigen Nutzung einzuhalten sind:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt (Quelle: Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025).

Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht aus Vorsorgegründen eine Gebäudedrainage für die geplante Bebauung empfohlen. In geplanten Gartenbereichen oder Grünflächen sollte zudem gemäß Gutachten grundsätzlich ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorgenommen werden. Entsprechend wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass in den nicht überbauten und unterbauten Bereichen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorzunehmen ist. Die Oberbodenabdeckung soll mit güteüberwachtem Oberboden erfolgen, so dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV nicht zu besorgen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden aufgrund der umfangreichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich ist
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen oder für bauliche Anlagen genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung umfangreicher Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung, dass Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen aus wasserdurchlässigem Material befestigt werden müssen
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten
- Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kennzeichnung der Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden
- Hinweise auf die Erdbebenzone, die tektonische Störung, die Erlaubnisfelder sowie auf die Bergwerksfelder
- Hinweis auf den schützenswerten Mutterboden gemäß § 202 BauGB
- Hinweis auf die bezüglich der Altlasten einzuhaltenden Vorgaben sowie auf die notwendige fachgutachterliche Begleitung bei Bodeneingriffen

10.1.4 Wasser

Situationsbeschreibung

Mehrere Jahre erfolgte ein Haltungsbrunnenbetrieb auf dem ehemaligen Grundstück der Fuchs Schmierstoffe GmbH, um damit eine Verlagerung der konstatierten Grundwasserverunreinigungen auf angrenzende Grundstücke zu verhindern. In Abstimmung mit dem Umweltamt der

StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring mit einem verdichteten Netz von Grundwassermessstellen ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Belastungen das Grundstück verlassen. Derzeit wird das Grundwassermonitoring über insgesamt 10 Grundwassermessstellen und 1 Brunnen halbjährlich durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das zum Plangebiet nächstgelegene größere Fließgewässer ist die ca. 0,6 km südlich gelegene Inde. Gemäß dem GEOportal.NRW des Ministeriums des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Ausgehend von Geländehöhen von ca. 160,60 m ü. NHN im Norden des Plangebietes und 156, 60 m ü. NHN im Süden des Geländes zeigt sich aktuell ein Flurabstand von ca. 12-15 m. Dies geht aus der Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Büro HYDR.O., Aachen, 23.11.2022, hervor. In den Jahren 2015 und 2016 wurden geringere Flurabstände von ca. 10-12 m gemessen.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Plangebietes vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis sind Überschwemmungstiefen von 0,1 m bis 0,5 m möglich. Im Bereich der Jülicher Straße kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s kommen. Die Angaben beruhen auf dem unbebauten Zustand nach Abbruch der gewerblich genutzten Anlagen 2012.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Aufgrund der bisherigen Bebauung des Grundstücks vor dem genannten Stichtag ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.

Gemäß Bodenkarte des Landes NRW (IS BK 50) sind die Böden innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung ohnehin nicht geeignet. Aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastungen und der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Versickerung im Bereich der Bodenbelastungen zusätzlich ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Planungsein- und auswirkungen

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen im Zuge der Grundwasserabsenkungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die Flächen des Plangebietes werden im Generalentwässerungsplan Eschweiler vollständig berücksichtigt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der

Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, über Regenrückhaltevorrichtungen gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche erwarten lässt. Gemäß Untersuchung wird durch die gedrosselte Einleitung sogar mit einer Verbesserung der Netzauslastung gerechnet.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolumen gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrachtung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Um einer Überlastung entgegenzuwirken wird der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ausgeschlossen. Zudem wird auf die Wiedernutzung des nicht belasteten Niederschlagswassers im Brauchwasserkreislauf hingewiesen. Das Niederschlagswasser kann dafür in Zisternen gesammelt werden. Diese sind mit einem Überlauf in den örtlichen Kanal auszustatten.

Ein Zwischenspeichern von Niederschlagswasser auf den Flachdächern durch die Festsetzung von Dachbegrünung ist zusätzlich vorgesehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten.

Die Überschwemmungsrisiken durch Starkregen werden im Bebauungsplan durch angepasste Maßnahmen beachtet. Sowohl die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen als auch die Empfindlichkeit werden aufgrund der geringen Einstauftiefen (< 50cm) als auch der geringen flächenhaften Ansammlung des Niederschlagswassers als gering eingestuft. Trotz der geringen Auswirkungen durch Starkregen wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

Die sich im Plangebiet befindenden Grundwassermessstellen sind generell zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung werden mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Zur Sicherung der Grundwasserverunreinigungen wird das Monitoring halbjährlich weitergeführt.

Sollten sich die CKW-Gehalte erhöhen, ist einer Überschreitung des Interventionswertes von 100 µg/l mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. Wiederinbetriebnahme eines Haltungsbrunnens etc.) entgegenzuwirken.

Generell werden Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation ausgeschlossen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser können nach Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der umfangreichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung
- Ausschluss von Versickerungsanlagen zum Schutz des Grundwassers

- Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse
- Hinweis, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der OKF zu vermeiden oder gegen Überflutung zu sichern
- Hinweis auf mögliche Grundwasserschwankungen
- Hinweis auf den Umgang mit den vorhandenen Grundwassermessstellen und Brunnen
- Hinweis, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal unzulässig ist
- Hinweis, dass Brunnennutzungen sowie Geothermieanlagen unzulässig sind
- Hinweis auf die Nutzung von Zisternen und auf die Brauchwassernutzung
- Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf ein 100-jährliches Regenereignis
- Gedrosselte Einleitung des Mischwassers in das bestehende Kanalsystem

10.1.5 Klima / Luft

Die Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz, die Klimaanpassung und die Luftreinhaltung berücksichtigt werden.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) gekennzeichnet durch ein maritim geprägtes, relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimitte ca. 17°C) und milden Wintern (Januarmitte ca. 1°C). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 750 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 nach der Beaufort-Skala in Verbindung mit den föhnenden Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.
Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Klimaatlas des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig das Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ dargestellt. Die Bestandsbebauung an der Jülicher Straße wird dem Klimatop „Vorstadtklima“ und „Stadtrandklima“ zugeordnet.
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und östlich großflächige „Freilandklima“-Gebiete. Diese sorgen in den angrenzenden Siedlungsgebieten für einen erhöhten thermischen Austausch und für die Produktion von Frisch- und Kaltluft. Diese Flächen können zudem als Transportkorridore für Luftmassen dienen.
Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimaanalysekarte des LANUK nicht in einem zusammenhängenden Kaltlufteinwirkbereich. Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten in nordwestlicher Richtung zu rechnen. Die Klimaanalysekarte beruht auf den Bestandsflächen, welche bis 2012 gewerblich genutzt wurden. Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich durch die offenen Ackerflächen nördlich der Autobahn A4 relevante Freilandklimatope, die entsprechende Funktionen für die nördlich gelegenen Ortschaften wie z.B. Dürwiß übernehmen. Eine Funktion als Frischluftproduzent für die südlich gelegenen Innenstadtbereiche ist hier nicht gegeben, da der Frischlufttransport durch die Hochlage der Autobahn unterbrochen wird. Insofern ist auch keine Fortsetzung eventueller Transportkorridore südlich der Autobahn erforderlich. Diesem Umstand trägt bereits die Änderung des Regionalplanes von 2025 Rechnung, indem die unbebaute Schneise im Bereich des Bebauungsplanes aufgegeben wird.
Zur Untersuchung eventueller Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025, 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt.

Planungsein- und auswirkungen

Bei städtebaulichen Entwicklungen wird angestrebt, ein der Ausgangslage nahestehendes Klimatop zu erreichen, um die Funktion des Klimas so gering wie möglich zu tangieren. Durch entsprechende Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden wie Ausschluss von Schottergärten und Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen sowie Neuanpflanzungen von Bäumen, wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten und das Aufheizen des Baugebietes sowie negative klimatische Auswirkungen auf die umgebende Siedlungsstruktur zu verhindern.
Die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern ist ebenso unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten. Die langsame Verdunstung des Niederschlagswassers hat eine kühlende Funktion, wodurch das Klima in unmittelbarer Umgebung nachweislich verbessert wird. Aus demselben Grund wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen aus wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden müssen.
Auf Grundlage der geringwertigen klimatischen Ausgangslage des Plangebietes kann nach Erschließung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen werden, dass es zu einer leichten Verbesserung des Klimas bzw. zu einem Gleichbleiben der klimatischen Verhältnisse kommt. Das Plangebiet kann nach Realisierung dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet werden. Unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen durch den Klimawandel kann sich das Klimatop zukünftig hin zu einem „Innenstadtklima“ wandeln.
Durch die geplante Arrondierung ist nicht mit einem verstärkten Eingriff in das Strömungsverhalten oder Luftaustausch zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes insgesamt eingeschränkt.

Gemäß der Untersuchung eventueller Ausgasungen liegt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft gemäß BBodSchG aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte nicht vor (siehe Kapitel 10.1.3, Teil B).

Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhaltung zusammenhängender Grünflächen, Baumanpflanzungen etc.) sowie durch die bereits als schlecht zu bewertende Bestandssituation können die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen
- Festsetzung, dass nicht überbaute und genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung, dass Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken oder in Verbindung mit Hecken zu erfolgen haben
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten als Ziergestaltung
- Festsetzung, dass Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen mit hellen Materialien auszubilden sind

10.1.6 Landschafts- und Ortsbild

Ziel des Schutzgutes Landschafts- / Ortsbild ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort/Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und positiven Wirkung.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur der Stadt Eschweiler. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen weisen größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Entlang der Jülicher Straße ist die südlich angrenzende Bebauung in geschlossener Bauweise ausgeführt. Die bestehende Bebauung weist zumeist 2 bis 3 Vollgeschosse mit zusätzlich nutzbarem Dachgeschoss auf.

Aufgrund dieser geschlossenen Bauweise wirkt die angrenzende brachliegende Fläche des ehemaligen Fuchs-Geländes umso mehr als Bruch in der vorhandenen städtebaulichen Struktur und offenbart sich als städtebaulicher Missstand.

Überprägt werden die Flächen momentan von einer zunehmenden Pioniervegetation. Prägender Baumbestand in Form eines üppig bewachsenen Gehölzstreifens besteht entlang der Grenze zum Friedhof sowie nördlich der Bestandsbebauung an der Jülicher Straße.

Nach den Kriterien des LANUK (2026) „Eigenart“, „Vielfalt“ und „Schönheit“ wird die örtliche Landschaftsbildqualität als sehr gering / gering bewertet.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die Umstrukturierung des Plangebietes besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand und das damit einhergehende negative Erscheinungsbild zu beseitigen. Das Plangebiet wird durch die geplante Bebauung aufgewertet und die bestehende Bebauung arrondiert.

Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen. Zugleich unterstützt die erhöhte bauliche Dichte im Umfeld des zentralen Platzbereiches die Ausbildung eines funktionalen und räumlichen Mittelpunkts.

Über die Vollgeschosse hinaus wird zusätzlich ein weiteres Geschoss zugelassen, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Durch diese Nicht-Vollgeschosse wird eine dem innenstadtnahen Standort entsprechende Gebäudehöhe mit einer guten Ausnutzung gewährleistet, während gleichzeitig das Gebäudevolumen nach oben hin abnimmt und sich die Massivität der Gebäude optisch verringert. Des Weiteren wirken die Gebäude dadurch architektonisch aufgelockert und es werden große Dachterrassen ermöglicht. Ergänzend wird die städtebauliche Dichte durch freiraumplanerische Maßnahmen begleitet. Hierzu zählen die Anlage des zentralen Platzbereiches als nicht überbaubare Fläche, die Schaffung einer begrünten Fläche als abschließendes Element um den Platzbereich sowie der Erhalt prägender Baumstrukturen im Süden. Zudem werden insgesamt mindestens 30 neu anzupflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in Verbindung mit den zu erhaltenden Baumstrukturen ein durchgrüntes Netz innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Elemente tragen zur Gliederung des Quartiers bei und sichern gleichzeitig eine hohe Freiraumqualität.

Der prägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde umfassend kartiert und durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 2025, bewertet. Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden ca. 1.800 m² Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen, östlichen und westlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Zudem werden 7 großkronige Bäume an der Jülicher Straße entlang des

bestehenden Wohngrundstücks und 5 weitere entlang der Friedensstraße und der neu geplanten Planstraße 1 ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Allgemein wird die geplante Bebauung nach Süden hin durch die bestehenden Bäume zum Siedlungsraum abgeschirmt. Nach Westen und Norden passt sich die Bebauung an die Bestandsstrukturen an. Lediglich die östlich angrenzende Freifläche sowie die Kleingartenflächen werden überhöht, wodurch die Bebauung hier als prägendes Element wahrgenommen wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden aufgrund der grundsätzlichen Aufwertung des allgemeinen Ortsbildes an dieser Stelle und aufgrund der angepassten Geschossigkeit der Bebauung als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung einer an den Bestand angepassten Gebäudehöhe und Geschossigkeit
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 (6) Nr. 7d sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, keine eingetragenen Baudenkmale und keine bisher bekannten Bodendenkmale. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die darauffolgende Brache werden die Flächen des Plangebietes nicht als kulturlandschaftsprägend eingestuft. Die vorhandenen Landschaftsbestandteile werden im Landschaftsplan nicht als geschützt dargestellt.

Planungsein- und auswirkungen

Im Zuge der Ausführung können Bodendenkmäler, welche bisher nicht bekannt sind, gefunden, beschädigt oder zerstört werden. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen von Fundstellen wird der Umgang bei einem Zufallsfund in Form eines Hinweises im Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach sind die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden

10.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Situationsbeschreibung

Aus dem seit Jahren brachliegenden Plangebiet werden aktuell keine erheblichen Emissionen freigegeben. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flä-

chennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) von gewerblichen Bauflächen eine Ansiedlung neuer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im 28. Änderungsverfahren und sieht angrenzend keine gewerblichen Bauflächen mehr vor. Lediglich im Nordosten sollen zukünftig gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, die im nachgeordneten Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, um Konflikte mit den südwestlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan 14 zu vermeiden.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die geplante Nutzung des Plangebietes und des daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den brachliegenden Flächen, ist mit entsprechender Emissionszunahme zu rechnen. Gleiches gilt für die zukünftig zu erwartenden Abfallaufkommen. Die möglichen Emissionen aus einer gewerblichen Nutzung der Flächen, wie bis 2012 üblich, würden allerdings weitaus höher ausfallen als die Emissionen aus der geplanten überwiegend wohnbaulichen Neunutzung.

Gemäß Verkehrsgutachten (IVV GmbH & Co.KG, Aachen, 2024) ist durch die möglichen Baumaßnahmen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.350 Kfz pro Tag zu erwarten, das sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dieser Zunahme ist dasjenige Verkehrsaufkommen entgegenzurechnen, welches aufgrund der Aufgabe des Gewerbebetriebs entfällt.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird wie das Niederschlagswasser über ein Mischwasserkanalsystem in das städtische Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Das neu geplante Mischwasserkanalsystem verläuft generell innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft eine Kanaltrasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Mischwasserkanals wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit

einem GFL-Recht gesichert. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden unmittelbar an den Kanal innerhalb der Jülicher Straße angeschlossen.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für den Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal

10.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ein bedeutsames Anliegen im Umweltschutz.

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes kommt diesen Belangen im Bestand bisher keine Bedeutung zu.

Planungsein- und auswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung innerhalb des Plangebietes nach den einschlägigen und aktuellen Gesetzesgrundlagen in Bezug auf Energieeffizienz und erneuerbaren Energien geplant wird.

Auf Grund des § 42a Landesbauordnung NRW vom 21. Juli 2018, zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 geändert, verordnet das Ministerium für Heimat, kommunales, Bau und Digitalisierung NRW, dass Solaranlagen für Wohngebäude nach dem 01.01.2025 (Bauantragsstellung) verpflichtend festzusetzen sind. Gemäß SAN-VO NRW muss mindestens 30 % der Brutto-Dachfläche mit Photovoltaik Modulen belegt werden oder pro Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 3 Kilowatt-Peak mit den PV-Modulen erreicht werden.

Zur Optimierung des Wirkungsgrades der solartechnischen Anlagen und zur effizienten Ausnutzung des maximalen Ertrags wird eine Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes vorgeschrieben. Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung unter Vermeidung von Hitzeinseln. Der Ertrag der PV-Module wird nachweislich durch den kühlenden Effekt der Gründächer erhöht.

Die Versorgung mit Nahwärme kann durch lokale Versorgungsträger sichergestellt werden.

Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Grundwasserkontaminationen unzulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung

10.1.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern und innerhalb von Schutzgütern soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich voraussichtlich nicht.

10.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde die aktuell bestehende Brachfläche und der daraus resultierende städtebauliche Missstand bestehen bleiben. Gleichzeitig müsste die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an anderer Stelle befriedigt werden. Die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler würde am heutigen Standort bestehen bleiben.

Damit würden Flächen, die sich durch ihre Lage innerhalb der Siedlungsstruktur insbesondere für eine Wohnbauentwicklung sowie als optimaler Standort für die Errichtung einer Feuerwehrzentrale anbieten, nicht in Anspruch genommen werden und weiterhin brach liegen.

10.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung resultieren voraussichtlich die unter 10.1 genannten Umweltauswirkungen, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt: geringe Auswirkungen aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes der Brachfläche und aufgrund der Erhaltung hochwertiger Bäume und Gehölzstrukturen
- Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser: geringe Auswirkungen aufgrund umfangreicher Sicherungs- und Schutzmaßnahmen des belasteten Bodens und Grundwassers
- Schutzgüter Klima und Luft: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Auswirkungen aufgrund nicht vorhandener Kultur- und Sachgüter

10.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der konkrete Planungsanlass sowie die Ziele des Bebauungsplans ergeben sich konkret aus dem heutigen städtebaulichen Missstand innerhalb des Plangebietes. Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches im Jahr 2022 im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban entwickelt wurde.

Aus diesem Grund stehen alternative Standorte nicht zur Debatte. Ohnehin bietet der Bereich eine gute Verkehrsanbindung, eine gute Lage zur Innenstadt und einen sehr guten Standort für die Hauptwache der Feuerwehr. Zudem handelt es sich bei den Flächen überwiegend um vorbelastete bzw. anthropogen überprägte Bereiche, sodass keine ökologisch hochwertigen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann dadurch auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden, was den Zielsetzungen eines sparsamen und

schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung entspricht. Die vorgenannten Gründe sprechen für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 und erklären den Verzicht auf eine Abwägung alternativer Standorte.

Bezüglich der Verteilung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich ebenfalls keine nennenswerten Alternativen, weil der nördliche Bereich aufgrund der Lärmemissionen der Autobahn nur für lärmunsensible Nutzungen in Frage kommt. Auch die Darstellung der gemischten Bauflächen ergeben sich schlüssig aus den Lärmeinträgen durch die Verkehre auf der Jülicher Straße. Die Größe der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entspricht dem erforderlichen Flächenbedarf für diese Nutzung.

11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine besonderen technischen Verfahren angewendet. Der Umweltbericht umfasst eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandssituation unter Berücksichtigung des tatsächlichen realen Flächenzustandes und der Flächennutzung.

Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden Ortsbegehungen im Rahmen der Artenschutzvorprüfung, digital verfügbare umweltbezogene Fachinformationen sowie Fachgutachten, durchgeführt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 14 sowie im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen des ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Geländes.

Zur Beurteilung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt“ wurde auf die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I, März 2025) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße“ sowie auf die Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II, Oktober 2025) des Büros für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, zurückgegriffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine vollumfassende sachgerechte Erfassung und Bewertung aller Zusammenhänge nicht immer abschließend möglich. Deswegen wird im Umweltbericht auf potenzielle Lücken im Kenntnisstand oder auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen hingewiesen. So wird den Behörden und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, den Kenntnisstand durch Hinweise zu ergänzen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen in Kapitel 10, Teil B, geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB festzulegen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum entgegenwirken zu können. Durch die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 können heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt

werden. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung bestehen Belastungen von Boden und Grundwasser. Im Zuge der bereits durchgeführten Sanierungs- und Untersuchungsmaßnahmen konnten wesentliche Gefährdungspotenziale reduziert werden. Für die zukünftige Nutzung werden ergänzende Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten kann eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit, insbesondere über den Wirkungspfad Boden–Mensch bzw. Bodenluft–Mensch, ausgeschlossen werden, sofern die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist das Plangebiet insbesondere durch Verkehrslärm der Autobahn A4 und der Jülicher Straße vorbelastet. Die ermittelten Lärmwerte überschreiten teilweise die Orientierungswerte, bleiben jedoch unterhalb der gesundheitsrelevanten Schwellen. Zusätzliche Belastungen ergeben sich durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie durch den Betrieb der geplanten Feuerwache, werden jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Für die zukünftigen Nutzungen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um mögliche negative Auswirkungen zu minimieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff beträgt gemäß der ökologischen Bilanzierung 31 % des Ausgangszustandes. Das verbleibende Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Konflikte konnten im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind aufgrund umfangreicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere tragen Maßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und Grünflächengestaltung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung negativer Umwelteffekte bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden aufgrund der grundsätzlichen Aufwertung des allgemeinen Ortsbildes an dieser Stelle und aufgrund der angepassten Geschossigkeit der Bebauung als gering eingestuft.

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter befinden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Sachgüter ebenfalls als gering eingestuft.

Die im Rahmen des Umweltberichtes genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen führen dazu, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht werden.

12 GUTACHTEN

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- ACCON Köln GmbH (März 2026): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler.
- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (März 2025): Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.

- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (Oktober 2025): Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen (Mai 2025): Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (November 2024): Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (April 2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände).
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH Aachen (April 2025): Erschließung des Fuchs- Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (November 2024): Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Str. / Friedensstraße“ Stadt Eschweiler, Untersuchungsbericht.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (März 2026): Stellungnahme Knotenpunkt „Jülicher Straße/Kochsgasse/Indestraße“.
- IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (März 2026): Erschließung Masterplan West B-Plan Nr. 14 Jülicher Straße – Friedensstraße in Eschweiler, Entwässerungskonzept.

Eschweiler, den 07.04.2026

gez. Loisa Welfers

Heike Hillenberg - Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.2024) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.2024

Von: [redacted]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 22.08.2024 13:09
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.2024) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.2024
Anlagen: Bebauung Fuchs Gelände - Fragen an die Stadt Eschweiler.odt

61 / Planungsamt
22. Aug. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Ihre Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren laufenden Planungen zu unseren Fragen bzw. Anregungen, die wir in der Anlage aufgelistet haben. Sollten Sie die Anlage nicht korrekt angezeigt bekommen, bitten wir um Ihre Rückinfo.

Vielen Dank und freundliche Grüße

[redacted]

[redacted] 23.08.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (siehe Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.24, Pkt. 63 und 64) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.24

Als Besitzer und Bewohner der Bestandsimmobilie [redacted] stellen sich uns nach gründlicher Recherche der öffentlich gemachten Unterlagen eine Reihe von Fragen, da wir hier massive Eingriffe in unser Wohnumfeld und damit unserer Wohnqualität befürchten.

Zu folgenden Fragen bzw. Anregungen erwarten wir daher von Ihnen Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren weiteren Plänen zur Erschließung des ehemaligen Fuchsgeländes.

1. Der bereits heute bestehende Parkdruck auf der Jülicher Straße wird durch Wegfall von heute noch bestehenden Parkplätzen bzw. durch zusätzliche Fahrzeuge der Bewohner bzw. Gäste des künftig dicht bebauten Geländes und der geplanten Altenwohnanlage extrem zunehmen. Wie können Sie sicherstellen, dass die heutigen Bewohner der Jülicher Str. dann noch Parkplätze in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnhäuser finden? Werden an der neuen Durchgangsstraße genügend Parkplätze eingeplant?
2. Bereits heute ist die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie stellen Sie künftig den reibungslosen Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiteren X Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valspar-Gelände sicher?
3. Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?
4. Wie stellen Sie sicher, dass die Immissionsbelastungen durch die geplante Durchgangsstraße und die Feuerwache für die Bestandsimmobilien nicht deutlich zunehmen? Ist vorgesehen, die Besitzer der Bestandsimmobilien für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz finanziell zu unterstützen?
5. Wie wir den zur Zeit aktuellen Bebauungsplänen entnehmen können, werden die Bauhöhen mit 3+S und 4+S angegeben. Faktisch entspricht das einer Bauhöhe von vier bzw. fünf Etagen. Damit sind je nach Ausrichtung der Fenster bzw. Balkone unsere Grundstücke voll einsehbar. Was unternehmen Sie, um für die bestehenden Grundstücke entsprechenden Sichtschutz und damit einhergehend eine Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten? Generell sind wir verwundert, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückeigentümers, dass die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen. Zusätzlich befürchten wir, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.
6. Den gleichen Planungen entnehmen wir auch, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant sind. Wie stellen Sie sicher, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?
7. Es ist uns verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zur Zeit groß ist. Wir sehen aber nach den aktuellen Planungen die Gefahr, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen kann. Welche Planungen haben Sie, dass es künftig nicht zu ähnlichen Wohnsituationen wie z.B. im Gutenbergviertel kommen kann?
8. Wann wird der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?
9. Ist sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibt?

Vielen Dank für Ihre Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren weiteren Planungen.

Bürger 2

61 / Planungsamt

29. Aug. 2024

[redacted]

Eschweiler, 28. August 2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan 14
Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.24, Pkt. 63 und 64
Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer von zwei Wohnungen der Bestandsimmobilie [redacted] und Eigentümer und Bewohner der Wohnung 4 [redacted] stellen sich uns einige Fragen und Befürchtungen, die unsere Lebensqualität und die Nutzung unseres Grundstücks beeinflussen könnten.,

- Wie viele Parkplätze werden durch den Bebauungsplan auf der Jülicher Straße wegfallen? Die Parksituation auf der Jülicher Straße ist jetzt bereits sehr angespannt und es fehlen Parkplätze. Werden neue Parkplätze geschaffen oder bestehende erweitert?
  Eine Möglichkeit wäre Anwohnerparken einzuführen, damit sichergestellt wird, dass Parkplätze für Bewohner verfügbar bleiben.

- Welche Maßnahmen sind geplant, um den zusätzlichen Verkehr (300 neue Wohnungen, Feuerwehr, Besucher .....) zu steuern und die Verkehrsbelastung in unserem Wohngebiet zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.

- Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind (Lärmschutzwände...)?

- Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?

- Bleibt der Baumbestand rund um unser Grundstück bestehen? Bäume spielen eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima, die Luftqualität und die Lebensqualität in einem Wohngebiet. Darum fordern wir den Erhalt des Baumbestands.

- Wurde bei Ihren Planungen der Wildtierbestand, insbesondere von Rehen, berücksichtigt? Sollte nicht der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere erhalten bleiben?

- Ist es richtig, dass lt. Bebauungsplan 4 bis 5 geschossig gebaut werden soll? Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf unsere Grundstücke. Diese wären einsehbar und somit ist unsere Privatsphäre, die Aussicht und die allgemeine Lebensqualität erheblich beeinträchtigt.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Rückmeldung und Berücksichtigung in Ihren weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Robert Tenambergen

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 13.09.2024 10:51

13 SEP. 2024

[redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie mir den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Abs.: [redacted]
Stadt Eschweiler
Planungsamt/Bürgerbeteiligung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. Sep. 2024

Eschweiler, den 14.Sept. 2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14-Jülicher Straße/Friedensstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vermieter des Mehrfamilienhauses [redacted] möchte ich folgendes zum o.a. Bebauungsplan anmerken:
Die Bewohner des gegenüberliegenden Wohngebiets, in dessen Umfeld der Neubau der Feuer- und Rettungswache vorgesehen ist, sind bereits durch die Autobahn einem sehr hohen Lärmpegel ausgesetzt, der durch ein stetig wachsendes Verkehrsaufkommen weiterhin zunimmt.
Durch die Ansiedlung der Feuer- und Rettungswache würde dieses Problem noch weiter verschärft.

Das Ausrücken der Fahrzeuge unter Martinshorn wird die Anwohner zusätzlich belasten.
Wie bereits medizinisch nachgewiesen, stellt Lärm für den Körper eine hohe Stressbelastung dar.
Besonders Personen, die im Schichtbetrieb tätig sind und tagsüber schlafen müssen, wären davon betroffen.

Die Planung eines solchen Bauvorhabens in einem bestehenden Wohngebiet sehe ich als zweifelhaft an. Sinnvoller wäre es, diese in einem reinen Gewerbegebiet anzusiedeln, wo keine Anwohner unmittelbar von der Geräuschkulisse betroffen sind.
Vor dem Hintergrund, dass der geplante Neubau größer wird als der bisherige Standort, ist von einer Zunahme der Einsätze auszugehen. Seinerzeit wurde die Feuer- und Rettungswache ja auch nicht in einem Wohngebiet errichtet.
Das jetzige Baugebiet am Florianweg wurde nachträglich erschlossen und die seinerzeitigen Erwerber der Grundstücke wussten womit sie zu rechnen haben.
Aus den vorgenannten Gründen bitte ich den Standort noch einmal zu überdenken.

[redacted]

Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 07:58
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten

[redacted]

61 / Planungsamt
16. SEP. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet durch weitere Starkregenereignisse,

Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden Bewohnerinnen/Bewohner und der Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, sind:

- Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können.
- Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

Mfg

Robert Tenambergen - Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße -

61 Fachbereichsamt
16. SEP. 2024

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 15:29
Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer des Grundstücks [redacted]

Nach Durchsicht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - habe ich folgende Anmerkungen:

- Ich bitte dringend, die verkehrstechnischen Auswirkungen auf der Jülicher Straße intensiv zu prüfen. Die bisherige Situation ist phasenweise schon jetzt extrem angespannt. Dies hat sich insbesondere gezeigt, als vor einigen Wochen die Jülicher Straße in Richtung Dürwiß auf Höhe der Hochspannungsleitung aufgrund von Bauarbeiten temporär per Ampelschaltung geregelt wurde. Die Auswirkungen waren sehr negativ. Insbesonder die Auswirkungen der Zunahme des Verkehrs durch zusätzliche Anwohner muss m. E. intensiv geprüft werden.
- Zum anderen besteht jetzt schon bei der Einfahrt in den Schubertweg eine angespannte Situation aufgrund häufig falsch geparkter Fahrzeuge. Diese stehen oft bis an den Radweg zur Jülicher Straße.
- Der Schubertweg ist auch die Straße, durch die regelmäßig die Schüler der Bischöflichen Liebfrauenschule mit dem Fahrrad fahren. Wir sprechen hier von mindestens 100 Schülern pro Tag, verteilt über zwei Stunden in beide Richtungen.
- Gleichzeitig bitte ich, intensiv die verkehrstechnischen Auswirkungen der Feuerwache zu prüfen. Eine etwaige Ampelschaltung wird sich m. E. gravierend auf den Verkehrsfluss der Jülicher Straße auswirken.
- Ferner bitte ich um intensive Prüfung und Erläuterung hinsichtlich der lärmbezogenen Auswirkungen der geplanten Feuerwache, hier insbesondere bezogen auf die Sirenengeräusche der Einsatzfahrzeuge (Lautstärke, Uhrzeit, Häufigkeit, etc.)

Hierzu schon einmal vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Robert Tenambergen - Beteiligung der Öffentlichkeit an Planverfahren

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 15:13
Betreff: Beteiligung der Öffentlichkeit an Planverfahren

61 / Planung
16. SEP. 2024

28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 17 - Jülicher Straße / Friedensstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - mache ich folgende Einwendung geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1. **Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar**

   Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

a. Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
b. Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.
c. Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur den Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschotte. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.
d. Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und AnwohnerInnen erzeugt. Ebenso würden die

angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2. **Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten**

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

a. Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.
b. Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z: B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.
c. Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die

darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 - Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitheitliche Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Heike Hillenberg - Wtrlt: Einspruch Aenderungsnutzungsplan Jülicher Str.

Von: Achim Vogelheim
An: Schoop, Florian
Datum: 16.09.2024 18:26
Betreff: Wtrlt: Einspruch Aenderungsnutzungsplan Jülicher Str.
Anlagen: [redacted]

16. SEP. 2024

>>> Nadine Leonhardt 16.09.2024 09:46 >>>

[redacted] 15.09.2024 22:31 >>>

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin
Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bitte halten Sie uns / mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie uns / mir den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Heike Hillenberg - Vorhabenbezogener bebauungsplan 14 -Jülicher Straße+ und 28. Änderung des Flächennutzungsplan -Nördlich Dreiers Gärten-

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Von: [redacted]
An: "'buergermeisterin@eschweiler.de'" <buergermeisterin@eschweiler.de>, "ba...
Datum: 13.09.2024 16:58
Betreff: Vorhabenbezogener bebauungsplan 14 -Jülicher Straße+ und 28. Änderung des Flächennutzungsplan -Nördlich Dreiers Gärten-
Anlagen: Stadt Eschweiler_2024.09.11.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie meine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o.a. Verfahren.
Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

.....
.....

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Eschweiler
Frau Bürgermeisterin
Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom	Datum
	Stadt Eschweiler_2024.09.11	11.09.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße- sowie 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten- in Eschweiler gem. § 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst einen wesentlich größeren Bereich als der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Der politische Wille nach Neuordnung des Stadtgebietes wurde deutlich gemacht. Demnach soll dort entlang der Jülicher Straße ein Mischgebiet entstehen und nördlich davon bis zur Autobahn die Feuerwache platziert werden. Östlich davon soll im Wesentlichen ein Wohngebiet entstehen.

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum östlich der Feuerwehr eine gewerbliche Fläche entstehen soll. Hier wäre ein Mischgebiet angemessen. Das in der Vorlage angeführte städtebauliche Konzept liefert keine Begründung für die ausschließlich gewerbliche Nutzung dort. Es hätte nur dann eine innere Logik wenn statt der Feuerwache dort Gewerbe zwischen den jetzigen Kleingärten und der Jülicher Straße angesiedelt würde.

Im Gegensatz zur jetzigen Nutzung wird die geplante Bebauung erheblich mehr Verkehr nach sich ziehen. Dem ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen. Deshalb ist die Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dort nicht richtig. Die Jülicher Straße gehört unbedingt in das Plangebiet. Der gesamte Verkehr des Gebietes „Nördlich Dreiers Gärten" kann nur über die Jülicher Straße erfolgen, da die Preyerstraße, Königsbergerstraße und Friedensstraße sowie die

[redacted]

[redacted]

folgenden hierfür nicht ausgelegt sind. Alle diese Straßen weisen an signifikanten Stellen Engpässe, auf, die wegen der Grundstücksverhältnisse und Bebauung nicht zu entschärfen sind.

Es sind also offensichtlich mehr Quererschließungen erforderlich, die in geeigneter Weise an die Jülicher Straße angebunden werden müssen. Hier sind Kreisverkehre geeignet, die im Übrigen auch die Durchschnittgeschwindigkeiten senken.
Eine eigene Anbindung einschließlich Ampelanlage ist für die Feuerwehr erforderlich. Zu hinterfragen ist dann auch, ob die Umfahrung zwingend auf dem Grundstück der Feuerwehr erfolgen muss, oder ob hierfür auch eine der Querverbindungen genutzt werden kann.

Die Ableitung des Verkehrs über die Jülicherstraße ist problematisch. Spätestens im Übergang zur Kochsgasse und Einmündung zur Indestraße werden Verkehrsprobleme entstehen, die mit den derzeitigen Regelungen nicht gelöst werden können.

Aus diesem Grund ist zur Beurteilung der erforderlichen Infrastruktur das gesamten, von der 28. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Gebietes mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 ist also gleichzeitig ein weiterer Bebauungsplan über die übrige Fläche erforderlich.

Es bietet sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlastet.

Dem ruhenden Verkehr ist hier besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die geplanten Tiefgaragen liegen in ehemals kontaminierter Fläche. Die Entsorgung des Bodens wird Kosten erzeugen, welche den Investor dazu bewegen könnte, den notwendigen Parkraum oberirdisch zu schaffen.
Da dem nördlichen Stadtgebiet schon jetzt Grünflächen fehlen, muss Fläche für Baumpflanzungen geschaffen werden, die einerseits die Wohnqualität erhöht und andererseits das Kleinklima verbessert.
Die Schaffung von Tiefgaragen ist daher von hoher Relevanz und muss zwingend sein.

Vieles von dem o.a. lässt sich zwar in dem notwendigen städtebaulichen Vertrag regeln, wird damit aber der Öffentlichkeit entzogen. Daher ist es zielführend und zur Schaffung der notwendigen Transparenz zwingend, möglichst alle Bedingungen im Plan darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Heike Hillenberg - Wtrlt: Stellungnahme zu 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Von: Ulrike Zingler
An: Hillenberg, Heike
Datum: 16.09.2024 10:11
Betreff: Wtrlt: Stellungnahme zu 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –
CC: Tenambergen, Robert
Anlagen: 20240915_StadtEschweiler_Flächennutzungsplan_OliverLamm.pdf

>>> [redacted] 15.09.2024 19:22 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu den beiden im Betreff genannten Verfahren im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Eschweiler, 15.09.2024

61 / Planungsges...
16. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
610 Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
Per E-Mail

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
Öffentliche Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte dies im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.
c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Geländer der Deutsch Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet.

Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.

d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet.

Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle (Höhe Friedhof Jülicher Straße) besteht, die ebenfalls den Verkehrsfluss behindert. Es steht dazu zu befürchten, dass Einsatzfahrzeuge bei einem Ausrücken in Richtung Innenstadt nur mit Verzögerungen zum Einsatzort kommen.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.

b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z.B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befinden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in

der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete; nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z.B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Fläche sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

- Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

  Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

  Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

  Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

- Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

- Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Die Autobahn A4, die das Planungsgebiet tangiert, bzw. der Verkehr auf ihr und der Durchgangsverkehr durch Eschweiler auf der Indestraße belasten das innerstädtische Klima ohnehin schon extrem.

Ausweislich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist das Areal für eine solche Nutzung nicht geeignet:

- Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.

- Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.

- Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.

- Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und

Infrastrukturfolgekosten sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Hillenberg - 28. Änderung desFlächennutzungsplans – Nördlich DreiersGärten -

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 09:20
Betreff: 28. Änderung desFlächennutzungsplans – Nördlich DreiersGärten -

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai dieses Jahres immer häufiger eintreten werden.

Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden BewohnerInnen und der GrundstückseigentümerInnen nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, sind:

Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können.
Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Werkstattverfahrens, durch die Planungsunternehmen bzw. die Planungsbehörden. Jede/r AnwohnerIn würde damit von Beginn an in die jeweiligen Planungen einbezogen und kann eigene Ideen einbringen: Wie könnte das Gebiet aussehen? Worauf sollte geachtet werden?

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Bitte halten Sie uns über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie den Eingang dieser Stellungnahme.

Freundliche Grüße

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Eschweiler, 14.09.2024

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
610 Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. Sep. 2024

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße –
Öffentliche Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte dies im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.

c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.

d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.

b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z.B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befinden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z.B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z.B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Fläche sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

52249 Eschweiler, 15.09.2024

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. Sep. 2024

61 / Planungsam
16. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
610 Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße –
Öffentliche Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.

c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Bei diesem Gelände, nicht nur den Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.

d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.

b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - [redacted]

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 15.09.2024 13:50
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - Widerspruch [redacted]
Anlagen: Stellungn. nördl. DG 1.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um eine zeitnahe Eingangs- und Bearbeitungsbestätigung unseres oben genannten Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

52249 Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Auch davon wären wir ggf. massiv betroffen.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch eine kleine Kolonie vom Aussterben bedrohter Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. U.a. befindet sich diesbezüglich hinter unserem Grundstück ein regelrechtes natürliches Biotop, welches schützenwert und zu bewahren ist.

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P & C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind

Aus den vorgenannten Gründen sind wir gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans. Dies betrifft ebenfalls die Flurstücke, hinter unserem Grundstück.

Bitte halten Sie uns über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie uns den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
52249 Eschweiler

Robert Tenambergen - Wtrlt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße und 28. Änderung des Flächennutzungsplan- Nördlich Dreiers Gärten

17. SEP. 2024

Von: Ulrike Zingler
An: Hillenberg, Heike
Datum: 17.09.2024 10:51
Betreff: Wtrlt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße und 28. Änderung des Flächennutzungsplan- Nördlich Dreiers Gärten
CC: Tenambergen, Robert
Anlagen: Ordner(2024-9-16)0001.PDF

>>> [redacted] > 16.09.2024 15:00 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie meine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o.g. Verfahren.

Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
52249 Eschweiler
Tel.: [redacted]

Stadt Eschweiler
Frau Bürgermeisterin
Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

[redacted]
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
17-09 2024

16.09.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit
Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14
Jülicher Straße/Friedensstraße-sowie 28. Änderung des Flächennutzungsplans-
nördlich Dreiers Gärten, in Eschweiler

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

das Grundstück, [redacted], ist mein Eigentum.

Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan betreffen unterschiedliche Gebiete, die sich in einem Bereich entlang der Jülicher Straße überschneiden.

Östlich der geplanten Feuerwehr ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche geplant. Hierfür ist aber eine entsprechende verkehrliche Anbindung nicht erkennbar. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum mitten in einer geplanten Wohnbebauung ein Gewerbe angesiedelt werden soll, zumal sich das in der Vergangenheit auch nicht durchgesetzt hat.

Ich bitte daher darum, diese Fläche als Mischgebiet auszuweisen, um so den Bestand zu sichern, aber auch eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

Für die Umsetzung des Baugebietes ist die Erschließung ausreichend sicherzustellen. Das kann nur im Zusammenhang mit dem Baugebiet entlang der Jülicher Straße passieren, da dieses dazu gekreuzt werden muss. Daher sind diese Bereiche gleichzeitig zu entwickeln und ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.

Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang des Schreibens

Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

StädteRegion Aachen
Katasteramt

Zollernstraße 10
52070 Aachen

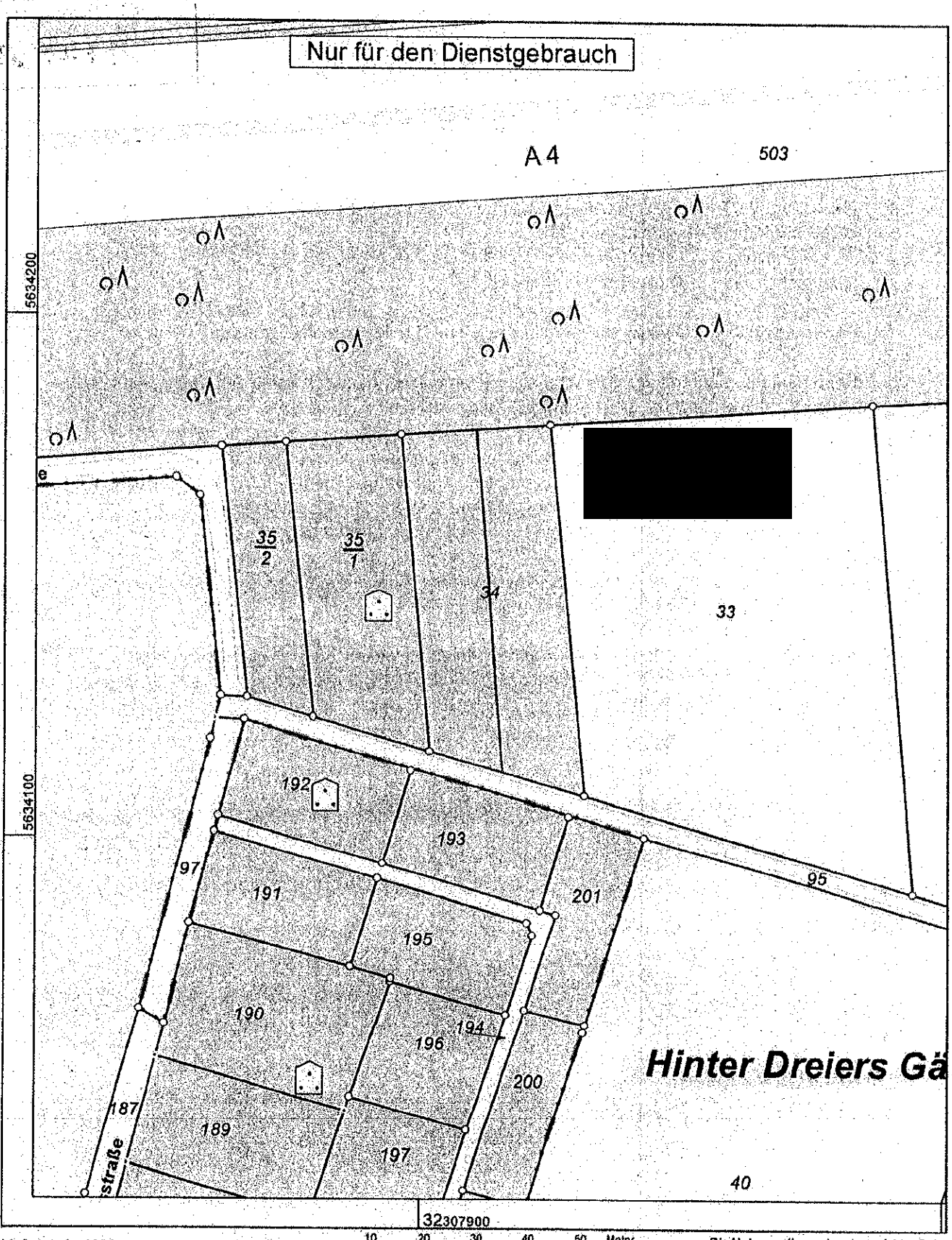
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

[redacted]

Gemarkung: Eschweiler
Auf der Langen Fuhr, Eschweiler

Erstellt: 18.08.2023
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Robert Tenambergen - 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –

61 / Planungsamt
17. SEP. 2024

Von: [redacted]
An: "Florian.Schoop@eschweiler.de" <Florian.Schoop@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 21:43
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –
CC: "Heike.Hillenberg@eschweiler.de" <Heike.Hillenberg@eschweiler.de>

Sehr geehrter Herr Schoop,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung nehme ich fristgerecht zu den im Betreff genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Gemäß § 8 BauGB Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dies ist im vorliegenden Entwurf für den in Rede stehenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14" nicht der Fall. Dieser wird ausschließlich aus dem städtebaulichen Entwurf des Investors entwickelt. Dass auch die FNP-Änderung (28. Änderung des Flächennutzungsplanes) darauf aufbaut, ist bezeichnend und unzulässig.

Sie haben es versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe über die "Kinderskizze" von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätten Sie ggf. eine FNP-Änderung initiieren können, auf deren Basis der Investor dann sein Konzept hätte entwickeln können.

Es zeigt sich wieder einmal, wie beim sog. "Rathausquartier", dass das Pferd von hinten aufgezäumt wird, nur weil ein Investor die Dinge diktiert. Es sei daran erinnert, dass seitens der Politik ein städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte FNP-Gebiet durchgeführt werden sollte. Dies hätte einer sorgfältigen und angemessenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, die angesichts der Größe und Lage des Areals für die Entwicklung Eschweilers von immenser Bedeutung ist.

Einen entsprechenden, fachlich fundierten Testentwurf für das Gesamtareal hatte ich Ihrem Hause freundlicherweise bereits zur Kenntnis gegeben und füge ihn zur Beteiligung nochmals bei.

Darüber hinaus vermisse ich eine städtebauliche Aussage zu dem ausgeklammerten Bereich an der Jülicher Straße, der nicht zum "Vertragsgebiet" gehört, obwohl der städtebauliche Entwurf des Investors an dieser Stelle bereits sehr konkrete Aussagen trifft, sowie die Einbeziehung der Jülicher Straße in die beiden Geltungsbereiche!

Nähere Kritikpunkte werden im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur "Offenlage" zu äußern sein, wenn das Planungsrecht der hier schon dargestellten Investorenplanung folgt, Sie also das städtebauliche Konzept ohne Wenn und Aber übernehmen sollten, wovon ich aus den schon genannten und aus noch zu benennenden Gründen dringend abrate.

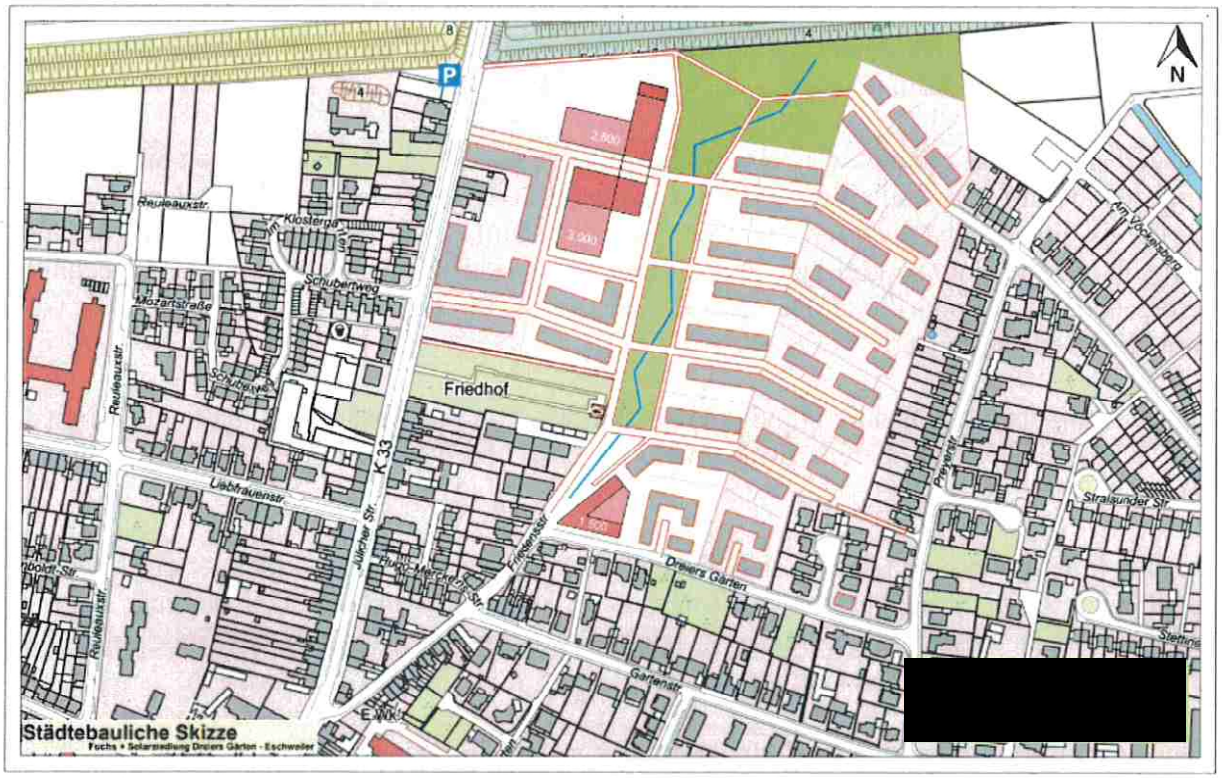
Bürger 17

Mit freundlichem Grüßen

[redacted]

16.09.2024

[redacted]



Bürger 18

[redacted]

Die Bürgermeisterin
der Stadt Eschweiler

Eing.: 16. Sep. 2024

18/9/24 M — III 23 Vo

→ P. 61

61 / Planungsamt
24. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
Frau Bürgermeisterin
Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 13.09.2024

Betr.:
Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße- sowie
28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten-
in Eschweiler gem. § 3 BauGB

Sehr Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weist unserer Meinung nach noch wesentliche Mängel auf, die wir nachfolgend kurz beschreiben.

Grundsätzlich sollte die beplante Teilfläche nur in Zusammenhang mit den in Abbildung 5 Ihrer Vorlage liegenden östlich gelegenen Bauflächen beplant werden. Hier ist es zwingend notwendig schon jetzt ein schlüssiges und funktionierendes Gesamtkonzept der Erschließung und Verkehrsführung zu planen.

Im Besonderen haben wir noch folgende Bedenken:

1. Verkehrsanbindung:
   - Die gesamte verkehrsmäßige Anbindung über nur eine Quererschließung an die Jülicher Straße ist nicht ausreichend. Hier ist mindestens eine 2. Anbindung erforderlich.
   - Diese könnte südlich oberhalb des Friedhofs in Bereich des im Plan ausgewiesenen Geh- und Fahrradweges geplant werden.
   - Die eingezeichnete Planstraße ist so nicht auszuführen. Sie führt den gesamten zu erwartenden Verkehr, aus den östlich geplanten Baugebiet, mitten durch das Baugebiet und kontaminiert hiermit die Wohnbebauung und die Park- und Spielfläche.
   - Zu einem notwendigen Ausbau der Freidensstraße sind ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.

2. Parkflächen- und Grünflächen.:
   Es sind keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Die Parkflächen entlang der Jülicher Straße werden schon jetzt von Besuchern bis zur Autobahn ständig besetzt.
   Wünschenswert wäre die Planung einer öffentlichen bewachten Tiefgarage im südlichen Bereich mit Ausfahrt auf die vorgeschlagene 2. Quererschließung mit Vorhaltung von Parkraum für die galante Bebauung.

3. Park und Spielflächen.
   Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.

4. Feuerwache:
   Für die Feuerwache fordern wir die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röthgener Straße.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Übersicht Beteiligte Träger öffentlicher Belange mit und ohne Bedenken

Nr.	Institution	Zusatz	Datum der Antwort	
			Keine Bedenken	Hinweise / Bedenken
1	Bezirksregierung Arnsberg	Abt. Bergbau und Energie NRW		09.09.2024
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	-		16.07.2024
3	Bundesnetzagentur	Richtfunk	23.08.2024	
4	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB)	Niederlassung Rheinland	13.09.2024	
5	Erftverband	-	24.07.2024	
6	Geologischer Dienst NRW	Landesbetrieb		08.08.2024
7	StädteRegion Aachen	A 70 – Umweltamt Allgemeiner Gewässerschutz		12.09.2024
		A 70 – Umweltamt Immissionsschutz		12.09.2024
		A 70 – Umweltamt Bodenschutz und Altlasten		12.09.2024
		A 70 – Umweltamt Natur und Landschaft		12.09.2024
		S 64- Mobilität und Klimaschutz Regionalentwicklung	12.09.2024	
		S 64- Mobilität und Klimaschutz Klimaschutz		12.09.2024
8	IHK Aachen	-	13.09.2024	
9	ASEAG	-	12.07.2024	
10	Amprion GmbH	Unternehmenskommunikation	12.08.2024	
11	Deutsche Telekom AG	Technik – Niederlassung West	17.07.2024	
12	EBV GmbH	-	10.09.2024	
13	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	-	23.09.2024	
14	Open Grid Europe GmbH (über PLEDOC)	-	12.07.2024	
15	GasLINE GmbH (über PLEDOC)	-	12.07.2024	
16	Regionetz GmbH	-	12.07.2024	
17	Thyssengas GmbH	-		15.07.2024

18	Wasserverband Eifel-Rur	-		10.09.2024
19	GASCADE Gastransport GmbH	-	31.07.2024	
20	Plusnet (EnBW)	-	03.09.2024	
21	Vodafone West GmbH	-	02.09.2024	

61 / Planungsamt
09. Sep. 2024

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege

Per E-Mail an:
bauleitplanung@eschweiler.de

Aktenzeichen:
60.50.52.01-001/2024-112
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
[redacted]

Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "*Jülicher Straße / Friedensstraße*" der Stadt Eschweiler

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail vom 09. Juli 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „*Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei*“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Glückauf*“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Zukunft*“.

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „*Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei*“ und „*Glückauf*“ ist die EBV GmbH (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven).

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Bezirksregierung
Arnsberg

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „*Zukunft*“ ist die RWE Power AG (RWE-Platz 2 in 45141 Essen).

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Fallen den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist.

Allerdings ist der Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne Stand 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Demnach liegt der Planbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) be-

Bezirksregierung
Arnsberg

trachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und zukünftigen Bauvorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen, hierzu eine Anfrage an die o.g. RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband (Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim) zu stellen.

Abschließend und ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über den Erlaubnisfeldern „*Weisweiler*“ und „*Aachen-Weisweiler*“ liegt. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „*Weisweiler*“ ist die RWE Power AG.

Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „*Aachen-Weisweiler*“ ist die Fraunhofer Zentrale in München.

Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung

(Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.
Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.
Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.
Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob" und „Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen

Bezirksregierung
Arnsberg

auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU". Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

[redacted]

Loisa Welfers - Stellungnahme der Bundeswehr, [redacted] auf Ihre Anfrage vom 09. Juli 2024 " Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-"; mein Az. III-1449-24-BBP

Von: GP Bw BAIUDBw [redacted] TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.07.2024 13:53
Betreff: Stellungnahme der Bundeswehr, Referat [redacted] auf Ihre Anfrage vom 09. Juli 2024 " Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-"; mein Az. III-1449-24-BBP
Anlagen: 05_Stellungnahme der Bundeswehr.pdf

Klassifizierung: ÖFFENTLICH / PUBLIC/PersDat Schutzbereich 1

61 / Planu[redacted]
16. JULI 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügte Unterlage(n) erhalten Sie mit der Bitte um

☒ Kenntnisnahme	☐ Prüfung	☐ Stellungnahme
☐ Mitzeichnung	☐ Bearbeitung in eigener Zuständigkeit	☐ Erledigung
☐ Rücksendung		☐ bis _____

Im Auftrag

[redacted]
Regierungsamtsinspektor
Bürosachbearbeiter TöB

BUNDESWEHR
BAIUDBw Abt Infra
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD)

Telefon: +49 228 5504[redacted]
Bw-Netz: 90 3402 [redacted]
Fax: 3402 89 [redacted]
E-Mail: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
Adresse: Fontainengraben 200 | 53123 Bonn | DE
Internet: https://www.bundeswehr.de

61 / Planungsamt
16. JULI 2024

TÖB 2

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Nur per E-Mail: bauleitplanung@eschweiler.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / III-1449-24-BBP	[redacted]	0228 5504-[redacted]	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	16.07.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.07.2024 - Ihr Zeichen: Mail vom 09/07/24_12:58

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen.

Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

- im Bereich einer aktiven Pipeline Würselen-Altenrath
- im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich einer militärischen Flugzone befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Es kann im Genehmigungsverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern.

BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

[redacted]

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

TÖB 2

BUNDESWEHR

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

61 / Planungsamt
23. Aug. 2024

Von: <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
An: <loisa.welfers@eschweiler.de>, <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 23.08.2024 09:15
Betreff: [sign] 57161: Errichtung und Betrieb von Gebäude/n in Eschweiler, Städteregion Aachen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 "Jülicher Straße / Friedensstraße" Az.: 610-51.10.02-VBP 14

*** HINWEIS ***
Seit dem 14.06.2024 verwendet das Referat 226 der Bundesnetzagentur für Bauleitplanungs-Richtfunk-Anfragen die folgende neue E-Mail Adresse:
richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
Ebenfalls wurde das Formular "Richtfunk-Bauleitplanung" aktualisiert (Link siehe unten: "Hinweise zum Beteiligungsverfahren..."). Bitte nutzen Sie zukünftig für Bauleitplanungs-Richtfunk-Anfragen nur noch diese E-Mail Adresse sowie das aktuelle Formular.

BNetzA Vorgangsnummer: 57161
Ihr Zeichen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 "Jülicher Straße / Friedensstraße" Az.: 610-51.10.02-VBP 14
Ihre Nachricht vom: 17.07.2024
Prüfgebiet Ort: Eschweiler, Städteregion Aachen
Prüfgebiet Koordinaten (UTM):
NW: Z 32 E 307.533 N 5.634.246
SO: Z 32 E 308.193 N 5.633.589

Überprüfung der Betroffenheit funktechnischer Einrichtungen in Ihrem Plangebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:

BETREIBER RICHTFUNK:

Plusnet GmbH
Rudi-Conin-Straße 5a
50829 Köln
Deutschland
E-Mail: frequenzzuteilungen@plusnet.de

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Georg-Brauchle-Ring 50
80992 München
Deutschland
E-Mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf
Deutschland
E-Mail: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com

BETREIBER RADARE:

Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE:

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTATIONEN DER BNETZA:

Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

Hinweise zum Beteiligungsverfahren des [redacted] der Bundesnetzagentur

Beachten Sie bitte für Ihr geplantes Vorhaben auch die Hinweise auf unserer Internetseite
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Nutzen Sie bitte immer für die Beteiligung des [redacted] der Bundesnetzagentur das auf der Internetseite verfügbare Formular "Richtfunk-Bauleitplanung" welches Sie unter folgendem Link direkt herunterladen können.

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Senden Sie das vollständig ausgefüllte Formular zusammen mit den zugehörigen Planungsunterlagen immer an die folgende E-Mail-Adresse:
richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

[redacted]
Richtfunk; Ortungs-, Navigations-, Flugfunk; Campusnetze
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,
Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Heike Hillenberg - Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 und 28. Änderung des FNP -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Von: [redacted]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 13.09.2024 17:29
Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 und 28. Änderung des FNP -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- **Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße**
- **28. Änderung des Flächennutzungsplan - Nördlich Dreiers Gärten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes in Entfernung von ca. 40 m verlaufenden A4, Abschnitt 5,1 zuständig.

Im Zusammenhang mit dem o.g. Bauleitplanverfahren dürfen durch die künftig geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit oder der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ausgelöst werden. Die verkehrliche Erschließung ist durch nachgeordnete Verfahren zu sichern. Seitens der Straßenbauverwaltung weise ich darauf hin, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des o.a. Vorhabens in jedem Fall sicherzustellen ist.

Ich weise darüber hinaus darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Es ist zudem zu beachten, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Einrichtungen der Autobahn GmbH nicht auszuschließen ist. Zu gegebener Zeit wird daher um Mitteilung der planexternen Flächen wird gebeten.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Die Darstellung der 40-m Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG an der BAB A 4 sind in der Planzeichnung gemäß § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch noch darzustellen. In der Legende ist zur Klarstellung der entsprechende Paragraf zu den beiden benannten Zonen zu benennen (Anbauverbotszone § 9 Absatz 1 FStrG und Anbaubeschränkungszone § 9 Absatz 2 FStrG).

Zudem sind aus unserer Sicht folgende Inhalte als textliche Festsetzungen in der Planzeichnung und in den Textteil der Begründung zur Änderung des FNP gemäß § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch zur Konkretisierung aufzunehmen:

Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG:

1. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

2. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

3. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Beteiligung/Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Es wird um weitere Beteiligung im Verfahrensverlauf gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Willy-Brandt-Platz 2, 47805 Krefeld

[redacted]

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: Autobahn.de/app +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),
Dirk Brandenburger, Sebastian Mohr
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis
Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen können. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.
Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der

gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note
This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.
Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy:
https://www.autobahn.de/datenschutz

TÖB 5

Bereich Vorstand

61 / Planungsamt
24. JULI 2024

Erftverband

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an

Bauleitplanung Bauleitplanung@eschweiler.de

Abteilung Recht
Ansprechpartner*in [redacted]
Durchwahl (02271) 88-[redacted]
Telefax (02271) 88-[redacted]
Unser Zeichen [redacted]
E-Mail [redacted]

Bergheim, den 24.07.2024
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße
Ihr Schreiben vom 09.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Erftverband KdöR
Steuer-Nr.: 203/5906/0588
USt-IdNr.: DE228801678

Commerzbank Bergheim
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT -BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT -BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT -BIC: DEUTDEDK

Volksbank Erft eG
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT -BIC: GENODED1ERE

Vorsitzender des Verbandsrates:
Bürgermeister
Dr. Hans-Peter Schick

Vorstand:
Dr. Bernd Bucher

zertifiziert nach
DVGW DVGW DVGW DVGW

DVGW TSM

Loisa Welfers - Bebauungsplan Nr. 14 "Jülicher Str./Friedensstr."

Von: <[redacted]>
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 08.08.2024 12:50
Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Jülicher Str./Friedensstr."
Anlagen: Stellungnahme_Geologischer_Dienst_NRW_.pdf

61 / Planung
08. JULI 2024
AUG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 10.07.2024 bitten Sie zu den im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme.
Die Stellungnahme des Geologischen Dienstes erhalten sie hiermit digital als Anlage.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]
Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -
40208 Düsseldorf (Briefpostanschrift)
De-Greiff-Str. 195 - 47803 Krefeld (Dienstgebäude und Lieferanschrift)
Tel. +49 2151 897[redacted]
E-Mail: [redacted]
www.gd.nrw.de
www.facebook.com/geologischerdienstnrw
www.instagram.com/geologischerdienstnrw

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: www.gd.nrw.de/gd_datenschutz.htm

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49(0)2151 897-0
Fax +49(0)2151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift
Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
40208 Düsseldorf

Hausanschrift
Grotenbachstraße
PAN: DE 11305000000045056117
BIC: WELADED0

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
Bereich Stadtplanung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
08. AUG. 2024

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl: 897-[redacted]
E-Mail: [redacted]
Datum: 08. August 2024
Gesch.-Z.: [redacted]

Bebauungsplan Nr. 14 "Jülicher Str./Friedensstr."
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 10.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Eschweiler, Gemarkung Eschweiler und ist der **Erdbebenzone 3** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke, und Rohrleitungen", Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine".

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Baugrund

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus mehreren Metern mächtigem Löss/Lösslehm (Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig) über Sanden und Kiesen der Älteren Hauptterrasse (Pleistozän, Quartär).

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Diese Störungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

Das Plangebiet befindet sich im durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflussten Bereich. Hierdurch kann es zu Bodenbewegungen kommen, in Bereichen mit inhomogenem Untergrund möglicherweise auch zu ungleichmäßigen Bewegungen.

Zur Klärung der genauen Lage der oben genannten Störungen und zu den Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen auf die Tagesoberfläche empfehle ich, soweit dies nicht bereits geschehen ist, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen.

Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden
Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW[1] abgerufen werden: Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung[2].

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

[1] https://www.geoportal.nrw
[2] https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalschutz
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
19. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
Eing.: 19. Sep. 2024

Der Städteregionsrat

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241/ 5198 – [redacted]

Telefax
0241 / 5198 – 83586

E-Mail
[redacted]

Auskunft erteilt
Frau [redacted]

Raum
[redacted]

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
[redacted]

Datum
12.09.2024

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 08
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße – hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 10.07.2024

Sehr geehrte Frau Brandt,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Zu dem Vorhaben kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf meine Rundverfügung vom 23.08.2021 – Niederschlagswasserbeseitigung. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann nicht erfolgen, da die Unterlagen unvollständig sind. Es fehlt die schalltechnische Untersuchung.
Ich bitte um Beteiligung im weiteren B-Plan-Verfahren.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

Bodenschutz und Altlasten:

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche, die unter der Nummer 5103/0042 als Altstandort „Öl-, Fett-, Schmierfettherstellung Jülicher Straße" im Altlasten-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet ist. Auf dem Gelände wurde durch verschiedene Unternehmen seit mindestens 1952 mit Mineralöl und mineralölhaltigen Stoffen umgegangen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes sind lokal Bodenkontaminationen mit MKW und CKW vorhanden. Außerdem befindet sich eine Grundwasserkontamination auf dem Gelände, zu der seit 2012 bis heute ein Monitoring durchgeführt wird.

Der Rückbau ehemaliger Betriebsanlagen mit verschiedenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurde bereits hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung für Gewerbe durchgeführt. Die Lage der im Kataster geführten Fläche „5103/0042" ist Abbildung 1 zu entnehmen.

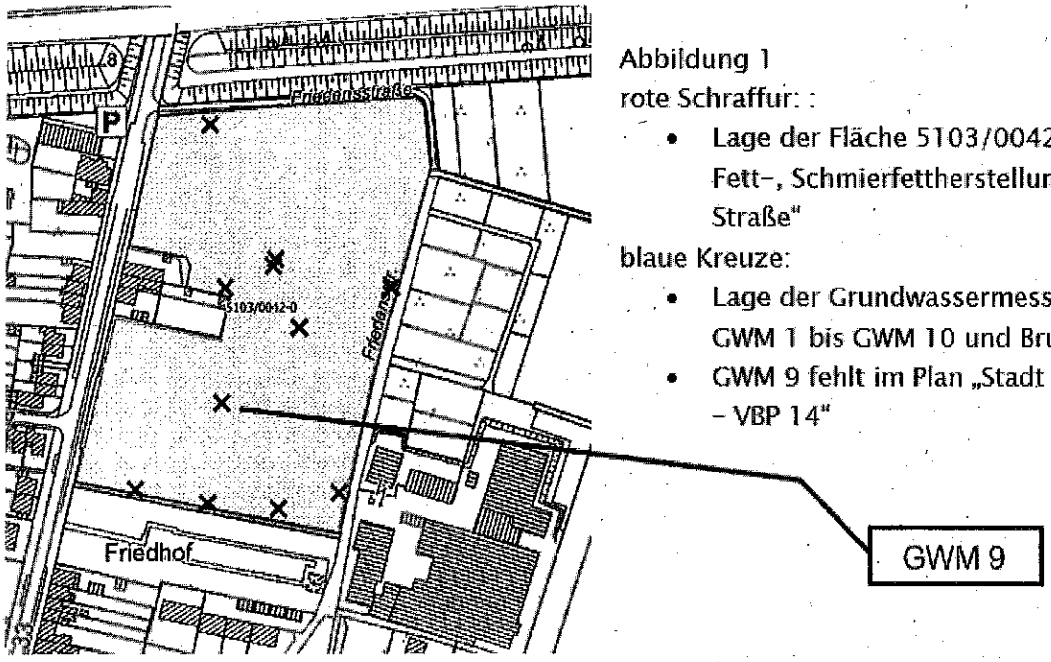


Abbildung 1
rote Schraffur: :
- Lage der Fläche 5103/0042- „Öl-, Fett-, Schmierfettherstellung Jülicher Straße"

blaue Kreuze:
- Lage der Grundwassermessstellen GWM 1 bis GWM 10 und Brunnen Br. 1
- GWM 9 fehlt im Plan „Stadt Eschweiler – VBP 14"

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen: Zum einen fehlt der Umweltbericht, der im weiteren Verfahren erstellt wird. Zum anderen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Trotzdem möchte ich an dieser Stelle bereits auf verschiedene Dinge hinweisen:

Weitere Untersuchungen – Südgelände
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgte die Sanierung sowie die Sicherung von Kontaminationen auf dem ehemaligen Werksgelände in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Da es sich bei der nun im südlichen Bereich geplanten Wohnbebauung mit Kinderspielflächen um eine sensiblere Nutzungsform handelt, sind dort weitere Untersuchungen bzw. eine Neubewertung in Form einer Gefährdungsabschätzung erforderlich (Detailuntersuchung gem. § 13 Bundesbodenschutzverordnung). Die Gefährdungsabschätzung sollte neben Bodenuntersuchungen auch Bodenluftuntersuchungen umfassen. Die Gefährdungsabschätzung ist von einer/einem Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 – Bodenschutz und Altlasten, Tel.: 0241/5198-7041) abstimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind in Form eines Gutachtens zu dokumentieren (Mitwirkungspflichten gem. § 3 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Flächenversiegelung und weitere Untersuchungen – Nordgelände
Im nördlichen Plangebiet befinden sich Restkontaminationen im Untergrund, die derzeit mit einer temporären Flächenversiegelung gesichert sind. Im Rahmen der weiteren Planungen ist sicherzu-

stellen und mir darzulegen, dass in diesem Bereich dauerhaft z.B. durch Überbauung oder wasserundurchlässige Verkehrsflächen das Versickern von Wasser unterbunden wird. Wasserdurchlässige Grün- oder Freiflächen, sind in diesem Bereich nicht möglich. Zudem ist durch erneute Untersuchungen festzustellen, ob eine Raumluftkontamination durch ausgasende Schadstoffe (CKW) zu besorgen ist.

Erdarbeiten und Entsorgung
Aufgrund der möglichen Bodenkontaminationen sind alle Erdarbeiten grundsätzlich durch eine/einen Sachverständige/n für Bodenschutz-Altlasten zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen. Wegen der Restbelastungen können erhöhte Entsorgungskosten in Hinblick auf Bodenaushub im Bereich von Fundamenten oder Tiefgaragen entstehen.

Grundwassermonitoring und Grundwassermessstellen
Das Grundwassermonitoring ist halbjährlich im bisherigen Umfang fortzuführen. Jegliche Änderungen sind mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen. Alle vorhandenen Grundwassermessstellen/Brunnen sind für das Grundwassermonitoring und ggf. für eine Grundwasserhaltung erforderlich und insofern zu erhalten (siehe Abbildung 1). Die Zugänglichkeit der Messstellen ist für die regelmäßigen Beprobungen dauerhaft sicherzustellen. Im Plan „Stadt Eschweiler - VBP 14" wurde die Grundwassermessstelle GWM 9 nicht eingetragen, hier bitte ich um Ergänzung. Eine Verlegung von Grundwassermessstellen ist nur nach Abstimmung und Zustimmung von A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen möglich. Die dauerhafte Instandhaltung und Erhaltung der Grundwassermessstellen / Brunnen muss ebenso gewährleistet werden, wie die dauerhafte Zugänglichkeit.

Sollte im Rahmen des Grundwassermonitorings festgestellt werden, dass der festgelegte Interventionswert in der Kontrollebene der Grundwassermessstellen im Süden überschritten wird, so sind unverzüglich Maßnahmen einzuleiten, die eine weitere Ausdehnung der Schadstofffahne verhindern, z.B. Betrieb des Haltungsbrunnen (GWM 4).

Grundwasserentnahme
Wegen der Grundwasserkontamination sind Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen unzulässig.

RC-Material
Auf dem Gelände befindet sich RCL—Material, was z.T. nach altem Recht mit wasserrechtlicher Erlaubnis der StädteRegion Aachen eingebaut wurde. Sollte überschüssiges Material vom Gelände abgefahren werden, so ist dies mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

<u>Natur und Landschaft:</u>

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße/Friedensstraße" bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erfolgen.

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist mir ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. In diesem Gutachten sind auch die artenschutzrechtlichen Belange abzuprüfen um auszuschließen, dass das Plangebiet Tierarten einen Lebensraum bietet, die unter den besonderen bzw. strengen Schutz des BNatSchG fallen.

StädteRegion Aachen

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erfolgen.

Mit den nachfolgenden Anregungen und Hinweisen will die StädteRegion Aachen insbesondere Möglichkeiten zur Optimierung des vorliegenden Konzeptes darstellen und zur notwendigen Nachhaltigkeit beitragen.

1. Klimaschutz

Allgemeine Anregung zum Klimaschutz

S 64 verweist auf die Wichtigkeit der möglichst frühzeitigen Einbeziehung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung.

Der aufzustellende Bebauungsplan sollte möglichst das Ziel einer klimagerechten und somit umweltschonenden Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verfolgen. Daher wird angeregt, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses zur Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Begründung ein ausführliches Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen werden sollte. Insgesamt sollte die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten werden.

Klimarelevante Maßnahmen

Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.

Auch weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen, Beleuchtung, Sicherung und Entwicklung von Kaltluft-Leitbahnen, Verbrennung von fossilen Brennstoffen usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.

Im weiteren Planverfahren sollten, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und sofern keine anderen Belange entgegenstehen, Möglichkeiten untersucht werden, die das Niederschlagswasser im Plangebiet belassen und Versickerungen ermöglichen (Thema Schwammstadt).

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Stellungnahme des Umweltamtes zum allgemeinen Gewässerschutz.

Farbgebung

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

Straßenbau:

Von dem o. g. Verfahren ist die StädteRegion Aachen als Baulastträger der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße 33 - Jülicher Straße betroffen.

Ergänzend zu den Auflagen des Radverkehrsbeauftragten sind folgende Anmerkungen zu beachten:

Die für die Anbindung des Plangebietes geplanten Anschlusspunkte sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Entsprechende Gutachten sind der StädteRegion Aachen (S64) zur Prüfung vorzulegen. Sowohl die Kosten für die Anbindung an die Kreisstraße als auch ggf. erforderliche Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hier sei auf die entsprechenden Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) verwiesen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Radverkehr:

An der K 33 Jülicher Straße verläuft auf der Seite des geplanten Baugebiets ein straßenbegleitender Radweg. Zur Vermeidung von Unfällen ist es wichtig, die Sichtbeziehungen für aus- und einfahrende Kfz-Fahrende auf Radfahrende auf dem Radweg sowie auf Kfz-Fahrende auf der Fahrbahn freizuhalten. Es ist daher sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrsicht nach Kap. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) freigehalten werden. Hierzu sind im B-Plan entsprechende zeichnerische und/oder textliche Festsetzung erforderlich. Dies gilt sowohl für die geplante Einmündung der Quererschließung als auch für evtl. geplante Grundstückszufahrten von der Jülicher Straße aus.

Hierbei sind folgende Maße zu beachten:
- Schenkellänge des Sichtfeldes auf den Radweg: 30 m
- Schenkellänge des Sichtfeldes auf bevorrechtigte Kfz auf der Fahrbahn: 70 m.

Hierzu ist ein Nachweis zu führen und der StädteRegion als Baulastträgerin der K 33 zur Genehmigung vorzulegen. Der Antrag auf Genehmigung ist zu richten an:

StädteRegion Aachen
S64 Mobilität und Klimaschutz
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist wegen des Gefährdungspotentials so gering wie möglich zu halten und im weiteren Verfahren mit der StädteRegion als Straßenbaulastträgerin der K 33 Jülicher Straße abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Loisa Welfers - Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: [redacted] (StädteRegion Aachen) <[redacted]@staedteregion-aachen.de>
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 15:04
Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
CC: Wentz, Frederic (StädteRegion Aachen) <frederic.wentz@staedteregion-aach...
Anlagen: Gesamtstellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße-Friedensstraße.pdf

61/1
16. SEP. 2024

Sehr geehrte Frau Brandt,

angefügt sende ich Ihnen die Stellungnahme der StädteRegion Aachen zu dem v.g. Verfahren vorab per Email.

Das Originalschreiben sende ich Ihnen per Post.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[redacted]

StädteRegion Aachen
S 64 Mobilität und Klimaschutz
Raum F 426, Zollernstraße 20, 52070 Aachen
Postanschrift:
StädteRegion Aachen
52090 Aachen
Telefon +49 241 5198-[redacted]
E-Mail: [redacted]@staedteregion-aachen.de
https://www.staedteregion-aachen.de
https://www.facebook.com/StaedteRegionAachen
https://www.instagram.com/staedteregion_aachen

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalschutz
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Der Städteregionsrat

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241/ 5198 - [redacted]

Telefax
0241 / 5198 - [redacted]

E-Mail
[redacted]

Auskunft erteilt
[redacted]

Raum
[redacted]

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
[redacted]

Datum
12.09.2024

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 0
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 0
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße – hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 10.07.2024

Sehr geehrte Frau Brandt,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Zu dem Vorhaben kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf meine Rundverfügung vom 23.08.2021 – Niederschlagswasserbeseitigung. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann nicht erfolgen, da die Unterlagen unvollständig sind. Es fehlt die schalltechnische Untersuchung.
Ich bitte um Beteiligung im weiteren B-Plan-Verfahren.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

Bodenschutz und Altlasten:

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche, die unter der Nummer 5103/0042 als Altstandort „Öl-, Fett-, Schmierfettherstellung Jülicher Straße" im Altlasten-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet ist. Auf dem Gelände wurde durch verschiedene Unternehmen seit mindestens 1952 mit Mineralöl und mineralölhaltigen Stoffen umgegangen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes sind lokal Bodenkontaminationen mit MKW und CKW vorhanden. Außerdem befindet sich eine Grundwasserkontamination auf dem Gelände, zu der seit 2012 bis heute ein Monitoring durchgeführt wird.

Der Rückbau ehemaliger Betriebsanlagen mit verschiedenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurde bereits hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung für Gewerbe durchgeführt. Die Lage der im Kataster geführten Fläche „5103/0042" ist Abbildung 1 zu entnehmen.

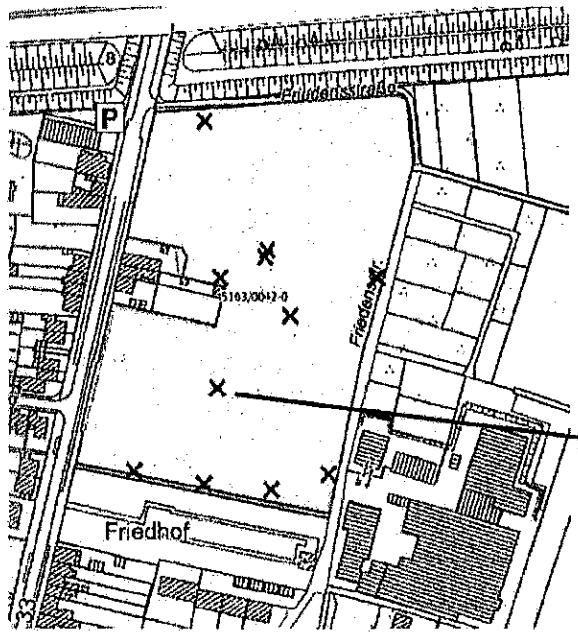


Abbildung 1
rote Schraffur: :
- Lage der Fläche 5103/0042- „Öl-, Fett-, Schmierfettherstellung Jülicher Straße"

blaue Kreuze:
- Lage der Grundwassermessstellen GWM 1 bis GWM 10 und Brunnen Br. 1
- GWM 9 fehlt im Plan „Stadt Eschweiler - VBP 14"

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen: Zum einen fehlt der Umweltbericht, der im weiteren Verfahren erstellt wird. Zum anderen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Trotzdem möchte ich an dieser Stelle bereits auf verschiedene Dinge hinweisen:

Weitere Untersuchungen - Südgelände
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgte die Sanierung sowie die Sicherung von Kontaminationen auf dem ehemaligen Werksgelände in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Da es sich bei der nun im südlichen Bereich geplanten Wohnbebauung mit Kinderspielflächen um eine sensiblere Nutzungsform handelt, sind dort weitere Untersuchungen bzw. eine Neubewertung in Form einer Gefährdungsabschätzung erforderlich (Detailuntersuchung gem. § 13 Bundesbodenschutzverordnung). Die Gefährdungsabschätzung sollte neben Bodenuntersuchungen auch Bodenluftuntersuchungen umfassen. Die Gefährdungsabschätzung ist von einer/einem Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, Tel.: 0241/5198-7041) abstimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind in Form eines Gutachtens zu dokumentieren (Mitwirkungspflichten gem. § 3 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Flächenversiegelung und weitere Untersuchungen - Nordgelände
Im nördlichen Plangebiet befinden sich Restkontaminationen im Untergrund, die derzeit mit einer temporären Flächenversiegelung gesichert sind. Im Rahmen der weiteren Planungen ist sicherzu-

StädteRegion Aachen

stellen und mir darzulegen, dass in diesem Bereich dauerhaft z.B. durch Überbauung oder wasserundurchlässige Verkehrsflächen das Versickern von Wasser unterbunden wird. Wasserdurchlässige Grün- oder Freiflächen, sind in diesem Bereich nicht möglich. Zudem ist durch erneute Untersuchungen festzustellen, ob eine Raumluftkontamination durch ausgasende Schadstoffe (CKW) zu besorgen ist.

Erdarbeiten und Entsorgung
Aufgrund der möglichen Bodenkontaminationen sind alle Erdarbeiten grundsätzlich durch eine/einen Sachverständige/n für Bodenschutz-Altlasten zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen. Wegen der Restbelastungen können erhöhte Entsorgungskosten in Hinblick auf Bodenaushub im Bereich von Fundamenten oder Tiefgaragen entstehen.

Grundwassermonitoring und Grundwassermessstellen
Das Grundwassermonitoring ist halbjährlich im bisherigen Umfang fortzuführen. Jegliche Änderungen sind mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen. Alle vorhandenen Grundwassermessstellen/Brunnen sind für das Grundwassermonitoring und ggf. für eine Grundwasserhaltung erforderlich und insofern zu erhalten (siehe Abbildung 1). Die Zugänglichkeit der Messstellen ist für die regelmäßigen Beprobungen dauerhaft sicherzustellen. Im Plan „Stadt Eschweiler - VBP 14" wurde die Grundwassermessstelle GWM 9 nicht eingetragen, hier bitte ich um Ergänzung. Eine Verlegung von Grundwassermessstellen ist nur nach Abstimmung und Zustimmung von A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen möglich. Die dauerhafte Instandhaltung und Erhaltung der Grundwassermessstellen / Brunnen muss ebenso gewährleistet werden, wie die dauerhafte Zugänglichkeit.

Sollte im Rahmen des Grundwassermonitorings festgestellt werden, dass der festgelegte Interventionswert in der Kontrollebene der Grundwassermessstellen im Süden überschritten wird, so sind unverzüglich Maßnahmen einzuleiten, die eine weitere Ausdehnung der Schadstofffahne verhindern, z.B. Betrieb des Haltungsbrunnen (GWM 4).

Grundwasserentnahme
Wegen der Grundwasserkontamination sind Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen unzulässig.

RC-Material
Auf dem Gelände befindet sich RCL—Material, was z.T. nach altem Recht mit wasserrechtlicher Erlaubnis der StädteRegion Aachen eingebaut wurde. Sollte überschüssiges Material vom Gelände abgefahren werden, so ist dies mit A70.4 Bodenschutz und Altlasten der StädteRegion Aachen abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198- [redacted] zur Verfügung.

<u>Natur und Landschaft:</u>

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße/Friedensstraße" bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erfolgen.

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist mir ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. In diesem Gutachten sind auch die artenschutzrechtlichen Belange abzuprüfen um auszuschließen, dass das Plangebiet Tierarten einen Lebensraum bietet, die unter den besonderen bzw. strengen Schutz des BNatSchG fallen.

StädteRegion Aachen

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

S 64 - Mobilität und Klimaschutz

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht erfolgen.

Mit den nachfolgenden Anregungen und Hinweisen will die StädteRegion Aachen insbesondere Möglichkeiten zur Optimierung des vorliegenden Konzeptes darstellen und zur notwendigen Nachhaltigkeit beitragen.

1. Klimaschutz

Allgemeine Anregung zum Klimaschutz

S 64 verweist auf die Wichtigkeit der möglichst frühzeitigen Einbeziehung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung.

Der aufzustellende Bebauungsplan sollte möglichst das Ziel einer klimagerechten und somit umweltschonenden Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verfolgen. Daher wird angeregt, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses zur Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Begründung ein ausführliches Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen werden sollte. Insgesamt sollte die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten werden.

Klimarelevante Maßnahmen

Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.

Auch weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen, Beleuchtung, Sicherung und Entwicklung von Kaltluft-Leitbahnen, Verbrennung von fossilen Brennstoffen usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.

Im weiteren Planverfahren sollten, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und sofern keine anderen Belange entgegenstehen, Möglichkeiten untersucht werden, die das Niederschlagswasser im Plangebiet belassen und Versickerungen ermöglichen (Thema Schwammstadt).

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Stellungnahme des Umweltamtes zum allgemeinen Gewässerschutz.

Farbgebung

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

Straßenbau:

Von dem o. g. Verfahren ist die StädteRegion Aachen als Baulastträger der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße 33 – Jülicher Straße betroffen.

Ergänzend zu den Auflagen des Radverkehrsbeauftragten sind folgende Anmerkungen zu beachten:

Die für die Anbindung des Plangebietes geplanten Anschlusspunkte sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Entsprechende Gutachten sind der StädteRegion Aachen (S64) zur Prüfung vorzulegen. Sowohl die Kosten für die Anbindung an die Kreisstraße als auch ggf. erforderliche Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hier sei auf die entsprechenden Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) verwiesen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Radverkehr:

An der K 33 Jülicher Straße verläuft auf der Seite des geplanten Baugebiets ein straßenbegleitender Radweg. Zur Vermeidung von Unfällen ist es wichtig, die Sichtbeziehungen für aus- und einfahrende Kfz-Fahrende auf Radfahrende auf dem Radweg sowie auf Kfz-Fahrende auf der Fahrbahn freizuhalten. Es ist daher sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrsicht nach Kap. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) freigehalten werden. Hierzu sind im B-Plan entsprechende zeichnerische und/oder textliche Festsetzung erforderlich. Dies gilt sowohl für die geplante Einmündung der Quererschließung als auch für evtl. geplante Grundstückszufahrten von der Jülicher Straße aus.

Hierbei sind folgende Maße zu beachten:
- Schenkellänge des Sichtfeldes auf den Radweg: 30 m
- Schenkellänge des Sichtfeldes auf bevorrechtigte Kfz auf der Fahrbahn: 70 m.

Hierzu ist ein Nachweis zu führen und der StädteRegion als Baulastträgerin der K 33 zur Genehmigung vorzulegen. Der Antrag auf Genehmigung ist zu richten an:

StädteRegion Aachen
S64 Mobilität und Klimaschutz
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist wegen des Gefährdungspotentials so gering wie möglich zu halten und im weiteren Verfahren mit der StädteRegion als Straßenbaulastträgerin der K 33 Jülicher Straße abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Heike Hillenberg - 28. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024

Von: [redacted]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 13.09.2024 13:55
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14
CC: Simone Lauterbach <simone.lauterbach@aachen.ihk.de>
Anlagen: 2024_09_16_Eschweiler_28_AE_FNP.pdf; 2024_09_16_Eschweiler_Bplan_14.pdf

Guten Tag Frau Brandt,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahmen zu den oben genannten Planverfahren.

Freundliche Grüße

[redacted]
[redacted]
Industrie- und Handelskammer Aachen

Theaterstr. 6 - 10, 52062 Aachen
Telefon: +49 241 4460-234
Email: Nils.Jagnow@aachen.ihk.de

Hier finden Sie uns:
Website | Facebook | LinkedIn | Twitter | YouTube

Die IHK verarbeitet personenbezogene Daten. Nähere Informationen finden Sie in unserem Impressum.

JETZT #KÖNNENLERNEN

Ausbildung macht mehr aus uns – die bundesweite Ausbildungskampagne der Industrie- und Handelskammern

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Frau Silke Brandt

Mail: bauleitplanung@eschweiler.de

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
https://www.aachen.ihk.de

Auskunft erteilt
[redacted]
Telefon: 0241 4460-[redacted]
E-Mail: bauleit@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
[redacted]

Ihr Schreiben vom /
Ihr Zeichen
09.07.2024

Aachen,
13. September 2024

Bauleitplanung
hier: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“

Guten Tag Frau Brandt,

gegen die Absicht der Stadt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 das Areal „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in eine Nachnutzung zu bringen bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Allerdings gehen durch Planung – insbesondere im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans – bisher gewerblich genutzte bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen verloren. Das bezieht sich nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern insbesondere auch auf östlich davon gelegene Flächen, die vom FNP mit überplant werden.

Da insgesamt aber ein Mangel an Gewerbeflächen – nicht nur in Eschweiler, sondern in der Städteregion Aachen – festzustellen ist, sollten diese nach unserer Auffassung an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen

[redacted]

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

Loisa Welfers - AW: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowic Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@Aseag.de>
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 12.07.2024 11:05
Betreff: AW: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-gemäß §3 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihre Mail vom 09.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-.
Das Gebiet ist ausreichend durch die an der Jülicher Straße liegende Haltestelle Liebfrauenstraße durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Von hier bestehen umsteigefreie Verbindungen Richtung Eschweiler Bushof und Dürwiß.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die beiden Haltestellen noch nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind. Für die vollständige Barrierefreiheit sind Leitelemente in den Haltestellenbereich zu integrieren. Insbesondere im Hinblick auf die Einrichtung des betreuten Wohnens im Plangebiet, ist die Barrierefreiheit der Haltestellen anzustreben.

Freundliche Grüße

[redacted]

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: christina.schoenen@aseag.de | Telefon: 0241 1688-3257

Besuchen Sie uns auf aseag.de, Instagram oder LinkedIn.

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie auf www.aseag.de/datenschutz

Von: Silke Brandt <Silke.Brandt@eschweiler.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Juli 2024 12:57

An: bauleit@aachen.ihk.de; Infrastruktur (ASEAG, MI) <infrastruktur@Aseag.de>; FU-RHL-NL-KR-Strassenverwaltung@autobahn.de; bauleitplanung@avv.de; dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de; 226.postfach@bnetza.de; registratur-do@bra.nrw.de; baiudbwtoeb@bundeswehr.org; bergbau@ebv.de; bauleitplanung@erftverband.de; poststelle@gd.nrw.de; bauleitplanung@hwk-aachen.de; info@lb-naturschutz-nrw.de; ABR.Bauleitplanung@lvr.de; aachen@lwk.nrw.de; poststelle.aachen@polizei.nrw.de; planvereinbarung@regionetz.de; bauleitplanung@rwe.com; regionalentwicklung@staedteregion-aachen.de; ZentralePlanung.ND@vodafone.com; toeb.beteiligung@wver.de; post@zew-entsorgung.de
Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße - hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler frühzeitig zu beteiligen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichte ich Sie, dass das Städtebauliche Konzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und sonstigen Anlagen in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.09.2024 auf der Homepage der Stadt hweiler unter

https://www.eschweiler.de/buergerbeteiligung

zur Verfügung stehen.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Abteilung Planung und Denkmalpflege zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung erbitte ich bis zum

16.09.2024 an bauleitplanung@eschweiler.de

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Ulrike Zingler, Tel.: +49 2403-465

Sollte mir bis zum vorgenannten Termin Ihre Stellungnahme nicht vorliegen, so gehe ich davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Silke Brandt

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610/Planung u. Denkmalpflege

Johannes-Rau-Platz 1
D-52249 Eschweiler

Telefon: +49 2403 71-628
Telefax: +49 2403 60999-678
bauleitplanung@eschweiler.de

www.eschweiler.de
service.eschweiler.de
www.facebook.de/StadtEschweiler
www.instagram.de/StadtEschweiler



61 / Planungsamt
13. Aug. 2024

amprion verbindet

Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Asset Management

Ihr Zeichen BIL-Meldung Nr. 20240712-0304
Ihre Nachricht 12.07.2024
Unsere Zeichen A-BB/4176/Hb/198.246/Sch
Name [redacted]
Telefon
Telefax
E-Mail

Dortmund, 12. August 2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße
110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft, Bl. 4176 (Maste 27 bis 28)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt in einem Abstand von ca. 330 m südlich zur im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion. Der zur Wohnbebauung vorgesehene Abschnitt, wie in der Karte des Vorhaben- und Erschließungsplans Jülicher Straße / Friedensstraße dargestellt, liegt in einem Abstand von mehr als 400 m zur Freileitung.

Gegen das Baugebiet südlich der BAB A 4 bestehen aus Sicht von Amprion daher keine Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

[redacted] Digital unterschrieben von [redacted] Datum: 2024.08.13 08:53:19 +02'00'

[redacted] 2024.08.13 08:22:42 +02'00'

Verteiler
Bl. 4176

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender
Uwe Tigges

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Christoph Müller
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:
Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:
R002477

EU-Transparenzregister-Nr.:
426344123116-68

61 / Planungsamt
17. JULI 2024

Loisa Welfers - Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße | West24_2024_112721

Von: <[redacted]>
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 17.07.2024 10:59
Betreff: Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße | West24_2024_112721

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und

kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend $ 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

– eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

– die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Für Ihr Entgegenkommen danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

DEUTSCHE TELEKOM AG
Technik Niederlassung West
[redacted]
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
E-Mail: [redacted]
www.telekom.com

Connecting your world.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben

61 / Planungsamt
13. Sep. 2024

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalpflege
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Telefax	Datum
	[redacted]	(0 24 33) 444025-[redacted]	(0 24 33) 444025-[redacted]	10.09.2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße

Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Brandt,

zum o.g. Bebauungsplan werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB halten wir für nicht erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

[redacted]

[redacted]

61 / Planungsamt
25. Sep. 2024

TÖB 13

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH · HOHLSTRASSE 12 · D-55743 IDAR-OBERSTEIN

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

NAME: [redacted]
TELEFON: 06781-206[redacted]
TELEFAX: 06781-206[redacted]
E-MAIL: PLANAUSKUNFT@FBG.DE
DATUM: 23.09.2024
AKTENZEICHEN: [redacted]

Aufstellung VBP 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße

Ihr Schreiben vom 12.07.2024 Az.: 20240712-0304

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I3 TÖB
Fontainengraben 200
53123 Bonn.
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Mit freundlichen Grüßen
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Das Schreiben ist maschinell erzeugt und trägt daher keine Unterschrift
Anlagen: Keine

HAUSANSCHRIFT
HOHLSTR. 12
55743 IDAR-OBERSTEIN

TEL. +49 (0) 6781 206-0
FAX +49 (0) 6781 206-102
E-MAILBS.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE

GERICHTSSTAND
AMTSGERICHT BONN, HRB 157
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDE DES
AUFSICHTSRATES
REGIERUNGSDIREKTORIN
ANNA WANJEK

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING.
STEFAN POTT

61 / Planungsamt
12. Juli 2024

OGE

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Sebastian Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

zuständig [redacted]
Durchwahl 0201/3659-[redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20240712-0304 610-51.10.02-VBP14	12.07.2024	BIL	[redacted]	**12.07.2024**

Aufstellung VBP 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

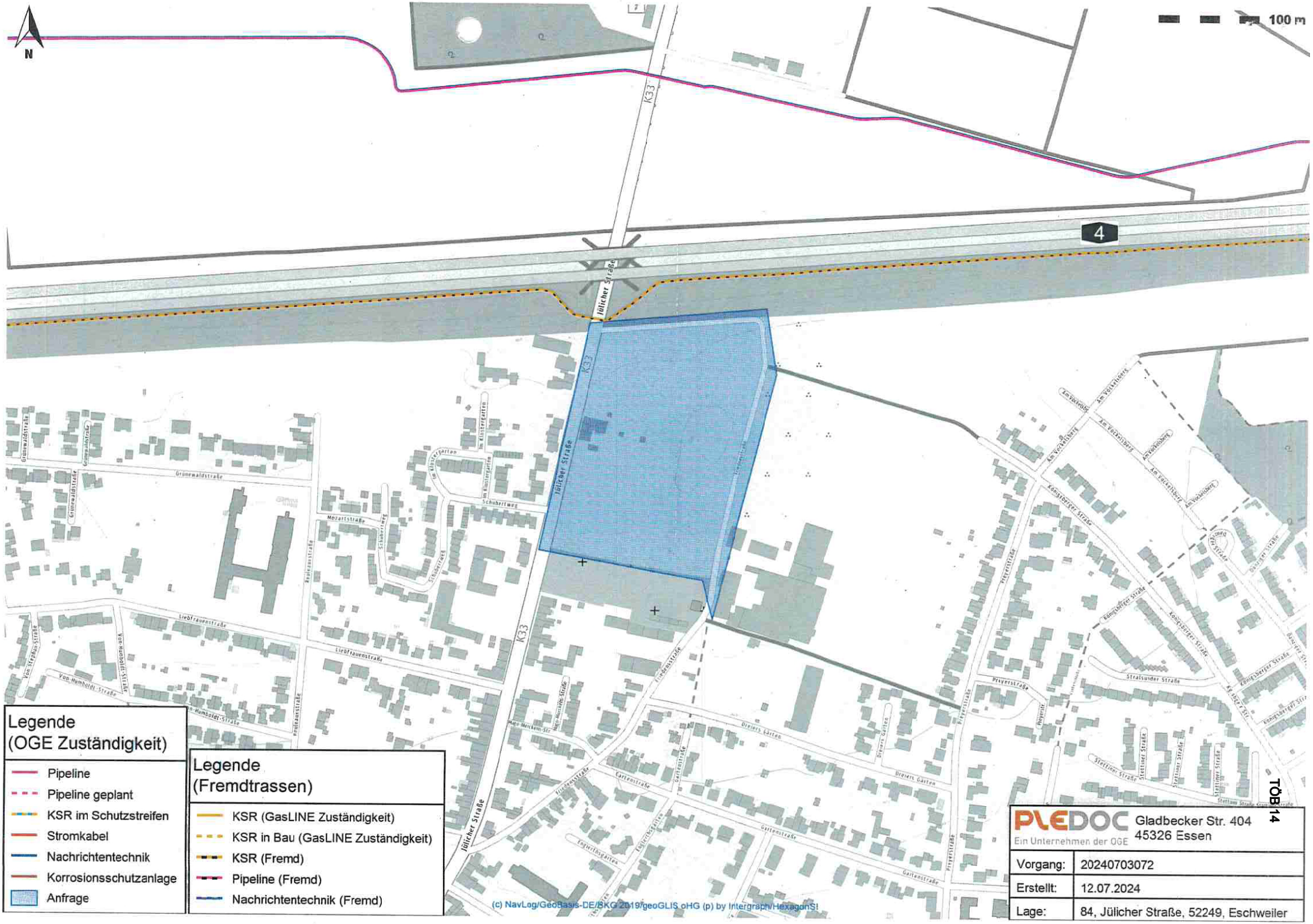
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.


N
100 m
4
K33
Jülicher Straße
Legende
(OGE Zuständigkeit)
Pipeline
Pipeline geplant
KSR im Schutzstreifen
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
KSR (GasLINE Zuständigkeit)
KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
KSR (Fremd)
Pipeline (Fremd)
Nachrichtentechnik (Fremd)
(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonS!
PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20240703072
Erstellt: 12.07.2024
Lage: 84, Jülicher Straße, 52249, Eschweiler
TÖB14

61 / Planungsamt
12. Juli 2024

GasLINE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Sebastian Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

zuständig [redacted]
Durchwahl 0201/3659-[redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20240712-0304 610-51.10.02-VBP14	12.07.2024	BIL	[redacted]	**12.07.2024**

Aufstellung VBP 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich **nicht betroffen** werden.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:

GasLINE Trasse in Zuständigkeit der Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Südwest - Fachcenter für Informationstechnik und -sicherheit - Im Altach 8 in 71679 Asperg

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

GasLINE

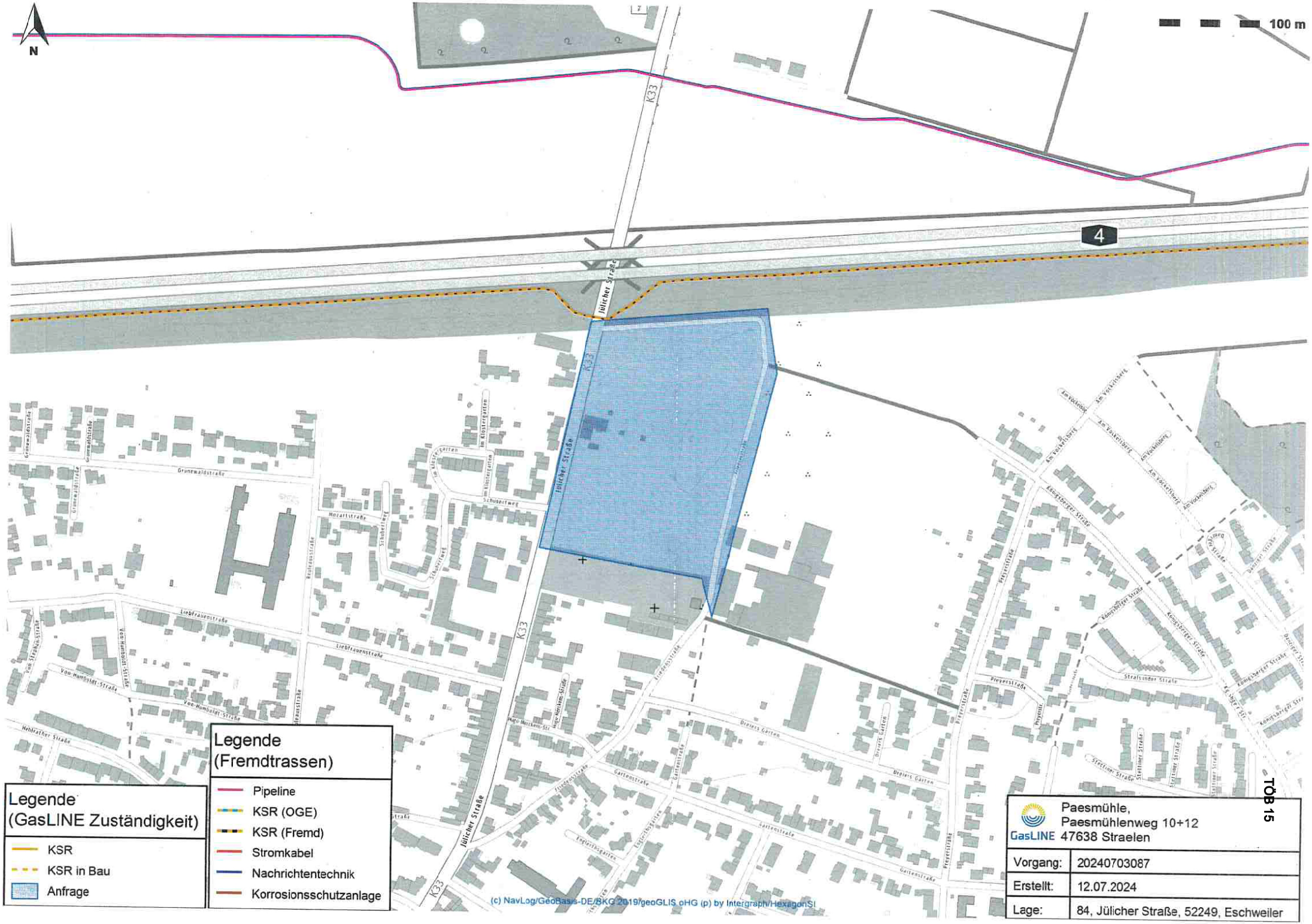
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.


N
100 m
4
K33
Jülicher Straße
Legende
(GasLINE Zuständigkeit)
KSR
KSR in Bau
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
Pipeline
KSR (OGE)
KSR (Fremd)
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI
GasLINE
Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
47638 Straelen
Vorgang: 20240703087
Erstellt: 12.07.2024
Lage: 84, Jülicher Straße, 52249, Eschweiler
TÖB 15

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

Von: <Planvereinbarung@regionetz.de>
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
CC: <Planvereinbarung@regionetz.de>
Datum: 12.07.2024 08:24
Betreff: Stellungnahme der Regionetz GmbH zum B-Plan Nr. 14 und 28. Änderung des FNP, nördlich Dreiers Gärten
Anlagen: Stellungnahme _Planvereinbarung_Eschweiler_Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 14 und 28. nderung des FNP.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Brandt,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme zu Ihrer o.g. Anfrage.

Bitte beachten Sie das Dokument im Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. +49 (241) 41368 [redacted]
[redacted]
www.regionetz.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen

Amtsgericht Aachen, HRB 12668

Geschäftsführer: Axel Kahl, Stefan Ohmen

Die Regionetz GmbH ist der Netzbetreiber der Stadt Aachen, der Städteregion Aachen sowie in Teilen der Kreise Düren und Heinsberg. Wir bündeln alle Aufgaben rund um den Bau und Betrieb von Netzen und Anlagen
und sorgen so für eine zuverlässige Infrastruktur in einem Großraum mit weit über 700.000 Einwohnern.

Wenn diese E-Mail nicht für Sie bestimmt ist, bitten wir Sie, uns umgehend über den irrtümlichen Empfang zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

If you are not the addressee, please inform us immediately that you have received this e-mail by mistake and delete it. We thank you for your support.

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. Planung und Denkmalpflege
zu Hd. Frau Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Ihr Zeichen:

[redacted]
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-[redacted]
Fax. 0241 -
[redacted]
regionetz.de

Aachen, den 12. Juli 2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14, Jülicher Straße, Friedensstraße und 28. Änderung des Flächennutzungsplans, nördlich Dreiers Gärten
Ihr Schreiben vom 09.07.2024

Sehr geehrte Frau Brandt,

in dem o.a. Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH.

Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei	Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
	110-kV-Kabeln:	1,00 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Regionetz GmbH zur Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser und Versorgung mit elektrischer Energie. Wir gehen davon aus, das umfangreiche Maßnahmen (ggf. auch außerhalb des Gebietes) nötig sind. Zwecks Koordinierung bitten wir Sie, sich mit unserer Fachabteilung AM-S, Herrn Weishaupt, Tel. 0241 41368 6158 in Verbindung zu setzen.

Auf dem Gebiet befinden sich z.Zt. Versorgungseinrichtungen der Regionetz. Diese sind für die Versorgung des umliegenden Gebiets unerlässlich. Wir bitten diese bei den Planungen zu beachten.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de)

[redacted]
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-[redacted]
[redacted]
www.regionetz.de

Vorgang TG: 20240712_0021_V01

Eingang per Mail / BIL-Portal
15/07/2024 SchS

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Eschweiler
Sebastian Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
15. Juli 2024

Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Telefon
Telefax
E-Mail

BIL: 20240712-0304

[redacted]
+49 231 91291-[redacted]
+49 231 91291-[redacted]
leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 15.07.2024

BIL: behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Bebauungsplan
Jülicher Straße (52249) 82, Eschweiler
Aufstellung VBP 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße
Thyssengasfernleitung L038/002/000 Bl. 14 bis 16 (stillgelegt),
Schutzstreifenbreite 8,0m

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie die o.g. Bestandspläne sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2000

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifen (s.o.), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Stillgelegte Gasfernleitungen sind bis zur Freigabe durch den Leitungsbetreiber wie in Betrieb befindliche Leitungen zu behandeln.

Es gelten die DGUV Regel 100-500 „Betreiben von Arbeitsmitteln“ Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ sowie ergänzend die Thyssengas-Richtlinie GL 268-502 „Außerbetriebnahme und Stilllegung von Gasleitungen“ und bei Demontage der Leitung die Thyssengas-Richtlinie GL 161-501 „Anweisungen zur Demontage, zum Transport und zur Entsorgung von Gasleitungen, Anlagen und Bauteilen“. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aus Sicherheitsgründen die Demontage nur von Thyssengas vorgenommen werden darf.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusiv Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der

DVGW TSM GEPRÜFT

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com
Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann (Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker
Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360
USt.-IdNr. DE 119497635

Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitungen, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch unseren Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

<u>Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:</u>

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm2 nicht überschreiten, eingesetzt werden.

2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen
und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen
nicht unterschreiten.

DVGW TSM GEPRÜFT

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit V 30 mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.

5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungs-abschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.

6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird

7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.

8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.

9. Bodenabtrag bzw. –auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.

10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.

12. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

13. Zusätzliche Auflagen
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitung durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

DVGW TSM GEPRÜFT

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

Vorgang TG: 20240712_0021_V01

Thyssengas

Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitung dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,

2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,

3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,

4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,

5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Wir bitten Sie, dass die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses nur zu Planungszwecken verwandt werden und keine Weitergabe an Dritte erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

Anlagen:
TG_20240712_0021_V01_Auskunft_Übersicht.pdf
TG_20240712_0021_V01_TG-Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.pdf
TG_20240712_0021_V01_TG-Datenschutzinformationen.pdf
TG_20240712_0021_V01_TG-Hochspannungsbeeinflussung.pdf
TG_20240712_0021_V01_TG-Schutzanweisungen.pdf
TG_20240712_0021_V01_038-002-000_014.tif
TG_20240712_0021_V01_038-002-000_015.tif
TG_20240712_0021_V01_038-002-000_016.tif

nicht ausgedruckt

DVGW TSM GEPRÜFT

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann (Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Ililko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

Vorgang TG: 20240712_0021_V01

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

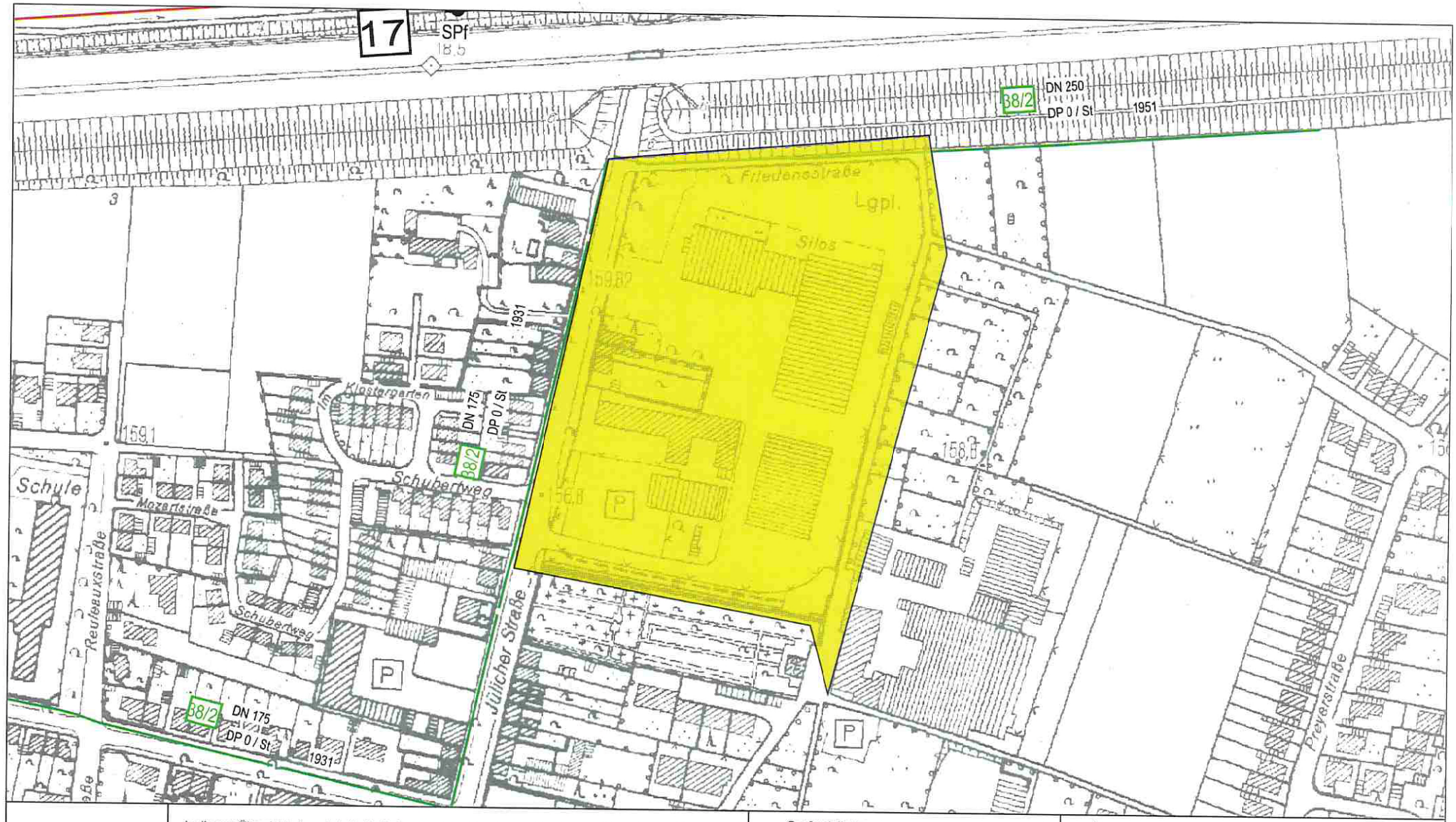
Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Gasfernleitungen:

- Verwaltung Thyssengas GmbH
- geplante Gasfernleitung
- stillgelegte Leitungsabschnitte
- Umbaumaßnahme
- Verwaltung durch Dritte (siehe Antwortschreiben)

Kabel:

- Fernmeldekabel
- KKS-Kabel

Übersichtsplan

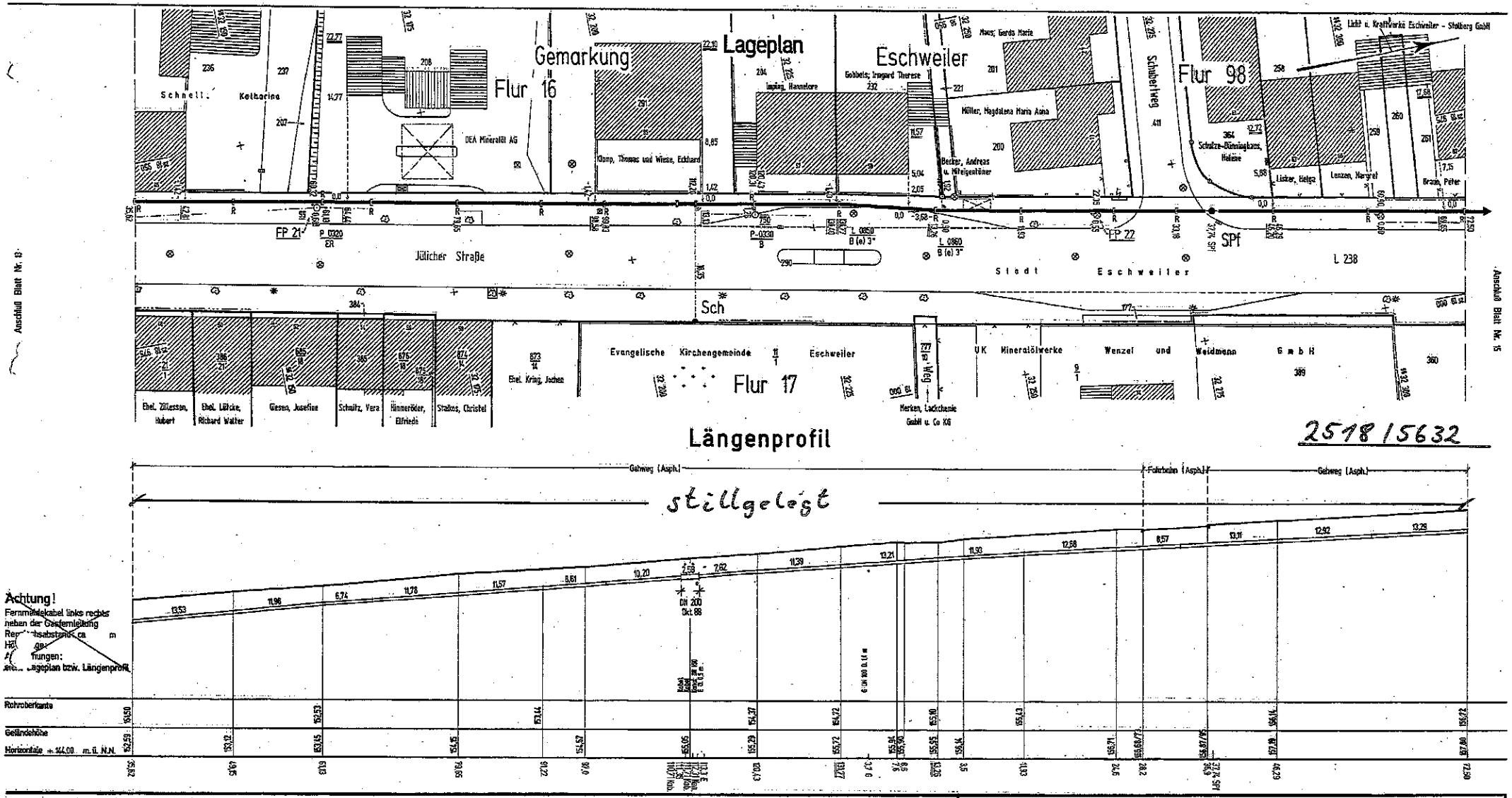
Anlage zum Schreiben
20240712_0021_V01

Thyssengas

TÖB 17

Projekt	behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Bebauungsplan BIL: 20240712-0304
Straße / Ort	Jülicher Straße (52249) 82, Eschweiler
Maßstab	1 : 2000
Erstellt von	B-I-D
Erstellt am	12.07.2024

© Geobasis NRW 2011; © GeoBasis-DE / BKG 2011; © 2011 LGLN



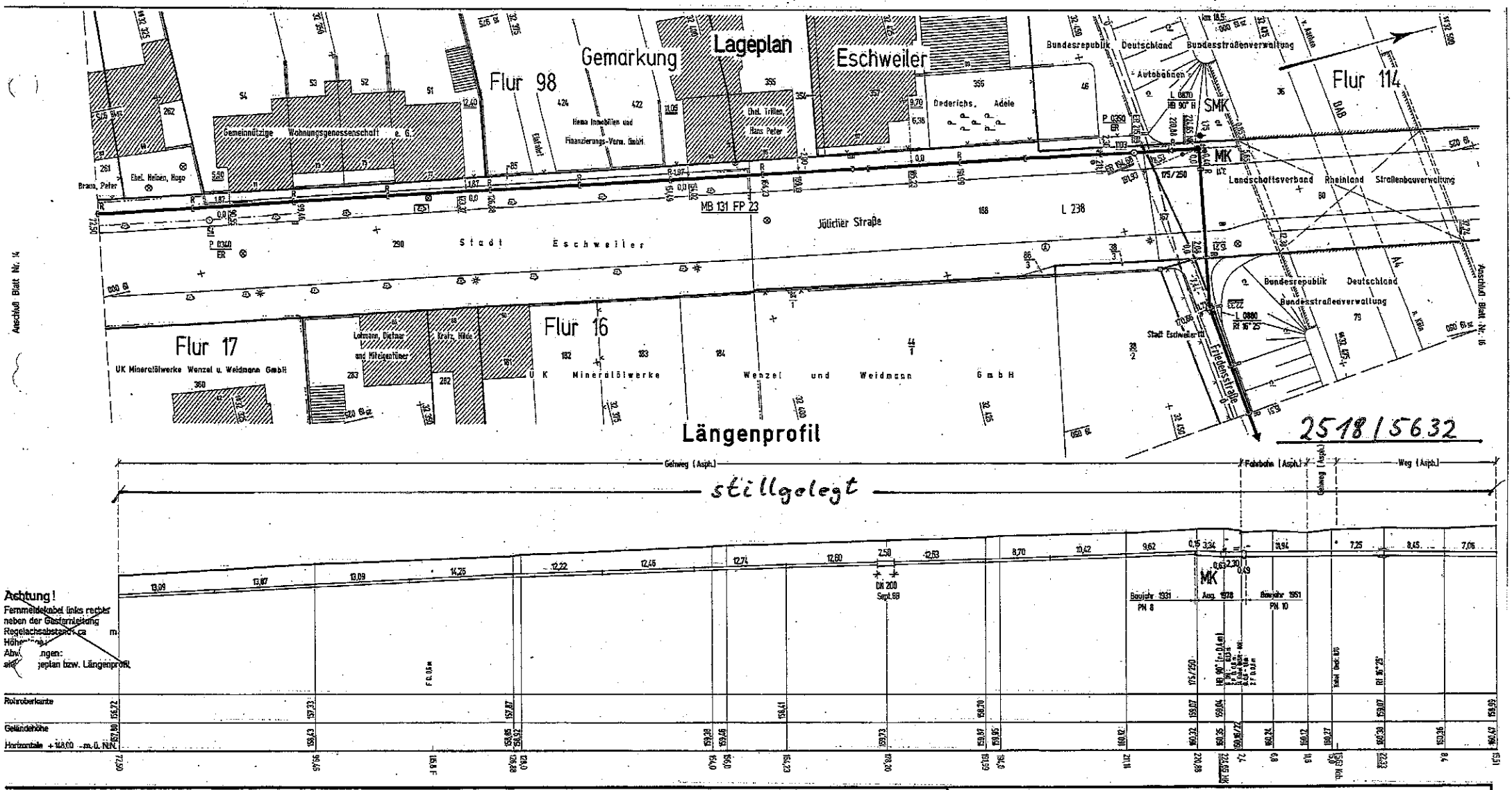
L 0850	25 18 972,51	56 32 229,07
L 0860	18 975,62	32 241,95

Thyssengas GmbH 2.9.93

Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

IAT Nr:	Baukonto:	Leitungskonto: 1/6180	Schutzstreifenbreite 8 m		
Druckprobe am:	Prüfdruck: bar	Nenndruck (PN) 8 bar	Inbetriebnahme am: 27.05.31	Rohrumhüllung: Wollfilz	
Nennw. (DN)	d_a	s	Material	Herstellungsart	Hersteller	Länge	Blitzlänge
175 mm	mm	5,0 mm	34/45		Röhrenverband	m	181,91 m
mm	mm	mm				m	Kat. u. Top. Stand: Nov. 1989
mm	mm	mm				m	

Maßstab		Verm. Büro Lohberg Feldbuch Nr. 23 - 25 (Neuss)	Meßtischbl. Nr. 5103	Kennziffer: 38/2
Original	Betriebsplan	Höhenfestpunkte	Höhe ü. N.N.	
Längsplan 1:250	1:500	21 P 0320 (ER)	153,41 m	Blatt Nr.: 1/



Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
Regelachsabstand: ca m
Höhenlage:
Abweichungen:
siehe Lageplan bzw. Längenprofil

L 0870	25 19 016,20	56 32 462,87
L 0880	19 038,17	32 458,86

Thyssengas GmbH

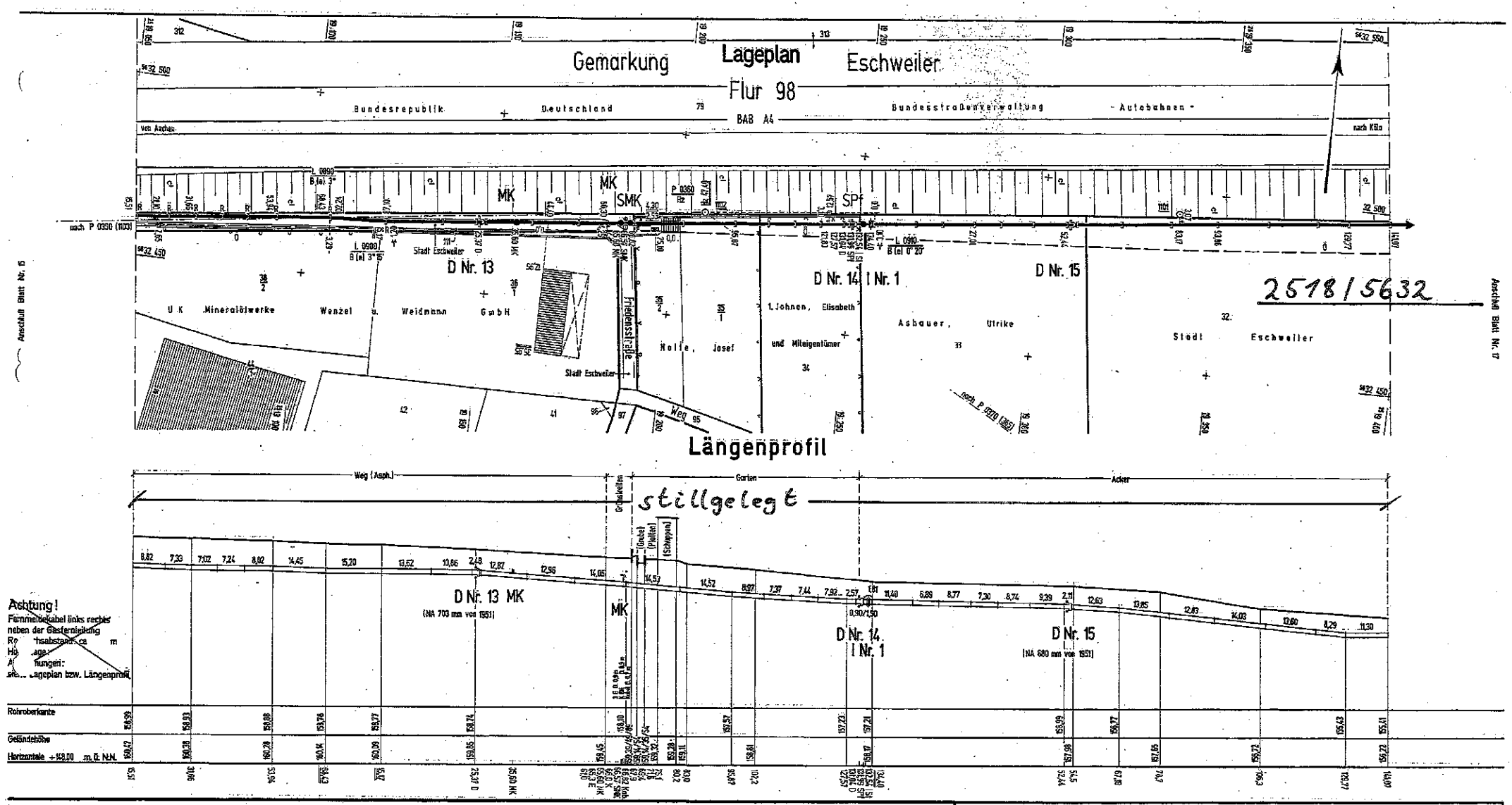
28.10.94 Vm

① Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

② IAT Nr:	③ Baukonto:		Leitungskonto: 1/6100	Schutzstreifenbreite 8 m	Überwachung	
④ Druckprobe am: 03. 04. 1951	⑤ Prüfdruck: 12 bar		⑥ Nenndruck (PN) 8 / 10 bar	⑦ Inbetriebnahme am: 07.11.51	⑧ Rohrumhüllung: Wollfilz	
⑨ Nennw. (DN)	⑩ d_a	⑪ s	⑫ Material	⑬ Herstellungsart	⑭ Hersteller	Länge / Blattlänge
175 mm	mm	5,0 mm	34745		Röhrenverband	148,38 m / 189,84 m
250 mm	mm	7,0 mm	nahtl. Stahlrohre		Rheinische Röhrenwerke	41,46 m / Kat. u. Top. Stand: Nov. 1989
mm	mm	mm				m

Maßstab		⑮ Verm. Büro Lohberg Feldbuch Nr. 25 u. 26 (Neuw.)	Maßtischbl. Nr. 5103	Kennziffer: 38/2
Original	Betriebsplan	Höhenfestpunkte	Höhe ü. N.N.	
Lageplan 1:250	1:500	73 MB 131 Hs. Nr. 93	159,775 m	

TÖB 7



Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
R[illegible]hsabstand: ca m
Ho[illegible]age:
A[illegible]hungen:
[illegible] Lageplan bzw. Längenprofil

L 0890	25 19 105,19	56 32 466,05
L 0900	19 121,35	32 466,84
L 0910	19 254,97	32 481,40

Thyssengas GmbH 2.9.93

① Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

② IAT Nr:	③ Baukonto:	Leitungskonto: 1/6180	Schutzstreifenbreite 6 m	Überwachung		
④ Druckprobe am: 03. 04. 1951	⑤ Prüfdruck: 12 bar	⑥ Nenndruck (PN) 10 bar	⑦ Inbetriebnahme am: 07. 11. 51	⑧ Rohrumhüllung: [illegible]		
⑨ Nenner. (DN)	⑩ d_a	⑪ s	⑫ Material	⑬ Herstellungsart	⑭ Hersteller	Länge / Blattlänge
250 mm	mm	7,0 mm	nahtl. Stahlrohre		Rheinische Röhrenwerke AG	m / 343,58 m
mm	mm	mm				m / Kat. u. Top. Stand:
mm	mm	mm				m / Nov. 1989

Maßstab		⑮ Verm. Büro Lobberg Feldbuch Nr. 26 - 28 (Neuer)	Meßtischbl. Nr. 5103	Kennziffer: 38/2
Original	Betriebsplan	Höhenfestpunkte	Höhe ü. N.N.	
[illegible]	[illegible]	Siehe Blatt Nr. 15	m	

Robert Tenambergen - Wtrlt: AW: Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: Loisa Welfers
An: Robert Tenambergen
Datum: 10.09.2024 09:29
Betreff: Wtrlt: AW: Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: 2024-09-09_A_Eschweiler_BLPL__23842-Stellungnahme.pdf

61 / Planungsamt
10. SEP. 2024 RT

>>> "Beteiligung, Toeb" <Toeb.Beteiligung@wver.de> 10.09.2024 09:10 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu Ihrem o.g. Antrag.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Team Beteiligung
4.02 Operatives Gewässermanagement
Wasserverband Eifel-Rur

Eisenbahnstraße 5
52353 Düren
Tel.: +49 2421 494 [redacted]
Mail: Toeb.Beteiligung@wver.de

Web: www.wver.de



Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Juli 2024 12:40
An: bauleit@aachen.ihk.de; ASEAG AG <infrastruktur@aseag.de>; FU-RHL-NL-KR-Strassenverwaltung@autobahn.de; AVV GmbH <bauleitplanung@avv.de>; dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de; 226.Postfach@BNetzA.de; registratur-do@bra.nrw.de; Umweltschutz Bundesamt für Instrastruktur <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; EBV GmbH <bergbau@ebv.de>; bauleitplanung@erftverband.de; poststelle@gd.nrw.de; bauleitplanung@hwk-aachen.de; Landesbüro NRW <info@lb-naturschutz-nrw.de>; LVR <ABR.Bauleitplanung@lvr.de>; Landwirtschaftskammer Rheinland <aachen@lwk.nrw.de>; poststelle.aachen@polizei.nrw.de;

DAMIT LEBEN IM FLUSS BLEIBT.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.07.2024

Unser Zeichen
[redacted]

Kontakt
[redacted]

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

4.02 Operatives Gewässermanagement
T: +49 2421 494-[redacted]
F: +49 2421 494-99-[redacted]
M: [redacted]

Datum
09.09.2024

Seite
| 1

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße und 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten, Eschweiler
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Jülicher Straße/Friedensstraße" sowie die 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich Dreiers Gärten“ in Eschweiler. Auf der 4 ha großen Fläche sollen etwa 2 ha für ein Wohnquartier genutzt werden. Die verbleibende Fläche ist als Standort für die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen (Ansprechpartnerin Frau [redacted] Tel. 0 2421 494 [redacted] E-Mail: [redacted]

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[redacted]

[redacted]

GASCADE

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Herr Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
31. Juli 2024

Diane Seidel
Tel. +49 561 934-[redacted]
[redacted]
Leitungsrechte und -dokumentation
Leitungsauskunft@gascade.de
BIL Nr.: 20240712-0304

Kassel, 31.07.2024

Aufstellung VBP 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße, Stadt Eschweiler
- Ihr Zeichen 610-51.10.02-VBP14 mit Schreiben vom 12.07.2024 -
Unser Aktenzeichen: [redacted]
Vorgangsnummer: 2024.02767

Sehr geehrter Herr Schotten,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen über das BIL-Portal zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation
[redacted]

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.

Robert Tenambergen - Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: [redacted]
An: "Robert.Tenambergen@eschweiler.de" <Robert.Tenambergen@eschweiler.de>
Datum: 03.09.2024 15:05
Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: Bebauung Eschweiler Jülicherstr. Friedensstr..jpg; Dachser Alsdorf Neuantrag_0555828_XAC01071AAC.pdf

61 / Planungsamt
03. Sep. 2024
RT

Sehr geehrter Herr Tenambergen,

wie sie auf dem angehängten Bild erkennen können, läuft unser Funklink nicht durch ihren Bebauungsplan.
(Siehe rote Linie) Die Anfangs- und Endkoordinaten und die Höhe entnehmen sie bitte der Urkunde der Bundesnetzagentur Seite drei.
Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung. Vielen Dank.

Viele Grüße

[redacted]
Network Extension
Regionalservice West PLN TDINF_K

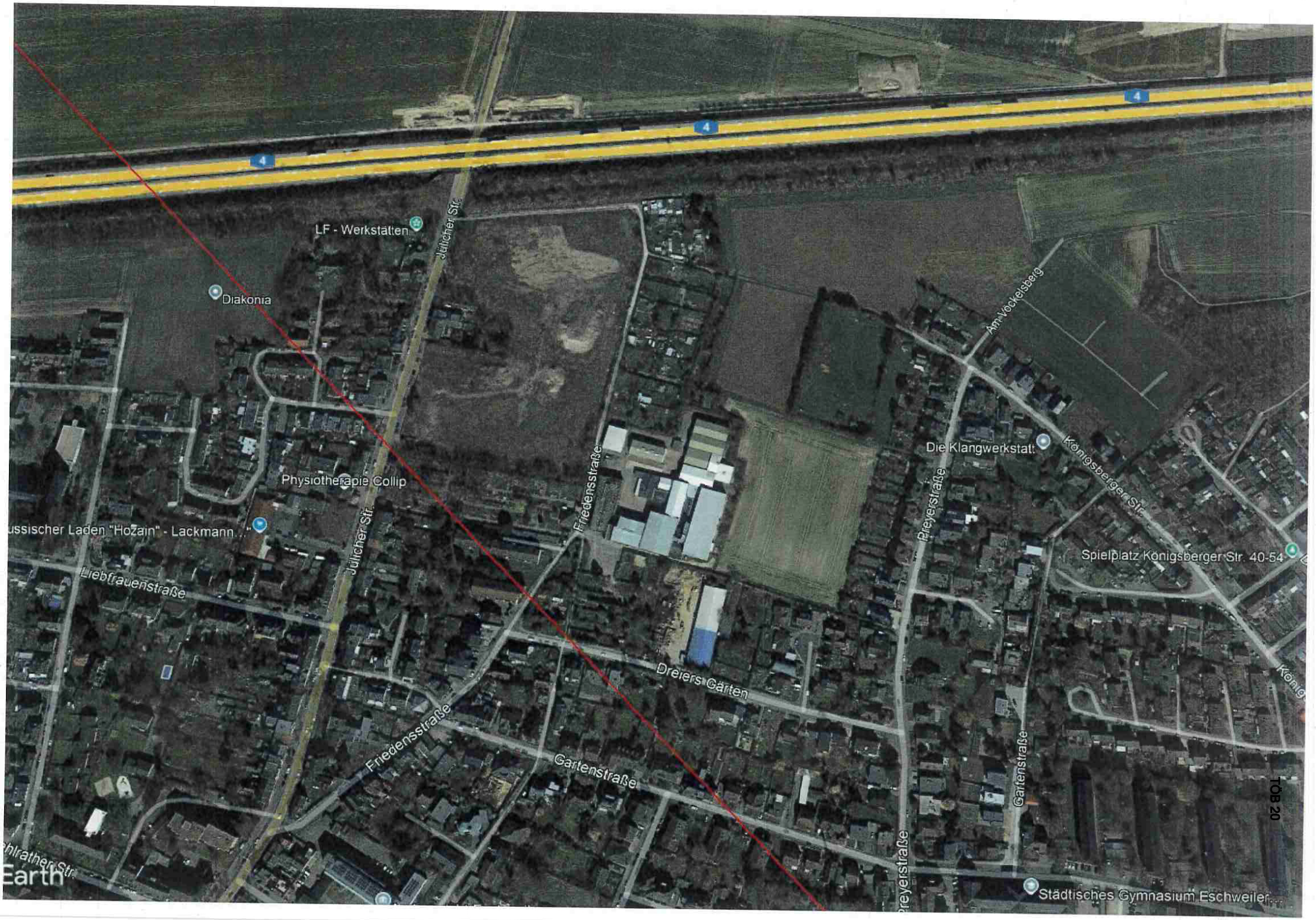
Plusnet
Wir leben Kommunikation

Plusnet | Ein Unternehmen der EnBW
Rudi-Conin-Straße 5a
50829 Köln

Telefon: [redacted]
Mobil: [redacted]
E-Mail: [redacted]
https://www.plusnet.de

Presse | LinkedIn | Xing | Facebook

Plusnet GmbH - Rudi-Conin-Straße 5a - 50829 Köln - T +49 221 77 197-0 - F +49 221 77 197-900 - info@plusnet.de - Geschäftsführung: Ulrich Hoffmann, Robert Jelinek-Nacke, Bert Wilden - Registergericht: Amtsgericht Köln - Registernummer: HRB 92510 - Umsatzsteuer-Identifikations-Nr. nach § 27 a des Umsatzsteuergesetzes: DE316371688
Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.plusnet.de/datenschutz


4
4
4
LF - Werkstätten
Jülicher Str.
Diakonia
Physiotherapie Collip
Jülicher Str.
Friedensstraße
Am Vockelsberg
Die Klangwerkstatt
Königsberger Str.
Preyerstraße
Spielplatz Königsberger Str. 40-54
Liebfrauenstraße
Dreiers Gärten
Friedensstraße
Gartenstraße
Gartenstraße
Preyerstraße
Städtisches Gymnasium Eschweiler
TOB 20

Loisa Welfers - Stellungnahme OEG-19581, Vodafone West GmbH, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

Von: [redacted]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 02.09.2024 10:02
Betreff: Stellungnahme OEG-19581, Vodafone West GmbH, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
Anlagen: 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021.pdf; 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf; 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf
E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-19581

Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
D-52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
02. Sep. 2024

Datum 02.09.2024

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 -Jülicher Straße/Friedensstraße-hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2024.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html
Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.
Bitte beachten Sie:
Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

vodafone business

Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf
vodafone.de
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf
Geschäftsführerinnen: Marcel de Groot, Ulrich Irnich, Carmen Velthuis
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel
Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
183/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz -; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlagen 2 und 3) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 13.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 408/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen (VV 408/24).

Ziel des Bebauungsplans 308 ist es, auf dem ehemaligen Gelände des Schlachthofes an der Indestraße 20 ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum zu entwickeln. Hierbei legt die Stadt Eschweiler einen besonderen Wert auf eine nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung. Wichtige Faktoren sind dabei sowohl die technische Ausführung als auch die methodische Weiterentwicklung einer ressourcenschonenden Bauweise an diesem in hohem Maße geeigneten Gewerbestandort.

Für das Strukturwandelprojekt wurde im Jahr 2023 ein Wettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro asp Architekten GmbH aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit A24 Landschaft GmbH aus Berlin mit seinem Entwurf und der Leitidee der Schaffung eines lebendigen Quartiers gewonnen hat. Der Gewinnerentwurf, welcher der Politik am 12.12.2023 vorgestellt wurde, bildet die Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 308.

Der Entwurf des Bebauungsplans 308 wurde in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht sowie im Rathaus ausgehängt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise enthalten, als Anlage 5 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigefügt.
Hinweise sind vor allem zu Kampfmitteln, Grundwasserständen, Erdbebenzone, Altlastenverdachtsfläche, Hochwassergefährdung und Niederschlagswasserbeseitigung vorgetragen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – ist als Anlage 2 und 3, seine Begründung mit Umweltbericht als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlagen 2 und 3) mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) BauGB zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Mai 2021
- Vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II), Faunistik & Umweltplanung, Aachen, 26.11.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Januar 2026
- Bauverträglichkeitsprüfung zum geplanten Abbruch und anschließenden Neubaus mehrerer Gebäude auf dem Grundstück in Eschweiler, Indestraße 20 (Baumschutz), Baumberatung Haak, Aachen, 19.07.2025
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West, Monschau, 25.11.2022
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung (Ergänzungsgutachten) Geotechnik West, Monschau, 25.09.2025

- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Neubau IGZ Eschweiler in 52249 Eschweiler, Straßen-/Kanalbau An der Wasserwiese, Geotechnik West, Monschau, 27.01.2026
- Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Alter Schlachthof / Drieschplatz“ der Stadt Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, 13.03.2026
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz, IRP – Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH, Hagen, März 2026
- Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des ehemaligen Schlachthof-Areals in Eschweiler, BSV - Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2026

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz - wurden externe Gutachten vergeben. Haushaltsmittel für Gutachten zu dieser Bauleitplanung stehen bei dem Produkt 155710101 unter der Investitions-Nr. IV22AIB016 – geführten Sachkonto 09110002 – „Innovations- und Gewerbezentrum Eschweiler“ – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

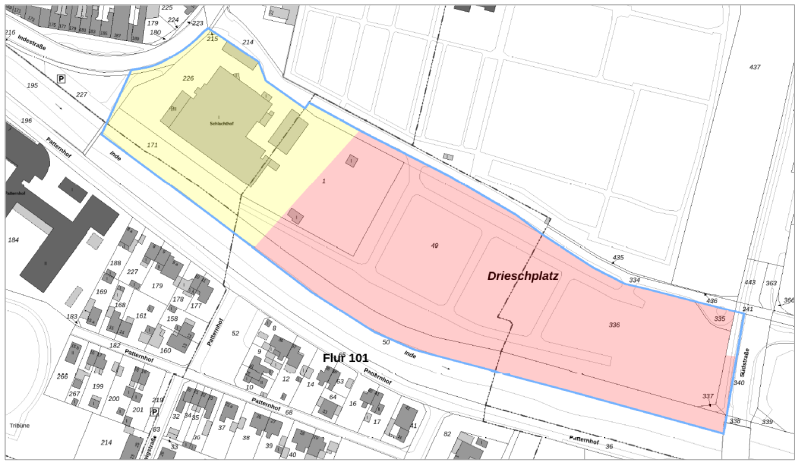
Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf des Bebauungsplans 308 (ohne Maßstab) einschließlich Legende
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 308
4. Begründung zum Bebauungsplan 308 (Teil A und B)
5. Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW – Schreiben vom 20.01.2025**		
1.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm“ und „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Eschweiler Reserve-Grube“ und „Wilhelm“ ist die EBV GmbH (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven). Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG (Stüttgenweg 2 in 50935 Köln). Es wird empfohlen, den Feldeseigentümer*innen bzw. Bergwerksunternehmer*innen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.	Sowohl die EBV GmbH als auch die RWE Power AG wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Seitens der EBV GmbH gab es laut Schreiben vom 17.01.2025 keine Bedenken und Anregungen. Die RWE Power AG äußerte sich zur Planung mit Schreiben vom 19.12.2024 (siehe Nr. 13). In der Begründung, Teil B, ist der Sachverhalt aufgeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.2	In den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist ein Abbau von Steinkohle bis in die 1930er Jahre dokumentiert. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlebergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist im Planbereich nicht mehr zu rechnen. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	In der Begründung, Teil B, ist der Sachverhalt aufgeführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Das Plangebiet liegt über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ zugunsten der RWE Power AG und über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ zugunsten der Fraunhofer-Zentrale aus München. Die Erlaubnisse gewähren das befristete Recht, die Potenziale für Erdwärme zu untersuchen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen wie Untersuchungsbohrungen.	Dies betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 der VV 183/26

2.	**Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung (KBD) über 32 – Schreiben vom 03.11.2021 (im Rahmen der 24. FNP-Änderung)**		
2.1	Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte auferlegt. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Bohrlochdetektion anzuwenden.  Quelle: Karte zum Untersuchungsbereich, Bezirksregierung Düsseldorf/ Kampmittelbeseitigungsdienst.	Die konkrete Untersuchung auf Kampfmittel betrifft nicht den Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, sondern ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Dennoch wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.	**Bezirksregierung Köln Dezernat 54 A Wasserwirtschaft – einschl. anlagenbezogener Umweltschutz – Schreiben vom 20.02.2025**		
3.1	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches im Mischsystem entwässert wird. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden. Das beabsichtigte Entwässerungskonzept (Schwammstadt, Entsiegelung, Gründächer) zur Vermeidung der Ableitung von nicht verschmutzten Niederschlagswasser wird grundsätzlich von Seitens der Bezirksregierung Köln Dezernat 54 A Wasserwirtschaft begrüßt.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH – IRP, März 2026), in dem die entwässerungstechnischen Möglichkeiten geprüft und die entwässerungstechnische Erschließung beschrieben wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
3.2	Für eine mögliche Einleitung des Regenwassers in die Inde ist eine Einleitungserlaubnis gem. 8, 9 und 10 WHG bei der zuständigen Unteren Wasser Behörde der Städteregion Aachen zu beantragen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird auch die Gewässerverträglichkeit dieser Einleitung geprüft.	Dies betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und hängt auch maßgeblich von der späteren konkreten Ausführungsplanung ab. Welche Abstimmungen mit den Fachbehörden und welche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich sind, ist dementsprechend spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die StädteRegion Aachen wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.3	Für die Inde wurde vom Wasserverband Eifel-Rur (WVER) ein Gewässerverträglichkeitsnachweis aufgestellt. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zu dem WVER wird empfohlen.	Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde Kontakt mit dem WVER aufgenommen. Der WVER wurde am Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.4	Laut der Kanalnetzanzeige KA Eschweiler ist im betroffenen Gebiet bereits ein Mischsystem vorhanden. Es ist unklar, ob der zugrunde gelegten Daten bereits die neue Planung des Gebiets enthalten ist. Grundsätzlich kann bei einer teilweisen Entsieglung und weiterer Maßnahmen jedoch von einer Entlastung des Mischsystems ausgegangen werden. Ob sich der Trockenwetterabfluss wesentlich verändert kann nicht beurteilt werden.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist sichergestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) - Schreiben vom 18.12.2024**		
4.1	Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Militärplatzes Nörvenich, im Bereich des militärischen Luftverkehrs. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die möglichen Auswirkungen von Lärmimmissionen und -emissionen auf das Plangebiet untersucht wurden. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich Lärmimmissionen wurden nicht geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Entwicklung eines innerörtlichen Gewerbestandortes geschaffen. Damit unvereinbare Emissionen sind nicht zu erwarten.	
4.2	Es wird darauf hingewiesen, dass ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden darf.	Im Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von ca. 19 m bzw. ca. 22 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Diese liegt deutlich unter 30 m, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.	**Erftverband – Schreiben vom 24.01.2025**		
5.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten. Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine weiteren Bedenken.	Im Umweltbericht, Teil B, der Begründung, Kapitel „Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima“, werden die Flurabstände dargestellt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.	**Geologischer Dienst NRW - Schreiben vom 18.12.2024**		
6.1	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen ist.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
6.2	Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt sind, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“ Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevante Teil von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	**Landesbetrieb Straßenbau NRW - Schreiben vom 29.01.2025**		
7.1.1	Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen eine Verkehrsuntersuchung mit Analyse und Prognose mit und ohne Planfall für das Jahr 2035 vorzulegen ist. Die Untersuchung sollte die Unfallsituation der letzten 3 Jahre und auch die Radfahrersituation berücksichtigen. Dabei sind die Sicherheitsbelange gem. Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz und gem. EU-Richtlinie 2019/1936. incl. ARS 25/2021	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten vom Büro BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen der Planung untersucht wurden (Prognose mit und ohne Planfall). Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend, um bei der Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

	des BMV und Erlass des VM vom 07.12.2021 durch zertifizierten Sicherheitsauditor wenigstens der Phasen 3–5 nach den Richtlinien für das Sicherheitsaudit an Straßen – RSAS – abzuarbeiten. Das Audit ist von fachkundiger Stelle der Stadt Eschweiler im Vorfeld zu beurteilen.	abzuwickeln. Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine Maßnahmen erforderlich. Darüber hinausgehende Untersuchungen und Maßnahmen wie Sicherheitsaudits sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	
7.1.2	Die Abwägung der Defizite erfolgt durch Straßenbau NRW.	Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot der rechtsstaatlichen und sozialgestaltenden Planung von Bauleitplänen. Es wird angenommen, dass mit der der hier genannten „Abwägung der Defizite“ die abschließende Prüfung durch Straßenbau NRW gemeint ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.3	Notwendige Anpassungen des Bestandes aufgrund der Bauleitplanung sind durch den Vorhabenträger / die Stadt Eschweiler zu tragen.	Die Regelung der Übernahme von notwendigen Anpassungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.1	<u>Emissionen</u> Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und /oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 223 oder L 11 auch künftig nicht. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler/ dem Vorhabenträger.	Die Regelungen von Kostenübernahmen und rechtlichen Ansprüchen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Sachverhalt bezüglich nicht bestehender Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder andere ggf. erforderliche Maßnahmen wurde seitens der Stadt zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.2	Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24. BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Stadt Eschweiler/dem Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.	Im Umweltbericht, Teil B, der Begründung, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Verkehrsemissionen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl ein Verkehrsgutachten als auch eine schalltechnische Prognose erstellt. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind. Die schalltechnische Untersuchung bewertet die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Straßen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.3	<u>Entwässerung</u> Aus dem Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf Flächen bzw. in Entwässerungseinrichtungen der L 223 und L 11 geleitet werden.	Es handelt sich um Flächen, die schon im Bestand seit Jahrzehnten baulich genutz sind und einen hohen Versiegelungsgrad ausweisen. Darüber hinausgehende Oberflächenwässer auf Flächen der angrenzenden Landesstraße sind nicht zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Entwässerungskonzept wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	
7.4	<u>Blendwirkung</u> Durch das geplante Vorhaben darf nachweislich weder ablenkende Wirkung noch eine Blendwirkung (bspw. durch Photovoltaik-Anlagen), für die Verkehrsteilnehmenden der L 223 eintreten. Es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen und zu benennen.	Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren muss gegebenenfalls der Nachweis anhand des konkreten Bauvorhabens geführt werden, dass Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden können. Um vorsorglich auf die Thematik aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.5	Wenn durch das Vorhaben eine Änderung der L 223 erforderlich (bspw. durch Knotenpunktumgestaltung/-neubau), so ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville Eifel, erforderlich. Erforderliche Abstimmungen sind zeitnah vor dem Verfahren nach § 4 (2) BauGB mit dem Landesbetrieb durchzuführen. Mit Arbeiten an der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden. Die Flächen für Knotenpunktneubauten oder –änderungen sind im Bauleitplanverfahren baurechtlich zu sichern.	Der Abschluss von Verwaltungsvereinbarungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Indestraße (L223) und damit die Fläche des Landesbetriebes Straßenbau liegt außerhalb des Geltungsbreichs. Die Anbindung des Plangebietes ist über die Festsetzung aureichend dimensionierter Straßenverkehrsflächen gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Schreiben vom 10.02.2025**		
8.1	Es bestehen keine Bedenken, wenn der Baubeginn mindestens eine Woche vor Baubeginn an die untere Denkmalbehörde gemeldet wird, da es bis auf die bereits bekannten Kellerstrukturen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gibt.	Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gilt die Auflage, dass Erarbeiten der UDB oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) mindestens eine Woche im Voraus anzuzeigen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Die Existenz von Bodendenkmälern kann aufgrund noch fehlender durchgeführter systematischer Geländeerhebungen nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Kommune Eschweiler als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die	Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten bei archäologischen Bodenfunden und -befunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

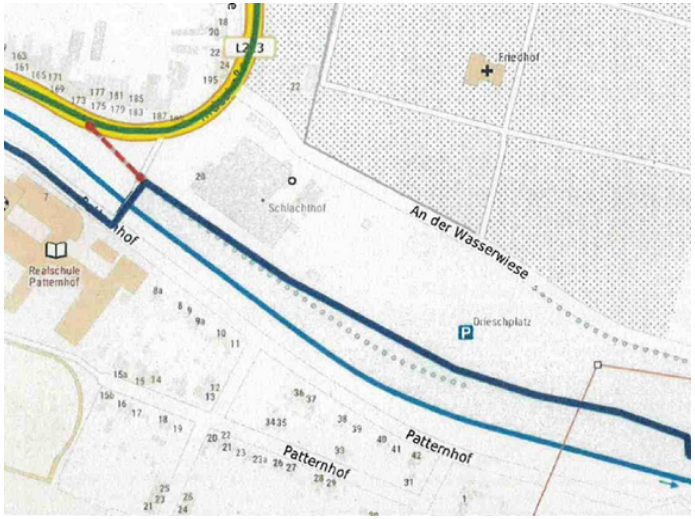
	Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DschG NRW).		
9.	**Städteregion Aachen- Schreiben vom 30.01.2025**		
	A 70 – Umweltamt		
9.1	*Allgemeiner Gewässerschutz*		
9.1.1	Es wird darum gebeten, das geplante Entwässerungskonzept mit einer direkten Einleitung in die Inde nach Fertigstellung der StädteRegion Aachen – A70 Umweltamt zur Abstimmung vorzulegen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH, März 2026). Grundlagen hierzu wurden im Vorfeld mit dem A 70 der StädteRegion abgestimmt. Die finale Fassung des Entwässerungskonzeptes wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.2	Bedenken bestehen nicht, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten ist.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches im Mischsystem entwässert wird. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes beschreibt (vergl. 9.1.1). Eine Regelung über Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.3	Bedenken bestehen nicht, wenn im Bebauunngsplan festgesetzt wird, dass dauerhafte Hausdrainagen dürfen betrieben werden nicht . Keller und Gründung müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorgesehen oder mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).	Die Regelung der Ausführung von Kellern und Gründungen sowie Hausdrainagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auf eine Festsetzung wird aus diesem Grund verzichtet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.1.4	Bedenken bestehen nicht, wenn ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen ist.	Das Erfordernis des Einholens einer wasserrechtlichen Genehmigung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Welche Erlaubnisse und Genehmigungen allgemein erforderlich sind, ist von den Bauherren zu berücksichtigen und liegt in deren Verantwortung.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

9.1.5	Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln zu beteiligen.	Die Bezirksregierung Köln wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Siehe Stellungnahme Nr. 3.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.6	Das Bauvorhaben befindet sich im Nahbereich des Überschwemmungsgebiets der Inde, welches bei extremen Hochwässern überflutet werden kann (Risikogebiet gemäß § 78b WHG). In der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.	Im Umweltbericht, Teil B, der Begründung wird die Thematik der Lage des Plangebietes im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes und eine mögliche Überflutung bei extremen Hochwässern näher bewertet und beschrieben. Der Aspekt „Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“ wird in der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden erläutert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.7	Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.	Um auf diese Thematik aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.8	Bezüglich der möglichen Starkregengefahren sollten beim zuständigen Tiefbauamt Informationen eingeholt werden.	Die Betrachtung der Starkregenthematik ist ein Teil des Entwässerungskonzepts. Dieses wurde in Abstimmung mit dem städtischen Amt für Tiefbau erstellt. Um auf die Thematik aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplans aufgenommen. Auch die Begründung enthält Erläuterungen dazu.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.2	*Immissionsschutz*		
9.2.1	Aus Sicht des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung bestehen gegenüber dem Planvorhaben Bedenken. Ziel der Bauleitplanung ist die Aufstellung des Bebauungsplans 308, welcher ein innovatives und umweltfreundliches Gewerbegebiet (GE) vorsieht. Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich bereits ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet (WA), welches im Bebauungsplan 17 – Drieschstraße – festgelegt ist. Daneben und auf der gegenüberliegenden Seite der Inde sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, welche auch der heutigen Nutzung entsprechen. Insgesamt widerspricht der hier zur Stellungnahme vorlegende Entwurf zum Bebauungsplan 308 den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB, wonach u. a. Lärmkonflikte vermieden werden sollen (Verbesserungsgebot).	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Büro Dr. Szymanski & Partner, März 2026), in dem mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet (GE) und den angrenzenden Wohngebieten untersucht wurden. Unter den im Gutachten genannten Randbedingungen bestehen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) im Plangebiet. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Gebwerbegebiets auf mit überwiegend wohnverträglichen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Der Bebauungsplan sieht den Ausschluss von Gewerbebetrieben mit erheblichen Emissionen vor.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		Die finale Fassung des Gutachtens wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	
9.3	*Bodenschutz und Altlasten*		
9.3.1	Vor der Umnutzung des Bebauungsplangebiets ist eine Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung gem. § 10 (3) Bundesbodenschutzverordnung) erforderlich. Die Gefährdungsabschätzung ist von einer/einem Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten durchzuführen, der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen.	Seitens der zuständigen Fachabteilung der Verwaltung (601 - Umweltbelange und Friedhofswesen) erfolgte ein Austausch mit der A 70.4 Bodenschutz und Altlasten mit dem Ergebnis, dass auf die geforderte Gefährdungsabschätzung verzichtet werden kann, wenn entsprechende Maßnahmen im Rahmen von Bau- und Abrissarbeiten berücksichtigt werden. Siehe Punkt 9.3.2.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.3.2	Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs, wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen unter der Nummer 5103/0536 geführt. Die Eintragung erfolgte aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung, um mögliche Schadstoffeinträge in den Boden nach Stilllegung und vor einer neuen Nutzung zu prüfen. Ähnliche Bodenverhältnisse sind vom nahegelegenen „Drieschplatz“ bekannt. 1988 wurden dort im Rahmen des Altlastenprogramms des Kreises Aachen (heute StädteRegion Aachen) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Infolgedessen wurde die Fläche unter der Nummer 5103/0143 als altlastenverdächtig eingetragen. Dabei wurden bis zu 2,70 Meter mächtige Auffüllungen festgestellt, die teilweise mit Schwermetallen belastet sind. Im Überflutungsbereich der Inde kommen möglicherweise auch Dioxine und Schwermetalle in den oberflächennahmen Boden schichten vor.	Auf dem Drieschplatz wurden im Zusammenhang mit der temporären Errichtung der Containerklassen (Realschule Patternhhof) weitere Untersuchungen durchgeführt, welche zu dem Ergebnis gekommen sind, dass für den Drieschplatz Altlasten im eigentlichen Sinne (Gefährdung für Mensch, Boden, Wasser und Luft) nicht zu vermuten sind. Für die Aufbauten auf dem Schlachthofgelände liegt ein Schadstoffkataster bzw. ein Rückbaukonzept vor. Aufgrund dessen (Altlastenpotential sowohl für den Schlachthof als auch für den Drieschplatz sind relativ niedrig) kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden, wenn bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet oder bei sonstigen Bodenarbeiten die StädteRegion Aachen - Umweltamt - beteiligt wird und in diesem Verfahren entsprechende Bodenuntersuchungen (Vor allem in Hinblick auf die	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		fachgerechte Entsorgung von Bodenaushub) von einem sachverständigen Gutachter durchgeführt und die Maßnahme gutachterlich begleitet und anschließend dokumentiert wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplans aufgenommen.	
9.4	*Naturschutz und Landschaft*		
9.4.1	Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zur Beurteilung, der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartendem Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ist der StädteRegion Aachen A 70.3 – Naturschutz, Landschaftspflege, Jagd und Fischerei ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Haese, Büro für Umweltplanung, Januar 2026). Die in diesem Rahmen durchgeführte ökologische Bilanzierung ergibt kein Defizit. Somit ergibt sich lein handlungsbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.4.2	Die im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung erstellte Artenschutzprüfung aus Mai 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt werden muss, mittels der vor Abriss oder Umbau des Gebäudeensembles des Schlachthofes seine Bedeutung für Fledermäuse überprüft werden soll. Die Artenschutzprüfung I von Mai 2021, wie auch die noch durchzuführende Artenschutzprüfung II, sind der StädteRegion Aachen Aachen A 70.3 – Naturschutz, Landschaftspflege vorzulegen.	Aufbauend auf den Erkenntnissen der im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung erstellten ASP I wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 308 eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II, Faunistik & Umweltplanung, 26.11.2025) durchgeführt. Diese bewertet insbesondere die Auswirkungen des Abrisses der Schlachthofgebäude auf Fledermäuse und Vögel. Die detaillierten Ergebnisse und Empfehlungen der Artenschutzprüfungen sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Artenschutzprüfungen I und II werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.4.3	Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler ist zu berücksichtigen.	Die Einhaltung der Baumschutzsatzung ist Gegenstand nachgelagerter Genehmigungsverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5	*A 64 - Raum,Mobilität, Klima*		
9.5.1	Regionalentwicklung Die Darstellungen des Siegerentwurfs des hochbaulich-städtebaulichen Wettbewerbs werden begrüßt. Von Seiten der Regio-	Die Städteregion Aachen wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit den fortgeschriebenen Unterlagen erneut beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur

	nalentwicklung kann zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die dazu notwendigen Unterlagen fehlen.		Kenntnis genommen.
9.5.2	*Klimaschutz*		
9.5.2.1	Klimarelevante Maßnahmen Das Plangebiet liegt laut der Klimakarte „Klima NRW Plus“ der LANUV in einem Bereich mit hoher klimatischer Bedeutung. Besonders wichtig sind Schattenplätze, Begrünungen und Maßnahmen zur Reduzierung von fossilen Brennstoffen.	Im Bebauungsplan werden die die Inde begleitenden Vegetationsflächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die 27 flankierenden, hochwertigen Bäume jeweils als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Ziel ist es, die Grünstruktur in ihrer heutigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Weitere grünordnerische Festsetzungen sowie die Festsetzung von Gründächern im Gewerbegebiet begünstigen die klimatischen Situation. Zusätzlich trägt der nördlich des Plangebiets gelegene Friedhof mit seiner Vegetation zur Durchgrünung und zur ökologischen Qualität des Umfeldes bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5.2.2	Farbgebung Für versiegelte Flächen und Fassaden sollten helle Materialien genutzt werden, da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit haben (Albedo-Effekt). Dies trägt zur Reduzierung der Aufheizung in der Umgebung bei.	Um zu einer Sensibilisierung für dieses Thema beizutragen, wird dieser Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

9.5.3	*Straßenbau und Radverkehr*		
9.5.3.1	Mit Beschluss des Planungs- Umwelt- und Bauausschusses vom 22.02.2024 ist die Stadt Eschweiler der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städteregionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr“ beigetreten. Das in der Strategie enthaltene Zielnetz soll im Bebauungsplan beachtet werden. Die seitens der StädteRegion Aachen empfohlenen Maßnahmen, wie Trennung des Rad-, Fuß und Kfz-Verkehrs und erforderliche Ausbaubreiten für eine konfliktfreie Routenführung sollen in der Plandarstellung mit den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt werden.	Im Plangebiet existiert bereits ein Fuß- und Radweg, der in seiner aktuellen Lage und Gestaltung beibehalten werden soll. Ein Ausbau oder andere bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen, da entlang des Weges eine prägende und schutzwürdige Baumallee verläuft, die dauerhaft gesichert und erhalten bleiben soll. Eingriffe in den Gehölzbestand würden dem Ziel widersprechen, die bestehenden Grünstrukturen zu bewahren. Vor diesem Hintergrund wird auf eine zusätzliche Festsetzung zur Umgestaltung oder Trennung des Fuß- und Radverkehrs an dieser Stelle verzichtet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.5.3.2	Zusätzlich ist eine wichtige Radverbindung zwischen dem Eschweiler Zentrum und Weisweiler vorgesehen. Um diese mit der regionalen Radroute zu verknüpfen, wird eine Querung (rot markierte Verbindung) vorgeschlagen. Auch an dieser Stelle soll eine Trennung von Fuß- und Radverkehr erfolgen, um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern zu vermeiden.  Quelle: StädteRegion Aachen/ A 64 – Mobilität und Klimaschutz/ Straßenbau und Radverkehr	Im Bereich des rot markierten Querungsvorschlags ist Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenquerschnitts und die Ausbauplanung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.	**ASEAG – Schreiben vom 02.01.2025**		
10.1	Es werden keine Bedenken geäußert. Das Plangebiet ist ausreichend durch die an der Indestraße liegenden Haltestellen „Eschweiler Friedhof“ erschlossen.	Stellungnahme nicht erforderlich, da das Plangebiet ausreichend durch Haltestellen erschlossen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Die ASEAG weist darauf hin, dass die Haltestellen noch nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind. Laut Personenbeförderungsgesetz (§ 8 Abs. 3 Nahverkehrspläne) soll die Nutzung des ÖPNV bis zum 1. Januar 2022 vollständig barrierefrei sein.	Die Barrierefreiheit von ÖPNV-Haltestellen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	**Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 18.12.2024**		
11.1	Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sie sich die Prüfung einer möglichen Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und dessen Umfeld vorbehält. Die Telekom bittet um frühzeitige Abstimmung über Maßnahmen von Dritten im Plangebiet, um eine koordinierte Erschließung sicherzustellen. Seitens der Telekom werden im Schreiben bestimmte Anforderungen an die Telekommunikationserschließung formuliert, wie die Sicherstellung unterirdischer Leitungsführung, Regelungen für Privatwege, Abstimmung der Leitungszonen sowie eine unveränderte Lage geplanter Verkehrswege. Es wird eine rechtzeitige Abstimmung von Erschließungsmaßnahmen mit anderen Versorgern mindestens drei Monate vor Baubeginn gefordert.	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Telekom wird im weiteren Planverfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	**Regionetz GmbH – Schreiben vom 17.12.2024/18.12.2024**		
12.1	<u>Schreiben vom 17.12.2024</u> Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Es werden Hinweise zu Regel-Mindestabständen und zur Bauausführung gegeben. Falls die angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der entsprechenden Fachabteilung durchzuführen. Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitung der Regionetz GmbH liegt, ist zwischen Grabenwand und	Die genannten Hinweise mit der sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise sowie der Umgang mit der Ortsnetzstation sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mir Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden. Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüft. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist eine Handschachtung erforderlich. Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Ortsnetzstation, die zur Versorgung des umliegenden Gebiets unerlässlich ist. Zudem läuft eine Niederspannungs- und Wasserleitung über das betroffene Gebiet. Zur Planung der Erschließung mit elektrischer Energie sowie der Versorgung mit Trinkwasser wird seitens der Regionetz darum gebeten, frühzeitig Kontakt aufzunehmen und sich zum konkreten Durchführungsablauf zu beteiligen. Eine Mitlegung bzw. Netzerweiterung mit Gas ist nicht geplant.		
12.2	<u>Schreiben vom 18.12.2024</u> Mit dem Schreiben wurden Bestandsplanauszüge der Regionetz GmbH zugesandt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandspläne nach 30 Tagen ihre Gültigkeit verlieren und das vor Baubeginn eine erneute Auskunft über die Lage der Leitungen eingeholt werden muss. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine aktive Baumaßnahme der Regionetz GmbH, Beleuchtungsbetriebsmittel sind in diesem Bereich vorhanden. Gegebenenfalls ist noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen zu rechnen, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Im Verfahren wurden die betroffenen Versorgungsträger beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	**RWE Power Aktiengesellschaft – Schreiben vom 19.12.2024**		
13.1.1	Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9	Aufgrund der Lage in einem Auegebiet wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.		
13.1.2	Es wird auf die Bauvorschriften des Eurocodehumose 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 Erd- und Grundbau; „Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen verwiesen.	Bei der DIN EN 1997-1, der DIN 1054 und der DIN 18196 handelt es sich um Standardregelwerke. Der Sachverhalt bezüglich der Anwendung der DIN-Normen wurde seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Die Regelung diese anzuwenden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2.1	Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und dass der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein kann. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.	Zum Grundwasserspiegel wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.2.2	Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtungen von Bauwerken“, der DIN 18535 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 19535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.	Bei der DIN 18195, der DIN 18535 und der DIN 19535 handelt es sich um Standardregelwerke. Die Regelung diese anzuwenden ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
13.2.3	Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.	Der Erftverband wurde im Verfahren beteiligt und hat auf flurnahe Grundwasserstände hingewiesen, siehe hierzu 5.1	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
14.	**Wasserverband Eifel-Rur – Schreiben vom 09.01.2025**		
14.1	Das Plangebiet wird nach dem Schwammstadt-Prinzip entwickelt, um eine nachhaltige und klimaangepasste Nutzung zu gewährleisten. Dabei sind unter anderem Dachbegrünung sowie Flächen für Überflutungsbereiche vorgesehen. Die Nutzung des hochwassergefährdeten Erdgeschosses ist als Büro- und Lagerfläche vorgesehen (mit Infrastrukturraum). Angesichts des Risikos wird gebeten, diese Planung (insbesondere Technikraum) zu überdenken.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Grundlagen hierzu wurden mit dem Wasserverband im Vorfeld abgestimmt. Die finale Fassung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Starkregengefährdung wird im Umweltbericht und im Entwässerungskonzept betrachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Bei Starkregengefährdung sollte eine entsprechende Planung vorgenommen werden, die auf eine schadlose Umleitung des Niederschlagswassers (bei Starkregen) um das Gebäude herum abzielt, ggf. zur Inde, ermöglicht. Das überarbeitete Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen.		
15.	**GASACDE Gastransport GmbH – Schreiben vom 09.01.2025**		
15.1	Es wird darauf hingewiesen, dass für Kompensationsmaßnahmen sichergestellt sein muss, dass die Anlagen der GASCADE GmbH nicht beeinträchtigt und nicht in deren Schutzstreifen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird darum gebeten, die GASCADE Gastransport GmbH im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die GASCADE Gastransport GmbH wird im weiteren Verfahren u.a. mit Aussagen zu möglicherweise erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.2	Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Plangebiet befinden können. Die Betreiber sind gesondert anzufragen.	Im Verfahren wurden die betroffenen Betreiber beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stand 31.03.2026


BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -
OHNE MASSSTAB
STAND: 24.03.2026
Anlage 2 der VV 183/26
Flur 22
Flur 23
Flur 57
Flur 101
GE
0,8 FD
GH 155,5 m über NHN
GE
0,8 FD
GH 152,5 m über NHN
Indestraße
L 223
Patternhof
Realschule Patternhof
Sporthalle
N

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH — maximale Gebäudehöhe in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

ö — Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

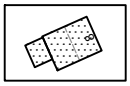
BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -
LEGENDE

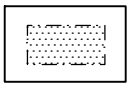
OHNE MASSSTAB STAND: 24.03.2026

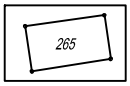
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

FD — Flachdach

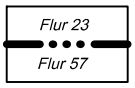
9. Sonstige Darstellungen

 Vorhandene Gebäude

 Temporäres Gebäude



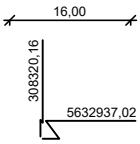
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Flurgrenzen

130,19 — Höhen Bestand

 Rechter Winkel



Bemaßung

Koordinaten

BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -
LEGENDE

OHNE MASSSTAB STAND: 24.03.2026

imBebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Einrichtungen mit sexuellem Charakter, solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel). Das Warenangebot muss ausschließlich aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiterbearbeitet oder verarbeitet wurden. Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes nicht überschreiten.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (wie z. B. Diskotheken und Tanzlokale sowie Spielhallen und Wettbüros).

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBl. NRW. 2007, S. 659) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis durch ein Sachverständigengutachten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der mit maximal 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die in § 19 (4) S. 1 BauNVO genannten Anlagen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhe Null (NHN). Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus dem obersten Fassadenabschluss des Baukörpers, einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder vergleichbarer Bauteile.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B.:

- nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Schornsteine, Fortlufttürme, Fangstangen für Blitzschutz und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- Lichtkuppeln,
- Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden oder Dachbegrünung sowie Aufständerungen für technische Anlagen
- Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser

bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Dies gilt nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden.

Dies gilt nicht für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern und Rasen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind 50 % der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und 50 % mit Stauden, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. Baum—und Strauchpflanzungen sind gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität vorzunehmen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste: Standortgerechte Laubgehölze

Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sophora japonica	jap. Schnurbaum
Mindestqualität: Hochstamm mit Herkunftsnachweis, 4 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm StU	

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Mindestqualität: Heister mit Herkunftsnachweis, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm hoch	

Für die Pflanzung der Bäume ist ein offenes Baumbeet von mind. 6 qm und der Einbau von durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mind. 25 cbm vorzusehen.

Straucharten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, mind. 3 Triebe	

3.2 Zu erhaltender Baumbestand

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Sie sind an ihrem Standort und in ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten fachlichen Regeln zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3.3 Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die gesamten Dachflächen extensiv zu begrünen.

Unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen (vergl. Nr. 4).

Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie geeignete Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen.

Ausnahmsweise können

- zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), ,
- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer

zugelassen werden.

4. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB auf den gesamten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können Bereiche für

- zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), und Schutzstreifen,
- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer

von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform und Dachneigung
Im gesamten Geltungsbereich sind neu zu errichtende bauliche Anlagen mit Flachdächern auszuführen. Die maximal zulässige Dachneigung von Flachdächern darf 10° nicht überschreiten. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten und Nebenanlagen.

III KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Auenbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

IV HINWEISE

1. Kampfmittel

   Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet vor. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird im östlichen Plangebiet eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen. Bei Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), wird zudem die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Grundwasserstände

   Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grund-wassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

3. Erdbebenzone

   Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

4. Bodendenkmalpflege

   Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 16 DSchG NRW Entdeckung von Bodendenkmalen hingewiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde der Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Altlasten

   Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0536 (ehem. Schlachthof) und 5103/0143 (Drieschplatz) geführt.

   Bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sowie bei sonstigen Bodenarbeiten ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

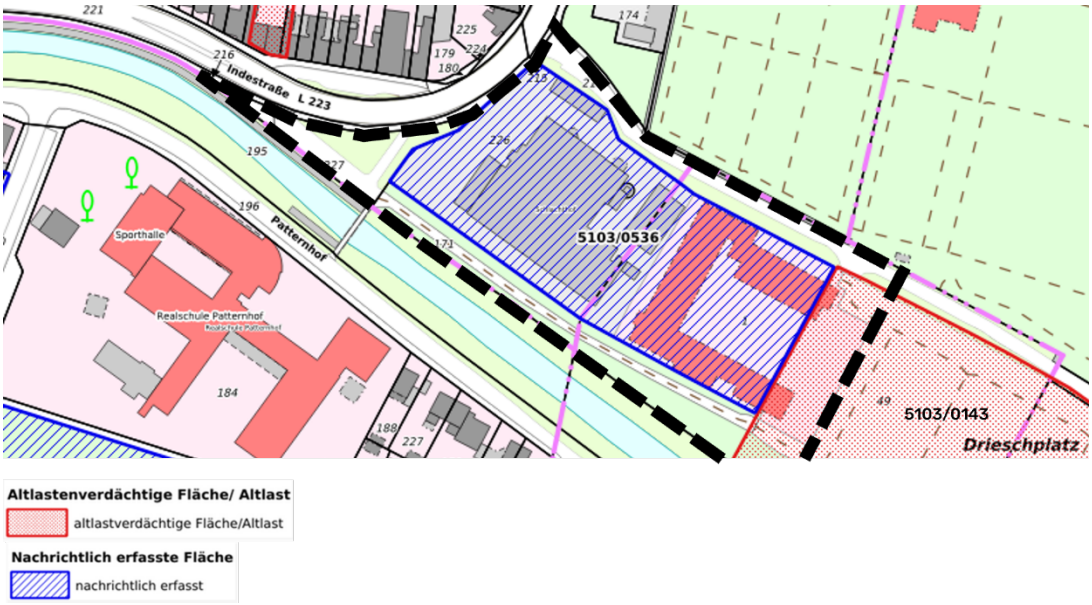


Abb. 1: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

6. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zu den besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG), beachten sind.

Beim Abriss der bestehenden Gebäude ist aufgrund der festgestellten Quartiere der Zwergfledermaus eine fledermausfachliche Begleitung während der Abbrucharbeiten durch einen qualifizierten Gutachter vorzusehen.

7. Beleuchtung entlang der Indestraße

Eine eventuelle Beleuchtung entlang der Indestraße (L 223) ist derart abzuschirmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

8. Farbgebung

Für versiegelte Flächen und Fassaden sollten helle Materialien genutzt werden, da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit haben (Albedo-Effekt). Dies trägt zur Reduzierung der Aufheizung in der Umgebung bei.

9. Hochwassergefährdung im Erdgeschoss

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Dabei ist auch die Lage des betroffenen Grundstücks sowie die Höhe eines potenziellen Grundstücks sowie die Höhe eines Potenziellen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

10. Starkregen

Nach der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) könnte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder Teile davon bei Starkregenereignissen überflutet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

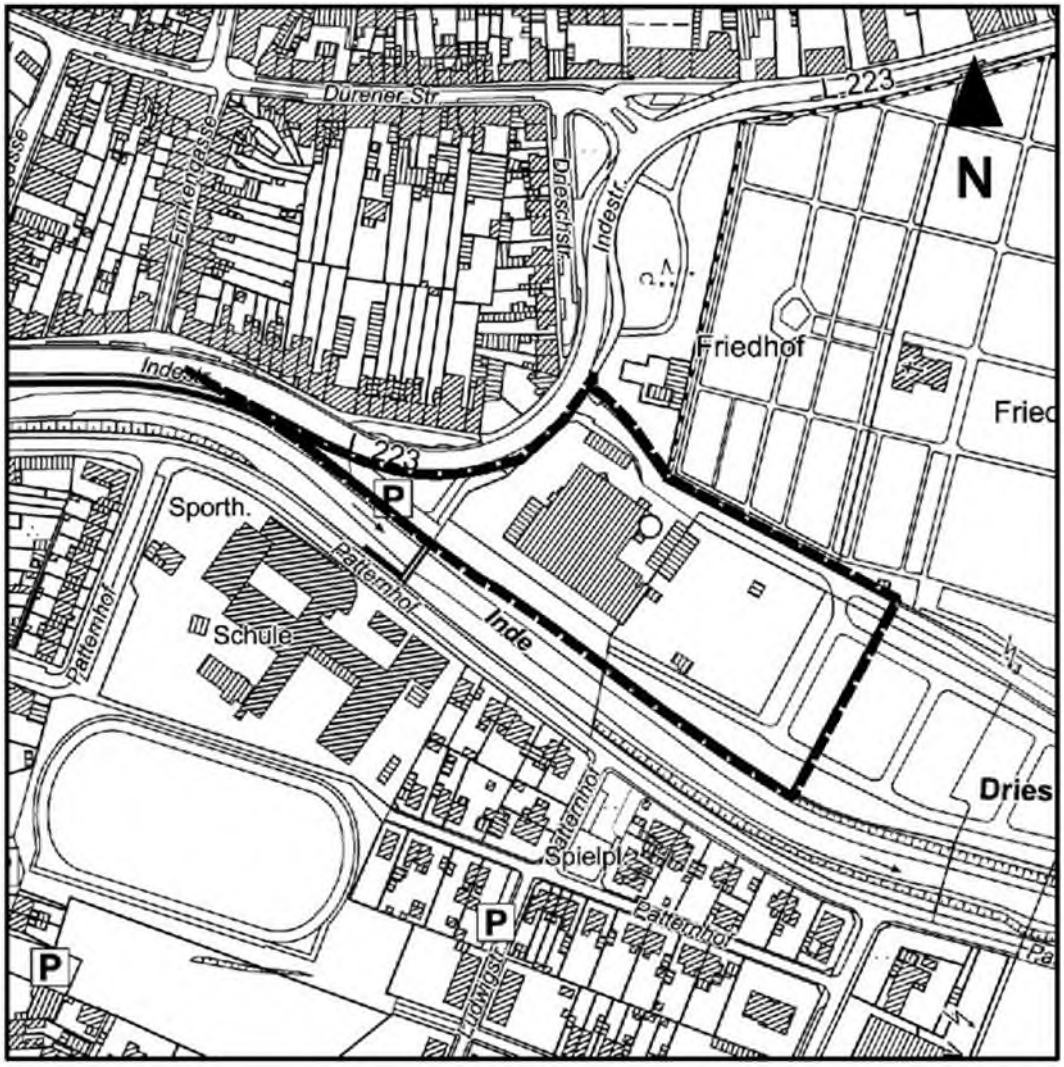


Abb. 1: Auszug aus der ABK mit Geltungsbereich des Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 308
- Alter Schlachthof/Drieschplatz –

BEGRÜNDUNG

Teil A und Teil B

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION ... 3
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
- 1.2 Heutige Situation ... 3
- 1.3 Planungsanlass und Ziel ... 4
- 1.4 Übergeordnete Planungen ... 4
- 1.5 Bestehende Bebauungspläne ... 5
- 1.6 Bebauungsplanverfahren ... 6

2 HOCHBAULICH-STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB ... 7

3 PLANUNGSINHALT – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ... 7
- 3.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
- 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 10
- 3.4 Verkehrsflächen ... 11
- 3.5 Öffentliche Grünflächen ... 11
- 3.6 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ... 12
- 3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) ... 13

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 13

5 KENNZEICHNUNG ... 13

6 HINWEISE ... 14
- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung ... 16
- 6.2 Verkehrliche Erschließung ... 17
- 6.3 Bodenordnende Maßnahmen ... 17

7 UMWELTPRÜFUNG ... 17
- 7.1 Artenschutz in der Bauleitplanung ... 17
- 7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft ... 18
- 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 18

8 STÄDTEBAULICHE DATEN ... 21

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ca. 1,95 ha großen Plangebietes liegt östlich des Eschweiler Stadtzentrums an der Indestraße, zwischen der Inde und dem katholischen Friedhof an der Dürener Straße. Er umfasst er die Flächen des ehemaligen Schlachthofes, einen Teilbereich des Drieschplatzes und einer zwischen Indestraße, Inde und Schlachthofgelände gelegenen Fläche, die derzeit als Grünfläche und Parkplatz genutzt wird.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Indestraße (L223)
- im Norden durch den Abzweig der Indestraße südlich des Friedhofs
- im Osten durch den Drieschplatz
- im Süden bzw. Südwesten durch die Grünanlage entlang der Inde mit einem Abstand von ca. 13 m bis 26 m zum Inde-Gewässer.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes, um eine diesen vorgelagerte öffentliche Grün- bzw. Stellplatzfläche und um einen Teilbereich der Freiflächen des Drieschplatzes, welche als Fest-, Veranstaltungs- und Kirmesplatz dienen.



Abb.2: Luftbild [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

Das Areal des ehemaligen Schlachthofes besteht überwiegend aus versiegelten Flächen, auf denen sich die Gebäude des ehemaligen Zerlegebetriebes sowie Stellplatzflächen und deren Zufahrten befinden. Die durch Zäune und Mauern umgrenzten, fast vollständig versiegelten Flächen werden umrandet von einer Vielzahl von Sträuchern und altem Baumbestand.

Zwischen der Indestraße und der Zufahrt zum ehemaligen Schlachthof befindet sich eine dreiecksförmige Grünfläche sowie eine kleinere Parkplatzfläche. Die vorgelagerte Grünfläche wird im Süden begrenzt von einer Heckenbepflanzung und Baumpflanzungen.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg entlang der Inde, der die Innenstadt mit dem Drieschplatz und dem angrenzenden Friedhofsgelände verbindet. Der Fußweg wird umsäumt von altem Baumbestand. Die nahgelegene Fußgängerbrücke ermöglicht eine fußläufige Verbindung zu der gegenüberliegenden Uferseite zur Straße Patternhof.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt und zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Wohngebieten, dem katholischen Friedhof und der Realschule Patternhof aus. Aufgrund der Schäden des Hochwasserereignisses im Juli 2021 in der Realschule Patternhof wurde östlich des ehemaligen Schlachthofes eine temporäre Containeranlage als provisorische Lösung für die Schule eingerichtet. Diese Anlage liegt mit einer kleinen Teilfläche des Drieschplatzes innerhalb des Plangebietes.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die Flächen des Planungsareals wurden ursprünglich als Betriebsflächen für den ehemaligen Schlachthof genutzt. Seit der Schließung des Schlachthofes Ende 2018 liegen die Flächen brach. Auf dem ca. 11.000 m² großen Gelände des alten Schlachthofes soll ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum entstehen. Hierbei legt die Stadt Eschweiler einen besonderen Wert auf eine nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung. Wichtige Faktoren sind dabei sowohl die technische Ausführung als auch die methodische Weiterentwicklung einer ressourcenschonenden Bauweise an einem Gewerbestandort.

Die zentrale Innenstadtlage macht den Standort besonders attraktiv, da die Innenstadt zahlreiche Vorteile bietet. Kurze Wege und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Darüber hinaus stärkt eine Innenstadtlage die Vernetzung von Unternehmen und fördert den Austausch und die Zusammenarbeit, was insbesondere für die Entwicklung von innovativen Clustern von Vorteil ist. Durch das Angebot eines neuen Gewerbestandortes und von neuen Arbeitsplätzen soll der Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)

Der seit 2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Bereich des Plangebietes durch die 24. Änderung überplant und an die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler angepasst. Der Flächennutzungsplan, dessen 24. Änderung seit dem 05.07.2024 rechtswirksam ist, stellt für die betrachteten Grundstücke überwiegend „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dar, nördlich und südlich eingerahmt durch die Darstellung von Grünflächen (Abb. 3).

Der Flächennutzungsplan entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Die geplante Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

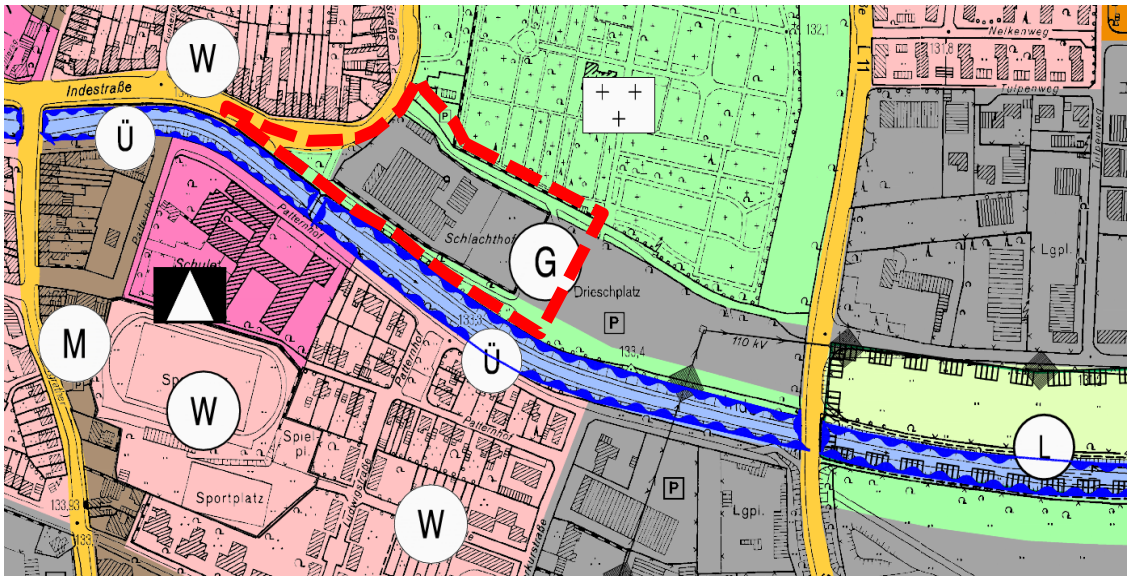
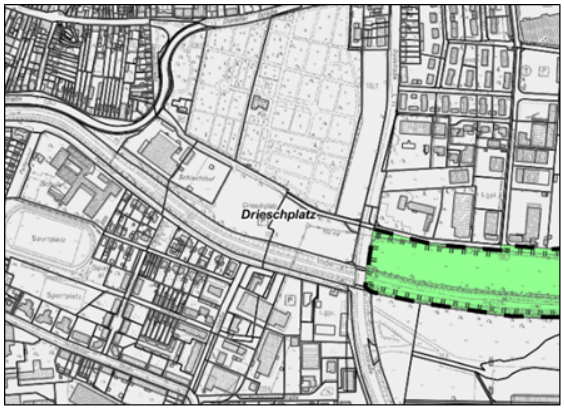


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich - [Quelle: Stadt Eschweiler]

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Im näheren Umfeld, östlich angrenzend hinter der Südstraße, setzt der Landschaftsplan III – Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: November 2004) der StädteRegion Aachen gemäß der Festsetzungskarte das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“ fest (Abb. 4). Gemäß der Entwicklungskarte wird in diesem Bereich das Entwicklungsziel „Herstellung oder Verbesserung bzw. Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für Tiere und Pflanzen (Entwicklungsziel 6 Biotopentwicklung)“ verfolgt (Abb. 5). Dabei handelt es sich um die Flächen östlich der Brücke Südstraße parallel zur Inde bis nach Weisweiler.



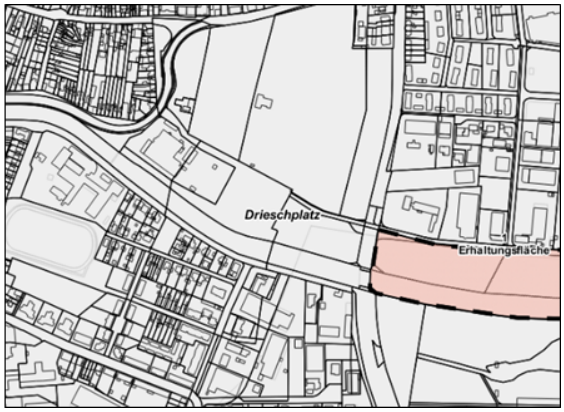


Abb. 4 und Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte und Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III –Eschweiler-Stolberg- der StädteRegion Aachen [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 überplant in geringfügigem Ausmaß Flächen des seit dem 01.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans 17 – Drieschstraße -.

Der Bebauungsplan 17 – Drieschstraße grenzt nördlich an das Plangebiet und setzt im Überschneidungsbereich mit dem in Planung befindlichen Bebauungsplan 308 Straßenverkehrsflächen fest.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

In der Nähe des Plangebietes liegen außerdem die folgenden Bebauungspläne (siehe dazu auch Abb. 6):

- Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof -, rechtskräftig seit dem 11.06.2020, im Süden angrenzend auf der gegenüberliegenden Seite der Inde,
- Bebauungsplan 63 bzw. 63 – 3. Änderung– Dürener Straße/Südstraße, rechtskräftig seit dem 01.05.1975 bzw. seit dem 02.07.2009, im Osten angrenzend an der Südstraße
- Bebauungsplan 41 bzw. 41 – 1. Änderung – Nothberger Benden -, rechtskräftig seit dem 07.08.1974 bzw. 29.11.1975, im Süden angrenzend ebenfalls auf der gegenüberliegenden Seite der Inde.

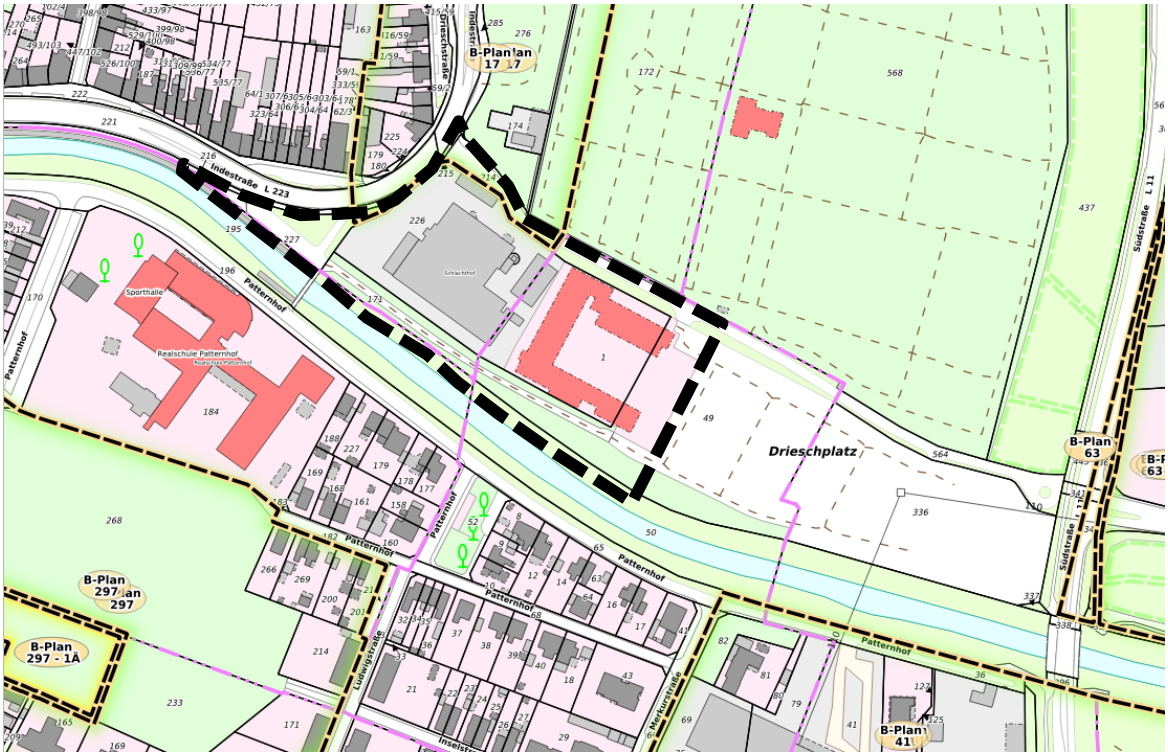


Abb. 6: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne - [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

1.6 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage für das Verfahren und die Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 308 wird gemäß §§ 1 ff. BauGB im formalen Planverfahren durchgeführt, hier: Angebotsbebauungsplan.

Bei Abschluss des Verfahrens wird die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Fassung des BauGB die Verfahrensgrundlage bilden.

Auch bei einem formalen Planverfahren ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, ein Vorhabenkonzept als Grundlage zu nutzen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan). Die Wahl des formalen Planverfahrens hat unter anderem den Vorteil, dass nicht jede Konzeptänderung bzw. -verschiebung einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Dies ermöglicht eine langfristige Perspektive des Bebauungsplans. Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 (1) BauGB

handelt, kann sowohl über die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch über die weiteren Regularien und Instrumente des Baugesetzbuches die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) (BauGB) wurden in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Eschweiler am 11.12.2024 gefasst.

Die amtliche Bekanntmachung beider Beschlüsse erfolgte am 17.12.2024 im Amtsblatt Ausgabe Nr. 33. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich dem 20.01.2025 durchgeführt.

2 HOCHBAULICH-STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Entwicklung eines nachhaltigen Innovations- und Gewerbezentrums am Standort Alter Schlachthof/Drieschplatz als Strukturwandelprojekt wurde im Jahr 2023 ein hochbaulich-städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Ende 2023 fand die finale Jurysitzung statt, in der die 15 eingereichten Entwürfe der zuvor ausgelosten Architektenteams bewertet wurden.

Das Architekturbüro asp Architekten GmbH aus Stuttgart, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner A24 Landschaft GmbH aus Berlin, entschied mit der Leitidee der Schaffung eines lebendigen Gewerbequartiers den Wettbewerb für sich.

Der Gewinnerentwurf schafft mit der Umwidmung eines bestehenden Gebäudes einen räumlichen und sozialen Kern im Quartier, der mit einer Kantine und Flächen für Konferenzen, Ausstellungen und Fortbildungen Raum für Austausch und Innovation bietet. Der Kern des Quartiers wird umgeben von Multifunktionshallen, Laboren und obergeschossigen Büroeinheiten. Die bauliche Konzipierung und die räumliche Anordnung des Entwurfes schaffen eine offene Struktur mit einer Platzgestaltung, die das Innovations- und Gewerbezentrum auch im öffentlichen Interesse erlebbar machen.

Der Entwurf, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan 308 bildet, wurde im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung weiterentwickelt und somit optimiert und konkretisiert.

3 PLANUNGSINHALT – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des Einfügens der Planung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes:

3.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Gewerbegebiete (GE)</u>

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sowie der guten Erreichbarkeit eignet sich der Standort insbesondere für die Ansiedlung eines lebendigen Innovations- und Gewerbezentrums mit Multifunktionshallen, Laboren und obergeschossigen Büroeinheiten.

Zur Sicherung und Steuerung dieses Planungsziels werden die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

Zur Sicherung des Planungszieles sowie aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden folgende, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen: Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe mit sexueller Ausrichtung sowie Einzelhandelsbetriebe.

Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze

Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft sowie Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie Schwerlastverkehr, hohes Verkehrsaufkommen und einen großen Flächenbedarf verursachen, was weder dem Planungsziel entspricht noch mit der schutzwürdigen Umgebung des innenstadtnahen Standorts vereinbar ist.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da der hohe Kundenverkehr zu einem nicht gewünschten hohen Verkehrsaufkommen führen würde. Geeignete Standorte befinden sich stattdessen entlang der überörtlichen Ausfallstraßen in Richtung Aachen, Alsdorf, Stolberg und Düren.

Einrichtungen mit sexuellem Charakter

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einrichtungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet nicht zulässig sind. Dazu gehören beispielsweise Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Grund für den Ausschluss ist, dass diese Nutzungen Nutzungskonflikte hervorrufen können, das Standortimage beeinträchtigen und Abwertungstendenzen (Trading-Down-Effekt) begünstigen. Der Ausschluss dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des Entwicklungsprofils des Gebiets.

Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe sind zur Wahrung der angestrebten Gebietsstruktur generell ausgeschlossen. Begründet ist der Ausschluss mit der Absicht, ein hochwertiges Innovations- und Gewerbezentrum zu sichern, der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler (2016) zu entsprechen, hohe Verkehrsaufkommen auszuschließen und Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Ausnahmsweise zulässig ist der sog. Annex-Handel in beschränkter Größe; also untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe, da dieser eine attraktive Ergänzung ohne negative Auswirkungen darstellt.

Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis VII (gemäß Abstandserlass 2007)

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBl. NRW. 2007, S. 659) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen, vermieden werden und die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Abstandsliste dient als Orientierung zur typisierenden Einordnung von Betrieben nach ihrem Emissionsverhalten und ermöglicht eine sachgerechte Differenzierung hinsichtlich ihres zu erwartenden Störgrades.

Der Bebauungsplan eröffnet durch textliche Festsetzung die Möglichkeit, dass Betriebe der Abstandsklassen VI und VII ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen VI und VII festgelegte verträglich ist. Diese Festsetzung ermöglicht einen flexiblen Umgang bei der Beurteilung von Einzelvorhaben ohne die Belange der schutzwürdigen Umgebung zu gefährden.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Vergnügungsstätten

Gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen und Wettbüros werden ausgeschlossen, da sie hohes Besucher- und Verkehrsaufkommen verursachen, Lärm- und Störungspotenzial hervorrufen können und ein Risiko für das Standortimage darstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) oder die Höchstzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese einerseits die bauliche Nutzung des gewerblich genutzten Grundstückes stärker als notwendig einschränken würde oder aufgrund der meist vorherrschenden Bauart in Gewerbegebieten (bspw. einstöckige, aber hohe Hallen) nur einen begrenzten Mehrwert zur Steuerung der städtebaulichen Situation haben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,8 festgesetzt, was dem in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ in Gewerbegebieten entspricht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen) wird generell ausgeschlossen. Dadurch wird die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen auf das notwendige Maß begrenzt und einer übermäßigen Gesamtversiegelung zum angemessenen Schutz der natürlichen Funktion des Bodens entgegengewirkt. Verbleibende unversiegelte Flächen von etwa 20 % sollen für begrünende Maßnahmen genutzt werden (vergl. Grünordnerische Festsetzungen).

Gebäudehöhen (GH)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden im Gewerbegebiet maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü NHN) festgesetzt. Im vorderen Bereich des Plangebiets zur Indestraße beträgt die zulässige maximale Höhe 155,50 m ü NHN (ca. 22,00 m über derzeit vorhandenem Gelände), während in den übrigen Bereichen eine maximale Höhe von 152,50 m ü NHN (entsprechend ca. 19,00 m über derzeit vorhandenem Gelände) gilt.

Die differenzierte Höhenfestsetzung ermöglicht eine geordnete und städtebaulich angemessene bauliche Entwicklung des Gebiets, die sowohl städtebauliche als auch funktionale Anforderungen berücksichtigt. Sie erlaubt die Umsetzung unterschiedlich hoher Raumprogramme und somit eine flexible Grundrissgestaltung.

Das höhere Maß entlang der Indestraße setzt einen städtebaulichen Akzent und ermöglicht einen markanten Baukörper, der die Adressbildung des Gewerbegebiets unterstützt. Die rückwärtig niedrigere Gebäudehöhe gewährleistet eine harmonische Einbindung in das Umfeld und sorgt für eine abgestufte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH)

Durch textliche Festsetzungen wird definiert, unter welchen Voraussetzungen ausnahmsweise Abweichung von den Höhenfestsetzungen zugelassen werden können.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen; Lichtkuppeln; Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden, Dachbegrünung, Aufständerungen für technische Anlagen sowie Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Definition dieser Ausnahmen ermöglicht die individuelle Berücksichtigung von technischen und funktionalen Erfordernissen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Durch die jeweilige Einzelfallbetrachtung im Genehmigungsverfahren wird die städtebauliche Verträglichkeit gesichert.

Um eine städtebaulich unverträgliche Höhenwirkung durch die ausnahmsweise zulässigen Höhenüberschreitungen auszuschließen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die überschreitenden Anlagen und Aufbauten mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken müssen.

Dies gilt aus funktionellen Gründen nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden und auch nicht für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen, sofern diese nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Somit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Da die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO nicht zwingend erforderlich ist, wird darauf verzichtet, um Entwurfs- und Gestaltungsmöglichkeiten nicht grundlos einzuschränken.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Für das Plangebiet wird ein ca. 9.700 m² großes, zusammenhängendes ca. 60 – 66 m tiefes Baufenster festgesetzt, das eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht. Durch die Größe und Lage des Baufensters können unterschiedliche betriebliche Anforderungen berücksichtigt werden.

Westlich, in Richtung Verkehrsfläche und Indestraße springt der Baugrenzverlauf abschnittsweise deutlich zurück, um einerseits ausreichend Raum zu dem dort verlaufenden Schulweg und der Grünfläche zu sichern und gleichzeitig Raum für die Gestaltung eines repräsentativen Eingangsbereiches zum Innovations- und Gewerbezentrum zu ermöglichen.

Im Süden, im Bereich des alleeartig angeordneten alten Baumbestandes, springt die Baugrenze zu dessen Schutz deutlich zurück.

Im Osten verläuft die Baugrenze ca. 30 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze, um ausreichend Raum für Anlieferungszonen und ausreichend Abstand zum zeitweise als Veranstaltungs- und Festplatz genutzten Drieschplatz zu gewährleisten.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzende Indestraße (L223) erschlossen. Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei der Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Hierzu wird auf das entsprechende Verkehrsgutachten (BSV-Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, März 2026) verwiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen den Abschnitt der Indestraße, der nördlich des Schlachthofgeländes verläuft, sowie die vorgelagerte Aufweitungsfläche vor dem Schlachthof. Die Abgrenzung der westlichen Verkehrsfläche entspricht der Bestandssituation, während die nördliche Abgrenzung durch die Straßenplanung (Rademacher+Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) vorgegeben ist.

Beide Flächen sichern gemeinsam die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Indestraße L 223). Sie sichern die dauerhafte Erreichbarkeit des Gebiets und des östlich angrenzenden Drieschplatzes für Beschäftigte, Kunden, Lieferverkehr sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeuge.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der bestehenden Grünfläche entlang der Inde als öffentliche Grünfläche dient der Sicherung eines gewässernahen Freiraumbereiches innerhalb des Plangebietes. Zugleich trägt sie zur klimatischen Stabilisierung eines überwiegend versiegelten Gewerbeumfeldes bei und wirkt als ökologischer Pufferraum entlang des Gewässers. Durch den Erhalt der bestehenden Grünfläche wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme eines sensiblen Bereiches vermieden und den Grundsätzen eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 und § 1a BauGB Rechnung getragen.

Innerhalb des parallel zum Indeverlauf festgesetzten Grünstreifens verläuft eine bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung, die durch die Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünfläche gesichert ist. Der ebenfalls innerhalb der Grünfläche parallel zu Inde und Wegeführung gelegene wetvolle Baumbestand wird zusätzlich je Einzelstandort zum Erhalt festgesetzt.

<u>Anpflanzungen</u>

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird durch textliche Festsetzungen vorgegeben, dass im gesamten Gewerbegebiet mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern und Rasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz der nicht baulich genutzten, unversiegelten Flächen und sichert ihre ökologischen und klimatischen Funktionen, wie Bodenschutz, Kühlung des Mikroklimas sowie Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.

Durch die Aufteilung der Grünflächen in jeweils 50 % Baum- und Strauchpflanzungen sowie 50 % Stauden, Bodendecker- und Rasenflächen wird eine strukturierte und vielfältige Vegetation gefördert, die sowohl die ökologische Durchgrünung des Gewerbegebiets unterstützt als auch zur optischen Aufwertung beiträgt. Pflanzungen sind gemäß der vorgegebenen Pflanzliste in der dort definierten Mindestqualität vorzunehmen. Bei Abgang von Pflanzen ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung durchzuführen. Die Festsetzung stellt damit sicher, dass die Grünflächen langfristig erhalten bleiben, ökologische

Funktionen erfüllt werden und gleichzeitig ein angemessener Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen wird.

Zu erhaltender Baumbestand (Baumallee südlich entlang der Inde)

Ein weiterer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Gebiets erfolgt durch die Festsetzung zur dauerhaften Erhaltung der bestehenden Baumallee südlich entlang der Inde sowie der Baumreihe in Richtung Drieschplatz. Die Allee und die Baumreihe stellen ein landschaftsbildprägendes Element mit hoher stadtökologischer Bedeutung dar und sind entsprechend ihrer Standortverhältnisse zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Die genannte Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Sie dienen dazu, die negativen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf das Stadtklima, die Biodiversität und den Wasserhaushalt zu begrenzen und gleichzeitig die gestalterische und funktionale Qualität des Plangebiets zu sichern. Darüber hinaus unterstützen sie die Ziele der Nachhaltigkeit gemäß § 1 (5) BauGB sowie die Vorgaben der örtlichen Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler.

Dachbegrünung

Um das Gewerbegebiet ökologisch nachhaltig und städtebaulich ansprechend zu gestalten, sind die Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen tragen dazu bei, große Dachflächen optisch zu gliedern, das Erscheinungsbild des Gebiets zu verbessern und eine nachhaltige, naturverträgliche Gestaltung zu ermöglichen.

Ökologisch leisten begrünte Dächer einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Sie mindern Hitzeinseln, fördern die Verdunstung, verbessern die Luftqualität, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus, sparen Energie bei der Heizung und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll. Die Mindestsubstratschicht von 12 cm sichert eine dauerhaft stabile Vegetationsfläche und bietet Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere.

Auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Begrünung vorgesehen, um die ökologischen Vorteile nicht einzuschränken und eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen zu gewährleisten. Die fachgerechte Anlage sowie dauerhafte Pflege und Erhaltung der Begrünung stellen sicher, dass die ökologischen, gestalterischen und klimatischen Funktionen langfristig gesichert bleiben.

Ausnahmsweise können dabei zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen, wie beispielsweise haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine, sowie Schutzstreifen, notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer zulässig sein, um die Funktionalität der Gebäude und Anlagen nicht einzuschränken.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Festsetzung von Dachbegrünung im Plangebiet ist die positive Auswirkung von Gründächern 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. Somit wird die Stadtentwässerung entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert.

3.6 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung zur Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie dient der gezielten Förderung erneuerbarer Energien und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung im Plangebiet. Durch die flächendeckende Nutzung der Dächer für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie wird sichergestellt, dass das vorhandene Solarpotenzial effektiv erschlossen und ein wesentlicher Beitrag zur Strom- und

Wärmeerzeugung geleistet wird. Durch die Regelung von Ausnahmen soll gleichzeitig ausreichend Fläche für technische Aufbauten, die den Einbau von Solaranlagen verhindern könnten.

Durch ergänzende Festsetzung ist vorgegeben, dass die Solaranlagen so anzuordnen sind, dass Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Dadurch sollen die ökologischen Funktionen der Gründächer gesichert werden, da diese das Mikroklima verbessern, Niederschlagswasser versickern lassen, Schadstoffe filtern und Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten.

Die kombinierte Nutzung von Solaranlagen und Gründächern gewährleistet, dass beide Maßnahmen sich gegenseitig ergänzen und sowohl ökologische als auch energetische Ziele erfüllt werden.

Ausnahmsweise können Bereiche für zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen, wie haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine oder Schutzstreifen, für notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie für Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer von der Pflicht zur Solarnutzung ausgenommen werden. Dadurch wird ein ausgewogener Interessensausgleich zwischen praktischen Anforderungen der Gebäudenutzung und den ökologischen und energetischen Zielen erreicht.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen, Treibhausgasemissionen zu reduzieren, die ökologische Qualität der Dächer zu sichern und die langfristige Werterhaltung der Bebauung zu gewährleisten. Sie unterstützt die Ziele einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.

3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)

Der nördlich im Plangebiet verlaufende Teilabschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) wird beginnend von der Indestraße im weiteren Verlauf nach Osten entwässert. Der Kanal kreuzt dort die Gewerbegebietsfläche von Nord nach Süd, um zur Inde zu gelangen.

Zur Sicherung dieser Kanaltrasse wird im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL) zugunsten der Leitungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB in der durch das Entwässerungskonzept (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) vorgegebenen Breite festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass alle neu zu errichtenden baulichen Anlagen inklusive Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten und Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich mit Flachdächern bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen sind, dient der Sicherung einer städtebaulich beabsichtigten einheitlichen Dachlandschaft und ist zudem Voraussetzung für die ebenfalls festgesetzte extensive Begrünung der Dachflächen.

5 KENNZEICHNUNG

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Auenbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

6 HINWEISE

1. Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt. Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet vor. Da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel im Plangebiet und erforderliche Verhaltensweisen inklusive Abbildung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den in der Abbildung rosafarben gekennzeichneten Bereich wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen. Grundsätzlich wird bei Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Ziel ist es, durch frühzeitiges Erkennen möglicher Gefährdungen und Berücksichtigung erforderlicher Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen Gefährdungen von Personen, Bauwerken und der Umgebung während der Bauausführung zu vermeiden.

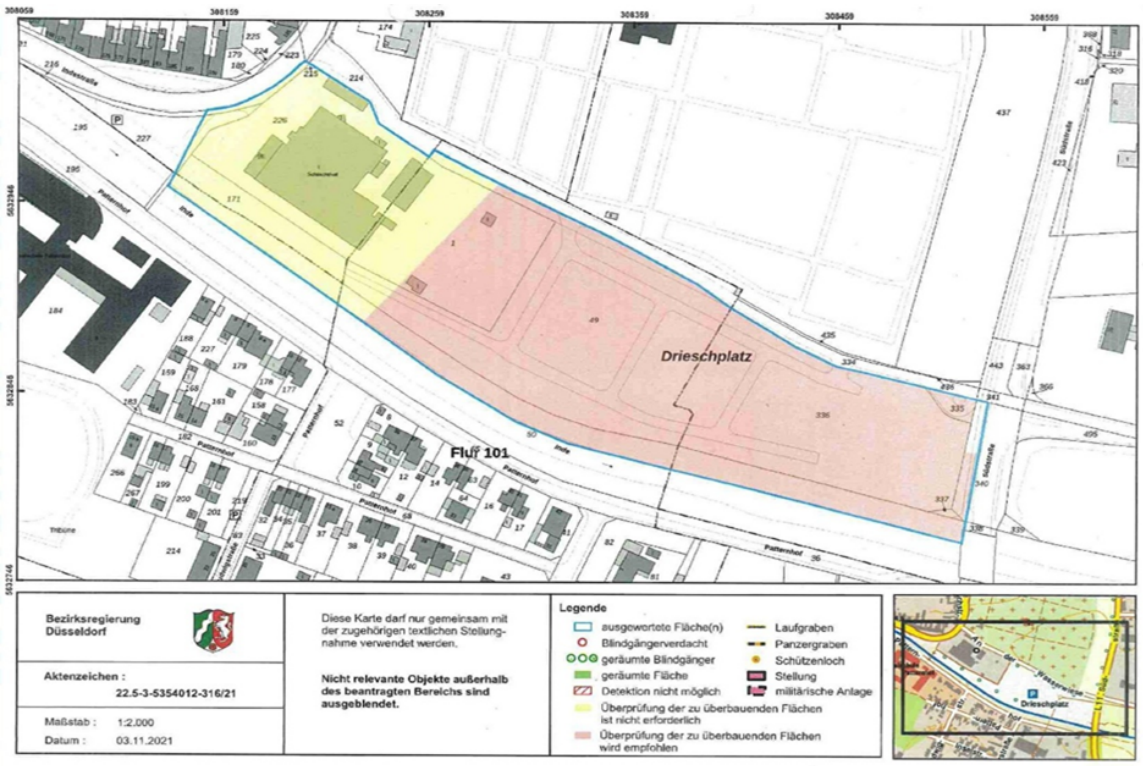


Abb. 7: Anlage - Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

2. Grundwasserstände

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet in der Nähe der Geländeoberfläche. Vorübergehende Veränderungen des Grundwasserstands durch natürliche oder künstliche Einflüsse sind möglich. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen, um Schäden an Bauwerken zu vermeiden und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Abdichtungen sicherzustellen.

3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3

und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4. Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können trotz der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des § 16 DSchG NRW Entdeckung von Bodendenkmalen hingewiesen. Im Hinweis enthalten sind die konkreten Vorgaben zum Verhalten im Falle der Aufdeckung von Bodendenkmalen.
Der Hinweis dient dem Schutz eventueller archäologischer Bodendenkmale im Plangebiet. Durch die Meldung des Baubeginns an die Untere Denkmalbehörde und die unverzügliche Information über entdeckte Bodenfunde können diese fachgerecht gesichert und dokumentiert werden. Damit soll verhindert werden, dass wertvolle archäologische Befunde verloren gehen, und der Fortgang der Bauarbeiten kann in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erfolgen.

5. Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0536 (ehem. Schlachthof) und 5103/0143 (Drieschplatz) geführt.
Bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sowie bei sonstigen Bodenarbeiten ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

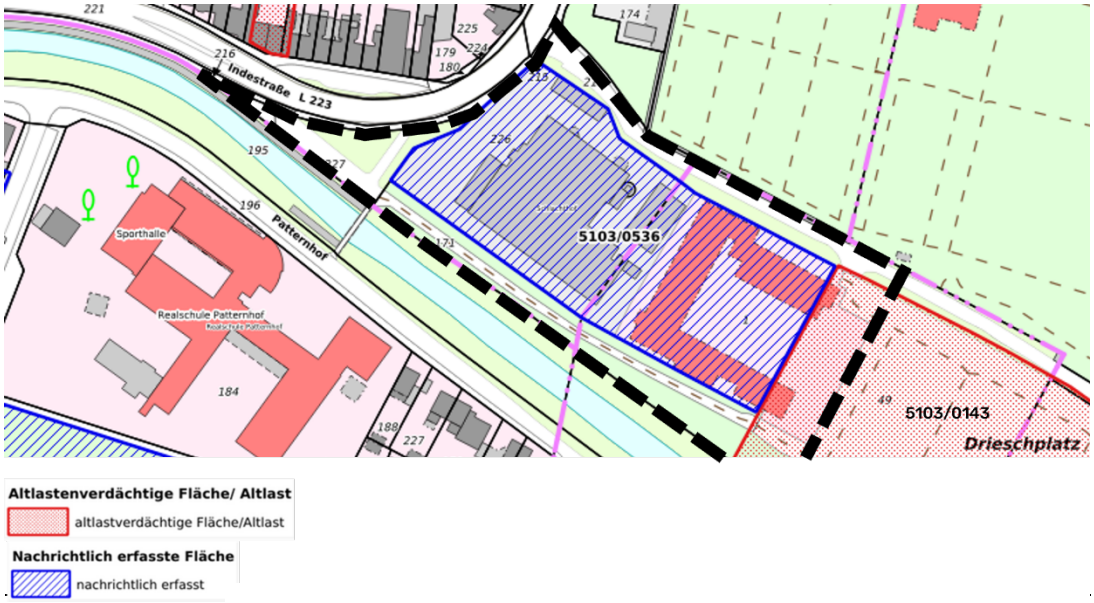


Abb. 8: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

6. Artenschutz

Im Rahmen der ASP II wurden Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen, so dass vorsorglich ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen wird, dass bei Abbrucharbeiten eine fachliche Begleitung durch einen qualifizierten Gutachter erforderlich ist. Dies dient dem Schutz der Tiere während der Abrissarbeiten und gewährleistet die Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorschriften.

Als Ersatz für entfallenden Fledermausquartiere wird die Anbringung von insgesamt 30 geeigneten Fledermauskästen bzw. deren Integration als Einbausteine empfohlen. Dadurch kann der Fortbestand der Zwergfledermaus im Plangebiet gesichert erfüllt werden. Eine Abstimmung mit einem qualifizierten Gutachter ist ratsam.

7. Beleuchtung entlang der Indestraße
Die Beleuchtung entlang der Indestraße (L 223) ist so abzuschirmen, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern vermieden wird. Dies dient der Verkehrssicherheit und verhindert Gefährdungen durch eingeschränkte Sicht.

8. Farbgebung
Für versiegelte Flächen und Fassaden sollten helle Materialien genutzt werden, da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit haben (Albedo-Effekt). Dies trägt zur Reduzierung der Aufheizung in der Umgebung bei. Helle Materialien auf versiegelten Flächen und Fassaden reflektieren einen größeren Anteil der Sonneneinstrahlung (Albedo-Effekt) und tragen dadurch zur Verringerung der lokalen Aufheizung bei. Dies kann insbesondere in dicht bebauten Bereichen dazu beitragen, Hitzeinseln zu reduzieren und das Mikroklima zu verbessern.

9. Hochwassergefährdung im Erdgeschoss
Aufgrund bestehender bzw. potenzieller Hochwassergefahr im Plangebiet wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ziel ist es auf diese Thematik aufmerksam zu machen, damit das Hochwasserrisiko bei der Planung und Errichtung baulicher Anlagen durch Architekten, Bauherren und bauausführende Unternehmen beachtet wird. So soll eine an das Risiko angepasste Bauweise umgesetzt und dadurch mögliche Schäden an baulichen Anlagen sowie Gefährdungen für Leben und Sachwerte reduziert werden.

10. Starkregen
Auf Grundlage der Hinweiskarte Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) wird auf mögliche Überflutungsgefahren hingewiesen. Der Hinweis dient der Sensibilisierung von Bauherren und Bauausführenden für die Risiken durch Starkregenereignisse, damit geeignete Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Da es sich um einen zentralen Standort in Eschweiler handelt, der bereits gewerblich genutzt wurde, wird die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas sowie Telekommunikation bereits durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Inde bzw. Südstraße sichergestellt.

Entwässerung

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) wurde dargestellt, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen. Auch der Abfluss der Verkehrsfläche des westlich im Plangebiet gelegenen Vorplatzes (Straßenverkehrsfläche) wird unverändert in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich wird auf Grund der Belastungen im Boden ausgeschlossen. Es ist geplant, die im Gewerbegebiet sowie auf dem nördlich im Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) anfallenden Niederschlagswässer gesammelt in die Inde einzuleiten.

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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L223) erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Eschweiler Friedhof“ im Westen ist ca. 50 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort verkehren die Buslinien 28, 52, 96, 98 und 48. Damit bestehen umsteigfreie Busverbindungen in Richtung Bushof, Röhe, Hehlrath, Kinzweiler, Stich, Pumpe, Alsdorf, Aachen und Stolberg bzw. nach Vöckelsberg, Weisweiler, Hücheln und Langerwehe. Über diese Busverbindungen kann auch der Hauptbahnhof Eschweiler erreicht werden. Dieser ist wiederum an die Bahnstrecke Köln-Aachen angebunden. Von der Eschweiler Innenstadt ist der Standort außerdem auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der direkt südlich am Plangebiet entlangführende Fußweg, der auf Höhe des ehemaligen Schlachthofes durch Alleebäume flankiert wird, verbindet die Innenstadt mit dem weiter östlich liegenden Landschafts- und Erholungsraum entlang der Inde. Diese bestehende Wegeverbindung soll erhalten bleiben.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

7 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Darüber hinaus liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Haese Büro für Umweltplanung, Januar 2026) vor. Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

7.1 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzsrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen, berücksichtigt werden.

Bereits im Rahmen des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz wurde im Mai 2021 eine Artenschutzprüfung (ASP I, Haese Büro für Umweltplanung, Mai 2021) durchgeführt, in der 28 für die Planung relevante Tierarten untersucht wurden. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass für die meisten Arten eine Betroffenheit ausgeschlos-

sen werden kann. Besonders hervorzuheben ist die Inde, die als wichtiger Ausbreitungskorridor für Biber erhalten und naturnah belassen werden sollt. Vor dem Abriss des Schlachthofgebäudes sind fachtechnische Untersuchungen auf Fledermäuse empfohlen. Auch wenn in den Bäumen entlang der Inde und der Straße keine Nester von Greifvogeln oder Saatkrähen festgestellt wurden, empfiehlt der Gutachter, diese Bäume zu erhalten.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurde im Rahmen des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II, Faunistik & Umweltplanung, 26.11.2025) durchgeführt. Sie bewertet insbesondere die Auswirkungen des Abrisses der Schlachthofgebäude auf Fledermäuse und Vögel. Dabei wurden Zwergfledermaus-Einzelquartiere sowie ein Hausrotschwanz mit Brutaktivität festgestellt. Um den Artenschutz zu berücksichtigen, sind Maßnahmen wie Erhalt der Baumallee als Lebens- und Transferraum für Fledermäuse, die Installation von Fledermausquartieren sowie die Anpflanzung insektenfreundlicher Vegetation vorgeschlagen. Die detaillierten Ergebnisse und Empfehlungen der Artenschutzprüfungen sind im Umweltbericht dokumentiert.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und im Zuge dessen eine Ökologische Bilanzierung durchgeführt, die kein Defizit ergibt. Somit ergibt sich kein Handlungsbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen. Eine mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Verkehrsflächen wird durch die Schaffung neuer Grünflächen im gewerblichen Bereich kompensiert.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne „[…] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern […]“. Diesem Planungsgrundsatz soll nach § 1a (5) BauGB u.a. durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind die in § 1 (6) BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Relevant für die Klimaanpassung in überwiegend bebauten bzw. baulich genutzten Gebieten sind dabei vor allem der Schutz vor einer zunehmenden Belastung durch extreme Hitze sowie zukünftig voraussichtlich häufiger und stärker auftretenden Starkregenereignissen.

<u>Hitze</u>

Die Klimaanalyse des Landes NRW bietet Informationen zu klimatisch besonders belasteten bzw. belasteten Gebieten. Da die Klimaanalyse auf einem 100 x 100 m Datenraster beruht, kann sie für kleinräumige Aussagen nur bedingt herangezogen werden. Dennoch liefert sie wichtige Hinweise auf die thermische Situation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Laut der Analysekarte (Abb. 9) besteht für das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Bebauung eine starke bis extreme thermische Belastung am Tag. Die Karte zeigt für den Kernbereich des Plangebiets eine physiologisch äquivalente Temperatur (PET) von über 35 °C bis 41 °C, stellenweise sogar über 41 °C.

Ein Wert bis 23 °C PET beschreibt ein Temperaturempfinden, das als behaglich bezeichnet wird; alles darüber hinaus kann als belastend empfunden werden.

Während die umliegenden, weniger dicht bebauten Flächen noch im Bereich einer moderaten Wärmebelastung (PET > 29 bis 35 °C) liegen, stellen die dunkelrot markierten Flächen im Plangebiet lokale Hitze-Hotspots mit extrem starker Belastung dar. Selbst die angrenzenden Freiflächen und Straßenzüge lassen keine thermische Entlastung erkennen und verbleiben im belasteten Bereich.

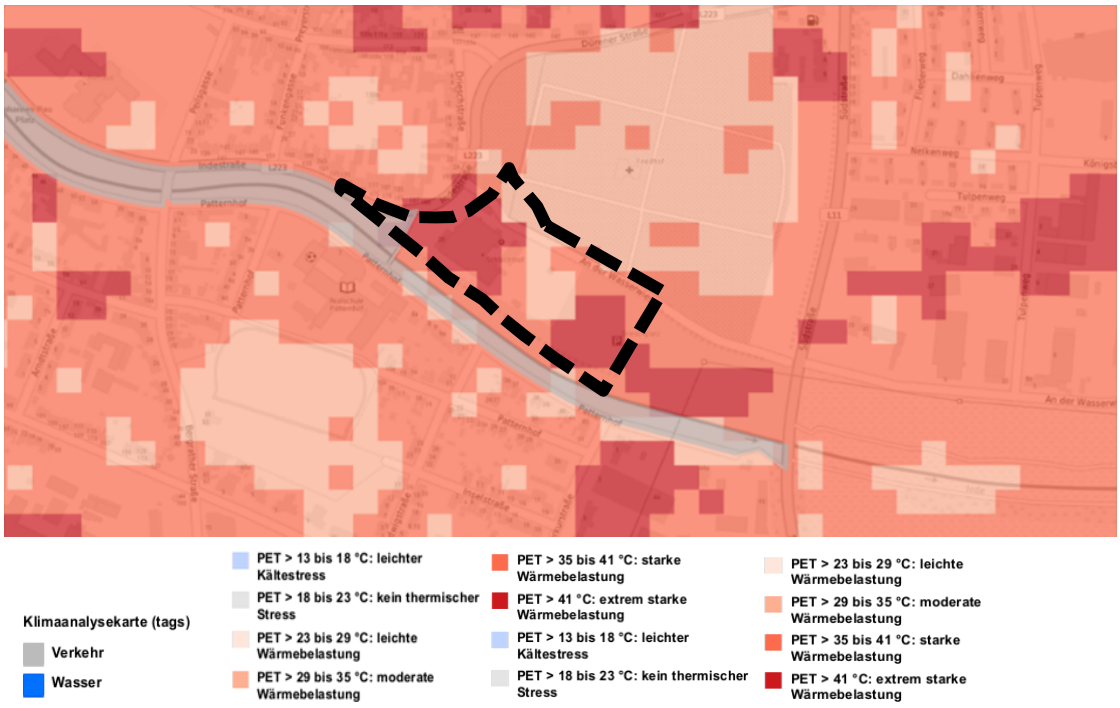


Abb. 9: Auszug Klimaanalyse NRW (tags) mit Geltungsbereich (Quelle: Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucher-schutz Nordrhein-Westfalen [Quelle: LANUV NRW]

Ergänzend zur Tagessituation liefert die nächtliche Klimaanalyse (Abb. 10) Informationen zur nächtlichen Abkühlung und zur Luftaustauschsituation im Plangebiet.

Für das Plangebiet sowie die angrenzende Bebauung zeigt die Karte eine schwache bis mäßige nächtliche Überwärmung. Während die großflächigen Grünstrukturen im Norden und Süden (dunkelgrün hinterlegt) als Kaltstau- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und Temperaturen von 15,5 bis 17 °C (keine nächtliche Überwärmung) aufweisen, verbleibt das Plangebiet in einem Bereich von über 17 bis 18,5 °C (schwache Überwärmung) bis hin zu 18,5 bis 20 °C (mäßige Überwärmung).

Besonders hervorzuheben ist die Funktion der angrenzenden Grünflächen als Kaltluftaustauschbereiche. Die in der Karte verzeichneten blauen Pfeile verdeutlichen eine Kaltluftströmung, die jedoch im Bereich der dichten Bebauung und des Plangebiets an Dynamik verliert. Die Analyse zeigt, dass das Plangebiet zwar von der Nähe zu Kaltluftquellen profitiert, aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Baumasse jedoch eine thermische Trägheit aufweist, die eine vollständige nächtliche Abkühlung auf das Niveau der Freiflächen verhindert.

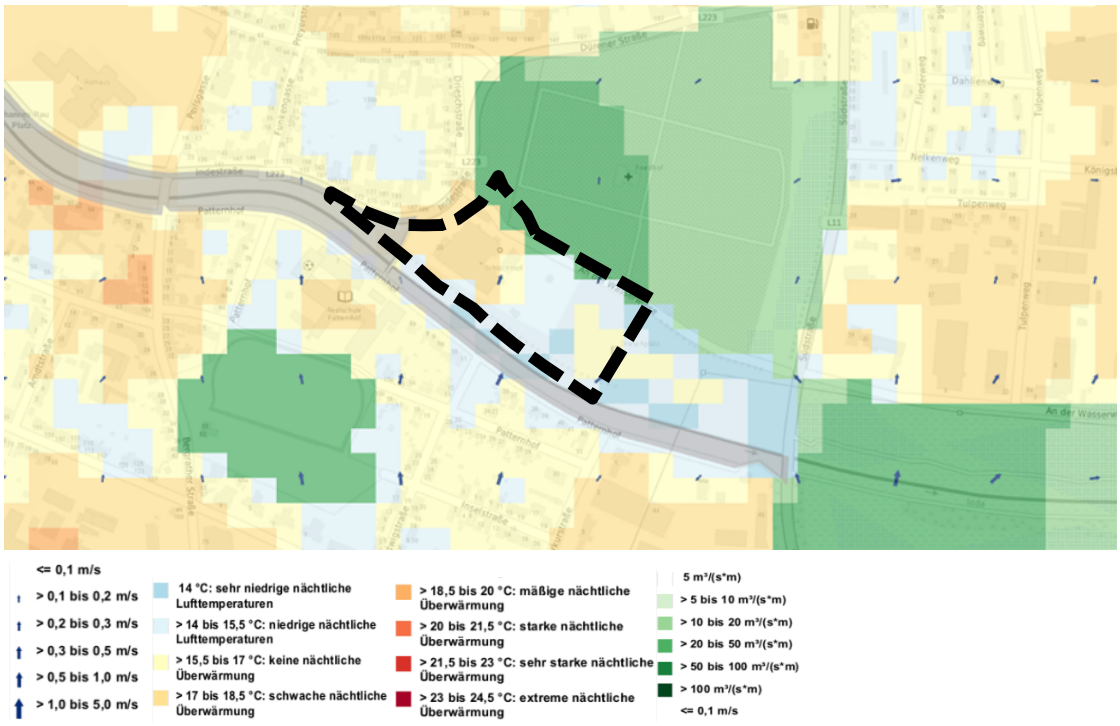


Abb. 10: Auszug Klimaanalyse NRW (nachts) mit Geltungsbereich [Quelle: LANUV NRW]

Die Betroffenheitsanalyse (Klimaanalyse NRW Gesamtbetrachtung, Abb. 11) zeigt, dass das Plangebiet überwiegend in Bereichen liegt, die als „nicht sensitiv“ eingestuft ist und somit nur eine geringe klimatische Belastung bzw. Betroffenheit aufweist. In der Gesamtbetrachtung bestehen daher keine erheblichen klimatischen Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für eine bauliche Entwicklung. Lediglich kleinräumige angrenzende sensiblere Bereiche sind zu berücksichtigen, ohne jedoch die grundsätzliche Eignung des Standorts in Frage zu stellen. Insgesamt ist das Plangebiet aus klimatologischer Sicht als gut geeignet für die geplante Nutzung zu bewerten.



Abb. 11: Auszug Klimaanalyse NRW (Gesamtbetrachtung) mit Geltungsbereich [Quelle: LANUV NRW]

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	ca. in %
Gewerbegebiet (GE)	13.240 m²	68
Straßenverkehrsfläche	3.055 m²	15,7
Öffentliche Grünfläche	3.180 m²	16,3
Gesamt	**19.475 m²**	**100**

Eschweiler, den 07.04.2026

gez. U. Zingler

B: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG 24

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden 24

1.1.1 Methodisches Vorgehen 25

1.1.2 Städtebaulich-Hochbaulicher Wettbewerb/Nutzungen 25

1.1.3 Verkehrserschließung 25

1.1.4 Städtebauliche Grunddaten 26

1.2 Planungsanlass und Ziel Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele 26

1.2.1 Regionalplan 26

1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009 26

1.2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne 26

1.2.4 Landschaftsplan 26

1.2.5 Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz/Schutzgebiete 26

1.2.6 Eingriffsregelung 27

1.2.7 Artenschutz 27

1.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler 27

1.2.9 Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz) 28

1.2.10 Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetzt) 28

1.2.11 Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz) 28

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 29

2.1.1 Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild 29

2.1.2 Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt 30

2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima 31

2.2.1 Fläche 31

2.2.2 Boden 32

2.2.3 Kampfmittel 33

2.2.4 Altlasten 33

2.2.5 Bergbau 34

2.2.6 Wasser und Grundwasser 35

2.2.7 Luft und Klima 37

2.3 Schutzgut Mensch, deren Gesundheit und die Bevölkerung 38

2.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 40

2.5 Erneuerbare Energien 40

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien 40
2.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet 40
2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 41
2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 41
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG 41
3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben 41
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 42
3.3 Zusammenfassung 42
3.4 Verwendete Quellen 42
3.5 Gutachten und Fachbeiträge 43

1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz- wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des ca. 1,95 ha großen Plangebietes liegt östlich des Eschweiler Stadtzentrums an der Indestraße, zwischen der Inde und dem katholischen Friedhof an der Dürener Straße.



Abb.1: Luftbild [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes soll ein modernes und nachhaltiges Innovations- und Gewerbezentrum entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 308 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geeignete Nachnutzung auf den Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen werden.

Ein Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird die vorhandene Erschließung und die Grünfläche entlang der Inde mit seinem erhaltenswerten alten Baumbestand planungsrechtlich gesichert. Um dem zentralgelegenen Standort ausreichend Möglichkeit zur Nachverdichtung zu bieten, wird entsprechend der Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zur Sicherung einer ausgewogenen Flächennutzung zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen ausgeschlossen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet werden für das gesamte Gewerbegebiet maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Bei der Höhenfestsetzung wurde auch die Lage im Überflutungsbereich der Inde berücksichtigt. Die Festsetzung eines Flachdaches ermöglich die Umsetzung einer Dachbegrünung bzw. Photovoltaikanlage, welche eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung gewährleisten sollen.

1.1.1 Methodisches Vorgehen

Der Umweltprüfung wird grundsätzlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist.

In der Umweltprüfung werden zunächst die Bedeutung und planungsbezogene Empfindlichkeit einzelner Umweltschutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums erfasst und bewertet. Die Prüfsystematik erfolgt hierbei in Anlehnung an die Schutzgüter des UVPG und wird durch die Regelungen des BauGB ergänzt:

- Schutzgut »Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
- Schutzgut »Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima«
- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
- Schutzgut »Kulturgüter und sonstige Sachgüter«
- Schutzgut »Erneuerbare Energien«
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die über die klare Trennung der o.g. Schutzgüter hinausgehenden Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden ebenfalls, sofern relevant, in den einzelnen schutzgutbezogenen Unterkapiteln oder in gesonderten Abschnitten berücksichtigt.

Aus der Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens ergibt sich die Art und Weise, wie die dargelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese bilden gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter.

1.1.2 Städtebaulich-Hochbaulicher Wettbewerb/Nutzungen

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Entwicklung eines nachhaltigen Innovations- und Gewerbezentrums am Standort Alter Schlachthof/Drieschplatz wurde ein hochbaulich-städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Der Entwurf des Architekturbüros asp Architekten GmbH aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner A24 Landschaft GmbH aus Berlin, der als Sieger aus einem Wettbewerbsverfahren hervorging, schafft ein lebendiges Quartier, das durch die Umnutzung des zentralen Bestandsgebäudes und eine zentrale Promenade belebt wird. Die bauliche Konzipierung und die räumliche Anordnung schaffen eine offene Struktur mit einer Platzgestaltung, die das Innovations- und Gewerbezentrum auch im öffentlichen Interesse erlebbar machen. Durch transparente Erdgeschosszonen wird das Quartier zu einem „Schaufenster“ durch das Passanten einen Blick auf die Innovationen und Technologien werfen können.

1.1.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L 223) an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Eschweiler Friedhof“ im Westen ist ca. 50 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Über diese Busverbindungen kann auch der Hauptbahnhof Eschweiler erreicht werden, welcher wiederrum an die Bahnstrecke Köln-Aachen angebunden ist.

1.1.4 Städtebauliche Grunddaten

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 1,63 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

	Nutzungsart	**Flächengröße in qm (ca.-Angabe)**
1	Gewerbegebiet	13.240
2	Straßenverkehrsfläche	3.055
	Summe	**16.295**
3	Öffentliche Grünflächen	3.180
	Gesamt	**19.475**

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und die Indestraße dar. Innerhalb der ASB sollen in der Bauleitplanung „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ vorbereitet werden (siehe Definition der ASB, aus der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand Oktober 2016).

Diese gewerbliche Nutzung innerhalb des ASBs wurde mit der nachfolgend beschriebenen 24. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der seit 2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Bereich des Plangebietes durch die 24. Änderung überplant. Der Flächennutzungsplan stellt für die betrachteten Grundstücke überwiegend „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dar, nördlich und südlich eingerahmt durch die Darstellung von Grünflächen. Der Flächennutzungsplan entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

1.2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 überplant im Norden in geringfügigem Ausmaß Flächen des seit dem 01.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans 17 – Drieschstraße -. Dieser setzt im Überschneidungsbereich Straßenverkehrsfläche fest.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt östlich des Eschweiler Zentrums und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

1.2.5 Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz/Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind weder schutzwürdige Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden, noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Südlich des des Plangebietes wird der Indeverlauf in der Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS) als Biotopverbundkorridor VB-K-5103-021 „Inde in Eschweiler“ mit dem Schutzziel „Entwicklung des Gewässers“ geführt.

In unmittelbarer Nähe angrenzend an den Drieschplatz befindet sich im weiteren Indeverlauf Richtung Weisweiler das Schutzwürdige Biotop BK-5103-027 Inde-Tal. Das Gebiet umfasst die nicht bebaute Tallage der Inde zwischen Eschweiler und Weisweiler, dessen offener Charakter als vernetzendes Element unbedingt gewahrt werden soll. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

1.2.6 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1a (3) BauGB und der Eingriffsregelung gem. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und im Zuge dessen eine Ökologische Bilanzierung durchgeführt. In der ökologischen Bilanzierung wurde kein Defizit festgestellt. Externe Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Selbst wenn in der Verkehrsfläche der Versiegelungsgrad zunehmen sollte, wird das durch neue Grünflächen in gewerblich genutzten Bereich kompensiert.

1.2.7 Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde bereits im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans – Drieschplatz - im Mai 2021 eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (ASP I) durchgeführt (Haese, Büro für Umweltplanung). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten planungsrelevanten Tierarten ein Vorkommen bzw. eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Zwischenzeitlich wurde die vor Abriss der Gebäude geforderte vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) durchgeführt (Büro Faunaix, Faunistik & Umweltplanung). Im Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes wurden 6 Fledermausquartiere gefunden. Unter Beachtung der in der ASP II genannten Empfehlungen ist kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

1.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für

die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

1.2.9 Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Gemäß § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

1.2.10 Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetzt)

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 44 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Da das Plangebiet bis zum Abriss des ehemaligen Schlachthofgeländes fast vollständig überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP) wird dargestellt, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich wird auf Grund der Belastungen im Boden ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche des westlich im Plangebiet gelegenen Vorplatzes (Straßenverkehrsfläche) wird unverändert in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die im Gewerbegebiet sowie auf dem nördlich im Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) anfallenden Niederschlagswässer werden in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur gesammelt in die Inde eingeleitet.

1.2.11 Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Szymanski & Partner erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan keine zusätzlichen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus Informationsportalen und den innerhalb dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange.

Innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt somit eine Bewertung konkreter Auswirkungen von Vorhaben auf die Schutzgüter sowie die Ermittlung des ökologischen Eingriffs.

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.1.1 Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums.

Das Ortsbild wird geprägt durch die westlich gelegene vorhandene Baustruktur und durch die Indestraße. Dem ehemaligen Schlachthofgelände vorgelagert ist ein dreiecksförmiger Platz, der als Stellplatzfläche mit integrierter Grünfläche genutzt wird Das Schlachthofgelände selbst ist geprägt durch die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes. Im Norden, in Richtung Friedhof schließt sich Baumbestand an, der in östlicher Verlängerung auch den Drieschplatz abgrenzt.

Darüber hinaus besteht im Süden, entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden tiefergelagerten Inde eine Baumallee mit großvolumigem Baumbestand aus Linden und Pappeln.

Indekorridor und Friedhof betten das Plangebiet in eine begrünte Umgebung ein, die sich von der ansonsten sehr dichten innerstädtischen Bebauung abhebt. Der Indekorridor hat entlang des Plangebietes durchgängig begrünte Uferböschungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB zulässig, Inde und Indeuferbereiche blieben unberührt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung eines Strukturwandelprojektes mit städtebaulich markantem Gebäudeensemble auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird das Ortsbild an diesem bedeutenden, innenstadtnahen Standort positiv verändert.

Bei Umsetzung der Planung bleibt der heutige Grünkorridor zwischen Indeufer und der bisherigen Umfassungsmauer des alten Schlachthofes vollumfänglich erhalten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die an das Indeufer angrenzende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Erhaltung der uferbegleitenden Alleebäume festgesetzt. Mit Festsetzung der Baugrenze in ausreichendem Abstand zum Baumbestand wird der Schutz des Kronen- und Wurzelraumes der Bäume sichergestellt.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf internationale Schutzgebiete sowie Flächen des Biotopkatasters NRW sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der heterogen geprägten Umgebung des Plangebiets sind negative Auswirkungen durch die Planungen auf das ortstypische Bild und die freie Landschaft nicht zu erwarten.

Mit der Durchführung der Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf besonders erhaltenswerte Biotopstrukturen erwartet.

2.1.2 Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde bereits im Bauleitplanverfahren zur 24. Flächennutzungsplanänderung eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt (Haese Büro für Umweltplanung). In der Artenschutzprüfung wurden 28 planungsrelevante Tierarten, die nach den Angaben des LANUK (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW) innerhalb des Messtischblattes 5103/4 vorkommen, betrachtet. Für den überwiegenden Teil konnte ein Vorkommen bzw. eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Des Weiteren musste das Gebäude des Schlachthofes zeitnah vor Abriss auf seine Bedeutung für Fledermäuse überprüft werden. Dazu wurde zwischenzeitlich eine fachtechnische Untersuchung durchgeführt (Stufe II der Artenschutzprüfung, Faunaix, Faunistik und Umweltplanung). In diesem Rahmen wurden 6 Fledermausquartiere im Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes gefunden, die die besondere Bedeutung des Quartierverbunds zeigt, wobei der Gebäudekomplex nur eine Bedeutung als Zwischen- und Sommerquartier einzelner Zwergfledermausmännchen hat. Eine Wochenstube, in der viele Fledermausweibchen in einem Quartier ihre Jungen gebären und aufziehen, konnte nicht nachgewiesen werden.

In den Bäumen im Plangebiet, sowohl entlang des Indeufers als auch entlang der Straße, wurden keine Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen gefunden.

Der Indekorridor, der im Innenstadtbereich meist mit Ufermauern eingefasst ist, hat entlang des Plangebiets begrünte Uferböschungen. Trotz ihres Trapezprofils wirkt das Gewässer dadurch zumindest halbnatürlich. Der an der oberen Böschungskante der Inde verlaufende Uferweg wird zu Beginn eingesäumt von zwei Baumreihen aus großkronigen alten Linden. Später im einreihigen Abschnitt befinden sich noch größere Pappeln.

Bei den großen Solitärbäumen im Bereich der nördlich im Plangebiet verlaufenden Indestraße (An der Wasserwiese) handelt es sich überwiegend um Linden, vereinzelt um Robinien. Das sonstige kleinflächige Ziergrün im Plangebiet ist laut gutachterlicher Bewertung nicht von Bedeutung und leicht ersetzbar.

Die uferbegleitende Grünfläche an der Inde ist ein wichtiger Teil des Lebensraumes Fließgewässer, weil zahlreiche Wassertiere zeitweise auch Landfläche benötigen. Dies gilt für alle an das Wasser gebundenen Vogelarten wie auch für den Biber und für fast alle Wasserinsekten.

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Versiegelungsgrad erhalten, eine Bebauung ist nach § 34 BauGB möglich, Inde und Indeuferbereiche bleiben unberührt erhalten.

Das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt bleibt unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des Projektes (Abriss und Neubau) werden die vorhandenen Vegetationsbestände auf dem Schlachthofgelände selbst beseitigt. Baumbestand, Vegetation und Gewässerrandstreifen entlang der Inde bleiben unverändert.

Durch die Planungen werden keine hochwertigen Lebensraumstrukturen beeinträchtigt. Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bzw. eine relevante Betroffenheit kann nahezu ausgeschlossen werden. Somit sind auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund des Vorhandenseins von Fledermausquartieren und zum Ausschluss einer erneuten Brut des Hausrotschwanzes sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bei Einhaltung der Maßnahmen und Empfehlungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Nachteilige artenschutzrechtliche Auswirkungen sind bei Einhaltung der in der ASP I und II vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen (vor Abriss der Gebäude) nicht prognostiziert. Folgende Maßnahmen müssen erfolgen:

An der südlich der Inde befindlichen Schule wurden zusätzliche Fledermausquartiere als Ausweichmöglichkeiten für die Zwergfledermäuse angebracht.

Durch grünordnerische Festsetzungen ist geregelt, dass zukünftig im Vergleich zum Bestand ein größerer Grünflächenanteil im Plangebiet entsteht. Darüber hinaus ist die Begrünung der gesamten Dachflächen vorgegeben.

Bewertung

Die Auswirkung der Planungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt. Vielmehr wirken sich die Rücknahme des Versiegelungsgrades und die Anlage von Dachbegrünungen positiv auf diese Schutzgüter aus.

2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Fläche

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 08.09.2017) wurde die „Fläche“ als neu zu betrachtendes Schutzgut aufgenommen. Dabei wird die funktionale Bedeutung von Flächen für die restlichen Schutzgüter (Boden, Biotope, Wasser, Klima, Landschaftsbild) betrachtet. Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot, ähnlich der Bodenschutzklausel, zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können Flächennutzungen in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden. Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier gering)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier fehlend)

herangezogen werden.

Es handelt sich hier um eine innenstadtnahe, zur Wiederbebauung vorgesehene Fläche, deren ehemalige Nutzung „Schlachthof“ derzeit brachliegt. Das Gelände befindet sich unmittelbar am Verlauf der Inde. Das Flussbett liegt unter dem Niveau der Umgebung.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Bei Nichtdurchführung der Planung kann eine Bebauung gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarkeit des derzeit brachliegenden Schlachthofgeländes geschaffen. Auf der reaktivierten zentrumsnahen Fläche soll künftig ein Nutzungsmix aus Gewerbe- sowie Dienstleistungs- und Büroflächen ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme entstehen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bereits vorhandene öffentliche Straßen, so dass nur noch geringflächig weitere Erschließungsbereiche entstehen müssen.

Maßgebliche Verhinderungsmaßnahme hinsichtlich weiterer Versiegelungen an anderer Stelle ist jedoch die Wiedernutzbarkeit der Fläche.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sondern eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“.

2.2.2 Boden

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Hydrologische Grundrisskarte von NRW zeigt den in Höhe des Grundwasserspielgels bei ungestörten Verhältnissen anstehenden Baugrund sowie die Grundwasserspiegellage. Sie weist einen Grundwasserspiegel auf rd. 130mNN (Stand 1955) innerhalb der Talterrasse der Inde aus. Die Talterrasse wird nach den Angaben in der Hydrologischen Karte von oligozänen Meeressanden sowie in größeren Tiefen von Steinkohlengrundgebirge unterlagert. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der gegen den Inde-Deich seinerzeit erfolgten Aufschüttung dürften neben in der Regel geringmächtigen Tallehmen zum Teil großmächtige Auffüllungen aus den Talkiesen/Indeschottern aufliegen.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB zulässig.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Reduzierung der bisherigen Versiegelung, die sich geringfügig positiv auf die natürliche Funktion des Bodens auswirkt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Gewerbegebiet: GRZ maximal 0,8 im Gewerbegebiet
- Im Gewerbegebiet: Begrünung von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Mischvegetation
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Die nun vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten führen im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu keinen bzw. nur zu geringen weiteren Eingriffen in den Boden, so dass Maßnahmen

zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

Oberboden wird vermutlich nur in geringem Maß in Anspruch genommen. Sollte dennoch ein Eingriff erfolgen ist dieser zum Schutz sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und allgemeinen Regeln der Technik); nicht verwertbarer Bodenaushub ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen (entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik).

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (Lage in einem Auegebiet) wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Bewertung

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit herausragender Bedeutung vorhanden. Schutzwürdige Böden (§ 2 BBodSchG), als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion, liegen nicht vor (Quelle: Karte der schutzwürdigen Böden Geologischer Dienst NRW). Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und im Hinblick auf die vorgenannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnamen sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Boden“ nicht zu erwarten.

2.2.3 Kampfmittel

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen vor. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre bei der zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel ebenfalls zu beachten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planungen ist die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel ebenso zu beachten wie bei der Umsetzung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB. Somit ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Behandlung von Kampfmitteln.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Erfolgen Spezialbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Bohrlochdetektion anzuwenden.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der Auflagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.4 Altlasten

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs, wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen unter der Nummer 5103/0536 geführt. Die Eintragung erfolgte aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung, um mögliche Schadstoffeinträge in den Boden nach Stilllegung und vor einer neuen Nutzung zu prüfen. Ähnliche Bodenverhältnisse sind vom nahegelegenen „Drieschplatz" bekannt. 1988 wurden dort im Rahmen des Altlastenprogramms des Kreises Aachen (heute StädteRegion Aachen) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Infolgedessen wurde die östliche Fläche des heutigen Drieschplatzes unter der Nummer 5103/0143 als altlastenverdächtig eingetragen. Dabei wurden bis zu 2,70 Meter mächtige Auffüllungen festgestellt, die teilweise mit Schwermetallen belastet sind.

Im Überflutungsbereich der Inde kommen möglicherweise auch Dioxine und Schwermetalle in den oberflächennahmen Bodenschichten vor. Kurz nach dem Hochwasserereignis im Juli 2021 wurde der Drieschplatz temporär als Zwischenlager für den aus den beschädigten Gebäuden stammenden Müll genutzt. Aufgrund der Notfalllage konnte keine ernst zu nehmende Aussortierung des teilweise schadstoffbelasteten Abfalles vorgenommen werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass entsprechende schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Drieschplatz erfolgt sein können. Bei Nichtdurchführung der Planung wären bei der möglichen Bebauung nach § 34 BauGB die Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte sowie der Verwertungsweg von Aushubmassen gleichfalls zu beachten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Behandlung von Altlasten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In den Bebauungsplan wird auf die Altlastenverdachtsfläche und auf das Erfordernis der Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion im Falle von Abriss- oder Baumaßnahmen hingewiesen.

Auf dem Drieschplatz wurden im Zusammenhang mit der temporären Errichtung der Containerklassen (Realschule Patternhhof) weitere Untersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Drieschplatz Altlasten im eigentlichen Sinne (Gefährdung für Mensch, Boden, Wasser und Luft) nicht zu vermuten sind.

Für die Aufbauten auf dem Schlachthofgelände liegt ein Schadstoffkataster bzw. ein Rückbaukonzept vor.

Aufgrund dessen (Altlastenpotential sowohl für den Schlachthof als auch für den Drieschplatz sind relativ niedrig) kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden, wenn bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet oder bei sonstigen Bodenarbeiten die StädteRegion Aachen - Umweltamt - beteiligt wird.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Durch die geforderte Abstimmung mit der StädteRegion Aachen bei zukünftigen Bau- und Abrissanträgen und der gegebenenfalls erforderlichen gutachterlichen Begleitung insbesondere bei der fachgerechten Entsorgung von Bodenaushub wird im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht von wesentlichen Auswirkungen ausgegangen.

2.2.5 Bergbau

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern

„Wilhelm“ und „Zukunft“. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches gemäß § 34 BauGB zulässig.

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Die Eigentümerinnen der Bergwerksfelder äußerten im Verfahren keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung der Planungen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planungen auf den Bergbau werden als gering eingeschätzt.

Erdbebenzone

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, (Geoportal NRW) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches gemäß § 34 BauGB zulässig.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Planung hat keine Auswirkungen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In den Textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die Zuordnung des Plangebietes zur Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T gegeben.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen zu erwarten.

2.2.6 Wasser und Grundwasser

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine dauerhaften offenen Oberflächengewässer. Die Inde als nächstliegendes Oberflächengewässer fließt unmittelbar am Plangebiet vorbei. Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von rd. 130,0 m üNHN also 3-4 m unter GOK zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet und unterliegt damit keinen direkten Restriktionen. Es liegt jedoch in einem Überflutungsgebiet.

Der südliche Bereich des Drieschplatzes grenzt an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Inde an. Der östliche und südöstliche Bereich des Drieschplatzes kann laut Hochwassergefahrenkarte NRW bei extremen Hochwasserereignissen (>HQ500) bis 0,5 m einstauen. Die Möglichkeit, dass das Plangebiet überschwemmt werden kann, ist mit dem außerordentlichen Hochwasserereignis am 14./15.07.2021 deutlich geworden. Das gesamte Plangebiet wurde überschwemmt und Teile des nördlich angrenzenden Friedhofs waren ebenfalls betroffen.

Dies bedeutet nicht, dass eine bauliche Nutzung des Grundstückes ausgeschlossen ist. Das Plangebiet ist sogar bei einem >HQ500 (niedrige Auftretenswahrscheinlichkeit) nicht direkt betroffen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 44 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist die Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder die Einleitung in ein Gewässer vorrangig zu prüfen. Da das Plangebiet bis zum Abriss des ehemaligen Schlachthofes bereits überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Nach der „Hinweiskarte Starkregengefahren" des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Abb. 2) könnte das Plangebiet bei Starkregenereignissen in Teilen überflutet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen von dem/der Eigentümer*in zu treffen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Ergebnisse einer Simulation dar, welche auf bestimmten Annahmen beruht. Das BKG empfiehlt kleinräumige Analysen als Ergänzung durchzuführen, da diese lokalen Informationen berücksichtigen können und ggf. zu anderen Ergebnissen kommen. Nichtsdestotrotz bietet die Hinweiskarte die Möglichkeit, eine erste Einschätzung zu möglichen Gefahrenpunkten im Hinblick auf die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.

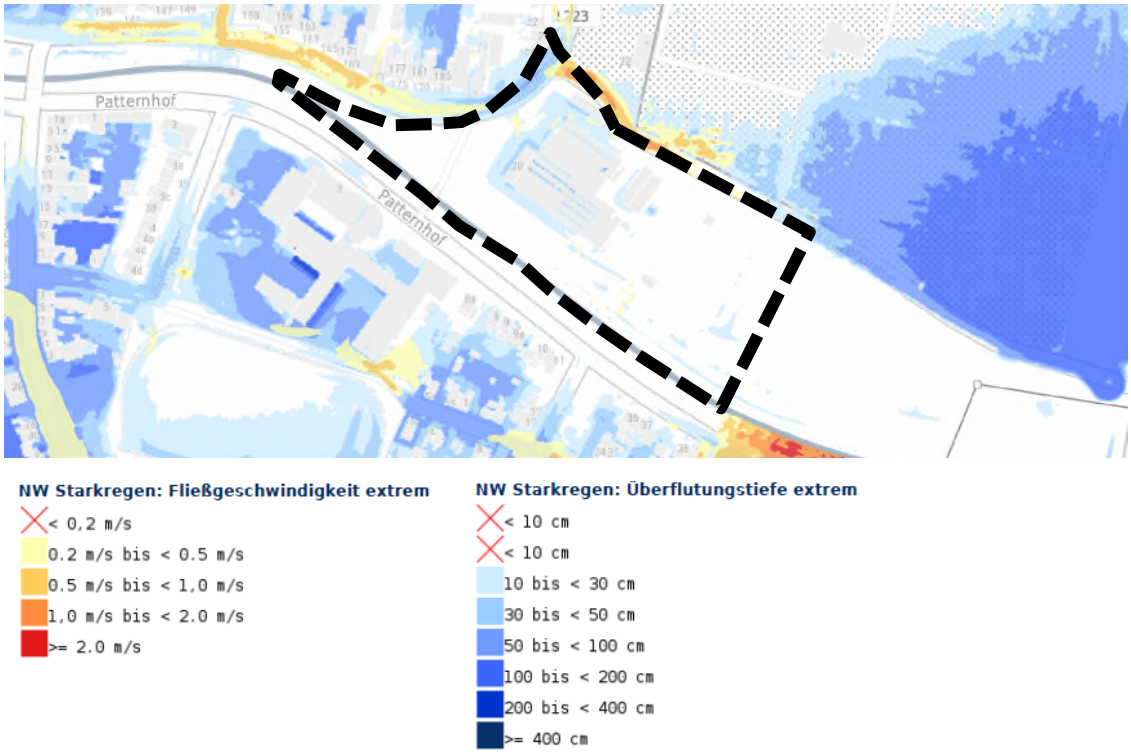


Abb. 2: Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (extremes Ereignis) mit Geltungsbereich [Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie]

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wasserverhältnisse und das Grundwasser unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Die Entwässerung des ehemaligen Schlachthofes erfolgte über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP). Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Belastungen im Boden ausgeschlossen. Die Niederschlagswässer des Plangebietes werden (gegebenenfalls mit Vorreinigung stark verschmutzter Wasser) gesammelt in die Inde eingeleitet. Nur das im Bereich des westlichen Vorplatzes anfallende Niederschlagswasser wird unverändert in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet.

Aufgrund der Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet im Vergleich zum heutigen Bestand erfolgt eine Entlastung der Kanalisation.

Über die im Rahmen des Bebauungsplans erforderlichen Betrachtungen hinaus wurde in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) der Bereich hochwassertechnisch mit einer vereinfachten HQ-Welle für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) betrachtet (Ingenieurbüro Achten und Jansen März 2026).

Die hierfür erforderlichen Berechnungen sollen dazu dienen, unter Berücksichtigung der Planung Fließwege und Wassertiefen sowie die Wirkung auf angrenzende Flächen beurteilen zu können.

Nach den vorliegenden Ergebnissen wird mit der Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhabens bei einigen Grundstücken im Bereich der abknickenden Indestraße hochwassertechnisch die Hochwasserbetroffenheit verschlechtert.

Da diese Thematik nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, wird im weiteren Projektverlauf, im Rahmen der Planung und Umsetzung, auf die betroffenen Grundstückseigentümer zugegangen, um diesen auf freiwilliger Basis einen Objektschutz anzubieten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um zur Begrenzung von Hochwasserschäden beizutragen, wurden im Bebauungsplan Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauausführung aufgenommen. Dazu gehören eine an das jeweilige Hochwasserrisiko angepasste Bauweise unter Berücksichtigung der Lage des betroffenen Grundstückes.

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,8 in Kombination mit grünordnerischen Festsetzung zur Bepflanzung von 20% der Grundstücksflächen führt zu einer Verringerung der versiegelten Flächen.

Bewertung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Unter Einhaltung der geforderten Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion Aachen bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sind negative Beeinträchtigungen des Wasserkörpers ausgeschlossen.

2.2.7 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eschweiler liegt in der kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone, in welcher feuchte Winde aus westlichen Richtungen vorherrschen. Hier fallen zu allen Jahreszeiten Niederschläge, die im Windschatten der Eifel etwas geringer ausfallen als in den Regionen des Niederrheins. Die Winter sind relativ kühl. Bei Westwindlage kann sich im Lee der Eifel eine leichte Föhnwetterlage ausbilden.

Die Inde zählt als Austauschfläche für Kaltluftströme. Die innerhalb des Geltungsbereiches infolge nächtlicher Ausstrahlung entstehende Kaltluft fließt dieser Austauschfläche umfassend zu.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet bebaubar.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine wesentliche Veränderung des Mikroklimas ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand in hohem Maße bebaut und versiegelt ist. Bei Durchführung der Planung, nimmt der Versiegelungsgrad ab. Zusätzlich werden zu begrünende Flachdächer festgesetzt, so dass auch die lokale Aufheizung an heißen Tagen geringfügig reduziert werden kann.

Trotz der zunehmenden verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die Emissionszunahme durch den Straßenverkehr führen bei der Planung zu keiner signifikanten Änderung derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen zu Anpflanzungen, Baumerhalt und Dachbegrünung begünstigen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Bewertung

Die Durchführung der Planung führt zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit gegebenen klimatischen Entwicklung. Durch die zukünftig geringere Versiegelung im Vergleich zum Bestand zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung und durch die festgesetzte Dachbegrünung kommt es letztendlich zu einer Verbesserung des lokalen Klimas.

2.3 Schutzgut Mensch, deren Gesundheit und die Bevölkerung

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau' enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Norden und Nordwesten ist das Plangebiet umgeben von Wohnnutzung. Darüber hinaus befindet sich Wohnnutzung südlich der Inde, welche vom Plangebiet aus über eine Fußgängerbrücke erreichbar ist.

Von der Eschweiler Innenstadt ist der Standort fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der direkt südlich am Plangebiet entlangführende Fußweg, verbindet die Innenstadt mit dem

weiter östlich liegenden landschafts- und Erholungsraum entlang der Inde. Darüber hinaus dient auch das angrenzende Friedhofsgelände als Erholungsort.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner).

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Bereich gem. § 34 BauGB bebaubar. Der Schutz der Menschen, Ihrer Gesundheit und der Bevölkerung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die bestehenden Wegeverbindungen zu den verknüpften Erholungsräumen bleiben erhalten. Der südliche Baumbestand mit der vorhandenen Grünfläche und Wegeführung wird gesichert und dient weiterhin den Erholungssuchenden.

Im Rahmen der künftigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben kommt es zu einer Wiedernutzbarmachung des brachliegenden ehemaligen Schlachthofgeländes.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts unterschritten bzw. eingehalten. Demnach werden an den weiteren schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte jeweils eingehalten.

Entlang der Indestraße werden die jeweiligen Orientierungswerte bereits heute deutlich überschritten. Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrszunahmen kommt die schaltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geringe Pegelerhöhung von 0,08 dB (A für die Betroffenen nicht wahrnehmbar und aus Sachverständigensicht keine wesentliche Änderung darstellt.

Einschränkende Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Lebensbereiche sind durch das Vorhaben in erkennbarer Weise berührt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Gewerbegebiet werden Anlagen der Abstandsklassen I – VII gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass nur nicht wesentlich störenden Betrieben zulässig sind. Zusätzlich werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Konkrete schalltechnische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bewertung

Die Gesamtplanung steht im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz. Die Zugänglichkeit umliegender Erholungsräume bleibt erhalten.

Die Unterbringung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs muss schallschutztechnisch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Eine signifikante Zunahme gesundheitsgefährdender Emissionen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung sind insgesamt als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Existenz von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung wären bei einer Bebauung nach § 34 BauGB mögliche archäologische Bodenfunde zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung von Bodenmaßnahmen kann es zu archäologischen Bodenfunden kommen. In dem Fall sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu berücksichtigen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei archäologischen Bodenfunden und -befunden aufgenommen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung des Hinweises zur Bodendenkmalpflege werden die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering eingeschätzt.

2.5 Erneuerbare Energien

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine Einrichtungen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen auf den gesamten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren sind.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima sowie Kultur und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Hinblick auf die bisherige Nutzung und den bestehenden hohen Versiegelungsgrad ergeben sich durch das Vorhaben keine verschlechternden Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetation und Boden. Baubedingt kann es durch Aushub, ggf. Wiedereinbau von Materialien, zu Veränderungen, durch Maschinenbewegung zu Verdichtungen und somit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommen.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs und im Abstand von 1.500 m zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, von denen schädliche Auswirkungen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU ausgehen. Die Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe

vorhanden sind („Seveso-III-Richtlinie“). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Auf die entsprechende 12. BImSchV (Störfall-Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) vom 19.06.2020 (BGBl. I 1328) wird verwiesen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist durch die langjährige Nutzung als Schlachthofgelände vorgeprägt, verkehrlich gut angebunden und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Flächen sind bereits weitgehend bebaut oder versiegelt.

Aus diesem Grund eignet sich die Fläche in hohem Maße für die geplanten Nutzungen. Die Schaffung eines innovativen Strukturwandelprojektes an diesem geeigneten und repräsentativen Standort kann ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen, ein bestehendes, zentrales Gebäude kann umgenutzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Perspektive für die Folgenutzung einer Brachfläche, durch die ggf. eine städtebaulich problematische Verfestigung dieser Brache verhindert werden kann.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind im Eschweiler Stadtgebiet nicht ersichtlich.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. der grünordnerischen Festsetzungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – erfolgte verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Dabei ist die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme und den Gutachten ableiten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Methode LUDWIG (1991).

Die Artenschutzprüfungen wurden gemäß dem Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein- Westfalen – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring“ Bearb. FÖÄ Landschaftsplanung GmbH Trier und BÖF Kassel im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen erarbeitet (2017), Aktualisierung 2021.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz - werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes mit nicht störenden Gewerbebetrieben und die Bestandssicherung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche entlang der Inde.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße und An der Wasserwiese (Indestraße) erschlossen. Es liegt in der Nähe des Zentrums Eschweilers unmittelbar an der Inde und in Nachbarschaft des katholischen Friedhofes an der Dürener Straße.

Mit der Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden diese im Bestand gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen der Indestraße und der Straße An der Wasserwiese (Indestraße).

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde seitens des Gutachtens nicht empfohlen. Im Rahmen der eingereichten Unterlagen weist das Ingenieurbüro jedoch nach, dass Niederschläge überwiegend indirekt in ein Oberflächengewässer (Inde) eingeleitet werden könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird im Vergleich zum Bestand eine geringere Versiegelung gesichert; dennoch ist mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen nicht zu rechnen.

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3.4 Verwendete Quellen

- Landschaftsplan III „Eschweiler / Stolberg“, StädteRegion Aachen Stand: Stand November 2004
- Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, Geologisches Landesamt NRW
- ELWASWEB NRW Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW
- LINFOS Informationssystem LANUV NRW
- INKAS-Portal der StädteRegion Aachen

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Mai 2021
- Vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II), Faunaix, Faunistik & Umweltplanung, Aachen, 26.11.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Januar 2026
- Bauverträglichkeitsprüfung zum geplanten Abbruch und anschließenden Neubaus mehrerer Gebäude auf dem Grundstück in Eschweiler, Indestraße 20 (Baumschutz), Baumberatung Haak, Aachen, 19.07.2025
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West, Monschau, 25.11.2022
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West (Ergänzungsgutachten), Monschau, 25.09.2025
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Neubau IGZ Eschweiler in 52249 Eschweiler, Straßen-/Kanalbau An der Wasserwiese, Geotechnik West, Monschau, 27.01.2026
- Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Alter Schlachthof / Drieschplatz“ der Stadt Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, 13.03.2026
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz, IRP – Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH, Hagen, März 2026
- Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des ehemaligen Schlachthof-Areals in Eschweiler, BSV - Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2026

Eschweiler, den 09.04.2026

gez. U. Zingler

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof / Drieschplatz -
Rücklauf der beteiligten Behörden/TöB

Abwägungstabelle	Institution	Zusatz	Keine Bedenken	Hinweise/ Bedenken
1	Bezirksregierung Arnsberg	Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW		20.01.2025
2	Bezirksregierung Düsseldorf (Über 32)			03.11.2021
3	Bezirksregierung Köln	Dez. 54/ Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz		20.02.2025
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	Referat Infra I 3		18.12.2024
	Bundesnetzagentur		13.01.2025	
	Entwicklungsgesellschaft Indeland GmbH			
5	Erftverband			24.01.2025
6	Geologischer Dienst NRW	Landesbetrieb		18.12.2024
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Ville-Eifel, Abteilung 4 / Betrieb & Verkehr		29.01.2025
8	LVR	Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland		10.02.2025
9	StädteRegion Aachen	A 70 - Umweltamt S64 - Mobilität und Klimaschutz		30.01.2025
	Natur/ Ökologie/ Landwirtschaft			
	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW			
	Organisationen			
	Handwerkskammer			
	IHK Aachen		20.01.2025	
	Bischöfliches Generalvikariat			
	Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul			
10	ASEAG AG			02.01.2025
	AVV GmbH			
	Amprion GmbH	Unternehmenskommunikation	13.12.2024	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	Bebauungsplan, T NL West, PTI 24		18.12.2024
	STAWAG/enwor		16.12.2024	
	EBV GmbH		17.01.2025	
	EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH			
	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		13.12.2024	
	Open Grid Europe GmbH / PLEdoc GmbH/		12.12.2024	
	GasLine GmbH / PLEdoc GmbH		12.12.2024	
	Kokereigasnetz Ruhr GmbH /PLEdoc GmbH		12.12.2024	
12	Regionetz GmbH			17.12.2024 18.12.2024
13	RWE Power Aktiengesellschaft	Abteilung Liegenschaften		02.01.2025
	Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM	Spezialservice Strom	18.12.2024	
	Thyssengas GmbH		19.12.2024	
14	Wasserverband Eifel-Rur			09.01.2025
15	GASCADE Gastransport GmbH	Abteilung GNL		09.01.2025
	Zweckverband Entsorgungsregion West ZEW			
	Vodafone GmbH (29.01.2025 zur Bewertung weitergeleitet an die Fachabteilung)			
	E-PLUS Mobilfunk GmbH			
	NETAACHEN GmbH			

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege

Per E-Mail an:
bauleitplanung@eschweiler.de
uemmue.dedeoglu@eschweiler.de

Aktenzeichen:
60.50.52.01-001/2024-751
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
[redacted]
registratur-do@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82[redacted]
Fax: 02931/82-[redacted]

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Aufstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 308 "*Alter Schlachthof/ Drieschplatz*" in Eschweiler

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail vom 12. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dedeoglu,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „*Eschweiler Reserve-Grube*“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „*Wilhelm*“ und „*Zukunft*“.

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „*Eschweiler Reserve-Grube*“ und „*Wilhelm*“ ist die EBV GmbH (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven).

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „*Zukunft*“ ist die RWE Power AG (Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden vorgenannten Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich bis in die 1930er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht mehr zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf.

Abschließend und ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „*Weisweiler*“

sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „*Aachen-Weisweiler“ liegt*.
Inhaberin der erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „*Weisweiler*“ ist die RWE Power AG.
Inhaberin der erteilten Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „*Aachen-Weisweiler*“ ist die Fraunhofer-Zentrale in München.
Die beiden erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.
Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.
Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz, in diesem Falle „Erdwärme“, erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.
Die erteilten Erlaubnisse gestatten noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer bestehenden Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.
Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag
gez. [redacted]

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Johannes Rau Platz 1
52233 Eschweiler

Datum: 03.11.2021
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-316/21
bei Antwort bitte angeben

[redacted]

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Eschweiler, Drieschplatz; Indestraße 20

Ihr Schreiben vom 21.10.2021, Az.: 321.1.8.D/We.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

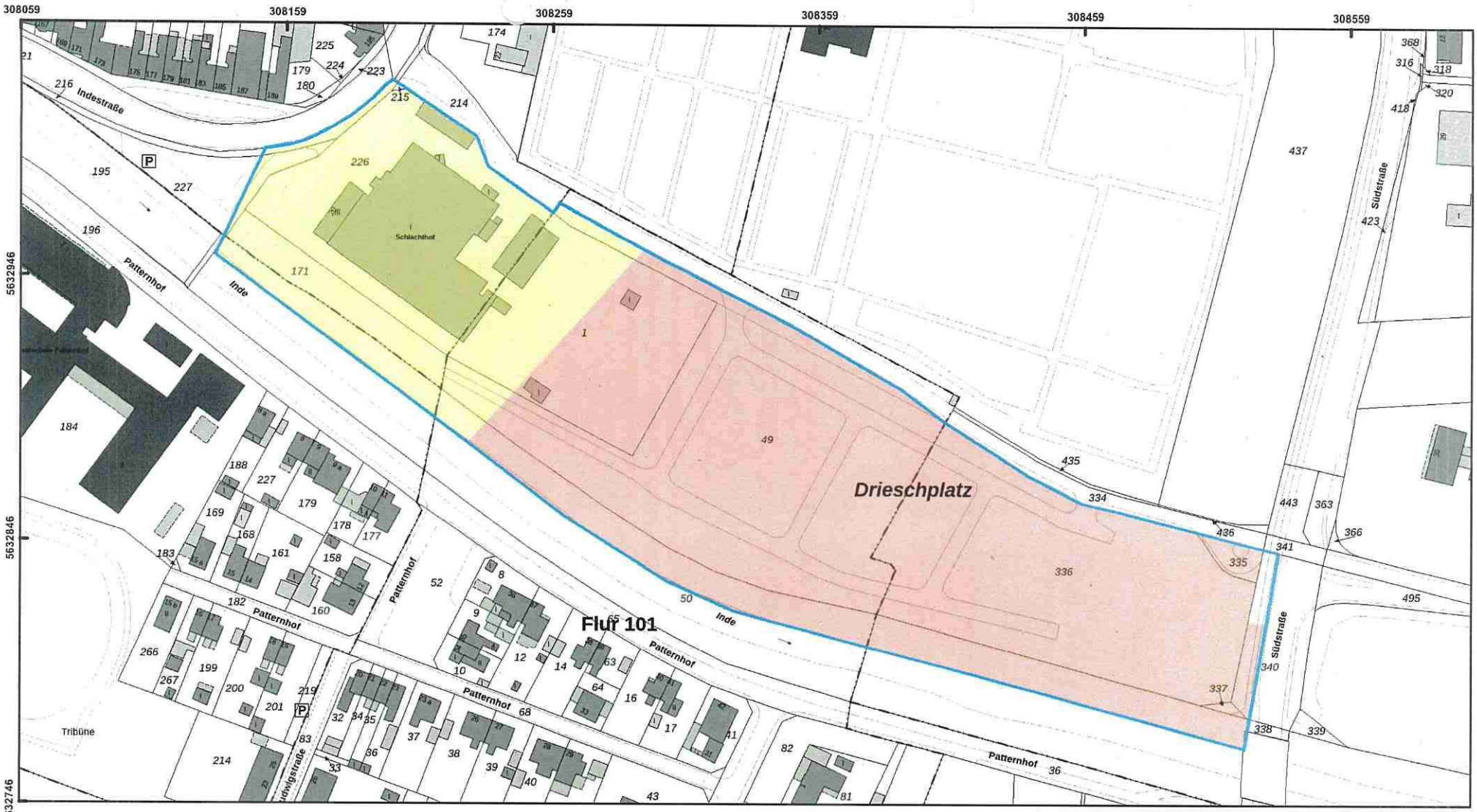
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite .

Im Auftrag
[redacted]

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5354012-316/21

Maßstab : 1:2.000

Datum : 03.11.2021

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung
- militärische Anlage



AW: Unterlagen zum Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –

Von: [redacted]
An: 'Uemmue Dedeoglu' <Uemmue.Dedeoglu@eschweiler.de>
CC: 'Loisa Welfers' <Loisa.Welfers@eschweiler.de>, 'Ulrike Zingler' <Ulrike.Zingler@eschweile…
Datum: 20.02.2025, 17:20:33
Betreff: AW: Unterlagen zum Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

hiermit nehme ich aus abwassertechnischer Sicht wie folgt Stellung zum BP 308 –Alter Schlachthof:

es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet welches im Mischsystem entwässert wird. Aus diesem Grund stimme ich Ihren Ausführungen zu, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden könnte.

Das beabsichtigte Entwässerungskonzept (Schwammstadt, Entsiegelung, Gründächer) zur Vermeidung der Ableitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser wird grundsätzlich sehr von unserer Seite begrüßt.

Für eine mögliche Einleitung dieses Regenwassers in die Inde ist eine Einleitungserlaubnis gem. 8, 9 und 10 WHG bei der zuständigen UWB der Städteregion Aachen zu beantragen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird dann auch die Gewässerverträglichkeit dieser Einleitung geprüft. Für die Inde wurde vom Wasserverband Eifel-Rur (WVER) ein Gewässerverträglichkeitsnachweis aufgestellt. Ich empfehle eine rechtzeitige Kontaktaufnahme diesbezüglich mit dem WVER.

Aktuell liegt mir die Kanalnetzanzeige der KA Eschweiler zur Prüfung vor. Das betroffene Gebiet ist als vorhandenes Mischsystem enthalten. Ob der zugrunde gelegten Daten (Trockenwetterabfluss, Regenwetterabfluss) bereits die neue Beplanung des Gebietes enthält ist mir nicht bekannt. Hierzu kann der WVER ebenfalls Auskunft erteilen. Grundsätzlich kann bei einer teilweisen Entsiegelung und weiterer Maßnahmen jedoch von einer Entlastung des Mischsystems ausgegangen werden. Ob sich der Trockenwetterabfluss wesentlich verändert kann ich nicht beurteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Bezirksregierung Köln

Dezernat 54 A– Wasserwirtschaft –einschl. anlagenbezogener Umweltschutz-

Postanschrift: 50606 Köln

Besucher- und Lieferanschrift: Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon [redacted]
Telefax
E-Mail:

brk.nrw

https://www.bezreg-koeln.nrw.de/

https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln

https://www.instagram.com/bezregkoeln/

https://www.linkedin.com/company/bezirksregierung-köln



Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter:
https://www.bezreg-koeln.nrw.de/datenschutzhinweise

Von: Uemmue Dedeoglu <Uemmue.Dedeoglu@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. Februar 2025 16:35
An: Brügge, Antje [redacted]
Cc: Loisa Welfers <Loisa.Welfers@eschweiler.de>; Ulrike Zingler <Ulrike.Zingler@eschweiler.de>
Betreff: Unterlagen zum Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –

Sehr geehrte Frau [redacted]

vielen Dank für Ihren Rückruf. Wie besprochen finden Sie im Anhang die Unterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren.

Falls Sie weitere Informationen benötigen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ümmü Dedeoğlu

Stadt Eschweiler

Die Bürgermeisterin

610/Planung und Denkmalpflege

Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Telefon: 02403/71-686

Telefax: 02403/60999-906

uemmue.dedeoglu@eschweiler.de

www.eschweiler.de

service.eschweiler.de

www.facebook.de/StadtEschweiler

www.instagram.de/stadt.eschweiler

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Nur per E-Mail: uemmue.dedeoglu@eschweiler.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / III-2480-24-BBP	Herr [redacted]	0228 5504-[redacted]	[redacted]	18.12.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.12.2024 - Ihr Zeichen: Mail vom 12/12/24_18:35

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen.
Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

- im Zuständigkeitsbereich des Militärflugplatzes Nörvenich

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-[redacted]
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BUNDESWEHR

Es kann im weiteren Genehmigungs-/ Bauleitverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern.
Grundsätzlich darf ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Bereich Vorstand

Erft Verband
Wasserwirtschaft für unsere Region.

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an

uemmue.dedeoglu@eschweiler.de

Abteilung Recht
Ansprechpartner*in [redacted]
Durchwahl (02271) 88-[redacted]
Telefax (02271) 88-[redacted]
Unser Zeichen [redacted]
E-Mail bauleitplanung@erftverband.de

Bergheim, den 24.01.2025
Stadt Eschweiler, Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz
Ihr Schreiben vom 12.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Für Rückfragen und nähere Erläuterungen steht Ihnen gerne Herr [redacted] Abteilung Hydrogeologie, Tel.Nr.: 02271/88-[redacted] E-Mail: [redacted]@erftverband.de, zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i. A. [redacted]

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
02271 88-0
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Erftverband KdöR
Steuer-Nr.: 203/5906/0588
USt-IdNr.: DE228801678

Kreissparkasse Köln
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT -BIC: COKSDE33

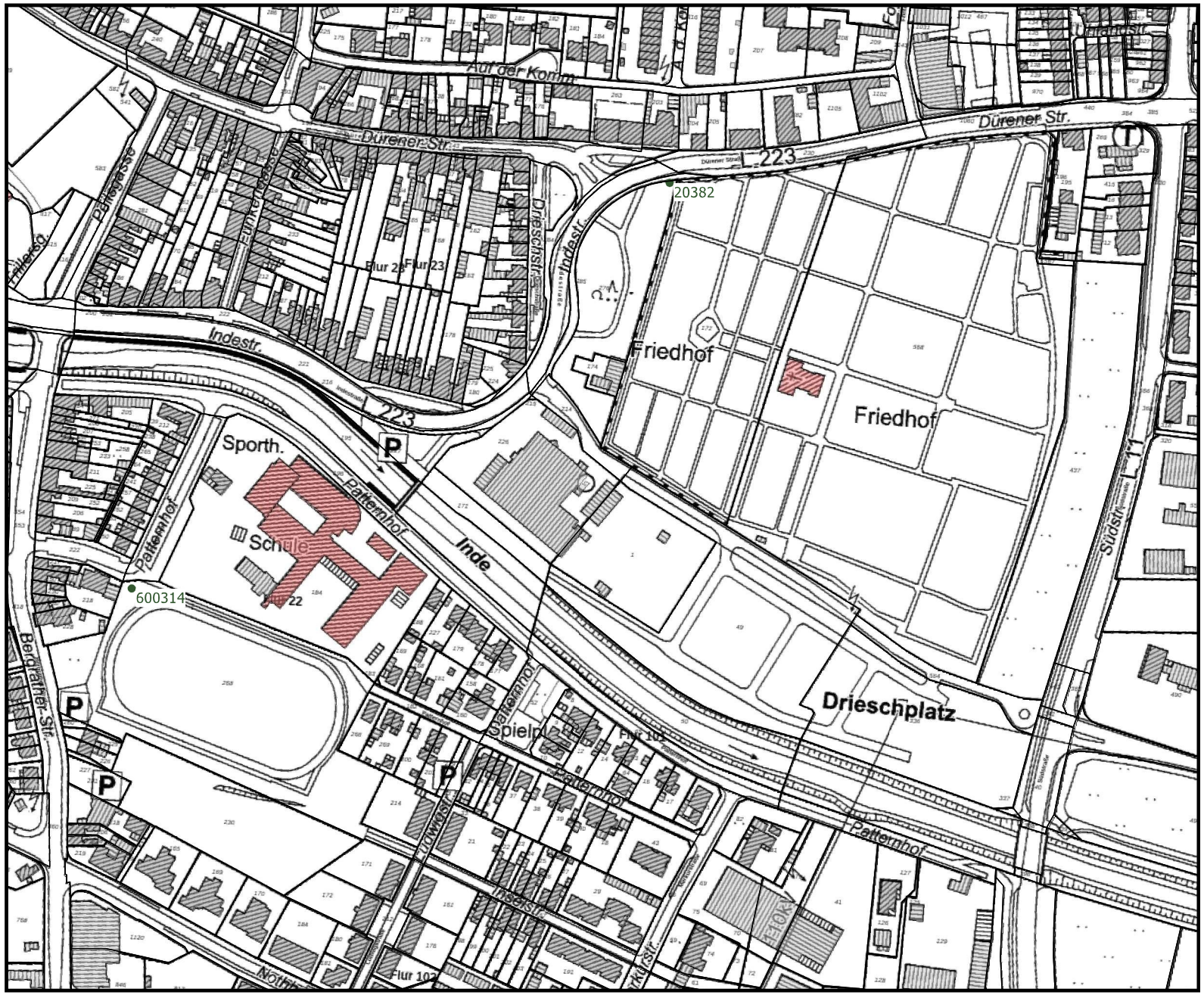
Vorsitzender des Verbandsrates:
Bürgermeister
Dr. Hans-Peter Schick

Vorstand:
Prof. Heinrich Schäfer

zertifiziert nach
GUTcert
Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits- und Energiemanagement

Zertifikat seit 2011 audit berufundfamilie

DWA TSM Bestätigt
Technisches Sicherheitsmanagement Abwasser und Gewässer



Übersichtsplan:

- Gewässer
- Grundwassermessstellen Erftverband
- GW-Messstellen Erftverband inaktiv
- GW-Messstellen Fremdunternehmen
- GW-Messstellen Fremdunternehmen inaktiv

Eigentum EV

- Sammler Strakat

Maße sind örtlich zu prüfen!

Die tatsächliche Lage der Leitung kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen!

Maßstab 1:2.500

Erft Verband

Stand: 13.01.2025

Geobasisdaten Land NRW (2017)

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-[redacted]
Fax +49 (0) 21 51 8 97-[redacted]
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADEDD

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610 Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl: 897-[redacted]
E-Mail: [redacted]@gd.nrw.de
Datum: 18. Dezember 2024

Gesch.-Z.: 31.130/5733/2024

Aufstellung des Bebauungsplans 308 „Alter Schlachthof / Drieschplatz“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 12.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Eschweiler, Gemarkung Eschweiler und ist der **Erdbebenzone 3** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

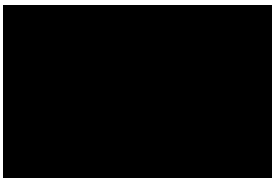
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Ville-Eifel, zum BP 308 Alter Schlachthof/Drieschplatz

Von: [redacted]>
An: <uemmue.dedeoglu@eschweiler.de>
Datum: 29.01.2025, 12:18:48
Betreff: Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Ville-Eifel, zum BP 308 Alter Schlachthof/Drieschplatz

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet grenzt nordwestlich an die L 223, Abschnitt 9, innerhalb der Ortsdurchfahrt und befindet sich westlich der L 11, Abschnitt 1.8. Die Erschließung ist über die bestehende Anbindung an die L 223 geplant.

In der Bauleitplanung wurde nicht auf die verkehrlichen Auswirkungen, die durch das Plangebiet an dem Knotenpunkt der L 223 entstehen, eingegangen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen ist eine Verkehrsuntersuchung mit Analyse und Prognose mit und ohne Planfall für das Jahr 2035 vorzulegen. Die Untersuchung sollte die Unfallsituation der letzten 3 Jahre und auch die Radfahrersituation berücksichtigen.

Dabei sind die Sicherheitsbelange gem. Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz und gem. EU-Richtlinie 2019/1936 incl. ARS 25/2021 des BMV und Erlass des VM vom 07.12.2021 durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor wenigstens der Phasen 3-5 nach den Richtlinien für das Sicherheitsaudit an Straßen –RSAS- abzuarbeiten. Das Audit ist von fachkundiger Stelle der Stadt Eschweiler im Vorfeld zu beurteilen. Die Abwägung der Defizite erfolgt durch Straßen.NRW.

Notwendige Anpassungen des Bestandes aufgrund der Bauleitplanung sind durch den Vorhabenträger / die Stadt Eschweiler zu tragen.

Emissionen

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 223 oder L 11 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler / dem Vorhabenträger.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Stadt Eschweiler / dem Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Entwässerung

Aus dem Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf Flächen bzw. in Entwässerungseinrichtungen der L 223 und L 11 geleitet werden.

Blendwirkung

Durch das geplante Vorhaben darf nachweislich weder ablenkende Wirkung, noch eine Blendwirkung (bspw. durch Photovoltaik-Anlagen), für die Verkehrsteilnehmenden der L 223 eintreten. Es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen und zu benennen.

Wird durch Ihr Vorhaben eine Änderung der L 223 erforderlich (bspw. durch Knotenpunktumgestaltung/-neubau), so ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, erforderlich. Erforderliche Abstimmungen sind zeitnah vor dem Verfahren nach § 4 (2) BauGB mit dem Landesbetrieb durchzuführen. Mit Arbeiten an der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Die Flächen für Knotenpunktneubauten oder –änderungen sind im Bauleitplanverfahren baurechtlich zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted]

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Sachgebiet 40400 - Betrieb und Verkehr

Außenstelle Würselen

Adenauerstraße 20

52146 Würselen

Tel: 02405 / 4323[redacted]

Tel: 02251 / 796-[redacted]

Mobil: [redacted]

Fax: 0211 / 87565[redacted]

Funktionspostfach: [redacted]

E-Mail: [redacted]

Mehr erfahren? Spannende Jobs finden?

www.strassen.nrw.de

Straßen.NRW
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Uemmue Dedeoglu - B-Plan 308

61 / Planungsamt
12. Feb. 2025
2i

Von: [redacted]
An: "denkmal@eschweiler.de" <denkmal@eschweiler.de>
Datum: 10.02.2025 10:10
Betreff: B-Plan 308
CC: [redacted]

13.01.25

Bebauungsplan 308 Eschweiler
hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das kulturelle Erbe im Rahmen der Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmalschutzes
[redacted]

Sehr geehrte Frau Neuber,

außer den bekannten Kellerstrukturen liegen für das Plangebiet konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht wenn **der Baubeginn mind. eine Woche vor Baubeginn an die untere Denkmalbehörde gemeldet wird**.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon [redacted] Fax [redacted], unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

mit freundlichen Grüßen,

im Auftrag

[redacted]

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

[redacted]

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege
Frau Ümmü Dedeoglu
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Der Städteregionsrat

S 64 - Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - [redacted]

Telefax
0241 / 5198 - [redacted]

E-Mail
[redacted]
@staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
[redacted]

Raum
[redacted]

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
S64/2024/094

Datum
30.01.2025

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4
Ihr Schreiben vom 16.12.2024

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 70 - Umweltamt

<u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u>

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Entwässerung über das vorhandene Entwässerungssystem (Mischwasserkanal). Das geplante Entwässerungskonzept mit einer direkten Einleitung in die Inde bitte ich nach Fertigstellung zur Abstimmung vorzulegen.

Es bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Festsetzungen und Hinweise aufgenommen werden:

Festsetzungen:

- Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 08
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

- Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

- Das Bauvorhaben befindet sich im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes der Inde, welches bei extremen Hochwässern überflutet werden kann (Risikogebiet gemäß § 78b WHG). Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

- Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

- Informieren Sie sich in Bezug auf mögliche Starkregengefahren bei Ihrem zuständigen Tiefbauamt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

<u>Immissionsschutz:</u>

Aus Sicht des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung bestehen gegenüber dem Planvorhaben **Bedenken**.

Begründung:
Ziel der Bauleitplanung ist die Aufstellung des Bebauungsplans 308, welcher ein „innovatives und umweltfreundliches **Gewerbegebiet (GE)**“ vorsieht. Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich bereits ein ausgewiesenes **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, welches im Bebauungsplan 17 - Drieschstraße - festgelegt ist. Daneben und auf der gegenüberliegenden Seite der Inde sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, welche auch der heutigen Nutzung entsprechen.
Insgesamt widerspricht der hier zur Stellungnahme vorgelegte Entwurf zum Bebauungsplan 308 den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Baugesetzbuch (Bau GB), wonach u. a. Lärmkonflikte vermieden werden sollen (Verbesserungsgebot).

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

<u>Bodenschutz und Altlasten:</u>

Zu dem Vorhaben kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen:

Vor der Umnutzung des Bebauungsplangebietes ist eine Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung gem. § 10 (3) Bundesbodenschutzverordnung) erforderlich. Die Gefährdungsabschätzung ist von einer/einem Sachverständigen für Bodenschutz-Altlasten durchzuführen. Dieser muss den Untersuchungsumfang mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, Tel.: 0241/5198-[redacted]) abstimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind in Form eines Gutachtens zu dokumentieren (Mitwirkungspflichten gem. § 3 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).
Ob im Rahmen der Gefährdungsabschätzung Detailuntersuchungen gem. § 10 (5) Bundesbodenschutzverordnung erforderlich werden, kann erst nach Auswertung der Orientierenden Untersuchungen beurteilt werden.

Trotzdem möchte ich an dieser Stelle bereits auf verschiedene Sachverhalte hinweisen:

Der Bebauungsplan 308 betrifft im Wesentlichen das Gelände des ehemaligen Schlachthofes, der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nachrichtlich unter der Nummer 5103/0536 geführt wird. Die Eintragung ins Kataster erfolgt aufgrund der langen gewerblichen Nutzung, nach Stilllegung und vor Umnutzung ist festzustellen, ob es zu umweltrelevanten Einträgen von Schadstoffen in den Boden gekommen ist. Zudem ist im Bereich des ehemaligen Schlachthofes mit ähnlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, wie sie vom „Drieschplatz" bekannt sind. Für die Fläche „Drieschplatz" wurden 1988 im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogramms (AUP) auf Veranlassung des Kreises Aachen (heute StädteRegion Aachen) Bodenuntersuchungen durchgeführt und es erfolgte die Eintragung ins Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer 5103/0143. Dabei wurden bis zu 2,70 Meter mächtige Auffüllungen vorgefunden, die unter anderem mit Schwermetallen belastet sind. Aus späteren Untersuchungen im Überflutungsbereich der Inde ist bekannt, dass auch möglicherweise Dioxine und Schwermetalle in den oberflächennahen Bodensichten vorhanden sind. Weitere Untersuchungsergebnisse bzw. Informationen liegen mir derzeit nicht vor. Ich bitte darum mir grundsätzlich zeitnah alle vorliegenden Bodenuntersuchungen vorzulegen, dies gilt auch für Untersuchungen, die nicht aufgrund einer von mir geforderten gutachterlichen Begleitung veranlasst wurden (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

<u>Natur und Landschaft:</u>

Zur Aufstellung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - kann zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung, der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartendem Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ist mir ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz - wurde eine Artenschutzprüfung im Mai 2021 durchgeführt. Demnach muss eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt werden. Die Artenschutzprüfung I von Mai 2021, wie auch die noch durchzuführende Artenschutzprüfung II, ist mir zur Prüfung vorzulegen.

Außerdem weise ich bereits jetzt darauf hin, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu beachten ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

S 64 - Mobilität und Klimaschutz

Regionalentwicklung:

Die Darstellungen des Siegerentwurfs des hochbaulich-städtebaulichen Wettbewerbs werden begrüßt. Von Seiten der Regionalentwicklung kann zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die dazu notwendigen Unterlagen fehlen.

Mit den nachfolgenden Anregungen und Hinweisen will die StädteRegion Aachen insbesondere Möglichkeiten zur Optimierung des vorliegenden Konzeptes darstellen und zur notwendigen Nachhaltigkeit beitragen.

1. Klimaschutz

Klimarelevante Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Erläuterungskarte „K 1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel" des aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplans Köln, bzw. im Klimaatlas KLIMA NRW.Plus des LANUV innerhalb des Einzugsgebiets einer Kaltluftleitbahn überörtlicher Bedeutung (Ausgleichsräume) mit sehr hoher Priorität. Dies sollte in Kapitel 9.9 der Begründung aufgenommen werden. Auch weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen, Beleuchtung, Verbrennung von fossilen Brennstoffen usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.

Farbgebung

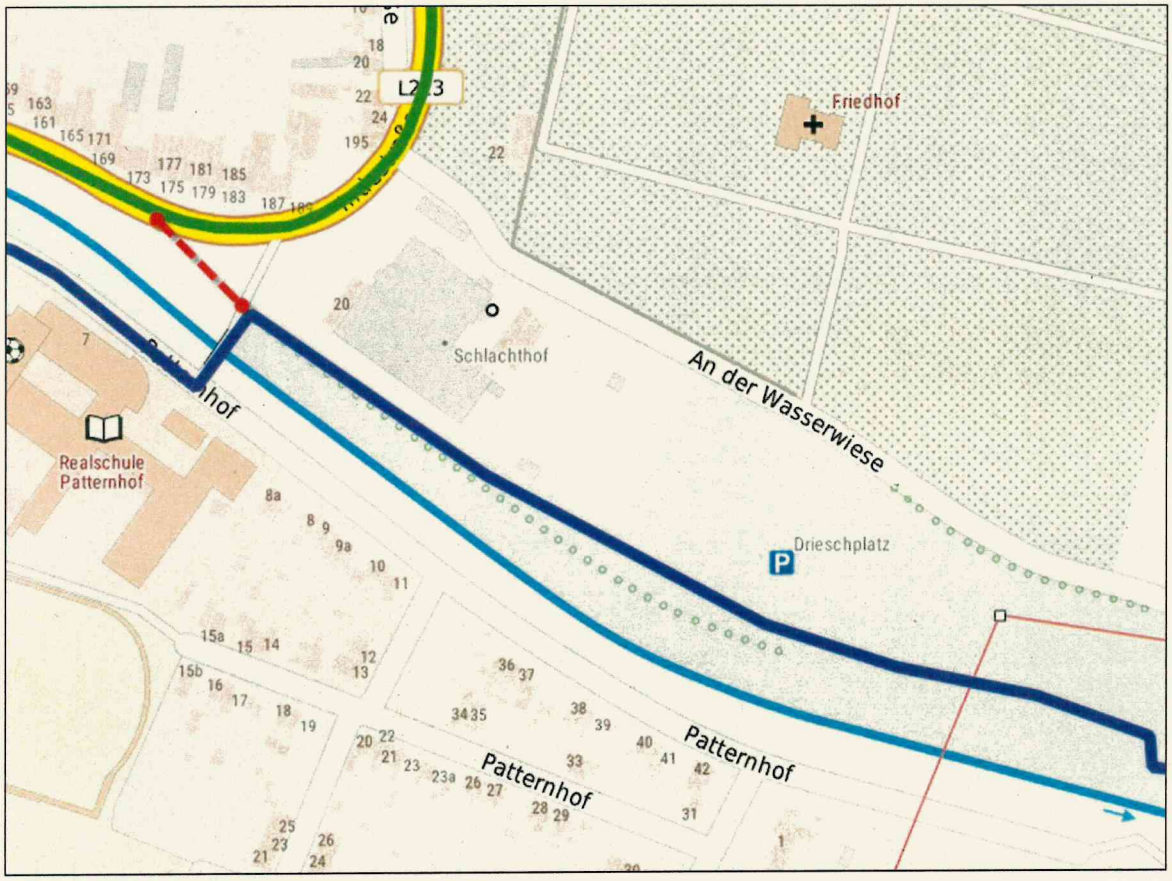
Für versiegelte Flächen sowie Fassaden sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Straßenbau und Radverkehr:

Es bestehen Bedenken zum o.g. Projekt.

Die Stadt Eschweiler ist mit Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 22.02.2024 der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städteregionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr" beigetreten. Die Strategie enthält ein Zielnetz. Dort ist eine Radverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III (regional) zur Verknüpfung des Mittelzentrums Eschweiler und des Grundzentrums Inden mit dem Standard einer Radvorrangroute nach den „Hinweisen für Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten" (H RSV) vorgesehen, die vom Eschweiler Zentrum kommend über die Straße Patternhof verläuft und ab der bestehenden Fußgängerbrücke in Höhe des früheren Schlachthofes auf der Nordseite der Inde verläuft. Im folgenden Ausschnitt ist die Radverbindung in blau dargestellt:



Im Bereich des Bebauungsplans soll die Wegeführung entlang der Inde eine möglichst konfliktfreie Routenführung gewährleisten. Hierzu sollte sie im Bereich des B-Plans vom Kfz-Verkehr getrennt werden. Weiterhin sollte eine Trennung vom Fußverkehr erfolgen, um u.a. Konflikte wegen eines erhöhten Fußverkehrs durch die geplante Aufwertung des Indeufers zu vermeiden. Nach H RSV sollte der Radweg für den Zweirichtungsverkehr eine Breite von mindestens 3,00 m haben, der Gehweg daneben ein Breite von mindestens 2,50 m.

Über die Indestraße verläuft zusätzlich eine wichtige nahräumige Radverbindung (Eschweiler Zentrum - Weisweiler). Zur Verknüpfung mit der regionalen Radverbindung ist eine Querspange zwischen beiden wünschenswert (siehe rot gestrichelte Verbindung). Diese verläuft im Bereich des Ankommensplatzes. Auch dort sollten Fuß- und Radverkehr zur Vermeidung von Konflikten getrennt werden.

Die Unterlagen enthalten einen städtebaulichen Entwurf und die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Plandarstellung mit den zeichnerischen Festsetzungen u.a. der Verkehrsflächen ist den Unterlagen bisher nicht beigefügt. Die oben beschriebenen Anforderungen und Breiten an die Fuß- und Radverkehrsverbindung sollen dem zukünftigen Lageplan berücksichtigt und festgesetzt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

10

Uemmue Dedeoglu - Aufstellung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1

61 / Planungsamt
02. Jan. 2025

Von: "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@Aseag.de>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 02.01.2025 09:32
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1

Hier: Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1
Bezug: Ihre Mail vom 12.12.2024

Sehr geehrte Frau Dedeoğlu,

seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Einwände hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz.

Das Plangebiet ist ausreichend durch die an der Indestraße liegenden Haltestellen „Eschweiler Friedhof“ erschlossen. Von hier bestehen mittels der Linien 28, 48, 52, 96 und 98 umsteigefreie Beziehungen in Richtung Eschweiler Bushof bzw. Weisweiler und Langerwehe.
Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Haltestellen noch nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind. Das Personenbeförderungsgesetz fordert in § 8 Abs. 3 Nahverkehrspläne „für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs bis zum 1. Januar 2022 eine vollständige Barrierefreiheit“. Für die vollständige Barrierefreiheit von Bushaltestellen sind neben dem Formbordstein (16cm), taktile Elemente (Einstiegsfeld vordere Tür, Aufmerksamkeitsfeld Fahrgastunterstand, Leitstreifen) in den Haltestellenbereich zu integrieren. Zudem sind ausreichend lange Ein- und Ausfahrbereiche für eine spaltfreie Anfahrt der Haltestellen vorzusehen.

Freundliche Grüße

i.A. [redacted], M.Sc.
Infrastruktur / Verkehrstechnik

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: [redacted]@aseag.de | Telefon: 0241 1688-[redacted]

Besuchen Sie uns auf aseag.de, Instagram oder LinkedIn.

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie auf www.aseag.de/datenschutz

Von: Uemmue Dedeoglu <Uemmue.Dedeoglu@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. Dezember 2024 18:34
An: bauleit@aachen.ihk.de; Infrastruktur (ASEAG, MI) <infrastruktur@Aseag.de>; bauleitplanung@avv.de; dezernat54@bezreg-koeln.nrw.de; bauleitplanung@bistum-aachen.de; 226.postfach@bnetza.de; registratur-do@bra.nrw.de; baiudbwtoeb@bundeswehr.org; bergbau@ebv.de; liegenschaften@enwor.de; planung@enwor.de; bauleitplanung@erftverband.de; poststelle@gd.nrw.de; bauleitplanung@hwk-aachen.de; info@lndeland.de; info@lb-naturschutz-nrw.de; planvereinbarung@regionetz.de; bauleitplanung@rwe.com; regionalentwicklung@staedteregion-aachen.de; ZentralePlanung.ND@vodafone.com; Planauskunft-RZW@westnetz.de; toeb.beteiligung@wver.de; post@zew-entsorgung.de
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1...

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler frühzeitig zu beteiligen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichte ich Sie, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung und sonstigen Anlagen in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 auf der Homepage der Stadt Eschweiler unter

https://www.eschweiler.de/buergerbeteiligung

zur Verfügung stehen.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen die Unterlagen in diesem Zeitraum in der Abteilung Planung und Denkmalpflege zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Wegen Betriebsferien ist vom 23.12.2024 bis einschließlich 30.12.2024 keine Einsichtnahme im Rathaus möglich.

Ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung erbitte ich bis zum

20.01.2025

Sollte mir bis zum vorgenannten Termin Ihre Stellungnahme nicht vorliegen, so gehe ich davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ümmü Dedeoğlu

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610/Planung und Denkmalpflege

Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Telefon: 02403/71-686
Telefax: 02403/60999-906
uemmue.dedeoglu@eschweiler.de

www.eschweiler.de
service.eschweiler.de
www.facebook.de/StadtEschweiler
www.instagram.de/stadt.eschweiler

STADT
ESCHWEILER

11

Uemmue Dedeoglu - Aufstellung des BBPL 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - | West24_2024_138715

Von: [redacted]@telekom.de>
An: <uemmue.dedeoglu@eschweiler.de>
Datum: 18.12.2024 11:08
Betreff: Aufstellung des BBPL 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - West24_2024_138715

61 / Planungsamt
18. Dez. 2024

19.12.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend $ 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

– eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

– die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw.

Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West
Claudia Friederichs
PTI24 –Planerin Team BB1
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
Tel: +49 241 919-[redacted]
E-Mail: [redacted]@telekom.de

www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an - Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

61 / Planungsamt
17. Dez. 2024

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. Planung und Denkmalpflege

Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Ihr Zeichen:

[redacted]
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-[redacted]
Fax. 0241 -
[redacted]@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 17. Dezember 2024

Bebauungsplan Nr. 308, Driescher Platz, Alter Schlachthof
Ihr Schreiben vom 13.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o.a. Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH.

Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei	Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
	110-kV-Kabeln:	1,00 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Ortsnetzstation, die zur Versorgung des umliegenden Gebiets unerlässlich ist. Zudem läuft eine Niederspannungs- und Wasserleitung über das betroffene Gebiet. Zur Planung der Erschließung mit elektrischer Energie sowie Versorgung mit Trinkwasser bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme und Beteiligung zum konkreten Durchführungsablauf. Eine Mitlegung bzw. Netzerweiterung mit Gas ist unserseits nicht geplant.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de)

i. A. [redacted]
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-[redacted]
[redacted]@regionetz.de
www.regionetz.de

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Ümmü Dedeoğlu
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Ihr Zeichen:

Abteilung Netzführung
Gruppe NF-G
Tel. 0241 41368-[redacted]
Fax. 0241 41368-[redacted]
planauskunft@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 18.12.2024 09:32:46

Ihre Planauskunftsanfrage 20241218_0012_V01
Anfragegrund: Planung Projekt: Sonstiges

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie für die o.g. Maßnahme die gewünschten Bestandsplanauszüge. Detaillierte Angaben zu Ihrer Anfrage sind am Ende dieses Schreibens tabellarisch aufgeführt. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass unsere Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Ein Überbauen der erdverlegten Leitungen ist nicht gestattet.

Alle zu der Planauskunft gehörenden Dokumente sind auf der Baustelle vorzuhalten. Die Bestandspläne verlieren nach 30 Tagen ihre Gültigkeit. Bei Verzögerungen des Baubeginns bzw. Unterbrechung der Baumaßnahme muss eine erneute Auskunft über die Lage der Leitungen eingeholt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass zu Beginn von Baumaßnahmen aktuelle Planauskünfte aller relevanter Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen sind.

Im Bereich Ihrer Planauskunft befindet sich eine aktive Baumaßnahme der Regionetz GmbH. Bitte wenden Sie sich an unser Planauskunftsteam um den aktuellen Status der Baumaßnahme zu erfragen.

Im Bereich Ihrer Planauskunft sind Beleuchtungsbetriebsmittel vorhanden, aber nicht vollständig dokumentiert. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich gerade im Bereich von Leuchten auch Beleuchtungskabel befinden. Diese sind gegebenenfalls nicht dokumentiert.

Freistellungsvermerk:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben der Lage und, soweit angegeben, die Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Abweichungen muss daher gerechnet werden. Es ist zu berücksichtigen, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig verlaufen. Aufgrund von Erdbewegungen können über die Tiefenlage der Versorgungsleitungen generell keine Angaben gemacht werden. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Die genaue Lage der Kabel und Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Bei abweichenden Tiefenlagen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden nicht begründet werden. Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in der Tiefenlage, sowie wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen in der Örtlichkeit vorgefunden werden verpflichtet den Nutzer zu erhöhter Sorgfalt. In diesen Fällen hat der Nutzer die Regionetz unverzüglich zu informieren.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie für den angegebenen Verwendungszweck und für Versorgungsanlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich der Regionetz befinden. Dementsprechend ist ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen zu rechnen, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Bei Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsanlagen verweisen wir auf die beiliegende Schutzanweisung.

Mit freundlichen Grüßen

Gruppe Planauskunft
Regionetz
Abteilung Netzführung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist ohne Unterschrift gültig!

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Angaben zur Planauskunft:

Vorgangsnummer:	20241218_0012_V01
Auskunftsadresse:	Patternhof 9, Eschweiler
Ihr Projekttitel:	
Ihre Beschreibung:	
Grund der Anfrage:	Planung
Projekt:	Sonstiges
geplanter Zeitraum von:	
geplanter Zeitraum bis:	
Auskunft gültig bis:	17.01.2025
Art der Auskunft (Online/Vorort):	Vorort-Auskunft
Anfragetyp/Eingangsart:	Online/E-Mail
Auslieferungstyp/Zustellungsart:	Download

Anlagen

20241218_0012_V01_Auskunft_01_A0H.pdf
20241218_0012_V01_Auskunft_02_A0H.pdf
20241218_0012_V01_01_Gas.pdf
20241218_0012_V01_02_Wasser.pdf
20241218_0012_V01_Übersicht.pdf
Nutzungsbedingungen der Planauskunft - Regionetz.pdf
Schutzmaßnahmen_bei_Arbeiten_in_der_Nähe_von_Kabeln_und_Rohrleitungen.pdf
Zeichenvorschrift.pdf
20241218_0012_V01_Dxf_01_A0H_TK.dxf
20241218_0012_V01_Dxf_02_A0H_TK.dxf



20241218_0012_V01 Patternhof 9, Eschweiler Plot:1

Regionetz STAWAG EWV

Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: Fernabrme
Maßstab: 1 : 250
Datum: 16.12.2024
Ersteller:

Start-Termin:
End-Termin:
Gültig bis zum: 17.01.2025



20241218_0012_V01	Patternhof 9, Eschweiler	Plot: 1

Regionetz
STAWAG EWV

Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	TK	End-Termin:	
Maßstab:	1 : 250	Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	16.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		



20241218_0012_V01 Patternhof 9, Eschweiler Plot: 1

Regionetz STAWAG EWV

Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: Strom 250
Maßstab: 1 : 250
Datum: 16.12.2024
Ersteller: [redacted]

Start-Termin:
End-Termin:
Gültig bis zum: 17.01.2025



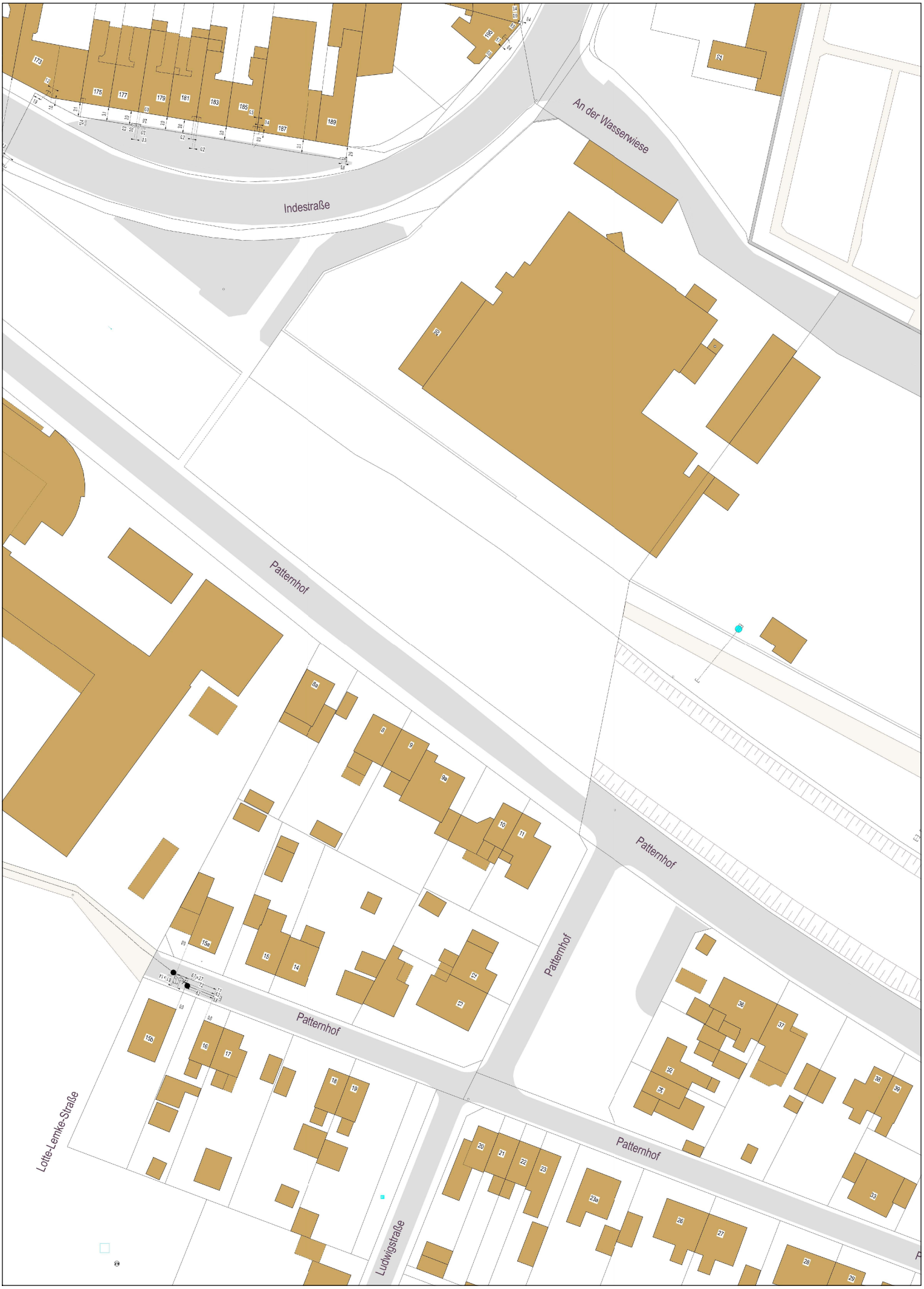
20241218_0012_V01	Patternhof 9, Eschweiler	Plot: 1
Regionetz	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft	Start-Termin:
STAWAG EWV	Planwerk: Gas	End-Termin:
	Maßstab: 1 : 250	Gültig bis zum: 17.01.2025
	Datum: 18.12.2024	
	Ersteller:	



20241218_0012_V01	Patternhof 9, Eschweiler	Plot: 1
Regionetz STAWAG EWV	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft Planwerk: Gas_außer_Betrieb Maßstab: 1 : 250 Datum: 16.12.2024 Ersteller:	Start-Termin: End-Termin: Gültig bis zum: 17.01.2025



20241218_0012_V01	Patternhof 9, Eschweiler		Plot: 1
Regionetz STAWAG EWV	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft Planwerk: Wasser Maßstab: 1 : 250 Datum: 18.12.2024 Ersteller: [redacted]	Start-Termin: End-Termin: Gültig bis zum: 17.01.2025	



20241218_0012_V01	Patternhof 9, Eschweiler	Plot: 1
Regionetz	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft Planwerk: Wasser_außer_Betrieb Maßstab: 1 : 250 Datum: 18.12.2024 Ersteller: [redacted]	Start-Termin: End-Termin: Gültig bis zum: 17.01.2025
STAWAG EWV		



20241218_0012_V01 Indestraße 20a, Eschweiler Plot:2

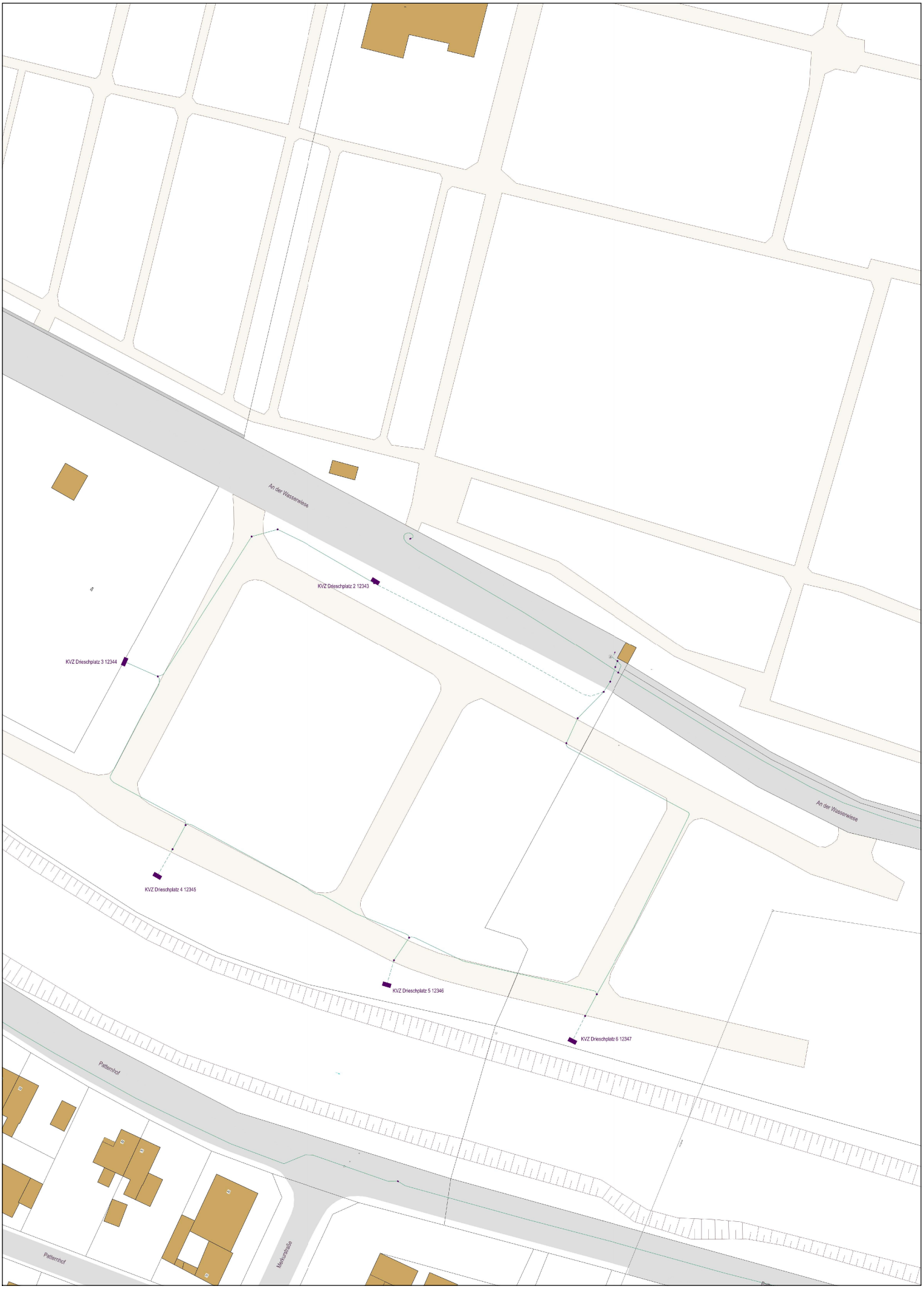
Regionetz STAWAG EWV

Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: Fernsicht
Maßstab: 1 : 250
Datum: 18.12.2024
Ersteller: [redacted]

Start-Termin:
End-Termin:
Gültig bis zum: 17.01.2025



20241218_0012_V01	Indestraße 20a, Eschweiler	Plot:2
Regionetz STAWAG EWV	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft Planwerk: Gas Maßstab: 1 : 250 Datum: 18.12.2024 Ersteller: [redacted]	Start-Termin: End-Termin: Gültig bis zum: 17.01.2025



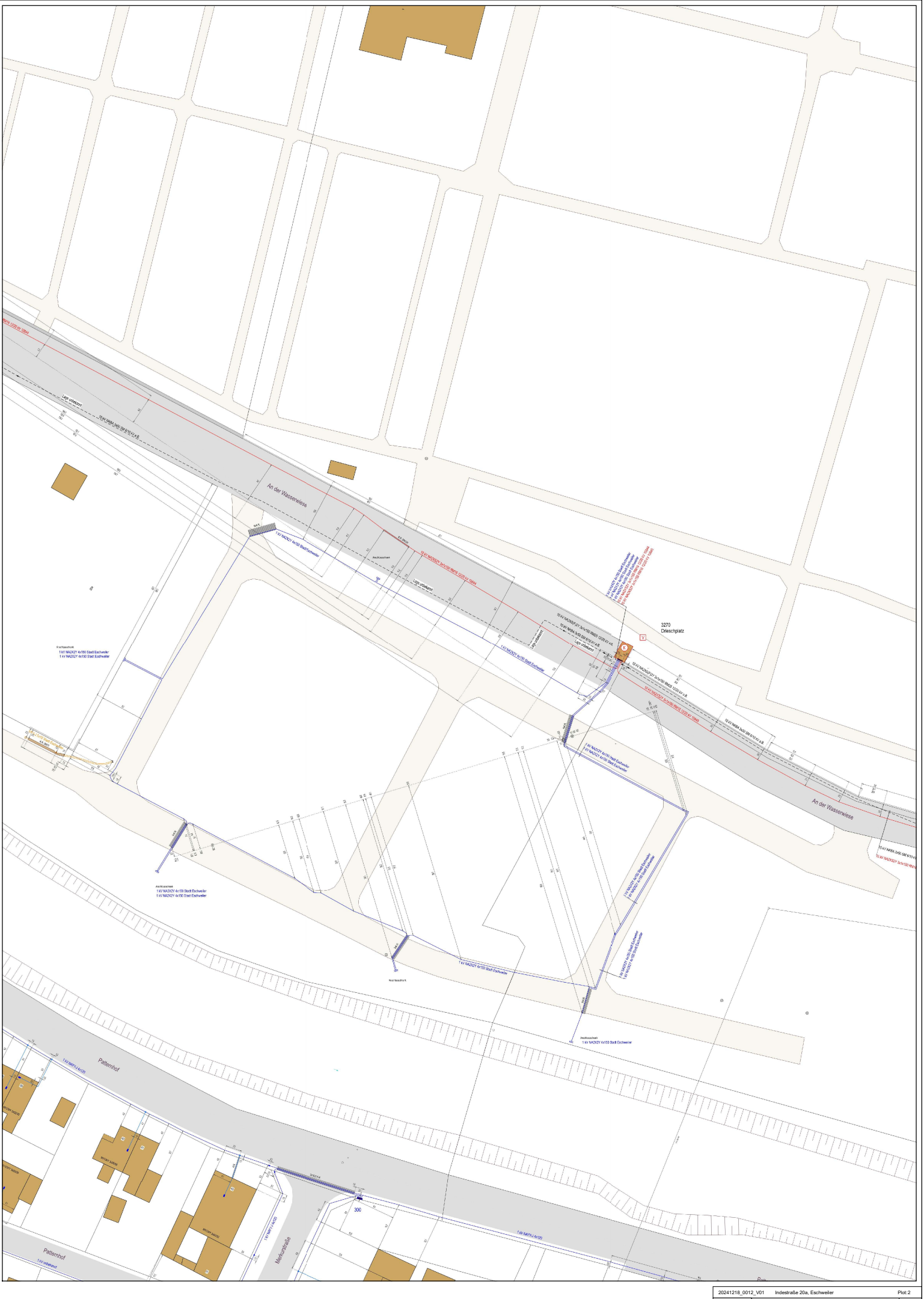
20241218_0012_V01 Indestraße 20a, Eschweiler Plot:2

Regionetz

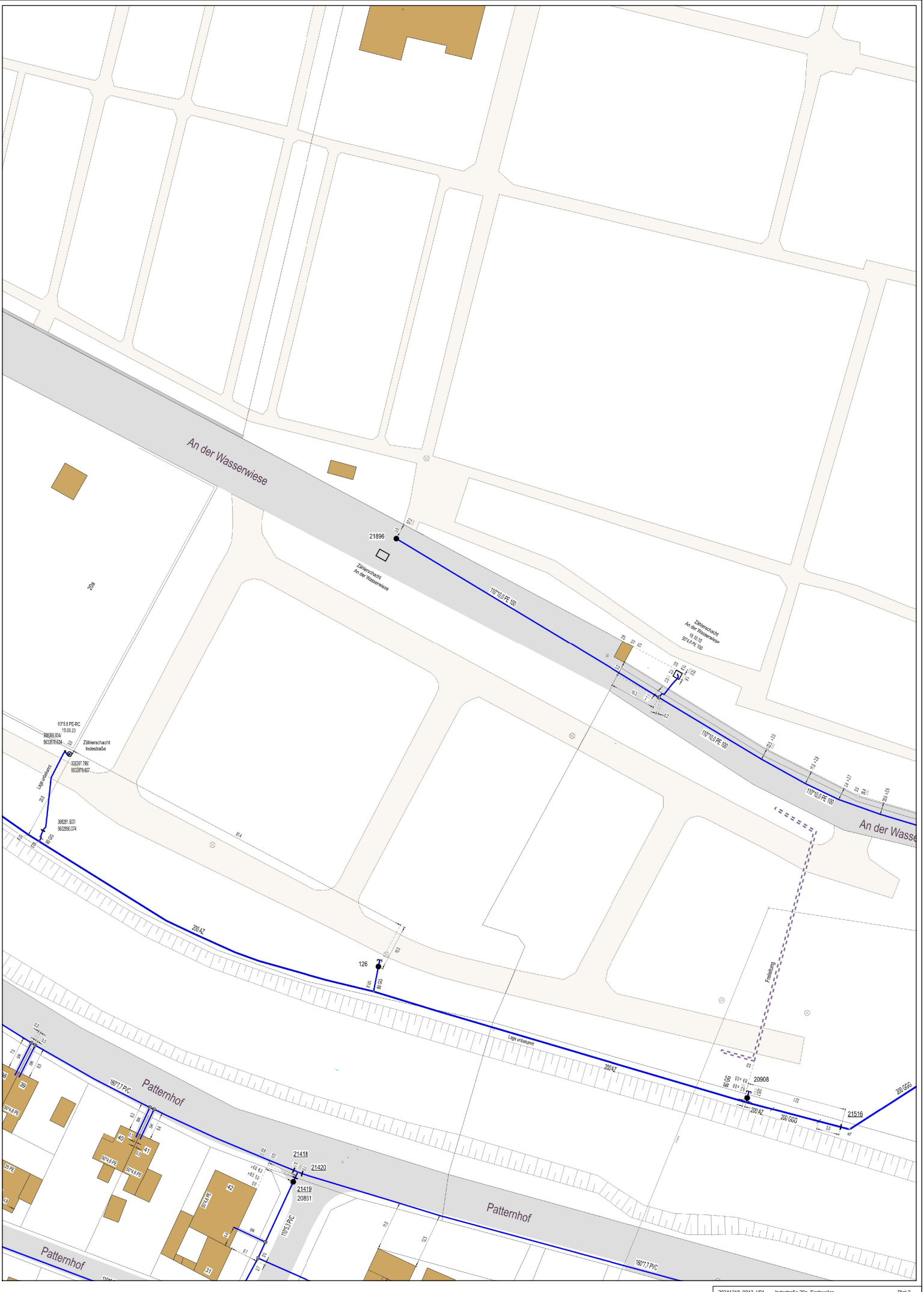
STAWAG EWV

Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: TK
Maßstab: 1 : 250
Datum: 18.12.2024
Ersteller: [redacted]

Start-Termin:
End-Termin:
Gültig bis zum: 17.01.2025



20241218_0012_V01	Indestraße 20a, Eschweiler		Plot:2
Regionetz STAWAG EWV	Art der Auskunft: Vorort-Auskunft Planwerk: Strom 250 Maßstab: 1 : 250 Datum: 18.12.2024 Ersteller: [redacted]	Start-Termin: End-Termin: Gültig bis zum: 17.01.2025	



20241218_0012_V01	Indestraße 20a, Eschweiler		Plot:2
Regionetz	Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:
STAWAG EWV	Planwerk:	Wasser	End-Termin:
	Maßstab:	1 : 250	Gültig bis zum: 17.01.2025
	Datum:	18.12.2024	
	Ersteller:	[redacted]	

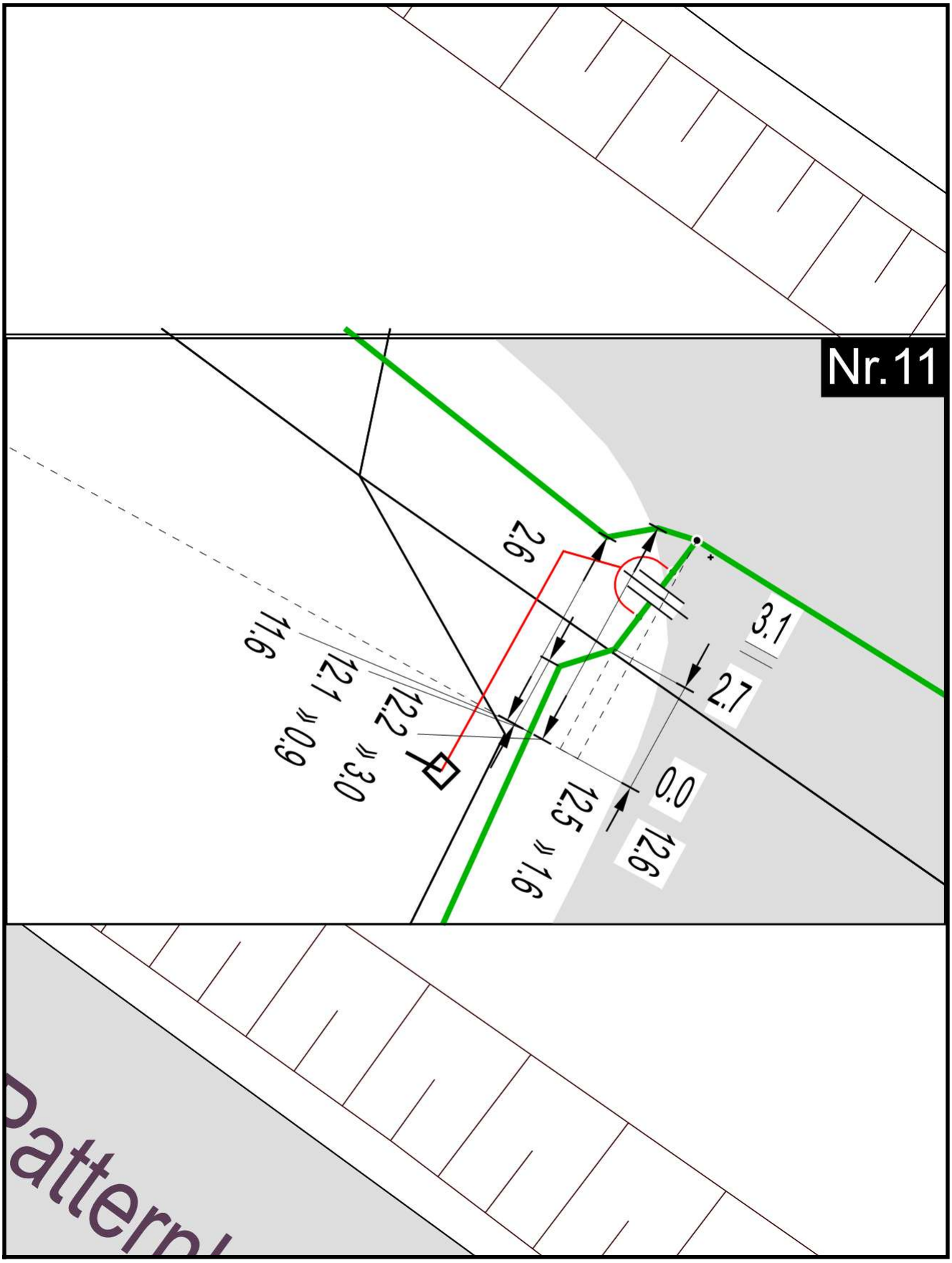


20241218_0012_V01 Indestraße 20a, Eschweiler Plot:2

Regionetz
STAWAG EWV

Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: Wasser_außer_Betrieb
Maßstab: 1 : 250
Datum: 18.12.2024
Ersteller: [redacted]

Start-Termin:
End-Termin:
Gültig bis zum: 17.01.2025

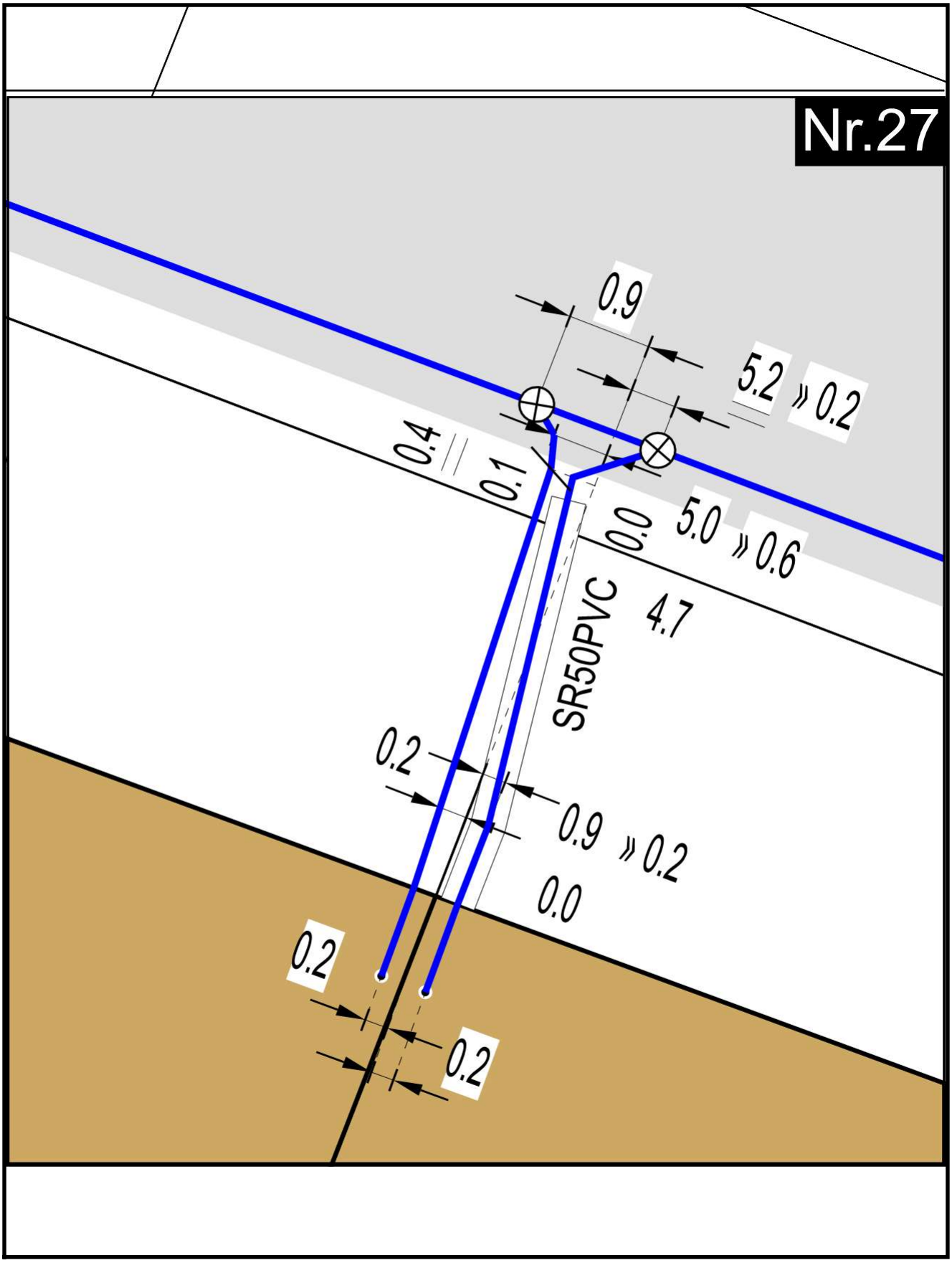


20241218_0012_V01

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	Gas	End-Termin:	
Detail!		Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	18.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		

N

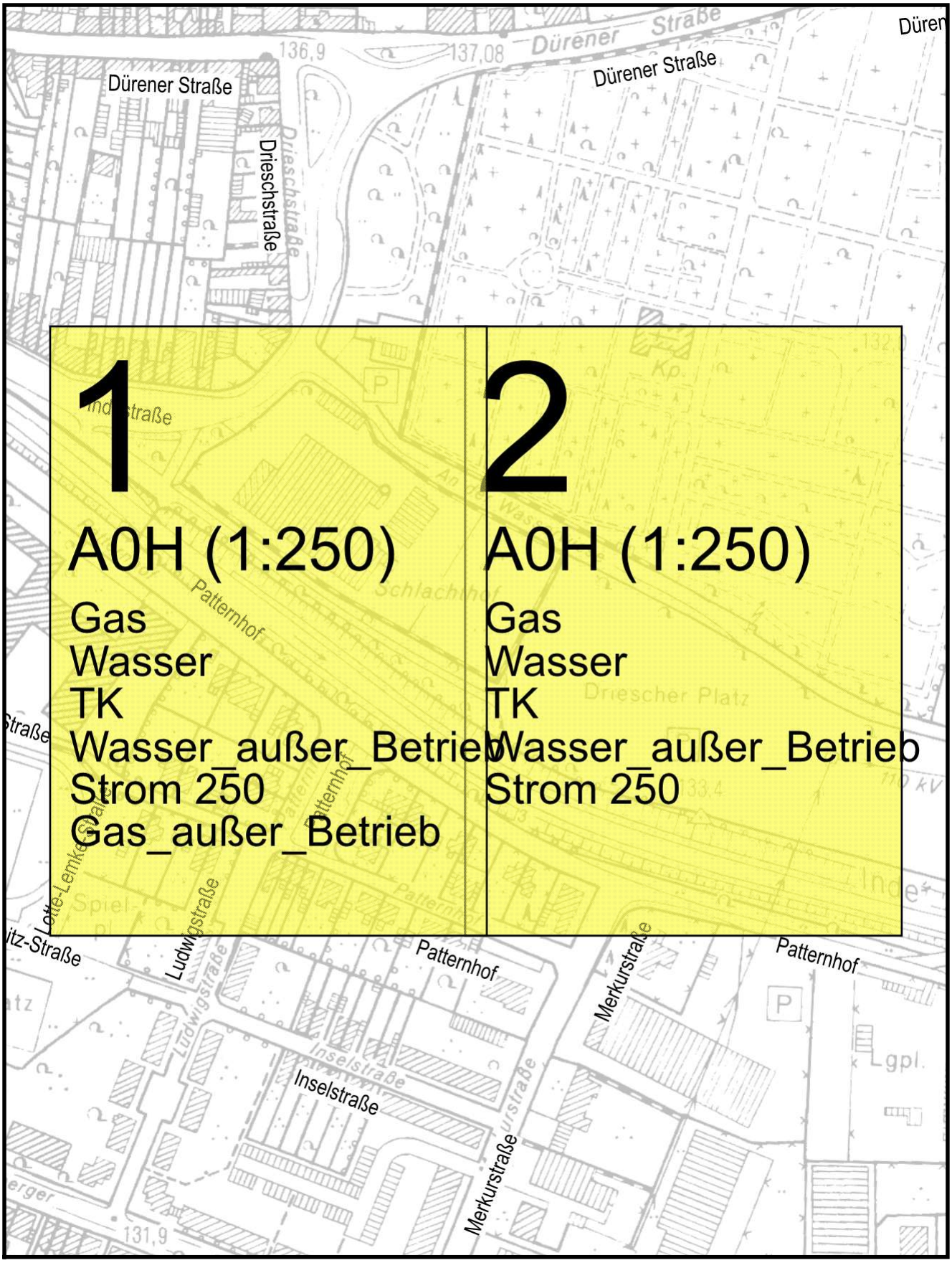


20241218_0012_V01

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	Wasser	End-Termin:	
Detail!		Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	18.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		

N

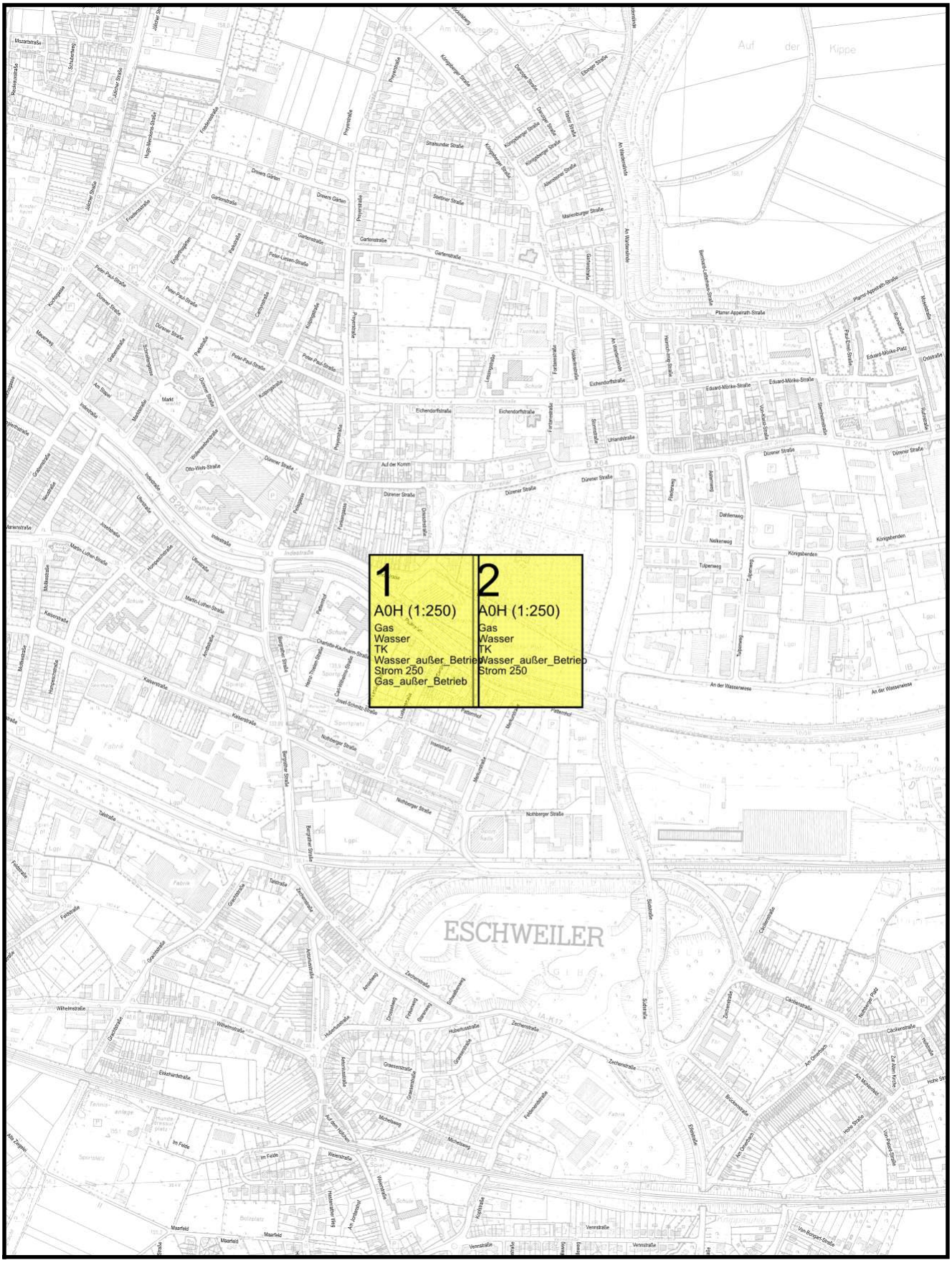


20241218_0012_V01 Patternhof 9, Eschweiler Plot:

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	Kataster	End-Termin:	
Maßstab:	1 : 2500	Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	18.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		

N



20241218_0012_V01 Patternhof 9, Eschweiler Plot:

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

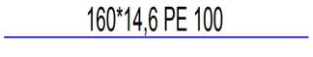
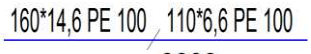
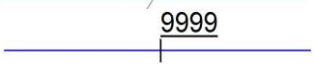
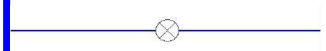
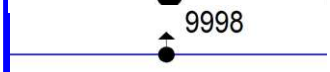
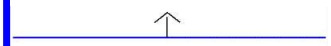
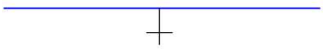
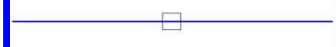
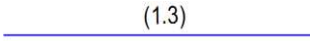
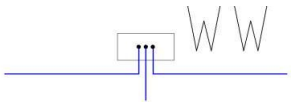
Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	Kataster	End-Termin:	
Maßstab:	1 : 10000	Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	18.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		

N

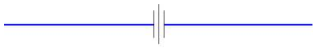
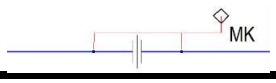
Zeichenerklärung für die Bestandsplanebene

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

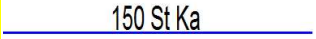
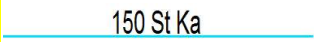
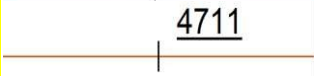
Wasser

	Wasserleitung mit technischen Attributen
	Wasserleitung außer Betrieb
	Bachleitung mit Schieber und Hydrant
	Material- oder Nennweitenübergang
	Reduzierung
	Absperrschieber mit Nummer
	Absperrventil
	Rückschlagklappe
	Schutzrohr mit technischen Attributen
	Unterflurhydrant mit Nummer
	Überflurhydrant mit Nummer
	Entlüftung
	Entleerung
	Rohrreinigungskasten
	Deckungangabe
	Leitungsende
	Schacht mit Bezeichnung
	Abzweig
	Druckminderanlage
	Wasserwerk

Korrosionsschutz Gas / Wasser

	KKS-Isolierstück
	KKS-Anlage

Gas

	Niederdruckleitung mit technischen Attributen
	
	erhöhter Niederdruckleitung mit technischen Attributen
	Mitteldruckleitung mit technischen Attributen
	Hochdruckleitung mit technischen Attributen
	Gasleitung außer Betrieb
	Material- oder Nennweitenübergang
	Reduzierung
	Absperrschieber mit Nummer
	Absperrventil
	Strömungswächter
	Schutzrohr mit technischen Attributen
	Entlüftung
	Kondensatsammler
	Längenausgleicher
	Riechrohr
	Deckungangabe
	Leitungsende
	Schacht mit Bezeichnung
	Gasdruckregelanlage
	Gasdruckregelanlage

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

Stand: 24.01.2023

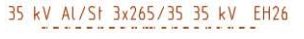
Zeichenerklärung für die Bestandsplanebene

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

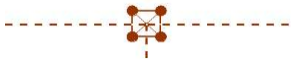
Strom



Hochspannungskabel



Hochspannungfreileitung


Hochspannungsmast

Hochspannungsmuffe



Mittelspannungskabel

Mittelspannungsmuffe

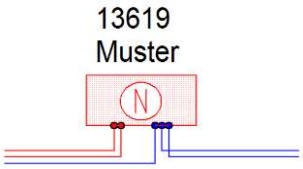


Mittelspannngsfreileitung

Mittelspannungsmast



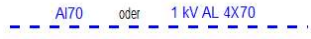
totes Kabel
hier: Mittelspannung



Netzstation



Niederspannungskabel

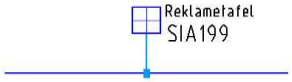


Niederspannungsfreileitung

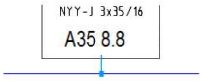

Dachständer


Gittermast
Holzmast

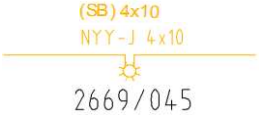
Niederspannungsmuffe



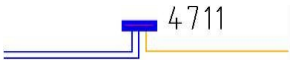
Sonderverbraucher



Hausanschluss



Beleuchtungskabel mit Leuchte



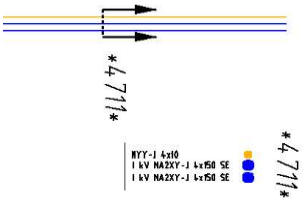
Niederspannungskabelverteiler



Schutzrohr mit technischen Attributen


Schacht

Strom



Querschnitt

TK

TK-Trasse Lagegenau

TK-Trasse Lage ungenau

TK-Schacht

KVZ

TK-Hausanschluss

Fernwärme



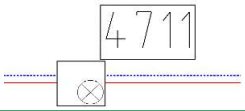
Rohrleitungsdabschnitt Vorlauf/Rücklauf



Absperrarmatur


Entlüftung


Leitungsabschluss



Schacht mit Einstieg

Kanal



Mischwasserleitung mit Fließrichtung



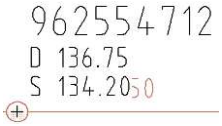
Regenwasserleitung mit Fließrichtung



Schmutzwasserleitung mit Fließrichtung



Druckleitung mit Fließrichtung



Schacht mit Schachtbezeichnung Deckelhöhe und Sohlhöhe in NHN

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

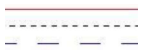
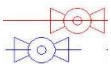
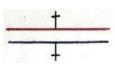
Stand: 24.01.2023

Zeichenerklärung für Vermessungsrisse

Strom

Analog	Digital	
		Mittelspannungskabel (MS)
		Niederspannungskabel (NS)
		Beleuchtungskabel (Bel.)
		Hausanschlusskabel (HA)
		MS - Muffe
		NS -Muffe
		Bel. - Muffe
		HA - Muffe
		Leitungsende Spannungsfest
		Kabelring
		Schutzrohr (MS, NS+HA, Bel.)
		Leerrohr
		Beleuchtungsmast
		Säule/ Sonderverbraucher
		Schaltschrank (Verteiler)
		Freileitungsmast

Fernwärme

Analog	Digital	
		Vorlauf Achse Rücklauf
		Kugelhahn
		Entlüfung
		Entleerung
		Übergang/ Reduzierung
		Abzweig
		Leitungsende

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

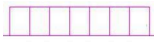
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für Vermessungsrisse

TK

Analog	Digital	
		TK und Signalkabel
		Muffe
		Schacht
		Schutzrohr
		Schaltschrank

Topografie

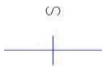
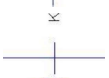
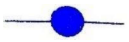
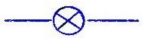
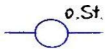
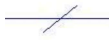
Analog	Digital	
		Gebäude neu
		Zaun
		Mauer
		Schacht
		Kanaldeckel
		Rinneneinlauf

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

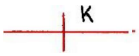
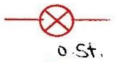
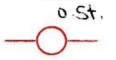
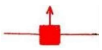
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für Vermessungsrisse

Wasser

Analog	Digital	
		Versorgungsleitung
		Schieber
		Kugelhahn
		Hydrant
		Ventil
		Ventil ohne Stange
		
		Übergang/ Reduzierung
		i-Stelle
		Leitungsende
		Schutzrohr

Gas

Analog	Digital	
		Versorgungsleitung (alle Druckstufen)
		Schieber
		Kugelhahn
		Ventil + Strömungswächter
		Ventil
		Ventil ohne Stange
		
		Strömungswächter (GSW)
		Übergang/ Reduzierung
		Ausblaseventil
		Riechrohr
		i-Stelle
		Leitungsende
		Schutzrohr

Korrosionsschutz (KKS)

Analog	Digital	
		Säule
		Schutzrohr
		I-Stelle mit Verkabelung

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

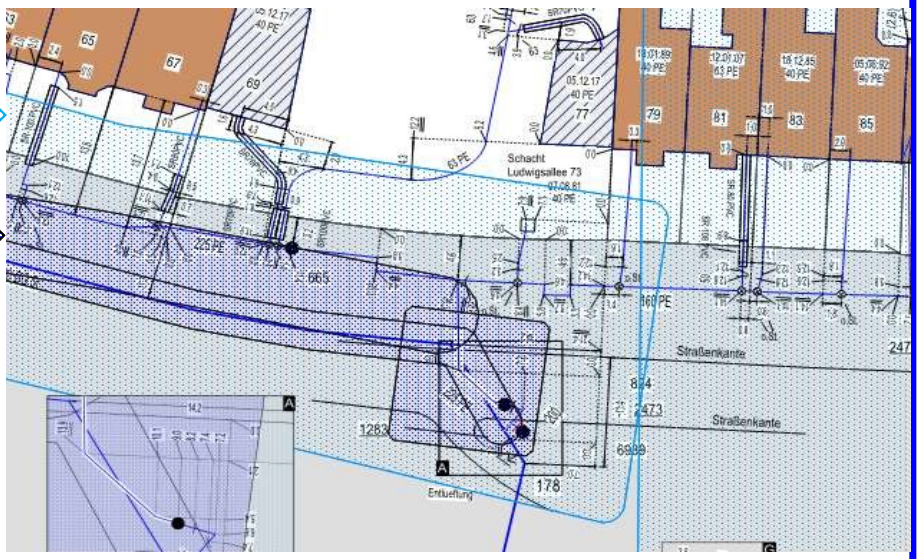
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für offene Netzbaumaßnahmen

Wasser

Aktive Netzbaumaßnahme

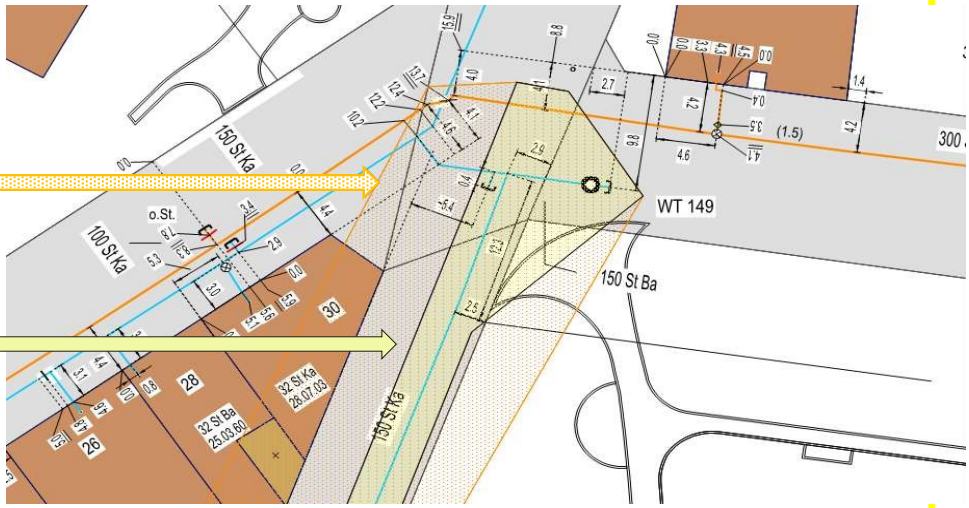
Einmessrisse



Gas

Aktive Netzbaumaßnahme

Einmssrisse



Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

Stand: 24.01.2023

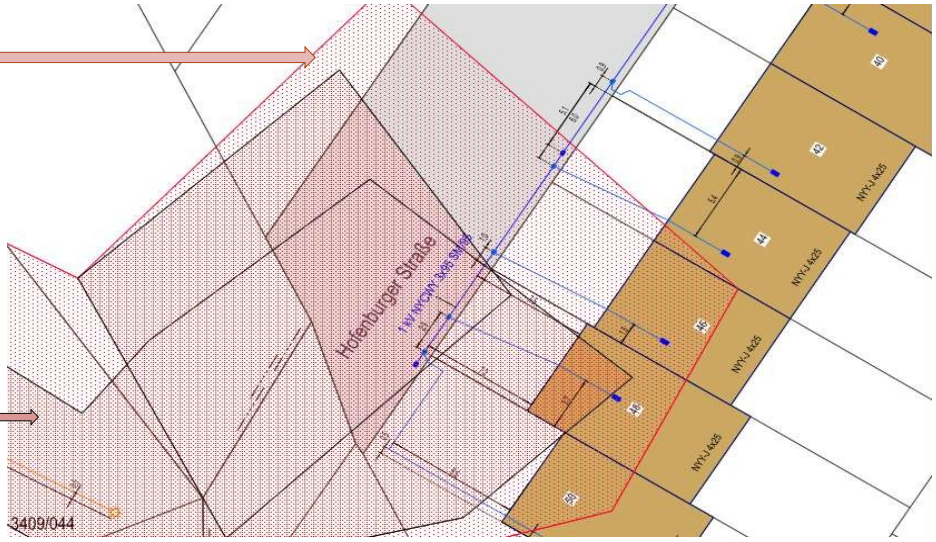
Zeichenerklärung für offene Netzbaumaßnahmen

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Strom

Aktive Netzbaumaßnahme

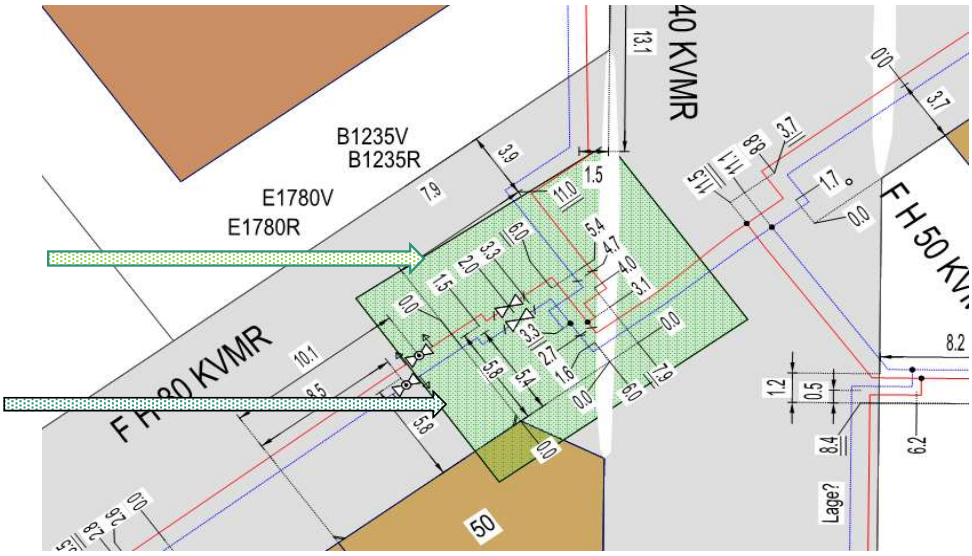
Einmessrisse



Fernwärme

Aktive Netzbaumaßnahme

Einmessrisse

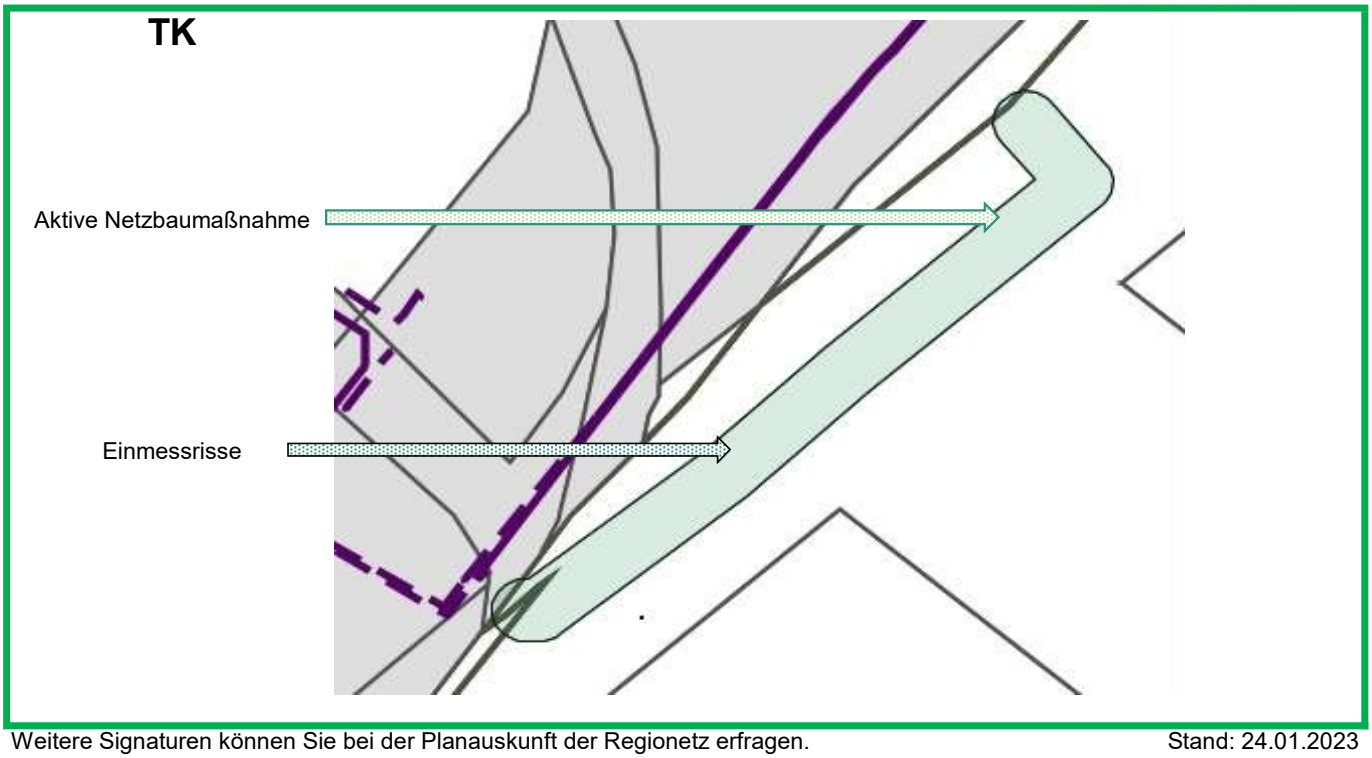


Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

Stand: 24.01.2023

Zeichenerklärung für offene Netzbaumaßnahmen

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV



Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

Stand: 24.01.2023

RWE

61 / Planungsamt
02. Jan. 2025
6/1

RWE Power AG | Zum Gut Bohlendorf | 50126 Bergheim

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 02. Jan. 2025

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht	16.12.2024
Unsere Zeichen	[redacted]
Name	[redacted]
Telefon	02271/751-[redacted]
E-Mail	vorsorge-bauplanung@rwe.com

Bergheim, 19.12.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes 308; Eschweiler – Eschweiler Alter Schlachthof/Drieschplatz

Qualitätsmanagement ISO 9001 DEKRA zertifiziert

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage erhalten und weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen der Bauleitplanung folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, ins-

RWE Power Aktiengesellschaft

Betriebsstätte
Zum Gut Bohlendorf
50126 Bergheim

T +49 2271 751-0
I www.rwe.com

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Michael Müller

Vorstand:
Dr. Frank Weigand (Vorsitzender)
Steffen Kanitz
Dr. Lars Kulik
Kemal Razanica

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim Amtsgericht Essen
HR B 17420

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044 0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

besondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Antwortschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft

[redacted]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.12.2024

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Unser Zeichen
[redacted]

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
T: +49 2421 494-[redacted]
F: +49 2421 494-99-[redacted]
M: [redacted]

Datum
09.01.2025

Seite
| 1

Frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz, Eschweiler
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur (WVER)

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans 308 „Alter Schlachthof/Drieschplatz“ in Eschweiler. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,8 ha und beinhaltet den ehemaligen Schlachthof, einen Teilbereich des Drieschplatzes sowie eine öffentliche Grün- und Stellplatzfläche.

Auf dem Plangebiet soll ein neues Innovations- und Gewerbezentrum entstehen. Das Gebiet wird nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ entwickelt, um eine nachhaltige und klimaangepasste Nutzung zu gewährleisten. Dabei sind unter anderem Dachbegrünungen sowie Flächen für Überflutungsbereiche vorgesehen.

Die Nutzung des hochwassergefährdeten Erdgeschosses ist als Büro- und Lagerfläche vorgesehen (mit Infrastrukturraum). Angesichts des Risikos bitten wir diese Planung (insbesondere Technikraum) zu überdenken.

Bzgl. der Starkregengefährdung sollte eine entsprechende Planung vorgenommen werden, die auf eine schadlose Umleitung des Niederschlagswassers (bei Starkregen) um das Gebäude herum, ggf. zur Inde, ermöglicht.

Des Weiteren wird in der Begründung zum B-Plan folgendes ausgeführt:

„Da das gesamte Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut worden ist, ist § 44 Landeswassergesetz NRW nicht anzuwenden. Somit könnte das anfallende Niederschlagswasser weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden. Im weiteren Verfahren wird in einem Entwässerungskonzept die direkte Einleitung in die Inde geprüft. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann ebenfalls über das bestehende Kanalsystem erfolgen."

Der Ausnahmetatbestand gilt nach § 44 LWG (1):

„(1) Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Satz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist."

Nach Einschätzung des WVER gilt der Ausnahmetatbestand nur, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Das daraus folgende Prüfungserfordernis ist daher dementsprechend zu dokumentieren.

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen. Als Ansprechpartner stehen Ihnen hierfür gerne [redacted] (Tel.: +49 2421 [redacted], Mail: [redacted] und [redacted] (Tel.: +49 2421 [redacted], Mail: [redacted] zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[redacted]

[redacted]

GASCADE

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadt Eschweiler
Frau Dedeoglu
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
09. Jan. 2025

[redacted] Tel. +49 561 934-[redacted] [redacted]
Leitungsrechte und -dokumentation Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.: 20241212-0595

Kassel, 09.01.2025

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -, Stadt Eschweiler
- Ihr Zeichen 610-51.10.02-308 mit Schreiben vom 12.12.2024 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00043.25
Vorgangsnummer: 2024.04725

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen über das BIL-Portal zu o. g. Vorhaben.

Wir, GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation
[redacted]

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
194/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	05.05.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	06.05.2026
4.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Soziales, Senioren und Kultur	öffentlich	09.06.2026

Städtebauförderungsgebiet Soziale Stadt Eschweiler-West
Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Gewährung von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds
Hier: Neubesetzung des Entscheidungsgremiums (Lenkungsgruppe)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt die erneute Besetzung des Entscheidungsgremiums (Lenkungsgruppe) in der in der Anlage 3 vorgeschlagenen Form.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 20.04.2026 gez. Nowicki gez. Duikers		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 03.09.2025 die aktualisierte Fassung der „Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Gewährung der Finanzmittel aus dem Verfügungsfonds“ (vgl. Anlage 1: VV 247/25) beschlossen.

Mit den Fördermitteln des Verfügungsfonds werden Projektideen von Bürger*innen sowie Akteuren des Quartiers finanziell unterstützt, die den Zusammenhalt der Bewohner*innen des Quartiers Eschweiler-West fördern (beispielsweise Nachbarschafts- oder Stadtteilfeste). Er finanziert sich zu 100% aus Mitteln der Städtebauförderung, inklusive des Eigenanteils der Stadt Eschweiler. Der Geltungsbereich für den Verfügungsfonds entspricht dem Geltungsbereich der Abgrenzung des Städtebauförderungsgebietes „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Anlage A der Richtlinie bzw. der Anlage 1).

Nachdem 2021 Fördermittel für den Verfügungsfonds bewilligt wurden, konnten in den vergangenen 4 Jahren mit Unterstützung des Verfügungsfonds bereits eine Vielzahl für das Quartier bedeutende Projekte und Veranstaltungen ermöglicht werden (s. Anlage 2). Der Bewilligungszeitraum endete zum 31.12.2025. Mit dem o.g. Beschluss des Stadtrates konnte jedoch die Fortführung des Programms „Verfügungsfonds“ im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“ sichergestellt werden.

Wie schon im ersten Förderzeitraum ist der Städtebauförderrichtlinie des Landes NRW entsprechend ein lokales Vergabegremium („Lenkungsgruppe“) einzurichten, welches in regelmäßigen Sitzungen über die Verwendung der Finanzmittel des Verfügungsfonds und (nach Vorprüfung durch die Verwaltung) die Projektideen und deren Umsetzung entscheidet.

Die bisherige Zusammensetzung des Gremiums erfolgte zur Hälfte aus politischen Vertreter*innen und zur Hälfte aus Vertreter*innen lokaler Gebietsakteure. Da sich diese Zusammensetzung bewährt hat, soll die Besetzung des künftigen Gremiums in vergleichbarer Verteilung erfolgen. Durch diese Zusammensetzung des Gremiums soll eine aktive Mitbestimmung sichergestellt werden. Ideen und Konzepte für die Aufwertung und Weiterentwicklung des Quartiers Eschweiler-West können aufgegriffen und z.B. im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften umgesetzt werden.

Für die Besetzung der Lenkungsgruppe hat das Planungsamt die Bereitschaft zur Teilnahme bei politischen Vertreter*innen aller im Rat tätigen Parteien, den bisherigen Mitgliedern sowie weiteren Gebietsakteuren abgefragt. Im Ergebnis haben die in der Anlage 3 dargestellten Personen ihre Bereitschaft zur Teilnahme zugesichert.

Der Vorschlag zur Besetzung des Gremiums (Anlage 3) setzt sich aus insgesamt 14 stimmberechtigten Mitgliedern zusammen, von denen 7 Vertreter*innen der Politik und 7 Vertreter*innen weiterer Gebietsakteure sind.

Die Verwaltung schlägt vor, das Entscheidungsgremium gemäß der Liste in Anlage 3 zu besetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Zuwendungsbescheid 05/022/24 wurden für den Verfügungsfonds für die Jahre 2026 und 2027 zuwendungsfähige Gesamtausgaben in Höhe von maximal 30.000 € (15.000 € pro Jahr) zugesichert. Hiervon werden bis zu 80 % (rd. 12.000 € pro Jahr) durch Fördermittel von Bund und Land gedeckt, der städtische Eigenanteil beträgt dementsprechend min. 20 % (rd. 3.000 € pro Jahr). Bei dem Eigenanteil der Stadt Eschweiler handelt es sich um eine ergebniswirksame freiwillige Leistung.

Im Haushaltsplanentwurf für 2026 wurden bei dem im Produkt 09 511 01 01 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910850 – Eschweiler-West – 611.300 € für das Haushaltsjahr 2026 sowie 621.000 € für das Haushaltsjahr 2027 für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Städtebauförderprogramm berücksichtigt. Hierin enthalten sind die zur Umsetzung der Teilmaßnahme „Verfügungsfonds“ bewilligten zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von 15.000 € pro Jahr.

Demgegenüber sind im o.g. Produkt innerhalb des Sachkontos 41412750 - LZW Stadtumbau Eschweiler-West - Einnahmen aus Landeszuweisungen in Höhe von 448.100 € für das Haushaltsjahr 2026 sowie 436.100 € für das Haushaltsjahr 2027 angemeldet. Hierin enthalten sind die für die Teilmaßnahme „Verfügungsfonds“ bewilligten Zuwendungen von rd. 12.000 € pro Jahr.

Bisher wurden noch keine Mittel verausgabt. Die bewilligten Mittel sollen innerhalb der Restlaufzeit bis Ende 2027 verausgabt werden.

Personelle Auswirkungen:

Zur Umsetzung dieser Maßnahme werden im Planungsamt Arbeitskapazitäten gebunden.

Anlagen:
1. Aktualisierte Fassung der „Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Gewährung der Finanzmittel aus dem Verfügungsfonds„
2. Maßnahmenübersicht Projekte 2021-2025
3. Vorschlag zur Zusammensetzung des Entscheidungsgremiums

Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Gewährung von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Richtlinie Verfügungsfonds)

Aktualisierte Fassung
Stand 30.07.2025

Präambel

Die Stadt Eschweiler hat für das Quartier Eschweiler-West ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) entwickelt, welches am 18.12.2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. In gleicher Sitzung wurde das Projektgebiet gemäß § 171e Abs. 3 BauGB als Gebiet für Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ beschlossen und 2019 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) aufgenommen. Mit diesem Programm werden Stadt- und Ortsteile mit besonderem sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsbedarf gefördert.

Im Rahmen dieses Städtebauförderprogramms werden mit Hilfe eines Verfügungsfonds bisher nach Ziffer 17 der Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW 2008 und künftig nach Ziffer 10.2 der Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 kleinere Maßnahmen, Aktionen und Projekte gefördert, die einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung der Beteiligten im Quartier leisten und einen erkennbaren nachhaltigen Nutzen ausstrahlen.

Mittel- bis langfristig sollen durch die angestoßenen Fördermaßnahmen stabile nachbarschaftliche Beziehungen und ein optimiertes gesellschaftliches Miteinander erreicht sowie nachhaltige, selbsttragende und selbstorganisierte Strukturen vor Ort etabliert werden. Es gilt mit Hilfe der Mittel des Verfügungsfonds darüber hinaus die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit und ihre Verantwortung für das Quartier Eschweiler-West herauszubilden und zu stärken.

Ein Verfügungsfonds-Gremium entscheidet auf Grundlage dieser Richtlinie über die Vergabe der Mittel im Quartier. Die Organisation und Struktur des Verfügungsfonds wird mit dieser Richtlinie geregelt.

Der Verfügungsfonds finanziert sich zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung inklusive des Eigenanteils der Kommune.

In den Jahren 2021 – 2025 wurden auf Grundlage der am 29.06.2021 vom Rat der Stadt Eschweiler beschlossenen Richtlinie Verfügungsfonds zahlreiche Projekte erfolgreich umgesetzt. Mit Zuwendungsbescheid vom 28.10.2024 wurde die Voraussetzung für die Fortführung der Richtlinie Verfügungsfonds geschaffen.

Für die Jahre 2026 bis 2027 stehen Fördermittel in Höhe von 30.000,00 € zur Verfügung. Voraussetzung für eine Maßnahmenfinanzierung ist ein vorliegender und geprüfter Antrag, sowie eine positive Entscheidung des Verfügungsfonds-Gremiums.

1. Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

1.1 Die Stadt Eschweiler gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für Maßnahmen zur Aktivierung der Beteilgten vor Ort im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Städtebauförderungsgebiets „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Anlage A).

1.2 Die jährlich zur Verfügung stehenden Finanzmittel werden nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen vom 15. Juni 2023, Ziffer 10.2.1 (Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und den Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.

1.3 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die Gewährung von zur Verfügung stehenden Finanzmitteln ist eine freiwillige Leistung der Stadt Eschweiler, des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen für das Gebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“.

1.4 Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eschweiler tritt diese Richtlinie am 01.01.2026

in Kraft. Der Förderzeitraum erstreckt sich bis zum Auslaufen des Förderzeitraums der Gesamtmaßnahme (zurzeit 31. Dezember 2027).

1.5 Fördermittel können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Eschweiler sowie die in Aussicht gestellten Fördermittel dies zulassen. Verpflichtungen für die Stadt Eschweiler können daraus nicht abgeleitet werden.

2. Zuwendungszweck

2.1 Die Stadt Eschweiler verfolgt mit der Gewährung von Mitteln des Verfügungsfonds im Gebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“ im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aktivierung und Stärkung privaten Engagements,
- Stärkung der Gemeinschaft beziehungsweise der Nachbarschaft,
- Stärkung von Eigenverantwortung und Selbsthilfe der im Quartier lebenden Bürger/innen,
- Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung der Imagebildung und der Identifikation mit dem Quartier.
- Unterstützung der Integration,

2.2 Die Fördermaßnahmen müssen zudem mindestens drei der folgenden Zweckmäßigkeitskriterien unmittelbar erfüllen. Die Fördermaßnahme:

- geht auf eine bürgerschaftliche Initiative zurück, fördert vorhandenes oder aktiviert zusätzliches bürgerschaftliches Engagement,
- fördert die Kommunikation und das gesellschaftliche Miteinander (insbesondere stabile Nachbarschaften und nachbarschaftliche Beziehungen),
- erreicht einen großen Teil der Bevölkerung,
- erreicht besonders benachteiligte Gruppen,
- hat eine positive Wirkung für das gesamte Programmgebiet,
- fördert die Integration und/oder das interkulturelle Zusammenleben,
- fördert die lokale Ökonomie,
- verbessert das Wohnumfeld oder dient der Gestaltung des öffentlichen Raums,
- eröffnet neue Spielräume oder stärkt die Freizeit- und Aufenthaltsfunktion,
- steigert die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit und ihre Verantwortung für das Quartier Eschweiler-West,
- führt zu einer Imageverbesserung des Quartiers Eschweiler-West,
- trägt zur Etablierung und Verstetigung selbsttragender und selbstorganisierter Strukturen vor Ort bei,
- stärkt das Verständnis und die Einbindung der Bewohnerschaft in den Prozess der Stadterneuerung.

3. Fördervoraussetzungen

3.1 Es werden ausschließlich Maßnahmen im Geltungsbereich des Städtebauförderungsgebietes „Soziale Stadt Eschweiler-West“ gefördert.

3.2 Die Maßnahmen müssen

- im Einklang mit dieser Richtlinie stehen.
- der Bewohnerschaft des Programmgebietes unmittelbar zugutekommen.
- den unter Ziffer 2 aufgeführten Zielen dienen.

3.3 Darüber hinaus müssen die folgenden Bedingungen erfüllt werden:

- Die Maßnahme leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung der Beteiligten und des gemeinschaftlichen Miteinanders.

- Die Maßnahme ist öffentlich zugänglich bzw. die Teilhabe ist allgemein möglich.
- Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde noch nicht begonnen.
- Die Maßnahme ersetzt nicht bisherige Regelstrukturen und -aufgaben bestehender Organisationen.
- Die Maßnahme wird in einem klar befristeten Zeitraum umgesetzt.

3.4 Die Förderung bereits etablierter Projekte bzw. Veranstaltungen, die wiederholt oder in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, ist in der Regel unzulässig. Kosten für wesentliche Erweiterungen bestehender Projekte können im Einzelfall bewilligt werden.

3.5 Die Förderung wird zweckgebunden für die im Antrag dargestellten Kosten bewilligt. Eine allgemeine Förderung der antragstellenden Organisation ist nicht möglich.

3.6 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen müssen zum Zeitpunkt der Durchführung der Fördermaßnahme vorliegen, soweit diese erforderlich sind. Die Beschaffung der Genehmigungen obliegt dem/der Antragsteller/in.

3.7 Es wird erwartet, dass der/die Antragsteller/in eine erkennbare, der Zuwendungshöhe angemessene und im Rahmen seiner/ihrer Möglichkeiten vertretbare, unentgeltliche Eigenleistung in die Fördermaßnahme einbringt. Dies kann etwa in Form von eigenem Arbeitseinsatz, der Übernahme von Kosten, der Bereitstellung von Arbeitsmaterialien und Gerätschaften, dem Überlassen von Räumlichkeiten oder sonstigen vergleichbaren Leistungen geschehen.

4. Gegenstand der Förderung

4.1 Die Zuwendung wird für einzelne, sachlich und zeitlich abgegrenzte Fördermaßnahmen gewährt (Projektförderung). Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel werden z.B. Workshops zu Aufgabenstellungen im Quartier, Mitmachaktionen im Quartier, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Quartier, Imagekampagnen und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten im Stadtteil gefördert.

4.2 Gefördert werden können im Zusammenhang mit der Maßnahme stehende

- projektbezogene Investitionskosten,
- projektbezogene Sachkosten,
- projektbezogene Bruttohonorarkosten.

5. Förderausschluss

Nicht förderfähige Maßnahmen sind insbesondere:

- Pflichtaufgaben der Stadt Eschweiler,
- Maßnahmen, die bereits aus anderen Förderprogrammen finanziert wurden oder aus anderen Förderprogrammen finanziert werden könnten,
- Maßnahmen, mit deren Durchführung vor der Bewilligung bereits begonnen wurde,
- Maßnahmen, die der Gewinnerzielung dienen,
- Kosten, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Maßnahme stehen,
- laufende Betriebs- und Sachkosten sowie reguläre Personalkosten des/der Antragstellers/in,
- Personalkosten des/der Antragstellers/in zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme,
- Unbefristete Maßnahmen,
- Kosten für den Ausschank bzw. Beschaffung von alkoholischen Getränken.

6. Zuwendungsempfänger/Antragsberechtigte

6.1 Anträge können von Einzelpersonen, Gruppen, Initiativen, Vereinen, Verbänden, Kinder- und Jugendgruppen (vertreten durch eine geschäftsfähige Person) oder sonstige Institutionen aus dem Programmgebiet gestellt werden.

6.2 Ausgeschlossen sind Anträge von Einzelpersonen, Gruppen, Initiativen, Vereinen, Verbänden und sonstigen Institutionen, deren Zwecke und deren Tätigkeiten den Strafgesetzen zuwiderlaufen oder sich gegen verfassungsmäßige Ordnung oder gegen den Gedanken der Völkerverständigung richten.

7. Art und Höhe der Förderung

Die Finanzierung des Verfügungsfonds erfolgt mit den vom Land Nordrhein- Westfalen bewilligten Fördermitteln und mit Mitteln der Stadt Eschweiler.

7.1 Eine Förderung erfolgt nur im Rahmen der bewilligten Fördermittel und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

7.2 Bei der Zuwendungsart handelt es sich um eine Projektförderung.

7.3 Die Fördermittel aus dem Verfügungsfonds werden in Form eines nicht zurückzahlbaren Zuschusses gewährt.

7.4 Die Förderung ist für die beantragten Maßnahmen zweckgebunden und wirtschaftlich zu verwenden.

7.5 Der Zuschuss pro Projekt ist auf eine Höchstsumme von 5.000 € (brutto) begrenzt. Eine Förderung oberhalb dieser Wertgrenze erfolgt nur, wenn die Durchführung der Maßnahme nach mehrheitlichem Beschluss des Vergabegremiums im besonderen städtischen Interesse in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich nach Ziffer 1 dieser Richtlinie liegt. Auf gesonderten Antrag können in diesen begründeten Einzelfällen maximal 10.000,- € (brutto) bewilligt werden. Die Bagatellgrenze liegt bei 100 € (brutto) Gesamtkosten. Maßnahmen mit Gesamtkosten unterhalb der Bagatellgrenze werden nicht gefördert.

7.6 Der Zuschuss beträgt 100 % der als förderfähig anerkannten Kosten.

7.7 Bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszweckes sind die Regelungen des öffentlichen Vergaberechts zu beachten und anzuwenden.

7.8 Die Zuwendungsempfängerin, der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Quartiersentwicklung oder dem Planungsamt der Stadt Eschweiler unverzüglich anzuzeigen, wenn

- sie bzw. er nach Vorlage des Finanzierungsplans weitere Fördermittel für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder eine Änderung der Finanzierung ergibt,
- der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Fördermittel maßgeblichen Umstände entfallen oder sich verändern,
- sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht oder mit den bewilligten Fördemitteln nicht zu erreichen ist,
- ein Insolvenzverfahren gegen sie bzw. ihn eröffnet oder seine Eröffnung beantragt wird.

8. Antragstellung

8.1 Der Verfügungsfonds wird durch die Quartiersentwicklung Eschweiler-West und das Planungsamt der Stadt Eschweiler verwaltet. Sie begleiten, beraten und betreuen die Antragstellung.

8.2 Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Verfügungsfonds ist schriftlich an die Quartiersentwicklung Eschweiler-West oder das Planungsamt der Stadt Eschweiler zu richten

8.3 Für die Antragsstellung ist das Antragsformular „Verfügungsfonds Eschweiler-West“ zu verwenden und vollständig auszufüllen. Das Antragsformular ist bei der Verwaltung des Verfügungsfonds erhältlich und im Internet abrufbar unter www.eschweiler-west.de.

8.4 Der Antrag muss Angaben zu Antragsteller/in enthalten, Zeitpunkt oder Zeitraum der Maßnahme sowie Ziele und Inhalte benennen, Nutzen und Auswirkungen für das Gebiet definieren. Er ist mit dem Ausstellungsdatum und der rechtsverbindlichen Unterschrift des/der Antragsteller/in zu versehen.

8.5 Der Zuwendungsantrag muss eine detaillierte Kostenaufstellung enthalten. Es ist darzulegen, ob und wenn ja welche sonstigen öffentlichen Mittel beantragt werden/beantragt worden sind und ob weitere Spenden in die Finanzierung einfließen. Voraussichtliche/geplante Einnahmen sind anzuführen und kenntlich zu machen.

8.6 Die Anträge sind spätestens 4 Wochen vor der jeweils nächsten Sitzung des Verfügungsfonds-Gremiums einzureichen. Die Termine werden im Internet und im Quartiersbüro bekanntgegeben.

8.7 Aufträge bis zu einem Höchstwert von 499 € (brutto) können im Wege eines Direktauftrages vergeben werden. Die Einziehung von Vergleichsangeboten durch den/die Antragsteller/in wird empfohlen.

8.8 Aufträge mit einem Auftragswert von 500 € bis 5000 € (brutto) können nach Erhalt des Zuwendungsbescheides (vgl. Nr. 9) durch den/die Antragsteller/in in einem formlosen Verfahren vergeben werden. Das formlose Verfahren umfasst einen Preisvergleich (z.B. online, telefonisch oder per E-Mail) zwischen mindestens drei Anbietern, bei denen ein Angebot eingeholt wird. Die/der Antragsteller/in ist dazu verpflichtet, den Auftrag an den Anbieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu vergeben. Dies ist durch entsprechende Nachweise (z.B. Ausdruck einer Anfrage per E-Mail; Telefonnotiz) zu dokumentieren. Die Angebote sind den Antragsunterlagen beizufügen bzw. spätestens mit den Abrechungsunterlagen bei der Stadt einzureichen.

9. Bewilligung und Zuwendungsbescheid

9.1 Die Zuwendungsanträge werden durch die Quartiersentwicklung Eschweiler-West oder durch das Planungsamt der Stadt Eschweiler auf ihre grundsätzliche Förderfähigkeit vorgeprüft und bei Feststellung einer Förderfähigkeit zur Beschlussfassung durch das Gremium des Verfügungsfonds angemeldet. Die Bearbeitung der Zuwendungsanträge erfolgt in der Reihenfolge ihres Eingangs.

9.2 Die Bewilligungen von Zuwendungen für Fördermaßnahmen dürfen die vorhandenen Haushaltsmittel sowie die durch das Land Nordrhein-Westfalen bewilligten Fördermittel nicht übersteigen.

9.3 Projektanträge unter 500 € (brutto) können von der Quartiersentwicklung in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Eschweiler entschieden werden. Dabei liegt die jährliche Entscheidunggrenze bei einer Gesamtsumme von 3.000 € (brutto).

9.4 Über die Gewährung der Fördermittel aus dem Verfügungsfonds ab 500 € (brutto) entscheidet das Gremium des Verfügungsfonds Eschweiler-West (nach Nr. 10 dieser Richtlinie) in seinen Sitzungen.

9.5 Das Gremium entscheidet auf Grundlage der in dieser Richtlinie definierten Kriterien über den Zuwendungsantrag nach pflichtgemäßem Ermessen.

9.6 In begründeten Einzelfällen können durch den/die Vorsitzende/n und zwei weitere Vertreter/innen des Gremiums Dringlichkeitsentscheidungen getroffen werden.

9.7 Das Gremium kann im Rahmen seiner Entscheidung projektspezifische Auflagen und Ausnahmen aussprechen oder nur einzelne Punkt des Zuwendungsantrages bewilligen.

9.8 Die Bewilligung des Zuwendungsantrages erfolgt nach der Beschlussfassung des Gremiums durch das Planungsamt der Stadt Eschweiler per Zuwendungsbescheid.

9.9 Der Zuwendungsbescheid weist die maximale Höhe der bewilligten Zuwendung für die beantragte Fördermaßnahme aus. Die Zuwendungshöhe kann nachträglich nicht erhöht werden. Soweit Kostensteigerungen bei der beantragten Fördermaßnahme eintreten, muss die Differenz der Gesamtkosten zum bewilligten Zuwendungsbetrag durch den/die Antragsteller/in getragen werden.

9.10 Die Zuwendung wird zweckgebunden für die im Zuwendungsantrag dargestellten Kosten

bewilligt. Innerhalb des Zuwendungsantrages nicht dargestellte Kosten sind nachträglich nicht förderfähig. Dem/der Zuwendungsempfänger/in wird gestattet, innerhalb der geförderten Maßnahme Mehrausgaben einzelner Kostenpositionen durch Minderausgaben anderer Kostenpositionen in Abstimmung mit der Quartiersentwicklung Eschweiler-West und dem Planungsamt der Stadt Eschweiler auszugleichen, soweit der Zuwendungszweck und Gegenstand der Fördermaßnahme nicht wesentlich verändert werden. Die Höhe der Zuwendung bleibt davon unberührt.

9.11 Der Zuwendungsbescheid legt Beginn und Ende der Fördermaßnahme fest. Eine Verlängerung dieser Fristen kann in begründeten Fällen auf schriftlichen Antrag erfolgen. Mit der Fördermaßnahme ist spätestens sechs Monate nach Bewilligung zu beginnen.

9.12 Alle Regelungen des Zuwendungsbescheides sind bindend und bei der Durchführung und Abrechnung der Fördermaßnahmen zwingend zu beachten.

9.13 Der Zuwendungsbescheid kann vor Beginn, während und nach Abschluss der Fördermaßnahme im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides sowie im Falle eines Nachweises falsch gemachter Angaben widerrufen werden. Zu Unrecht ausbezahlte Zuwendungen werden mit dem Widerruf des Zuwendungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz gemäß EuroEG NW zu verzinsen.

10. Gremium des Verfügungsfonds

10.1 Das Gremium des Verfügungsfonds setzt sich aus 14 stimmberechtigten Mitgliedern sowie aus beratenden Mitgliedern aus der Stadtverwaltung und dem Quartiersbüro zusammen.

10.2 Die Besetzung des Gremiums obliegt dem Rat der Stadt Eschweiler.

10.3 Das Gremium ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind. Zur Entscheidung über die Vergabe von Mitteln des Verfügungsfonds genügt dann die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder (Enthaltungen werden nicht mitgezählt). Jedes Mitglied verfügt nur über eine Stimme. Antragsteller/innen können in der Gremiumssitzung zu der Fördermaßnahme angehört werden.

10.4 Ist ein Mitglied des Gremiums selbst Antragsteller/in oder an der Beantragung einer Fördermaßnahme beteiligt, ist dieses Mitglied bei der Abstimmung nicht zu beteiligen. Gleiches gilt für Mitglieder, die von einem/einer Antragsteller/in wirtschaftlich abhängig sind.

10.5 Eine bedingte Zustimmung ist möglich, wenn das Projekt grundsätzlich zustimmungsfähig ist und nur einzelne Punkte des Projektantrages einer Änderung oder Ergänzung bedürfen. Der Bewilligungsbescheid kann in diesem Fall nach Änderung oder Ergänzung des Antrages auch ohne eine erneute Vorlage vor dem Gremium erteilt werden.

10.6 Das Gremium trifft sich einmal pro Quartal, im Bedarfsfall auch häufiger.

10.7 Die Beratung und Entscheidung über einen Projektantrag erfolgt in der Regel in den Sitzungen. In begründeten Fällen kann die Entscheidung des Gremiums auch im Rahmen einer online-Abstimmung erwirkt werden. Zur Entscheidung über die Vergabe von Mitteln des Verfügungsfonds genügt es, wenn im Rahmen dieser online-Abstimmung mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder schriftlich (per E-Mail) zustimmen.

11. Verwendungsnachweis und Kostenerstattung

11.1 Der/die Zuwendungsempfänger/in finanziert die beantragte Fördermaßnahme grundsätzlich vor. Nach Beendung der Fördermaßnahme werden die entstandenen Kosten geprüft und die sich abschließend ergebenden Zuwendungen durch die Stadt Eschweiler an den/die Zuwendungsempfänger/in ausbezahlt.

11.2 Für die Mittelauszahlung ist innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Fördermaßnahme ein Verwendungsnachweis bei der Quartiersentwicklung Eschweiler-West oder beim Planungsamt der Stadt Eschweiler einzureichen. Dieser beinhaltet einen kurzen Projektbericht (max. zwei DIN A4-Seiten zzgl. Fotos) sowie die Gesamtabrechnung mit den originalen Rechnungsbelegen und sonstigen Ausgabenbelegen. Zudem sind Belege der erfolgten Öffentlichkeitsarbeit und eine Inventarisierungsliste aller angeschafften Investitionsgüter beizufügen. Es ist nachzuweisen, wofür die bewilligten Zuwendungen eingesetzt worden sind.

Bei Nichteinhaltung der Frist erlischt die Bewilligung von Zuwendungen.

11.3 Einnahmen sowie beantragte öffentliche Mittel und Spenden, die in die Finanzierung einfließen, sind mit den Kosten der Fördermaßnahme zu verrechnen und mindern die tatsächliche Förderhöhe. Einbehaltene und/oder nicht gemeldete Einnahmen machen den Zuwendungsbescheid unwirksam.

11.4 Sind die über den Verwendungsnachweis dargelegten Kosten geringer als der durch Zuwendungsbescheid bewilligte Kostenrahmen, reduziert sich die Zuwendung entsprechend. Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendung bei Überschreitung des bewilligten Kostenrahmens ist ausgeschlossen.

11.5 Ausnahmsweise können Zuwendungen bei Fördermaßnahmen, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vorfinanzierung durch den/die Antragsteller/in übersteigen, bei entsprechendem Nachweis und auf schriftlichen Antrag als vorzeitige Teilbeträge gewährt und ausbezahlt werden.

11.6 Im Verwendungsnachweis ist zu bestätigen, dass die in den Belegen enthaltenen Angaben richtig sind, die Ausgaben notwendig waren und wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist.

11.7 Nach Überprüfung der Kosten- und Einnahmebelege und der zweckentsprechenden Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds wird der sich daraus ergebende Zuschuss von der Stadt Eschweiler ausgezahlt.

11.8 Der/die Zuwendungsempfänger/in hat sämtliche Belege mindestens fünf Jahre nach Auszahlung des Zuschusses aufzubewahren und bei Bedarf der Stadt Eschweiler sowie übergeordneten Behörden vorzulegen.

12. Zweckbindungsfrist für beschaffte Gegenstände

12.1 Für Ersteinrichtungen und bewegliche Gegenstände, die im Rahmen einer Maßnahme beschafft werden, ist eine Zweckbindungsfrist von mindestens fünf Jahren ab dem Anschaffungsdatum vom/von der Zuwendungsempfänger/in einzuhalten und sicherzustellen. Dies beinhaltet die zweckentsprechende Nutzung sowie die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung bei Verlust. Erst nach Ablauf der zeitlichen Bindung kann über die erworbenen oder hergestellten Gegenstände frei verfügt werden. Sofern diese Frist unterschritten wird, muss vom Zuwendungsempfänger der Zuschuss anteilig für die nicht erfüllte Zweckbindungszeit erstattet werden.

12.2 Der/die Antragsteller/in verpflichtet sich, angeschaffte Investitionsgüter in dieser Zeit für andere gemeinnützige Fördermaßnahmen und Vorhaben im Programmgebiet in geeigneter Form kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

12.3 Nach Ablauf der zeitlichen Bindung kann über die erworbenen Gegenstände frei verfügt werden.

12.4 Die Zweckbindungsfrist bei investiven Maßnahmen an baulichen Anlagen, wie dauerhafte Veränderungen an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken, beträgt zehn Jahre.

13. Besondere Nebenbestimmungen

13.1 Zu jeder Fördermaßnahme ist grundsätzlich frühzeitig und in geeigneter Form Öffentlichkeitsarbeit in Abstimmung mit der Quartiersentwicklung Eschweiler-West und dem Planungsamt der Stadt Eschweiler zu leisten.

13.2 Bei der Erstellung von Medien zur Publizität (Internet, Broschüren, Faltblätter, Postkarten, Postern, Plakaten, Präsentationen, Hinweisschildern und ähnliches) im Rahmen von Maßnahmen, die mit Mitteln des Verfügungsfonds im Geltungsbereich des Gebietes „Soziale Stadt Eschweiler-West“ gefördert werden sind die Logos des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat, der Städtebauförderung, des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Stadt Eschweiler auf den öffentlichkeitswirksamen Materialien zu platzieren. Die Vorlagen für die zu verwendenden Logos werden von der Stadt Eschweiler als Muster zur Verfügung gestellt.

13.3 Während der Durchführung der Fördermaßnahme sind die Banner „Verfügungsfonds Soziale

Stadt Eschweiler-West“ gut sichtbar anzubringen. Die Banner sind im Quartiersbüro Eschweiler-West oder im Planungsamt der Stadt Eschweiler erhältlich und können dort unentgeltlich für den Durchführungszeitraum der Fördermaßnahme ausgeliehen werden.

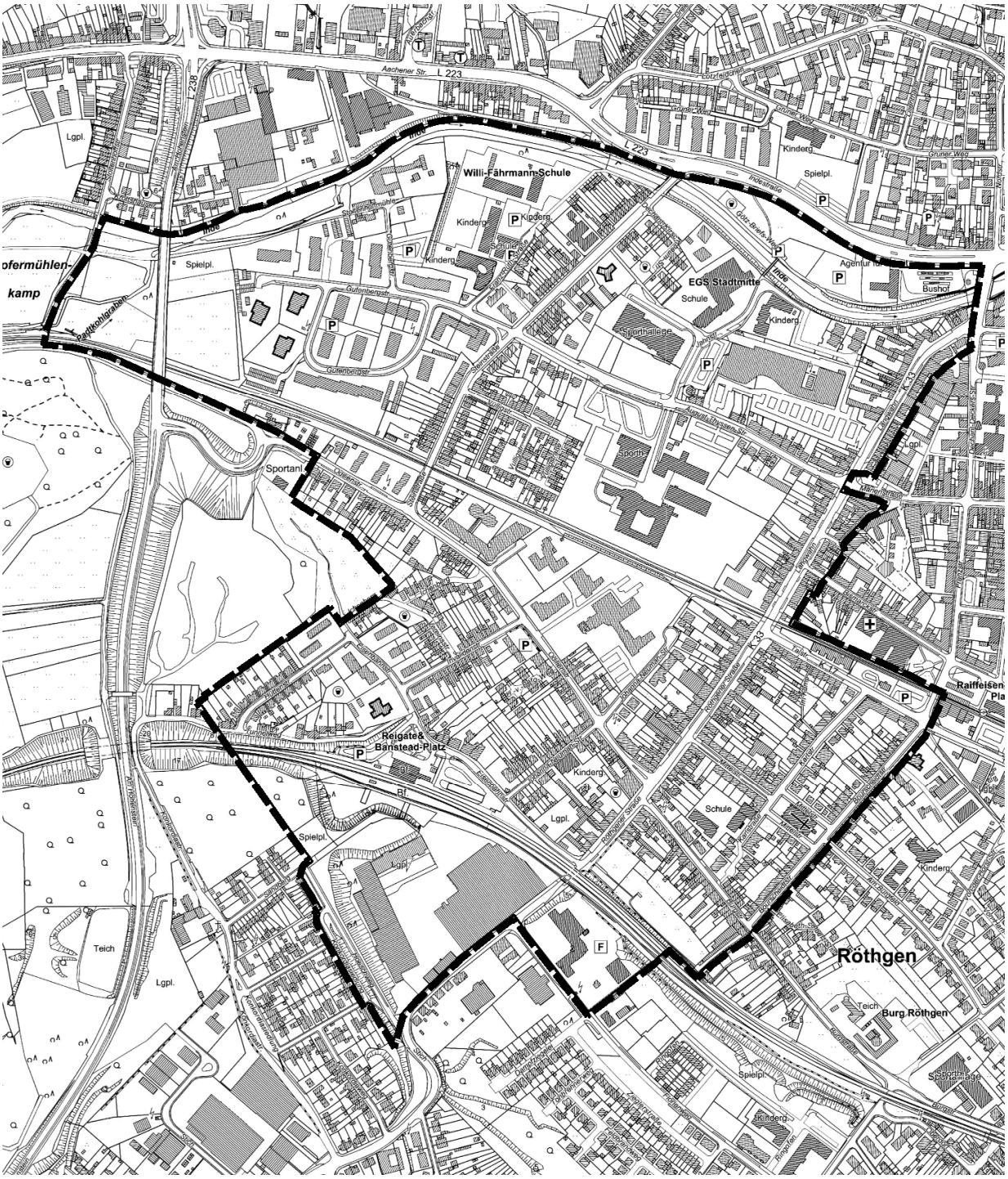
13.4 Der/die Zuwendungsempfänger/in hat den zuständigen städtischen Bediensteten oder den Vertretern der Quartiersentwicklung Eschweiler-West bis zum Maßnahmenabschluss jederzeit die Besichtigung der Maßnahme sowie die Einsicht in die für die Förderung maßgeblichen Unterlagen zu ermöglichen.

14. Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eschweiler tritt diese Richtlinie am 01.01.2026 in Kraft.

Anlage A zur Richtlinie Verfügungsfonds

Räumlicher Geltungsbereich Gebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“



Die vorstehende Richtlinie wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Eschweiler, 2025

Leonhardt
Bürgermeisterin

Verfügungsfonds Eschweiler-West, Maßnahmenübersicht

Stand: 20.03.2026

Lfd. Nr.	Antragsteller: Name bzw. Organisation	Förderprojekt/ Idee	Durchführungszeitraum
2023-ZB-01	NaturFreunde Deutschlands	Fotokurs Naturfotografie	Aug. bis Okt. 2023
2023-ZB-02	Kinderschutzbund Eschweiler e.V.	Mitmachfest - gemeinsam feiern - sich begegnen	15.09.2023
2023-ZB-03	Förderverein Familienzentrum Jahnstraße	St.-Martinsfest	08.11.2023
2023-ZB-04	Kinderschutzbund Eschweiler e.V.	Offener Sporttreff - gemeinsam aktiv	Jan. bis Dez. 2024
2024-ZB-05	Skateweiler e.V.	Graffitiprojekt am Skatepark	13.07. - 20.07.24
2024-ZB-06	GeGe Generationen Gemeinsam e.V.	Gemeinsam statt Einsam	12.09.2024
2024-ZB-07	Kinderschutzbund Eschweiler e.V.	Spielplatzfest - Bewegung, Geschicklichkeit, Spiel und Spaß	20.09.2024
2024-ZB-08	Franz-Josef Surges	Straßenfest Johanna-Neuman-Straße	12.10.2024
2024-ZB-10	AWO Kreisverband Aachen-Land e.V.	Weihnachtsfest im Quartier Eschweiler-West	11.12. / 13.12.2024
2025-ZB-11	AWO Kreisverband Aachen-Land e.V.	Nähwerkstatt - Kreatives Nähen für alle	Mai bis Okt. 2025
2025-ZB-12	Heinz-Peter Böhr	Kreativfest an der Tonmühle	12.07.2025
2025-ZB-13	Kinderschutzbund Eschweiler e.V.	Spielplatzfest - Gemeinsam Musik machen im Viertel	12.09.2025
2025-ZB-14	Karl Zeiger / Franz-Josef Surges	Kulinarisch-Internationales Treffen	27.09.2025
2025-ZB-15	AWO Kreisverband Aachen-Land e.V.	Wochen der Kulturenvielfalt	19.09.-01.10.2025
2025-ZB-19	AWO Kreisverband Aachen-Land e.V.	Weihnachten der Besinnung, Dankbarkeit und Wünsche	18.12.2025

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege

Stand: 14.04.2026

Vorschlag zur Neubesetzung des Entscheidungsgremiums („Lenkungsgruppe“) des Verfügungsfonds Eschweiler-West

	Stimmberechtigte Organisation	Teilnehmer*in
1	CDU Fraktion Eschweiler	Axel Sawall (i.V. Simon Becker, Heinz Kempen)
2	SPD Fraktion Eschweiler	Stephan Löhmann (i.V. Klaus Fehr)
3	AfD-Fraktion	Steven Schaepkens (i.V. Joachim Philipp)
4	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Ortsverband E-schweiler	Norbert Kowalewski (i.V. Elisabeth Völker, Dietmar Widell)
5	Fraktion Die Linke	Albert Borchardt
6	BASIS Fraktion- Bürger für Eschweiler	Karl Zeiger (i.V. Henriette Zeiger)
7	FDP	André Köbernik (i.V. Josef Gier)
8	Berg Tabor e.V. (Jugend- und Integrationsarbeit)	Martin Gruhlke (i.V. Muaaz Youssef)
9	Der Kinderschutzbund, Ortsverband Eschweiler e. V.	Mariethres Kaleß (i.V. Thorsten Ingermann)
10	Mobile Jugendarbeit	Christian Kolf
11	Quartiersmanagerin Eschweiler-West	Lina Wichert (i.V. Farida Aikar-Celso)
12	Tonmühle	Heinz-Peter Böhr
13	AWO Kreisverband Aachen-Land e.V.	Annika Westhoff
14	Senioren- und Betreuungszentrum der Städte-Region Aachen	Bernhard Müller

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
61 Planungsamt

Vorlagen-Nummer
126/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Schule und Sport	öffentlich	03.03.2026

2.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß; hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Tennishalle auf bzw. in der Nähe der Anlage des Eschweiler Tennisclub Blau-Gelb am Dürwißer Freibad zu schaffen. Zu prüfen ist hierbei insbesondere, ob die Flächen von zwei oder drei westlich gelegenen Tennisplätzen (Plätze 7-9) für den Bau der Tennishalle genutzt werden können und Ersatz für die dann wegfallenden Plätze in örtlicher Nähe zur Anlage des Tennisclubs planungsrechtlich gesichert werden kann. Zur Unterstützung des Vereins soll die Möglichkeit der Beantragung von Fördermitteln geprüft werden.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 18.02.2026 gez. Nowicki	gez. Duikers	gez. Vogelheim
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Mit Datum vom 19.05.2025 hat die CDU-Fraktion Eschweiler den in der Anlage 1 beigefügten Antrag zur Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß gestellt. Eine ähnlich lautende Anfrage wurde bereits am 22.05.23 durch den damaligen Vorsitzenden des Sportausschusses eingereicht und durch die Verwaltung beantwortet.

Der Verein Tennisclub Blau-Gelb e.V. ist schon vor drei Jahren auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch eine Halle auf dem Vereinsgelände „Zum Freibad 10" zu bauen und weitere Außenplätze zur Verfügung gestellt zu bekommen. Das Vereinsgelände gehört mit zum „Freizeitzentrum Dürwiß" mit seinen unterschiedlichen freizeit- und erholungsorientierten Nutzungen. Die dort bestehenden attraktiven Einrichtungen (Freibad, Tennisplätze, Spielplätze, etc.) ergänzen seit Jahren erfolgreich das Angebot der Stadt Eschweiler im Bereich Sport, Freizeit und Erholung für die Bevölkerung.

Das Vereinsgelände befindet sich mit den umliegenden Flächen des Freizeitzentrums im Eigentum der Stadt Eschweiler.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben erläutert. Bereits seit einigen Jahren wird auf den verschiedenen Ebenen der Verwaltung an immer wieder wechselnden Standorten geprüft, ob eine Realisierung möglich ist, um den Verein in seiner wichtigen Arbeit für die Sportstadt Eschweiler zu unterstützen. Diese scheiterte bisher jedoch an den planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Vereinsgeländes.

Bzgl. der aktuellen Anfrage kann mitgeteilt werden, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich für das „Freizeitzentrum Dürwiß" eine „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz", „Sportplatz", „Tennisplatz", „Jugendzeltplatz" und „Badeplatz/Freibad" sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar (vgl. Anlage 2). In diesem Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Da hier in diesem Fall die Flächen am "Freizeitzentrum Dürwiß" nicht innerhalb "eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegen und kein Bebauungsplan vorliegt, sind die einschlägigen Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ("Bauen im Außenbereich") abzuprüfen. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. "Tennishallen" sind im Unterschied zu "Tennisplätzen" Gebäude und daher nicht in einer „Grünfläche" zulässig. Eine Tennishalle ist vergleichbar einer „Soccerhalle", „Badmintonhalle" oder „Boulder-/Kletterhalle" grundsätzlich in einem Mischgebiet, einem Gewerbegebiet und ausnahmsweise auch in einem Industriegebiet planungsrechtlich zulässig.

Um die Pläne des Vereins auf dem eigenen Vereinsgelände eine Tennishalle zu bauen zu unterstützen und die geplante Halle auf den bestehenden Außentennisplätzen errichten zu können, wurden bereits 2023 Überlegungen angestellt, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Anschluss einen Bebauungsplan aufzustellen.

Grundsätzlich hat die Stadt im Rahmen der Planungshoheit die Möglichkeiten der Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Grenzen für die Spielräume der Planungshoheit ergeben sich jedoch aus den Gesetzen (BauGB, LPlG, ROG, etc.), aus der Rechtsprechung der Gerichte und aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan fixiert und werden von der Bezirksplanungsbehörde (der Bezirksregierung Köln) ausformuliert.

Um die Planungen des Vereins zu unterstützen, hat die Verwaltung im Frühjahr 2023 Unterlagen für eine geplante 27. Änd. des Flächennutzungsplans – Freizeitzentrum Dürwiß - erstellt. Dazu sollte zukünftig im FNP dort die Zweckbestimmung „Tennisplatz (T)" durch die Zweckbestimmung „Tennisanlage (TA)" ersetzt werden. Dann wäre über ein nachgelagertes Bebauungsplanverfahren im Ergebnis dort die Errichtung von Tennishallen möglich gewesen. Bevor dieses Verfahren dem zuständigen Ausschuss des Rates der Stadt Eschweiler vorgelegt werden sollte, sollte mit einer Anfrage nach 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung Köln abgeklärt werden, ob die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Bezirksplanungsbehörde hat jedoch der beabsichtigen Planung widersprochen. Grundsätzlich ist auch nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Nach der gängigen Rechtsprechung sind bauliche Anlagen, die der Funktion einer Grünfläche dienen in dieser nur in untergeordnetem Maße zulässig. Bei einem Anteil von 15% bebauter Fläche ist dies nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) noch anzunehmen, allerdings seien im „Freizeitzentrum Dürwiß" bereits jetzt ca. 30% der Grünfläche mit baulichen Anlagen bedeckt oder versiegelt, so dass der Charakter einer Grünfläche, die generell dem Aufenthalt im Freien dienen soll, weiter verloren gehe. Der von der Bezirksregierung vorgeschlagene Lösungsansatz, die damals ausnahmsweise zulässige Ausweisung einer „Sonderbaufläche" mit entsprechender Zweckbestimmung für das Freizeitzentrum Dürwiß für Bauflächen im Freiraum, wurde durch ein weiteres Gerichtsurteil des OVG Münster zum Ziel 2.3 LEP NRW zunichtegemacht. Mit diesem Urteil wurden die Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen im Außenbereich stark eingeschränkt. Zurzeit ist aufgrund der landesplanerischen Vorgaben die Ausweisung einer „Sonderbaufläche" für das Freizeitzentrum nicht möglich.

Der Ausweitung des Vereinsgeländes um weitere Außentennisplätze in Richtung Nordosten mit einer Nachnutzung des brachliegenden Minigolfplatzes steht entgegen, dass die Flächen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des "Landschaftsplans VII Eschweiler- Alsdorf" der StädteRegion Aachen liegen. Dieser Bereich ist als „Naturschutzgebiet (NSG) Erholungsgebiet Dürwiß" mit der Ziffer 2.1-4 festgesetzt. Weiterhin wird unter Nr. 5.4-21 „Erhaltung und Pflege des Jugendverkehrsgartens mit Orchideenbestand" festgesetzt. Auf den offenen zum Teil bepflanzten Wiesen im Umfeld des Jugendverkehrsübungsplatzes wurden zahlreiche Orchideenarten nachgewiesen, die unter besonderem Schutz stehen. Der Bau von Tennisplätzen ist dort verboten.

Wie oben dargestellt sind die beiden naheliegenden Erweiterungsideen des Vereins TC Blau-Gelb planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Im weiteren Abstimmungsverfahren wurden über die Baudezernenten Herrn Gödde und Herrn Vogelheim gemeinsam mit der Beigeordneten für den Themenbereich Sport, Frau Duikers, Überlegungen zu Alternativstandorten mit dem Verein kommuniziert. Einige mussten verworfen werden, einige sind noch grundsätzlich prüffähig, allerdings in der Regel mit Restriktionen versehen. Eine abschließende Entscheidung des Vereins, welche der aufgezeigten Optionen weiterverfolgt werden soll/ kann ist noch nicht mitgeteilt worden.

- Die vom Verein eingebrachte Alternative des Baus einer Halle auf dem Areal des FC Eschweiler (Jülicher Str. 270-272) wurde nach verschiedenen Rücksprachen mit den beiden Vereinen verworfen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Areal des FC Eschweiler liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 248 - Sportzentrum Dürwiß - mit seinen zwei Änderungen. Nach den textlichen Festsetzungen sind dort Sportanlagen einschl. Leichtathletikanlagen, Großspielfelder (z.B. Fußball), Kleinspielfelder (z.B. Tennis, Volleyball) und sportorientierte Freizeitanlagen (z.B. Boccia) zulässig. In kleineren Teilbereichen des Plans sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt für Nebenräume (z.B. Umkleiden, Wasch- und Nebenräume, etc.) sowie Kiosk, Fitnessanlagen etc.. Nach dem Bebauungsplan sind "Tennishallen" dort nicht zulässig. Hier müsste ggf. eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Eine weitere, unabhängige Zufahrt von Norden für einen abgegrenzten Bereich für den Tennisverein ist voraussichtlich problematisch, da dort grünordnerische Maßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind und ein weiterer Anschluss an die Landesstraße L238 (Jülicher Straße) vom Straßenbaulastträger Straßen NRW immer sehr problematisch angesehen wird.
  Fazit = Ein FNP-Änderungsverfahren und die Änderung Bebauungsplan sind erforderlich.

- Als weiterer möglicher Standort wurde eine Fläche nördlich des Blaustein-See Parkplatzes P3 (Straße Zum Freibad) diskutiert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.
  Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Vorhabens „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz" dar. Im Bereich des Vorhabens gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 188 - K 10n Ost -, rechtskräftig seit dem 16.04.1991. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ebenfalls „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bedarfsparkplätze" fest.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel „Erhaltung“ angegeben. In der Festsetzungskarte befindet sich das Vorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 „Blausteinsee“. Zusätzlich ist der Vorhabenbereich als „Fläche für Bedarfsparkplätze“ ausgewiesen.
Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan (Stand 2025) ist der Vorhabenbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Dieser ist überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“.
Eine Tennishalle ist eine bauliche Anlage, die innerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden muss. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier keine überbaubaren Flächen fest. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sprechen gegen das geplante Vorhaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre entsprechend erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans müsste aus dem Regionalplan entwickelt werden. Dieser spricht jedoch in seiner aktuell rechtsgültigen Fassung (2025) gegen eine Flächennutzungsplanänderung gemäß dem Vorhaben.
Fazit = Der Bau einer Tennishalle an dem vorgeschlagenen Standort verstößt gegen die Ziele der Landesplanung und ist daher nicht umsetzungsfähig.

- Alternativ wurde eine landwirtschaftliche Fläche an der K33/Fronhovener Straße am nördlichen Ortseingang von Dürwiß diskutiert. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Vorhabens „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen und wie oben dargestellt unzulässig. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans wäre erforderlich. Die Flächen liegen außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel „Biotopentwicklung“ angegeben. Die südlich angrenzenden Flächen sind in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes VII als „geschützter Landschaftsbestandteil“ 2.4.-38 ausgewiesen. Bei der ausgewählten Vorhabenfläche handelt es sich um einen Standort am Ortseingang von Dürwiß. Der aktuelle Regionalplan (2025) sieht potenziell große Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich für den Ortsteil vor. Um weiterhin eine zukunftweisende Entwicklung von Dürwiß zu ermöglichen, sollte der Standort nicht durch eine Tennishalle bebaut und so ggf. Erweiterungskonzepte eingeschränkt werden.
  Fazit = Eine Bebauung an diesem Standort ist nicht im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung. Ein FNP-Änderungsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren sind erforderlich.

- Als weitere Alternative wurde eine Fläche im IGP an der Kurt-Nagel-Straße Ecke Wilhelm-Lexis-Straße in die Diskussion eingebracht. Die Fläche ist nur teilweise im Eigentum der Stadt. Sie liegt im Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – IGP – und ist als Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Fläche liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII, der dort unter Nr. 2.4-65 einen besonders „geschützten Landschaftsbestandteil“ festsetzt.
  Fazit = Da die Fläche nicht vollständig im Eigentum der Stadt ist und für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes vorgehalten wird, macht eine notwendige Änderung des Bebauungsplans und des Landschaftsplans für eine Tennishalle zurzeit keinen Sinn.

- Diskutiert wurde der Bau einer Tennishalle auf dem Gelände in Bergrath Im Felde 20a. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Eschweiler. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 76 – Hastenrather Weg -, rechtskräftig seit 16.10.1979, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt. Eine Tennishalle hätte keine untergeordnete Bedeutung, so dass hier auch der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden müssten. Nach dem Regionalplanentwurf liegt die Fläche innerhalb eine „Allgemeinen Siedlungsbereichs“, so dass hier eine Flächennutzungsplanänderung mit einer „Sonderbaufläche“ möglich ist.
  Fazit = Ein FNP-Änderungsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren sind erforderlich.

- Alternativ wurde eine weitere Fläche am Blaustein-See am oberen Kreisverkehr diskutiert. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern der Blaustein-See GmbH. Hier gilt der Bebauungsplan 250 – Zum Blaustein-See -, rechtskräftig seit 12.01.2000. Dieser setzt ein Sondergebiet für „Anlagen für Freizeit und Erholung“ fest. Hier sind allerdings Tennisplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tennishallen sind unzulässig, da nur „offene“ Sportfelder/-plätze/-anlagen in der Festsetzung benannt sind.
  Fazit = Hier ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

- Diskutiert wurde weiterhin eine Fläche westlich von OBI an der Dürener Straße 340. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 287A – Dürener Straße / Hovermühle -, rechtskräftig seit 25.11.2016. Hier ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Tennishalle als „Anlage für sportliche Zwecke“ ist allgemein zulässig.
  Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist dort der Bau einer Tennishalle direkt möglich. Allerdings hat der Eigentümer dort zwischenzeitlich andere Entwicklungsvorstellungen geäußert.

- Als weiterer Standort wurde die Fläche im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes an der Laurenzbergerstraße 15 diskutiert. Hier existiert der Bebauungsplan D9 / 2. Änd. – Auf dem Bend -, rechtskräftig seit 15.11.1974, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Dort ist der Bau einer Tennishalle planungsrechtlich unproblematisch. Da das Grundstück nicht vollständig im Eigentum der Stadt ist, wurden dem Verein Kontaktmöglichkeiten übermittelt.
  Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist dort der Bau einer Halle direkt möglich.

- Vorgeschlagen wurde weiterhin ein Standort im Bereich der Dürwißer Straße nördlich der Autobahn. Auf den Flächen südöstlich des Industrie- und Gewerbeparks (IGP) verfolgt die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer RWE die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt dort eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Mit der Verwaltungsvorlage 255/25 hat die Stadt dort im letzten Jahr das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 207 – Industrie- und Gewerbepark VIII – gestartet. Hier wird eine zeitnahe Umsetzung erwartet.
  Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Errichtung einer Halle im neuen Gewerbegebiet möglich sein.

- Zudem kann als weitere Alternative eine Tennishalle in jedem Gewerbegebiet auf einem ausreichend großen Grundstück mit einer entsprechenden zulässigen Höhenentwicklung errichtet werden.

Wie in den o.a. Ausführungen umfangreich erläutert, lässt sich der im Antrag der CDU-Fraktion vorgeschlagene Beschluss die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Tennishalle im Bereich/Umfeld des bestehenden Vereinsgeländes zu schaffen, aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzen. Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss abzulehnen.

Gleichzeitig steht die Verwaltung mit dem Verein auch weiterhin zur Prüfung und Beratung konkreter Vorhaben in Verbindung. So hat zu Jahresbeginn eine intensive Erörterung möglicher Alternativstandorte mit Vertretern des Vereines stattgefunden. Dabei wurden insbesondere die beiden o.g. möglichen Standorte sowie vereinseitige Anforderungen an evtl. Alternativstandorte erörtert. Die Vertreter des Vereines werden die im gemeinsamen Austausch erarbeiteten Erkenntnisse und Lösungsalternativen nun zunächst vereinsintern erörtern.

Die Verwaltung wird zudem mitteilen, sobald Förderzugänge bekannt werden. Aktuell ist kein einschlägiges Förderprogramm bekannt

.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Kosten für die beiden Bauleitplanverfahren sind aktuell nicht bezifferbar. Im Rahmen der beiden Verfahren müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 - Räumliche Planung und Entwicklung - geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:
Die Durchführung der Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Kapazitäten im Planungsamt. Aufgrund von derzeit nicht besetzten Stellen, müssten wichtige Projekte des Strukturwandels oder des Wiederaufbaus (B-Plan für Schwimm- und Sportzentrum) oder der Wohnbauflächenentwicklung (Nördlich Dreiers Gärten) ggf. hintenangestellt werden.

Anlagen:
1. Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025
2. Auszug Flächennutzungsplan Bestand

FRAKTION ESCHWEILER

CDU-Fraktion | Johannes-Rau-Platz 1 | 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Bürgermeisterin Leonhardt

über Mail: ratsbuero@eschweiler.de

Eschweiler, 19.05.2025

Antrag: Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler beantragt, den folgenden Beschlussvorschlag zur Beratung und Abstimmung in die zuständigen Fachschüsse bzw. den Stadtrat zu bringen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Tennishalle auf bzw. in der Nähe der Anlage des Eschweiler Tennisclub Blau-Gelb am Dürwißer Freibad zu schaffen. Zu prüfen ist hierbei insbesondere, ob die Flächen von zwei oder drei westlich gelegenen Tennisplätzen (Plätze 7-9) für den Bau der Tennishalle genutzt werden können und Ersatz für die dann wegfallenden Plätze in örtlicher Nähe zur Anlage des Tennisclubs planungsrechtlich gesichert werden kann. Zur Unterstützung des Vereins soll die Möglichkeit der Beantragung von Fördermitteln geprüft werden.

Begründung:

Der Eschweiler TC Blau-Gelb plant schon seit Jahren den Bau einer Tennishalle aus eigenen Mitteln, da der Spielbetrieb im Winter stark eingeschränkt ist. Die Hallenkapazitäten in Eschweiler sind sehr begrenzt und lassen unter anderem keine „Medenspiele“ des Vereins in der eigenen Heimatstadt zu, sodass er seiner Rolle als gastgebender Verein nicht nachkommen kann. Auch der winterliche Trainingsbetrieb kann nicht auf dem eigenen Vereinsgelände durchgeführt werden.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Tel: 02403 71404
E-Mail: cdu-fraktion@eschweiler.de
www.cdu-eschweiler.de

Aus diesem Grund müssen die Teams des TC Blau-Gelb auf Hallen in anderen Städten ausweichen, was mit hohen Kosten verbunden ist. Auch eine mit dem kontinuierlichen Trainingsbetrieb verbundene und verlässliche Nachwuchsförderung lässt sich nur schwer bis gar nicht umsetzen. Darüber hinaus sind längere Anfahrten zu Sportstätten auch im Sinne der Nachhaltigkeit bedenklich.

Bisher sind sämtliche Standortvorschläge des Vereins für eine eigene Tennishalle auf Widerstände der Verwaltung gestoßen, ohne dabei konkrete Vorschläge für eine machbare Lösung zu erhalten. Seit Jahren ruht deswegen das Projekt. Dies wird dem ehrenamtlichen Engagement eines Vereins mit über 600 Mitgliedern und mehr als 230 Kindern und Jugendlichen nicht gerecht.

Es ist die Aufgabe der Öffentlichen Hand, das Ehrenamt bestmöglich zu unterstützen, zumal der Verein die Halle aus eigenen Mitteln errichten will. Um die finanzielle Belastung für den Verein zu senken, ist deswegen die Möglichkeit zu prüfen, ob ein Förderprogramm greift.

Die Anlage des TC Blau-Gelb steht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freibad. Der Schwerpunkt Sport und Freizeit ist dort schon gesetzt. Auf der Vereinsfläche befinden sich derzeit 10 Außenplätze, die in der Hauptsaison in Gänze kontinuierlich genutzt werden. Der vom Verein angestrebte Bau soll nach modernen und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Darüber hinaus möchte der Verein Kooperationen mit Schulen eingehen, um die Halle perspektivisch auch für Angebote des Schulsports zu nutzen. So könnten noch mehr Kinder und Jugendliche für den (Tennis)Sport begeistert werden. Auch Bewegungsangebote für Kita-Kinder (in Dürwiß befinden sich sechs Kindertagesstätten) sind denkbar und werden vereinsseitig begrüßt. In Frage kommen hier insbesondere die Vormittagsstunden, in denen üblicherweise der Schulsport stattfindet. Weitere Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche in Eschweiler sind aus Sicht der CDU grundlegend zu fördern. Der Bau einer Tennishalle würde dieses sinnvoll ergänzen und Kinder wie Jugendliche an Sportarten heranführen, die bisher in Allzweckturnhallen mit zu niedrigen Deckenhöhen nicht stattfinden können.

Aus diesen Gründen sollte die Stadtverwaltung alles Notwendige unternehmen, den Verein TC Blau-Gelb, der im kommenden Jahr sein 100-jähriges Bestehen feiert, beim Bau einer eigenen Halle zu unterstützen und das sportliche Ehrenamt zu fördern. Der Verein erlebt einen stetigen Zuwachs und stößt schon seit Längerem an seine Kapazitätsgrenzen. Seit Jahren liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Minigolfplatz brach. Eine Folgenutzung des Areals ist nicht absehbar. Dort ist eine Möglichkeit denkbar, weitere Tennisplätze zu schaffen, damit der Verein mehr Sportinteressierten die Möglichkeit bieten kann, Tennis zu spielen. Dies würde dem Verein zeitnah helfen.

Daher soll zur Kompensation der wegfallenden Außentennisplätze zugleich geprüft werden, wie die nicht mehr genutzte Minigolfanlage für den Bau weiterer Außentennisplätze

zur Verfügung stehen kann. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Minigolfanlage als Standort für eine Tennishalle in Frage kommt, sollte eine Erweiterung der Anlage im westlichen Teil nicht umsetzbar sein.

Sollte sich der Bau einer Tennishalle mit vier Plätzen auf der Anlage am Freibad nicht realisieren lassen, wird die Verwaltung beauftragt, die Gründe hierfür detailliert darzulegen und konkrete Alternativstandorte in der Nähe zu benennen, an denen der Verein TC Blau-Gelb den Bau einer Tennishalle umsetzen kann.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, Fördermöglichkeiten als Unterstützung für den Bau der Tennishalle zu heben. Diese sind dem Rat der Stadt als auch den Fachausschüssen zu benennen und ebenfalls vorzustellen.

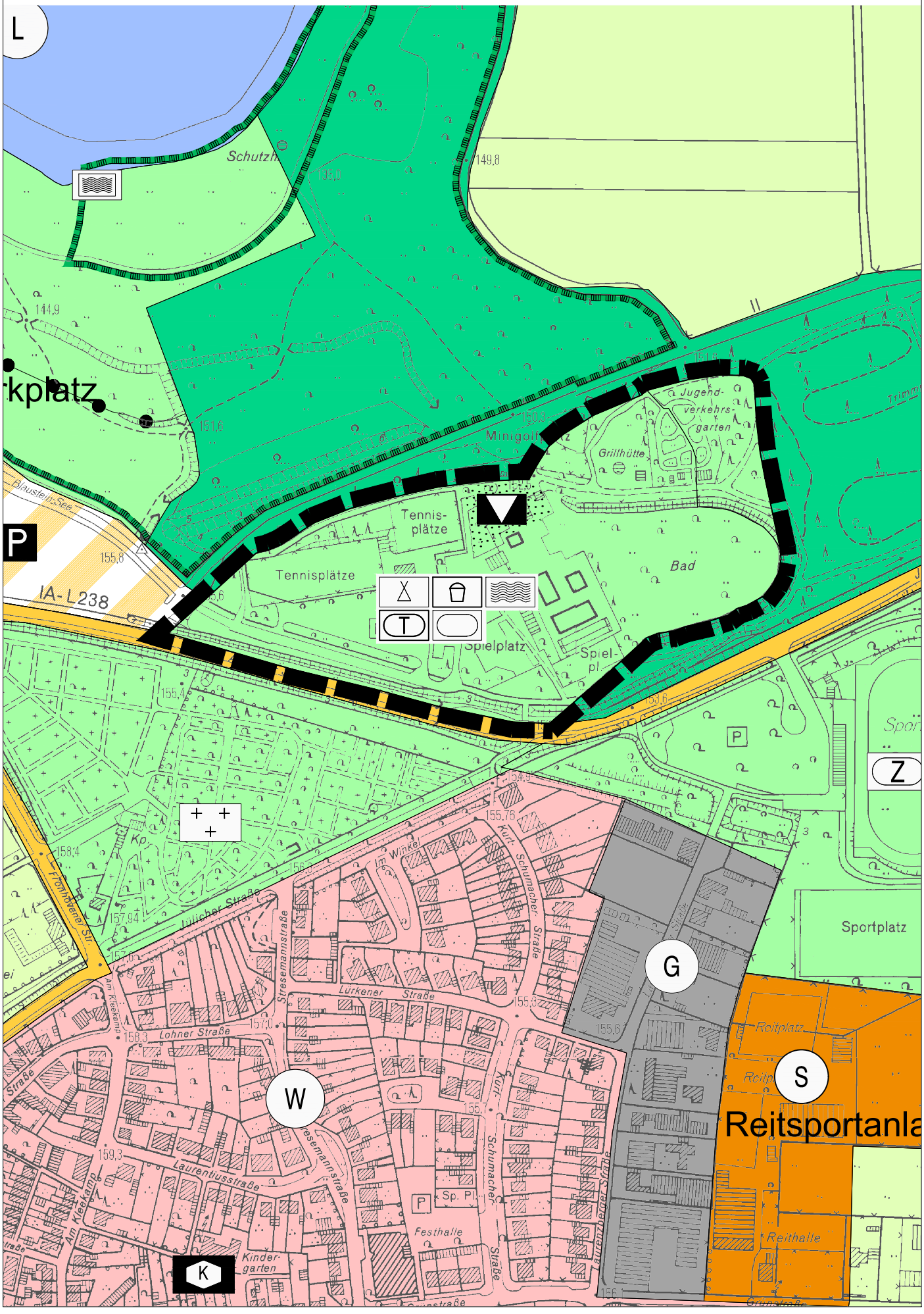
Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schlenter

Fraktionsvorsitzender

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 03.03.2026

---

3 **Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß;** **126/26**
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025

Die mit der Einladung versandte Vorlage wurde durch eine Tischvorlage im Beschlussvorschlag geändert. In Abänderung zum ursprünglichen Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.26, wurde die Verwaltung mit Mail von 28.02.2026 von der CDU-Stadtratsfraktion gebeten, folgende geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung zu bringen: „Die Verwaltung wird beauftragt, die als Ergebnis der Prüfung von möglichen Flächen zum Bau einer Tennishalle als realisierbar eingeschätzten Standorte in enger Abstimmung mit dem Tennisclub weiter zu organisieren, notwendige Abstimmungen vorzunehmen und dem Rat sowie den zuständigen Fachausschüssen eine Beschlussempfehlung in Abwägung der möglichen Standorte zwecks Einleitung ggf. nötiger planungsrechtlicher Schritte vorzulegen."

Vor Einstieg in die Beratung wies Herr Schoop daraufhin, dass es einen Tippfehler in der Vorlage gegeben habe. Auf Seite 5 müsse es „Birkener Straße 15" und nicht „Laurensberger Straße 15" heißen.

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Herzog merkte an, dass die SPD-Fraktion den Antrag der CDU-Fraktion mittrage. Dieser stelle einen klaren Auftrag dar, die Entwicklung weiter zu forcieren.

Nachfolgender Beschluss wurde mit 14 Stimmen gegen 3 Ablehnungen der AFD gefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die als Ergebnis der Prüfung von möglichen Flächen zum Bau einer Tennishalle als realisierbar eingeschätzten Standorte in enger Abstimmung mit dem Tennisclub weiter zu organisieren, notwendige Abstimmungen vorzunehmen und dem Rat sowie den zuständigen Fachausschüssen eine Beschlussempfehlung in Abwägung der möglichen Standorte zwecks Einleitung ggf. nötiger planungsrechtlicher Schritte vorzulegen.

Eschweiler, 02.04.2026
beglaubigt:

Dümenil

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
230/Wirtschaftsförderung und Tourismus

Vorlagen-Nummer
040/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Jugendhilfeausschuss	öffentlich	21.04.2026

2.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Architektenwettbewerb zur Planung des Jugendbegegnungszentrums Eschweiler-West

Beschlussvorschlag:
Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Planung des neuen Jugendbegegnungszentrums Eschweiler-West wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Schütte	Datum: 09.04.2026 gez. Nowicki	gez. Duikers	gez. Vogelheim
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Auf dem rund 2,5 ha großen Gelände der ehemaligen Sportplatzanlage „Indestadion“ ist die Errichtung eines innovativen Angebots für Kinder und Jugendliche geplant, auf der sowohl ein Jugendbegegnungszentrum als auch Outdoor-Freizeitaktivitäten gestaltet werden. Als Leuchtturmprojekt des Strukturwandels werden hohe Ansprüche an das pädagogische Konzept und die technische Gestaltung des Gebäudes angesetzt.

Die Projektskizze „Jugendbegegnungszentrum“ wurde im Rahmen des Aufrufs „Stadtentwicklung für das Rheinische Revier der Zukunft“ bereits vom Aufsichtsrat der Zukunftsagentur in seiner Sitzung am 03.06.2022 als „substanzielle Projektidee“ eingestuft und im Qualifizierungsverfahren damit offiziell mit einem ersten Stern ausgezeichnet. Für die Weiterqualifizierung steht die Starke Projekte GmbH als Unterstützungsangebot des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW der Stadt Eschweiler zur Seite.

Im Jahr 2025 wurde ein umfangreiches Jugendbeteiligungsverfahren durchgeführt und an eine Bedarfsplanung gekoppelt. Deren Ergebnisse sollen die Grundlage für einen angestrebten Architektenwettbewerb bilden. Das Ziel des Wettbewerbs soll darin liegen, einen baulichen Entwurf mit Leuchtturm-Charakter zu finden, der die Ergebnisse der Jugendbeteiligung aufgreift. Die Umsetzung eines Architektenwettbewerbs ist ausdrücklich durch den Fördergeber gewünscht und Voraussetzung für das weitere Förderverfahren.

Die Vorteile der Durchführung eines Architektenwettbewerbs liegen in der Qualitätssicherung, einer größeren Ideenvielfalt und ihrer Wirtschaftlichkeit. Die Auswahl aus einer Vielzahl kreativer und qualitativ hochwertiger Ideen soll dabei helfen, die beste bauliche Variante des Projekts zu finden. Durch eine Konkurrenzsituation der Entwürfe können auch Kosten des Baus und des laufenden Betriebs reduziert werden.

Für die Durchführung des Wettbewerbs soll in einem ersten Schritt ein Projektsteuerer durch die Starke Projekte GmbH beauftragt werden, der die Umsetzung des Wettbewerbs unterstützt. Der Wettbewerb soll im 2. Halbjahr 2026 beginnen. Die Ergebnisse sollen planmäßig im Jahr 2027 vorliegen.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Gesamtkosten der Durchführung des Architektenwettbewerbs werden auf 250.000,- bis 300.000,- € zzgl. der Kosten für den zu beauftragenden Projektsteuerer von ca. 60.000,- € geschätzt.

Die projektbezogenen Planungskosten werden mit einem Satz von 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben als Anteilsfinanzierung durch die Starke Projekte GmbH bezuschusst. Die Starke Projekte GmbH erhält als 100-prozentige Tochter von NRW.URBAN mit dem Zuwendungsbescheid des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle vom 26.05.2025 auf Grundlage der Förderrichtlinie Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerksstandorten (STARK) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie eine entsprechende Projektförderung. Der Eigenanteil der Stadt Eschweiler beträgt 10%.

Folglich entstehen der Stadt Eschweiler Planungskosten von ca. 31.000,- bis 36.000,- €, die unter dem Produkt 155710101 – Wirtschaftsförderung – geführten Sachkonto 09110002 zur Verfügung gestellt werden.

Bei dem Projekt des Jugendbegegnungszentrums handelt es sich um ein fortlaufendes und mehrjähriges Projekt, dessen Durchführung durch den Rat der Stadt Eschweiler am 27.09.2023 beschlossen wurde. Ebenfalls wurde die Unterzeichnung entsprechender Verträge (Geschäftsbesorgungsvertrag, Zuwendungsweiterleitungsvertrag und eine Vollmacht) mit der starke Projekte GmbH beschlossen. Eine Verschiebung des Beschlusses zur Durchführung des Architektenwettbewerbs in den nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 01.07.2026, der voraussichtlich im Fall eines Haushaltsbeschlusses in der Stadtratssitzung vom 06.05.26 nicht mehr während einer fortlaufenden Haushaltsführung beschlossen werden würde, würde zu einer Projektverzögerung von rund drei Monaten führen. Projektverzögerungen können sich auch aufgrund der Fördersystematik der Strukturwandelförderung projektgefährdend auswirken und sollten daher grundsätzlich vermieden werden. Insofern sind die

haushaltsrechtlichen Voraussetzungen eines entsprechenden Beschlusses in der Übergangswirtschaft gegeben.

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
61 Planungsamt

Vorlagen-Nummer
175/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Wettbewerb Quartier Nördlich Dreiers Gärten; hier: Ergebnis und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt das Ergebnis des Wettbewerbs zustimmend zur Kenntnis.

Er beauftragt die Verwaltung
a) den Projektentwickler bei der Weiterentwicklung des prämierten städtebaulichen Konzeptes zu unterstützen,
b) die Anregungen aus den Diskussionen der Politik zu sichten, zu bewerten und in die weitere Entwicklung des Projektes einzubringen,
c) mit dem Projektenwickler einen städtebaulichen Vertrag über die Übernahme der Planungskosten für die notwendige Bauleitplanung zu erarbeiten,
d) dem Ausschuss den erabeiteten städtebaulichen Rahmenplan mit einem Zeitplan zur Umsetzung des Projektes vorzulegen und
e) auf dieser Grundlage ein (oder mehrere) Bebauungsplanverfahren für das Projektgebiet vorzubereiten.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Schütte	Datum: 30.03.2026 gez. i. V. Duikers		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Zum Hintergrund siehe die Sitzungsvorlagen 019/25, 084/25, 231/25 und 029/26.

Anlass und Aufgabenstellung
Die Projekt Dreiers Gärten GmbH aus Idstein plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Eschweiler ein Projekt zur städtebaulichen Neuordnung einer etwa 9 ha großen Fläche am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt – zwischen der Friedensstraße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten (Anlage 1). Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße –. Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler dort ist, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nordwestlichen Bereich des Gebietes.
Zur Vorbereitung der Entwicklung der gesamten Flächen östlich der Jülicher Straße, über die die Projekt Dreiers Gärten GmbH bereits zu einem Großteil verfügt, wurde bereits das Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – (vgl. VV 142/25 und 171/25) auf den Weg gebracht.
Gemeinsames Ziel der Stadt und der Projektentwickler ist es für die hier betrachteten Flächen ein attraktives, kompaktes »Quartier der Zukunft« mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung zu entwickeln, welches eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet. Das Angebot verschiedener Wohnformen und -qualitäten soll unterschiedliche Nutzergruppen in das Quartier ziehen. Das stark durchgrünte Quartier soll nicht nur verschiedene Wohnangebote schaffen, sondern bietet im nördlichen Bereich Teilflächen für nicht störende Gewerbebetriebe und eine Kleingartenanlage, um das Angebot dieser Nutzungen im Stadtgebiet zu verbessern und den notwendigen Abstand für die schutzwürdige Wohnbebauung zur emittierenden Autobahn zu gewährleisten.
Mit dem Wettbewerb soll eine überzeugende städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption gefunden werden, die den hohen Ansprüchen an die exponierte Lage des Wettbewerbsgebietes Rechnung trägt und im Vorfeld wesentliche Qualitäten für die einzelnen Wohntypologien, die Gestaltung der Freiräume, aber auch den Umgang mit dem Lärmschutz und den Entwässerungsherausforderungen aufzeigt.

Verfahren und Ablauf
Mit den im letzten Jahr durch den Ausschuss beschlossenen Auslobungsunterlagen (vgl. VV 231/25) wurde in der Zeit vom 01.09.2025 bis zum 26.11.2025 der „städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb Nördlich Dreiers Gärten“ durchgeführt.
Ziel eines Wettbewerbes ist es, für Bauherr*innen und Nutzer*innen eine optimale und wirtschaftliche Lösung der Planungsaufgabe zu erreichen, die am besten durch den Vergleich unterschiedlicher Alternativen möglich ist. Wichtige Anforderungen, die bei einem fairen Wettbewerb erfüllt werden müssen, sind unter anderem die anonyme Beurteilung aller Wettbewerbsbeiträge und die Bewertung der Arbeiten durch ein unabhängiges Preisgericht.
Ausloberin des Wettbewerbs nach den »Richtlinien für Planungswettbewerbe« (RPW 2013) war die Projekt Dreiers Gärten GmbH aus Idstein (Hr. E. Turan). Die Wettbewerbsbetreuung erfolgte durch das Dortmunder Büro postwelters + partner Architektur und Stadtplanung BDA/SRL. Insgesamt acht Büros wurden von der Ausloberin zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Alle acht Büros reichten ihre Arbeiten fristgerecht und anonym ein.
Die Teilnehmenden erhielten am 1. September 2025 die Aufgabenbeschreibung und die ergänzenden Planunterlagen. Am 17. September 2025 fand ein Einführungskolloquium mit allen teilnehmenden Büros und den Mitgliedern des Preisgerichtes statt. Hier konnten Rückfragen zum Verfahren und zur Wettbewerbsaufgabe gestellt und geklärt werden. Den Teilnehmenden blieben insgesamt neun Wochen zur Bearbeitung und Fertigstellung der Planunterlagen, die bis zum 26. November 2025 eingereicht werden mussten. Nach einer Vorprüfung der anonym vorliegenden Arbeiten durch das Büro postwelters + partner, tagte am 5. Februar 2026 das unabhängige Preisgericht, welches sich aus Vertreter*innen des Investors, der Stadtverwaltung und der Politik zusammensetzte. Die Jury wurde komplettiert durch hochqualifiziere unabhängige Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen. Den Vorsitz der Preisgerichtssitzung übernahm Prof. Andreas Fritzen, Architekt und Stadtplaner aus Köln. Erst nach der Auswahl der Preisträger*innen wurde dem Preisgericht die Urheberschaft der eingereichten Arbeiten bekannt gegeben, um eine größtmögliche Neutralität bei der Auswahl und Beurteilung der Konzepte zu gewährleisten.

Nach intensiver Prüfung und Diskussion entschied das Preisgericht in seiner Sitzung am Donnerstag, 5. Februar 2026 den ersten Preis für den Wettbewerb an das Büro Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf mit arbos landscape GmbH aus Hamburg (Anlage 2) zu vergeben. Der Beurteilungstext der Jury zu diesem Siegerentwurf ist in der Anlage 3 beigefügt.
Der erste Preisträger erhält ein Preisgeld in Höhe von 42.500 Euro. 25.500 Euro gehen an den 2. Preis - bjp | bläser jansen partner GbR aus Dortmund in Zusammenarbeit mit KRAFT.RAUM. aus Düsseldorf. Den dritten Preis erhalten Wienstroer Architekten Stadtplaner PartGmbB und rhein-flügel severin aus Düsseldorf sowie scape Landschaftsarchitekten GmbH ebenfalls aus Düsseldorf mit 17.000 Euro. Alle acht beteiligten Büros erhalten zusätzlich eine Aufwandsentschädigung von jeweils 5.000 Euro.
Alle acht Wettbewerbsarbeiten mit Plänen und Modellfotos können auf der Webseite des begleitenden Büros unter https://www.post-welters.de/projekte/wettbewerbsmanagement eingesehen werden.

Ausblick
Die Projekt Dreiers Gärten GmbH beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Stadt Eschweiler eine Beauftragung der Verfasser*innen des 1. Preises zur weiteren Konkretisierung und Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans zu erteilen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sicherlich im Rahmen dieses Entwurfs-, Konkretisierungs- und Abstimmungsprozesses, Änderungen des prämierten Entwurfs erfolgen werden. Dies ist ein üblicher Entwicklungsprozess – der städtebaulich prämierte Beitrag im Wettbewerbsverfahren ist nicht das »endgültige Umsetzungsergebnis«, bietet aber eine hervorragende Grundlage für eine Weiterentwicklung. Insbesondere waren sich mehrheitlich die Mitglieder*innen des Preisgerichts einig, dass in Bezug auf die konkrete Entwicklung in und für die Stadt Eschweiler im Rahmen der Weiterentwicklung des Entwurfs der Anteil der Einfamilienhäuser vergrößert werden soll.

Den Ausschussmitgliedern soll nunmehr auch die Möglichkeit gegeben werden, Anregungen und Bedenken zu den vorliegenden Unterlagen des prämierten Beitrags (Anlage 2) schriftlich bis zum 31.05.2026 bei der Verwaltung (Stadtplanungsamt: Stadtplanung@eschweiler.de) einzureichen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Preisgerichtssitzung und unter Einbeziehung der Anregungen aus der politischen Diskussion soll durch den Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Verwaltung eine Überarbeitung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb erfolgen. Wenn der Projektentwickler sich bereit erklärt, die Kosten für die Planungsleistungen der notwendigen Bebauungspläne im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen, soll der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan die Grundlage für die nachfolgende Umsetzung in einem oder mehreren Bebauungsplanverfahren bilden. Nach dem aktuellen Zeitplan soll dem Ausschuss dann noch in diesem Jahr eine Sitzungsvorlage zum Start eines Bebauungsplanverfahrens vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Das Wettbewerbsverfahren war haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hatte sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:
Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers bindet als Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat und dort insbesondere im Planungsamt.

Anlagen:
1. Entwicklungsareal
2. Siegerentwurf
3. Text der Jury

Anlage 1 der VV 175/26

»Quartier Nördlich Dreiers Gärten« in Eschweiler
- Entwicklungsareal -

postwelters+partner
Architektur & Stadtplanung

Gebiet VBP 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße -

Wettbewerbsgebiet

Ideenteil



Luftbild Quelle: Geoportal

Lageplan 1. Preis



Quartier Dreiers Gärten- Eschweiler

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit
arbos landscape GmbH, Hamburg



Konzept 1. Preis



Modellfoto 1. Preis

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit
arbos landscape GmbH, Hamburg

Modellfoto: postwelters+partner mbB, Dortmund

Erläuterungstext Siegerentwurf

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit
arbos landscape GmbH, Hamburg

„Dreiers Gartenhöfe“

Städtebauliche Leitidee

Das Konzept bildet die Grundlage für ein neues Wohnquartier, welches die stadträumliche Lücke schließt und die angrenzenden Stadtgebiete miteinander verbindet. Ein durchlaufender Grünzug bildet einen neuen öffentlichen und durchgrünten Innenbereich, der als Landschaftspark eine grüne Wegeverbindung in die nördlichen Landschaftsräume ermöglicht. Als „Grünes Herz“ entsteht eine zentrale Mitte die hier Identität und Gemeinschaft erzeugt und gleichzeitig als Retentionsraum dient.

Die angrenzenden Baufelder bilden markante Raumkanten aus, die durch Rücksprünge und Aufweitungen unterschiedliche räumliche Situationen ausbilden und so ein spannungsvolles inneres Gefüge entstehen lassen.
Alle Baufelder grenzen an einen gemeinschaftlichen Innenbereich an und erhalten hierüber ihre Adressen. So entsteht ein familienfreundliches naturbezogenes Wohnquartier, das über seine hohen Freiraumqualitäten Gemeinschaft und Kommunikation fördert.

Die neuen Baufelder vermitteln zwischen dem Geschoßwohnungsbau im Westen und der lockeren, offenen Einfamilienhausbebauung im Osten mit einer abgestuften Dichte. Für die westlichen Baufelder ist der angrenzende Entwicklungsbereich maßsstabsprägend. Im östlichen Bereich entstehen mehrheitlich Einzelhäuser, die zur angrenzenden Bebauung vermitteln.

Zentraler Platz als Quartiersmitte

Als baulicher Auftakt und in direkter Blickbeziehung zur Jülicherstraße entsteht das zentrale Baufeld mit Sonderwohnformen und gewerblichen Flächen im Erdgeschoß. Hier befinden sich Mehrgenerationen- und Clusterwohnformen, im Erdgeschoß beleben ein Quartierstreff und ein Cafe den öffentlichen Raum. Direkt am Platz entsteht das zentrale Quartiershaus, das als Solitär zeichenhaft die bauliche Mitte symbolisiert. Hier befinden sich kulturelle und gewerbliche Nutzungen, Co-Working und Büroflächen für Start-ups.

Der Quartiersplatz bildet das Herzstück des neuen Quartiers, besitzt als Platzraum eine hohe Aufenthaltsqualität und dient als Kommunikationsort zwischen den Bewohnern der angrenzenden Stadtteile und des neuen Quartiers. Hier befinden sich Spiel- und Kommunikationsflächen für alle Altersgruppen. Der gesamte Platzraum wird locker mit Bäumen überstellt, die wohltuenden Schatten spenden. Ein kleiner Brunnen bildet ein zentrales und belebendes Element auf dem Platz. Auf der süd-östlichen Platzseite öffnet sich der Quartiersplatz zur Grünen Mitte und ermöglicht als großes „Landschaftsfenster“ eine besondere Ausblickssituation auf Eschweiler.

Als freiräumliches Gegenüber entsteht im Vorbereich des Friedhofs eine weitere Platzsituation, die hier den südlichen Auftakt zur Grünen Mitte ausbildet. Hier kann bei Bedarf eine eigenständige Kita entstehen, die den Platz rahmt und mit ihren Außenflächen im Grünraum eingebettet ist. Dieser Platzraum ist verkehrsfrei, wodurch kein unnötiger Verkehr über die Friedensstraße geführt wird.

Gartenhöfe an der Grünen Mitte

Das modulare Konzept der Gartenhöfe bildet kleine Nachbarschaften aus, die mit unterschiedlichen Gebäudetypen für verdichtete Einfamilienhäuser mit dem Schwerpunkt familiengerechtes und gemeinschaftliches Wohnen bebaut werden können. Sie gruppieren sich um einen Gartenhof mit Spiel- und Kommunikationsflächen, wodurch das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt wird. Die bauliche Dichte ist an der Grünen Mitte am höchsten und lockert sich zu den Rändern hin auf.

Die Gebäude entlang der Grünen Mitte sind für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die eine markante Parkkante mit abwechslungsreicher Architektur ausbilden. Einzelne Punkthäuser bilden städtebauliche Akzente und besitzen mit erdgeschossigen, gemeinschaftlichen Nutzungen wie kleinen Büros für W+A leicht auffindbare Adressen, die hier das Wohnumfeld beleben.

Erschließungskonzept

Die Haupterschließung erfolgt über die neue Sammelstraße in Ost-West Richtung, mit einer Bushaltestelle direkt am Quartiersplatz. Die weiteren Straßen sind als Wohnstraßen im Mischverkehr geplant, die innerhalb der Wohnhöfe nur für Anlieger zu befahrbaren sind. Im südlichen Angerbereich besteht die Möglichkeit der Durchfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

Für das Stellplatzkonzept wird eine Mischung unterschiedlicher Möglichkeiten wie Tiefgaragen unter dem Geschoßwohnungsbau und ebenerdige Stellplätze für die Einfamilienhäuser, vorgeschlagen. Die Stellplätze innerhalb der Gartenhöfe befinden sich ebenerdig direkt auf den Grundstücken und ermöglichen trotzdem Nachbarschaften mit einer hohen Lebensqualität entstehen. Eine zurückhaltende und wohlgesetzte Möblierung schafft Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen als Orte der Begegnung und Kommunikation.

Direkt am Quartiersplatz befindet sich eine Mobilitätsstation, die hier alle Funktionen der „sanften Mobiltät“ wie carsharing und e-Mobilität aufnimmt. Die Fuß- und Radwege durch die Grünraume stärken das durchlässige innere Erschließungskonzept und fördern den individuellen Fuß- und Radverkehr.

Die Friedensstraße ist im Bereich des Friedhofs unterbrochen, kann aber hier durch Müll- und Rettungsfahrzeuge überfahren werden, wodurch kein unnötiger Durchgangsverkehr die Friedensstraße belastet.

Landschaftspark

Die neuen Grünräume bilden ein grünes Freiraum- und Wegenetz aus, das sich in alle Richtungen mit den angrenzenden Landschaftsräumen verwebt. Ein neuer Landschaftspark bildet das „Grüne Herz“ des neuen Quartiers. Zusammen mit den ost-west-gerichteten grünen Fugen wird so ein großer Retentionsraum geschaffen, der das Regenwasser aus den angrenzenden Wohnquartieren aufnimmt.

Im zentralen Landschaftsparks entstehen kommunikative, gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen, die die Identifikation mit dem Quartier fördern. Sitzstufen im terrassenartig angelegten Park bilden Treffpunkte mit Ausblick nach Süden auf die Innenstadt und den Kirchturm von St. Peter und Paul. Als nord-süd-gerichteter Grünzug bindet der Landschaftspark die Grundschule in Dürwiß und die nördlich angrenzenden Freiräume mit den Erholungsflächen am Blausteinsee an. Gleichzeitig bildet der Landschaftspark eine sichere, freiräumliche Wegeverbindung in die Innenstadt und zu weiteren Schulen. Eine artenreiche, standortgerechte Bepflanzung des Parks stärkt die Biodiversität im Plangebiet und vernetzt unterschiedliche Biotopstrukturen miteinander.

Regenrückhaltung

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes wird ein dezentrales Regenwassermanagement in drei Stufen vorgeschlagen, mit dem Ziel, das anfallende Regenwasser möglichst lange zurückzuhalten bzw. einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

In einer ersten Stufe wird das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen zurückgehalten, verdunstet und wo möglich versickert. Durch die anteilige Dachbegrünung kann das abzuleitende Regenwasser auf den privaten Flächen reduziert werden. Auch auf Tiefgaragendecken werden Retentionsboxen vorgeschlagen. In dezentral angeordneten Zisternen wird das überschüssige Regenwasser gesammelt und als Grauwasser zur Garten-bewässerung oder für die Toilettenspülung genutzt. Lediglich ein Notüberlauf wird über offene Mulden abgeleitet.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßen- und Platzflächen wird in einem Netz aus offenen, flachen Rasenmulden zu einem kleinen Anteil nach Norden und zum größten Teil nach Süden abgeleitet. Im zentralen Retentionspark und in den ost-west-gerichteten Grünfugen wird es zurückgehalten, verdunstet und wo möglich versickert. Diese Rasenmulden sind durch Sitzstufen kaskadenartig terrassiert angelegt, so dass das Regen-wasser zunächst in der Mulde verbleibt und nur überschüssiges Wasser an die jeweils tiefer liegende Mulde weitergeleitet wird. Im zentralen Landschaftspark wird das Regenwasser nur bei Starkregenereignissen eingestaut, um die Nutzbarkeit dieser Erholungsfläche nicht einzuschränken. In den seitlichen Grünfugen wird das Regenwasser länger eingestaut. Durch die hohe Verweildauer in diesen begrünten offenen Regenwassermulden kann ein Teil des Wassers nach dem Schwammstadtprinzip verdunsten, was so gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Am tiefsten Punkt des Geländes, unter der letzten Mulde im Südosten des Plangebiets wird als dritter Baustein eine Rigole angelegt, die das überschüssige Regenwasser zurückhält und gedrosselt an den vorhandenen Kanal abgibt. Im Rahmen eines gezielten Regenwassermanagements werden die einzelnen Bausteine dieses Systems so dimensioniert, dass in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, die zulässigen Einleitmengen nicht überschritten werden.

Quartiersstruktur und Wirtschaftlichkeit

Das Quartier wird mit einigen wenigen einheitlichen Grundmodulen entwickelt, wobei die Mischung und Kombination dieser Typen und Dachformen ein lebhaftes Quartiersbild mit einer Vielfalt von unterschiedlichen Wohntypologien und Nutzergruppen ermöglicht. Die Grundmodule wie Punkt, Zeile sowie die Einfamilienhäuser werden so zueinander positioniert werden mit dem Ziel einer homogene und ruhige Quartiersstruktur. Der Geschoßwohnungsbau mit seinen Flachdächern befindet sich hierbei schwerpunktmäßig entlang des Angers, die Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Prägung besitzen Satteldächer und betonen die Qualitäten das Wohnens auf eigenem Grundstück.

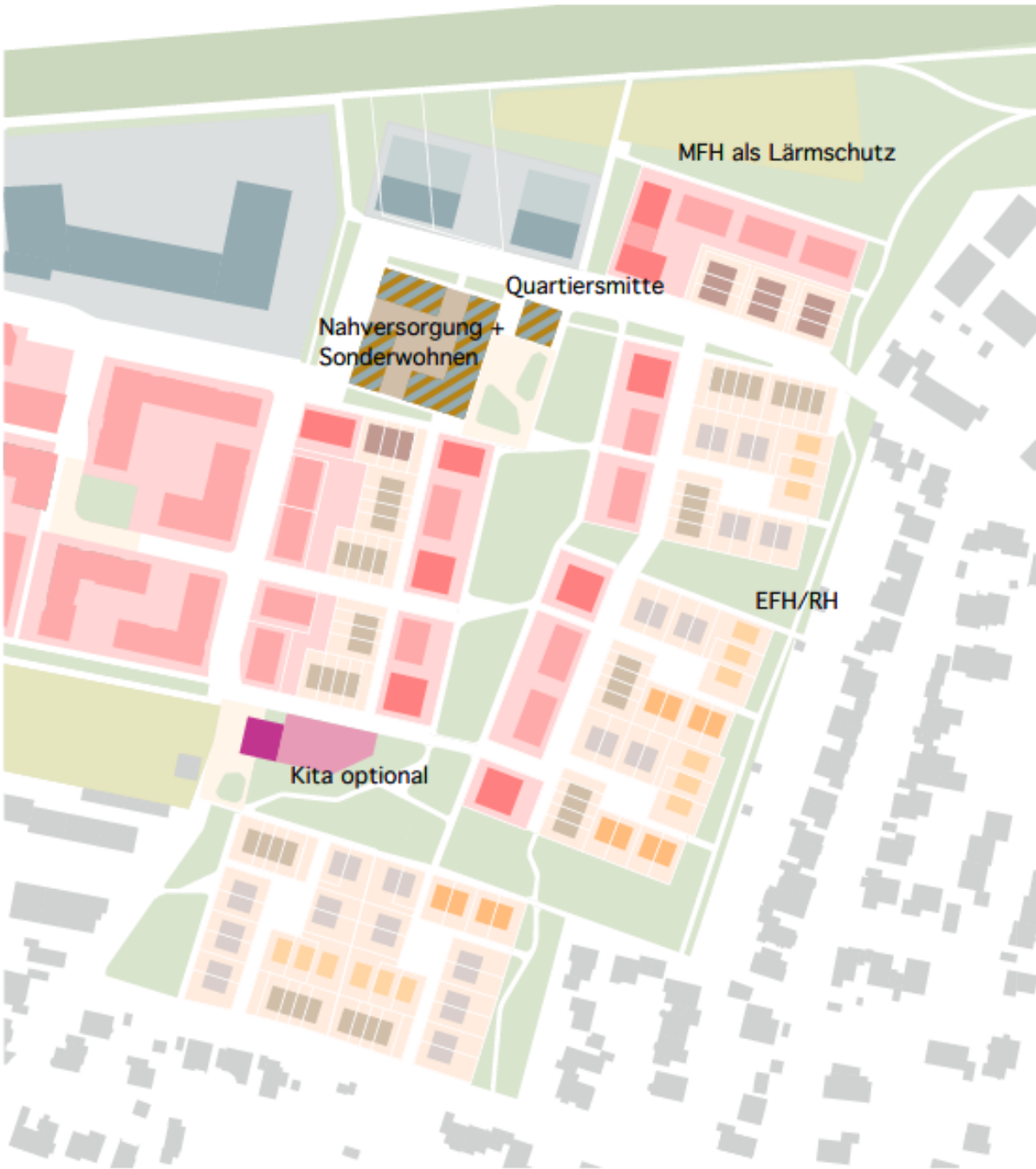
Die Planung wurde auf Grundlage wiederkehrender Maße erstellt und berücksichtigt einheitliche Standards in allen Bereichen. Das schafft die Voraussetzung für elementierte Bauweisen und Vorfabrikation, was in erheblichem Umfang Baukosten einspart und damit kostengünstige Bauweisen zu garantiert. Mit seinen Lochfassaden entsteht ein ausgewogenes Verhältnis von Wand- und Fensteranteilen, wodurch ausreichende Speichermassen geschaffen werden und der Energieverlust reduziert wird, wodurch der Heizwärmebedarf als auch der Kühlbedarf und somit die Betriebskosten gesenkt wird. Die Gebäude sollen hierbei dem Faktor X - Konzept entsprechen und so ein modellhaftes ressourcen- und energieeffizientes Musterquartier erzeugen.

Verfasser: Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit
arbos landscape GmbH, Hamburg



Freiraumkonzept

Grüne Mitte
Wohnhöfe
Soitäre als Parkkante



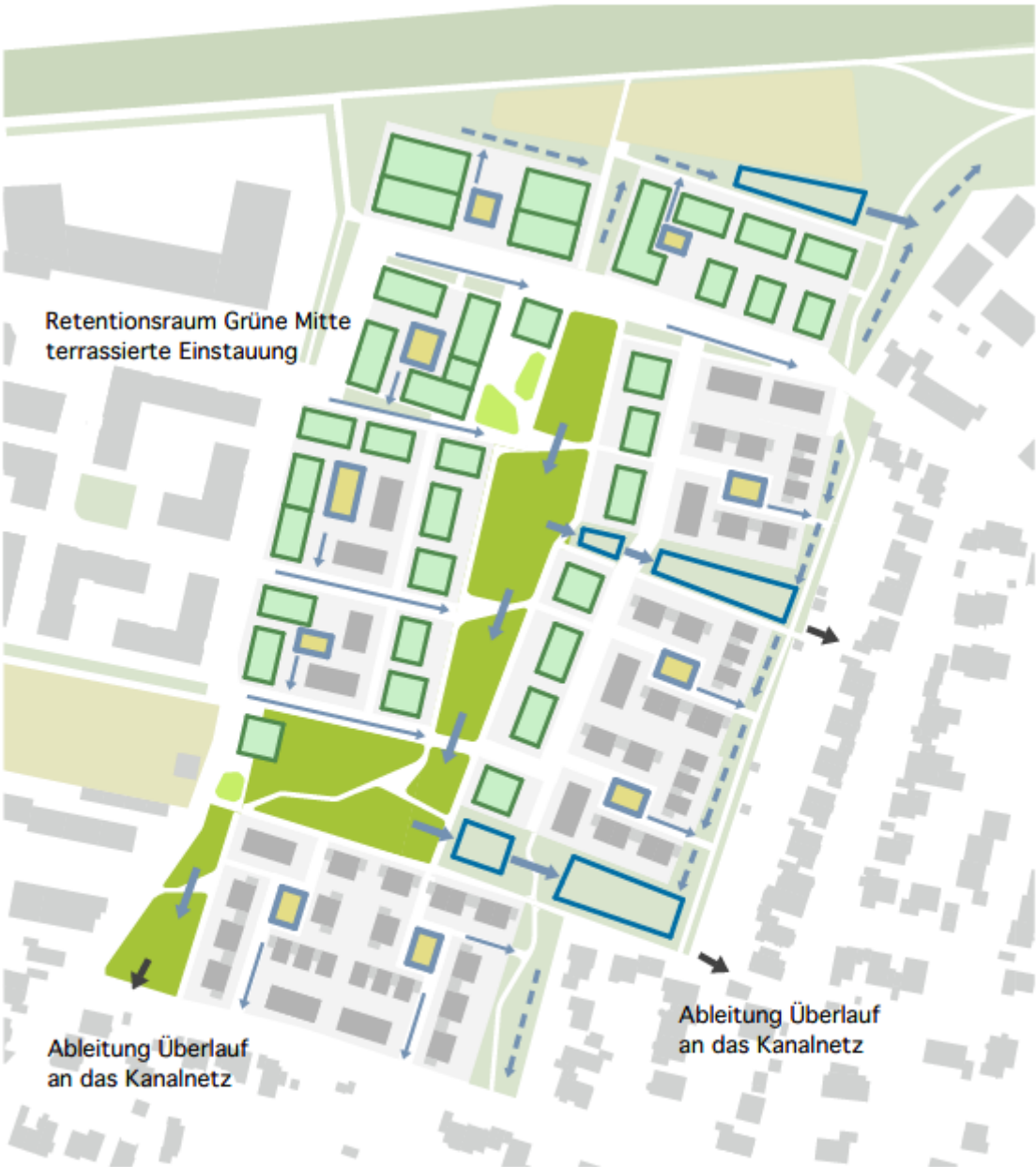
Nutzungskonzept

- EFH II+D
- DH II+D
- RH II+D / III+D
- MFH III+D
- MFH IV
- Sonderwohnformen / Läden im EG
- Gewerbe



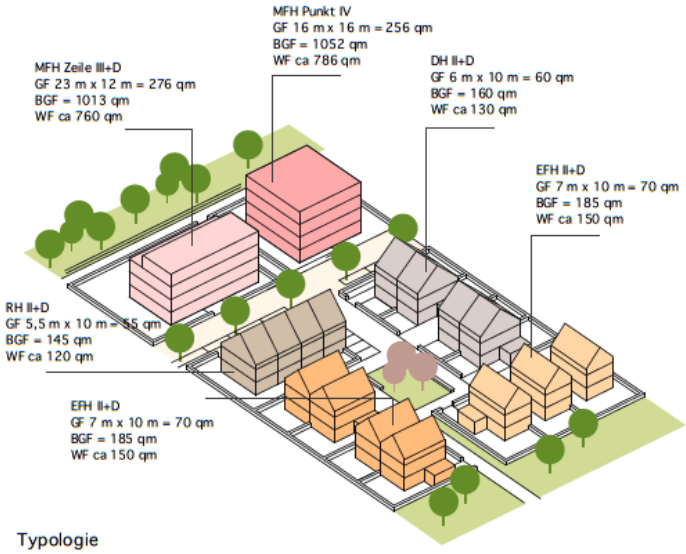
Erschließungs- und Mobilitätskonzept

- Haupterschließung
- Wohnwege (nur Anlieger)
- Besucherstellplätze
- Tiefgaragen
- ebenerdige private Stellplätze



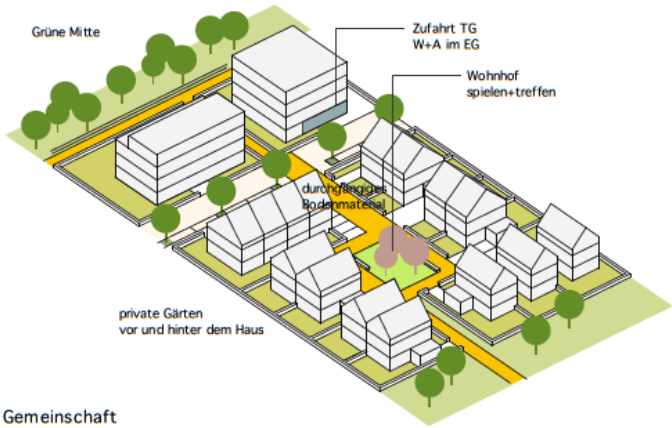
Regenwasserkonzept

- offene Regenwasserrinne
- Wasserführung in grüner Mulde
- Retentionmulden mit Rigolen
- Retentionsdächer
- RW-Bewirtschaftung der Höfe



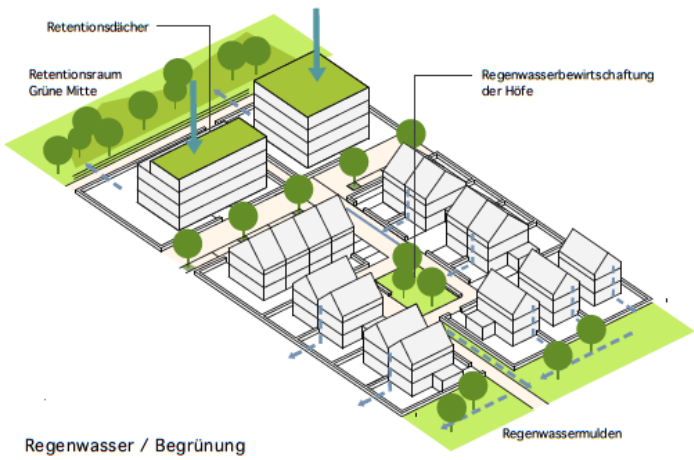
Typologie

Die Baufelder ermöglichen auf verschiedenen Parzellengrößen eine flexible Bebauung für Geschoßwohnungsbau, Rehenhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser. Mit baugleichen Modulen werden unterschiedliche Hausgrößen geschaffen mit einem einheitlichen harmonischen Gestaltungsbild.



Gemeinschaft

Die Gartenhöfe fördert das Zusammenleben und stärken das Bild von gemeinschaftlichen Wohnmodellen. Sie funktionieren als grüne Oasen und schaffen hohe Wohnqualitäten. Ein durchgängiger Bodenbelag bindet an die Grüne Mitte an und gibt jedem Quartier seine Adresse



Regenwasser / Begrünung

Das anfallende Regenwasser wird teilweise in Retentiondächern zurückgehalten, in dezentralen Retentionszisternen gesammelt und über Notüberläufe in die offenen Mulden abgeleitet. Das überschüssige Wasser wird in der Grünen Mitte zugeführt, die hier als großer Retentionsraum gleichzeitig multifunktional als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden kann.

postwelters+partner
Architektur & Stadtplanung

Beurteilungstext der Jury zum ersten Preis

Die städtebauliche Figur des neuen Quartiers Dreiers Gärten wird durch den großzügigen, mittig in Nord-Süd-Richtung angelegten Retentionspark geprägt, an den sechs Cluster angelegt sind. Ergänzt wird dieser Freiraum durch einen weiteren Grünzug in Ost-West-Richtung vom Friedhof im Westen bis zum neuen Retentionsbereich im Osten. Durch diese städtebauliche Setzung entsteht eine lange Abwicklungslinie an Grün, so dass eine Großzahl der Wohnlagen vom direkten Bezug zum öffentlichen Freiraum profitieren können. Das Quartier vernetzt sich sowohl über Frei- als auch über Verkehrsräume gut mit der Umgebung. Neben den großen grünen Achsen entstehen zwischen den Clustern grüne Fugen, die weitere Anknüpfungspunkte an die Nachbarschaft ermöglichen. Der Anschluss an den städtebaulichen Entwurf im Westen ist gut gelöst.

Durch die leichte Verkippung der Grünräume und die Setzung von städtebaulichen Akzenten an den richtigen Stellen wird ein differenziertes Raumgefüge bei einer gleichzeitig guten Orientierbarkeit geschaffen. Kritisch gesehen wird das unmittelbare Aufeinandertreffen von grüner Achse und kleinteiliger Bebauung am Südende. Der zum Grünzug orientierte, vom Durchgangsverkehr freigehaltene Quartiersplatz wird positiv bewertet.

Schollenartig umspielen Cluster unterschiedlicher Größe den zentralen Grünzug. Ihre zueinander leicht geneigte Ausrichtung schafft räumlich angenehme Konturen zu diesem Grünraum hin. Die Haupterschließung in Ost-West-Richtung wird am westlichen Grundstücksrand geschickt umgelenkt und bildet am nördlichen Abschluss des Grünzugs einen zentralen Orientierungspunkt mit Quartiershaus und –platz.

Schlüssig schließt ein Band aus Gewerbe- und Wohngebäuden im Norden das Quartier räumlich ab und schafft zusammen mit den Kleingärten einen angemessenen Puffer zur Autobahn. Die in dieses Band eingebundenen Reihenhäuser werden von der Jury kritisch diskutiert.

Die weiteren Wohncluster werden funktional richtig und sparsam über Schleifen bzw. Stichstraßen erschlossen. In Tiefgaragen wird der ruhende Verkehr für die Geschosswohnungen, der für die Einfamilienhäuser innerhalb der Cluster in Hausnähe ausgewiesen. Die Qualität der Cluster wird allgemein positiv beurteilt. Kleinteilige Strukturen schaffen vielfältige Angebote für nachbarschaftliche Begegnung. Ihre Struktur bietet gute Voraussetzungen für eine flexible Ausgestaltung und zur Anpassung der Nutzungsverteilung zwischen Einfamilienhaus- und Geschosswohnungstypologien. Hinsichtlich verkehrlicher Bedarfe sowie weiterer Flächen für Fahrräder, Müll etc. sind sie weiter zu qualifizieren.

Bewusst ist von den Verfassenden ein Großteil des Geschosswohnungsbaus zum Grünzug hin angeordnet, so dass dieser räumlich kräftig besetzt ist und deren zukünftige Bewohner*innen von dieser Lage profitieren. Zur Betonung der Clusterecken setzen zudem rhythmisierend angeordnete quadratische etwas höhere Häuser schöne Akzente.

Das mehrstufige Konzept zur Regenwasserrückhaltung ist durchdacht und schlüssig, auch scheinen die dafür vorgesehenen Retentionsbereiche ausreichend dimensioniert. Lediglich der nördliche Rigolenbereich an der Autobahn wird aufgrund der topografischen Situation bezweifelt.

Der Entwurf weist einen überdurchschnittlichen Anteil unbefestigter Freiflächen auf. Zusammen mit der guten Ausstattung mit Bäumen (entlang der Straßen, in den Quartieren und im Park), sowie den großen Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen denkt der Entwurf Maßnahmen zur Klimawandelanpassung von Anfang an mit.

Insgesamt bietet der Entwurf ein ausgewogenens Verhältnis von Siedlungsbausteinen und Landschaftsräumen. Die städtebaulichen Kenndaten liegen im unteren bis mittleren Bereich; die Dichte könnte in Teilen etwas erhöht werden, ohne das Konzept zu schwächen. Durch die klaren Setzungen entwickelt das Quartier einen wiedererkennbaren Charakter innerhalb des Stadtgefüges von Eschweiler.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
63 Bauordnungsamt

Vorlagen-Nummer
197/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	05.05.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	06.05.2026

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo„); hier: Grundsatzbeschluss von Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler nimmt die Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (auch „Bauturbo“ genannt) zur Kenntnis und beschließt die als Anlage 1 beigefügten Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB).

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Schütte	Datum: 21.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung vom 26.11.2026 auf den gemeinsamen Antrag der CDU- und SPD-Fraktion hin einen Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) gefasst und die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Handlungsrichtlinie zu dessen Anwendung beauftragt.

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, in Kraft getreten am 30. Oktober 2025, hat der Bundesgesetzgeber punktuelle Änderungen im Baugesetzbuch vorgenommen, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zusätzlichen Wohnraum schneller zu ermöglichen.

Kernstück der BauGB-Änderung sind die Änderung bzw. Einführung der §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB. Diese ermöglichen bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Bebauungsplänen:

- § 31 (3) BauGB erweitert die Möglichkeiten für Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans

- § 34 (3b) BauGB schafft zusätzliche Spielräume im unbeplanten Innenbereich, um die Zulassung von Vorhaben trotz Abweichungen vom sog. „Einfügegebot“ zu ermöglichen

- § 246e BauGB ermöglicht Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Verfahrensbeschleunigung. Diese Vorschrift gilt befristet bis zum 31.12.2030.

Ziel ist es, Genehmigungsverfahren zu flexibilisieren und pragmatische Lösungen zu erleichtern, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele aus dem Blick zu verlieren.

Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB:

§ 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde, damit die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führt.

Die o.a. neu eingeführten bzw. geänderten planungsrechtlichen Vorschriften erfordern gemäß § 36a BauGB grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung erteilen, mit Auflagen verbinden oder versagen. Auf eine Zustimmung besteht nach dem Gesetz kein Anspruch.

Dieses Zustimmungserfordernis stellt sicher, dass die kommunalen Belange auch im beschleunigten Verfahren angemessen berücksichtigt werden und die planerische Steuerungshoheit der Stadt gewahrt bleibt.

Leitlinien als Handlungsgrundlage:

Vor dem Hintergrund dieser neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ist es erforderlich, eine einheitliche und nachvollziehbare Verwaltungspraxis innerhalb der Stadt Eschweiler sicherzustellen. Zu diesem Zweck wurden die als Anlage 1 beigefügten Leitlinien erarbeitet.

Diese Leitlinien enthalten insbesondere Regelungen bezüglich der Zuständigkeiten, der Grundsätze zur Anwendung, der auszuschließenden Vorhaben und zur Evaluation und Fort-schreibung.

Zuständigkeiten innerhalb der Stadt Eschweiler:

Die Prüfung von Baugesuchen erfolgt grundsätzlich durch die Verwaltung auf Basis der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für das Land

Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß der erarbeiteten Leitlinie ergeben sich folgende Zuständigkeiten:

1. Zuständigkeit der Verwaltung (Bürgermeister):

   Die Verwaltung ist zuständig für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB in folgenden Fällen:

   - Befreiungen nach § 31 BauGB gemäß der geltenden Zuständigkeitsordnung der Stadt Eschweiler
   - Bauvorhaben mit einer Fläche von weniger als ca. 5000 m² (0,5 ha)
   - Bauvorhaben nach § 34 (3b) BauGB ohne besondere städtebauliche Relevanz

2. Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität:

   Der Ausschuss entscheidet über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB bei:

   - Baugesuchen mit einer Fläche von mehr als 5000 m² (0,5 ha)
   - Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz
   - Abweichungen nach § 246e BauGB
   - Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB

Diese Regelung stellt eine klare Abgrenzung der Entscheidungszuständigkeiten zwischen Verwaltung und Ausschuss sicher.

<u>Antragserfordernis:</u>

Bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 69 Abs. 2 BauO NRW in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies trifft auch für die neu eingeführte Befreiung nach § 31 (3) BauGB zu.

Die nunmehr auf der Grundlage der neu eingeführten §§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB erforderlichen Abweichungen sind ebenfalls in Textform zu beantragen.

Der entsprechende Antrag löst das Prüfverfahren aus.

<u>Fristlaufbeginn:</u>

Nach dem Eingang eines Baugesuchs bei der Bauaufsichtsbehörde (Untere staatl. Verwaltungsbehörde) hat diese gemäß § 71 Abs. 1 BauO NRW den Bauantrag innerhalb von zehn Arbeitstagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Sofern die Vollständigkeit des Antrags gemäß den Vorgaben der Verordnung über bautechn. Prüfungen (BauPrüfVO NRW) gegeben ist, wird er im Rahmen des Beteiligungsverfahrens an das Planungsamt weitergeleitet.

Das Planungsamt vertritt im Rahmen seiner Aufgaben sodann die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Entwicklung und Bauleitplanung.

Wohnungsbauvorhaben, die Abweichungen von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) oder Ausnahmen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) beantragen, erfordern gemäß

§ 36a Abs. 1 BauGB die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde (Bauaufsichtsbehörde) verweigert wird.

Als maßgeblicher Zeitpunkt für den Fristlauf ist somit der Eingang des formellen Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde beim Planungsamt als für die Zustimmungserteilung zuständige Stelle entscheidend, nicht die Einreichung des Bauantrags durch den Bauherrn.

Zustimmungsfiktion:

Sofern die Verwaltung ihre Zustimmung nicht innerhalb dieser drei-Monats-Frist verweigert, so gilt die Zustimmung als erteilt.

In Fällen, bei denen die Verwaltung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist (höchstens ein Monat) gibt, verlängert sich die drei-Monats-Frist um die Dauer dieser Stellungnahmefrist.

Eine Zustimmungsfiktion ersetzt nicht die Baugenehmigung, sondern lediglich die Zustimmung der Gemeinde zum Bauvorhaben.

Evaluation:

Die nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegten Leitlinien sind in Anlehnung an die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes entstanden und regeln insbesondere die grundsätzliche Anwendbarkeit und das Verfahren. Im Laufe des Anwendungszeitraums und mit den Erfahrungen im Umgang mit konkreten Gesuchen wird voraussichtlich eine Aktualisierung der Leitlinien erforderlich werden. Dies kann dann auch weitere entscheidungsrelevante Kriterien umfassen, die nach den dann vorliegenden Erfahrungen bisher wohlmöglich zu eng oder zu weit gefasst wurden. Insofern sind die vorliegenden Leitlinien als „Startschuss“ zu verstehen, der die grundsätzlich befürwortete Anwendung des sog. Bauturbos ermöglicht.

Die Anwendung der neuen Vorschriften sowie der Leitlinien wird fortlaufend evaluiert. Es ist vorgesehen, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität halbjährlich eine Übersicht der entsprechenden Baugesuche vorzulegen. Dabei soll insbesondere über

- praktische Erfahrungen im Umgang mit den neuen Regelungen,
- neue rechtliche Erkenntnisse sowie
- die Entwicklung der Fallzahlen

berichtet werden.

Die Ergebnisse der Evaluation werden den politischen Gremien zur weiteren Beratung und gegebenenfalls zur Anpassung der Leitlinien vorgelegt.

Inkrafttreten:

Die Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch treten mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Eschweiler in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Personelle Auswirkungen:

Die Gesetzesänderung bindet ggf. weitere Arbeitskapazitäten im Baudezernat, insbesondere im Bauordnungs- und Planungsamt. Es entsteht ein erhöhter Prüf- und Dokumentationsaufwand. Darüber hinaus sind entsprechende Vorlagen zu ausgewählten Baugesuchen für den Ausschuss zu erstellen.

Anlagen:
Anlage 1 - Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VV 197/26

Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 3

2 Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren 5

2.1. Antragserfordernis 6

2.2 Fristlaufbeginn 6

2.3 Inkrafttreten 6

3 Zuständigkeiten über die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung 7

4 Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist 8

5 Städtebauliche Anforderungen an alle Vorhaben 9

6 Beteiligung der Öffentlichkeit 9

7 Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien 10

Hinweis

Die vorliegenden Leitlinien dienen der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Eschweiler als orientierende Entscheidungshilfe zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB. Gesetzliche Regelungen, Anforderungen an Bauvorhaben oder Prüfschritte sind ggf. verkürzt wiedergegeben. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt immer im Einzelfall durch die Fachämter 61-Planungsamt und 63-Bauordnungsamt im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

1 Einführung

Ausgangslage

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten (BGBl. 2025 I Nr. 257). Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels, vor allem im preisgünstigen Bereich, sollen durch das Gesetz Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht und insgesamt beschleunigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden

- bauplanungsrechtliche Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnbauvorhaben erweitert,
- das sogenannte „Einfügegebot” flexibilisiert,
- die Zulässigkeit von Bauvorhaben des Wohnungsbaus auch ohne Neuaufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht und
- im Hinblick auf den Schallschutz in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm ermöglicht.

Mit dem o.a. Bundesgesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) an mehreren Stellen geändert bzw. ergänzt, u.a.:

- § 31 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen”
- § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile”
- § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde”
- § 246e BauGB „Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau”

Kernstück der BauGB-Änderung sind die Änderung bzw. Einführung der §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB. Diese ermöglichen bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Bebauungsplänen:

§ 31 (3) BauGB – Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus

Die Befreiungsmöglichkeiten wurden deutlich erweitert. Nach der Gesetzesbegründung sollen Nutzungsänderungen, Umbauten und Aufstockungen im Bestand gefördert und zusätzliche Baumöglichkeiten innerhalb von Bebauungsplänen geschaffen werden. Gemäß § 31 (3) BauGB kann jetzt für ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden; auch wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist hierfür kein Einzelfall mehr erforderlich. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Befreiungen auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilen. Zudem sind die Befreiungsmöglichkeiten nicht mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB beschränkt. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind ausgeschlossen.

§ 34 (3b) BauGB – Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich

Auch im unbeplanten Innenbereich sollen Maßnahmen der Nachverdichtung erleichtert werden. § 34 wurde um Absatz 3b ergänzt. Danach kann jetzt von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebauliche vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Während nach § 34 (3a) BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich lediglich bei (Nutzungs-)Änderungen, Erweiterungen oder

Erneuerungen zulässig sind, ermöglicht Absatz 3b eine Abweichung auch bei einer Neuerrichtung von Wohngebäuden; sowohl im Einzelfall als auch in mehreren vergleichbaren Fällen.

§ 246e BauGB – Befristete Regelungen für den Wohnungsbau

Bis zum 31.12.2030 ermöglicht diese Vorschrift für bestimmte, Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften, etwa der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unabhängig davon, ob das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder im Außenbereich liegt. Abweichungen nach § 246e setzten stets die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen im Sinne des § 1 (6) BauGB voraus. Infrage kommen die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude; die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, sowie die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. Wird ein entsprechendes Vorhaben auf Grundlage von § 246e BauGB zugelassen, können in diesem Zusammenhang unter bestimmten Voraussetzungen auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, errichtet werden. Theoretisch können auch Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zugelassen werden; allerdings nur im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich. Anders als beim § 31 (3) BauGB sind Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen. In diesen Fällen ist eine Strategische Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen. Gesetzliche Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG bleiben davon unberührt.

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Die zuvor genannten Änderungen ermöglichen tiefgreifende Abweichungen von bestehenden planungsrechtlichen Regelungen. Der Grundsatz, wonach die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf Grundlage von Bauleitplänen gesteuert wird (§ 1 (1) und (3) BauGB), wird durch die weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten relativiert; Einzelfallentscheidungen gewinnen damit zunehmend an Bedeutung. Damit die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führt, sind Befreiungen und Abweichungen nach §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB an die Zustimmung der Gemeinde gebunden. Sinn und Zweck der gemeindlichen Zustimmung ist die Sicherung der - im Grundgesetz verankerten - kommunalen Planungshoheit und den damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten. Gemäß § 36a (1) BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dabei kann sie über städtebauliche Verträge die Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass sich ein Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Wird die gemeindliche Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten versagt, gilt sie als erteilt („Zustimmungsfiktion“). Auf die Erteilung der Zustimmung besteht jedoch weder ein Rechtsanspruch, noch kann die Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Leitlinien

Die Stadt Eschweiler begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, Planungs- und Genehmigungsverfahren in geeigneten Fällen zu beschleunigen, um damit den Wohnungsbau zu fördern und mittelfristig zu einer besseren Versorgung mit Wohnraum beizutragen. Bei der Anwendung der neuen Abweichungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch neue Herausforderungen. Bauleitpläne und die gesetzlichen Regelungen zum unbeplanten Innenbereich sind seit Jahrzehnten die zentralen Instrumente der kommunalen Planung. In Bebauungsplanverfahren sorgen feste Verfahrensbestandteile wie die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden oder die nachvollziehbare Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen für eine transparente und geordnete städtebauliche Entwicklung. Die nun geänderten Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten fungieren in bestimmten Fällen als Planersatz,

stellen aber geringere Anforderungen an das Verfahren. Die zu erwartende zunehmende Zahl an Einzelfallentscheidungen erfordert somit eine weitaus umfassendere Prüfung der Vorhaben auf ihre potenziellen Auswirkungen, bspw. auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung für ähnliche Bauvorhaben. Bei jeder Entscheidung müssen die Grundsätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin sichergestellt, aber auch der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt bleiben. Hat die Gemeinde in einem bestimmten Fall ihre Zustimmung erteilt, können hieraus unter Umständen Ansprüche in anderen Fällen abgeleitet werden, sofern keine zwingenden Gründe für eine andere Beurteilung vorliegen.

Die vorliegenden Leitlinien sollen sicherstellen, dass die zuvor genannten Grundsätze weiterhin eingehalten werden. Sie bilden den Rahmen für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, indem sie die Vorstellungen der Stadt Eschweiler im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung konkretisieren. Sie sichern so ein einheitliches Vorgehen und sorgen für Transparenz. Die Leitlinien beziehen sich auf den planungsrechtlichen Aspekt der gemeindlichen Zustimmung; das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und andere Fachgesetze bleiben unangetastet.

Eine Zustimmung der Gemeinde ersetzt keine Baugenehmigung.

Um ein Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage der in der Einleitung genannten Paragrafen zulassen zu können, müssen grundsätzlich die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Die gemeindliche Zustimmung wird zusätzlich bzw. unabhängig davon erteilt oder versagt und kann einen Widerspruch zu den gesetzlichen Voraussetzungen nicht ausgleichen. Gleichzeitig kann eine Gemeinde ihre Zustimmung auch bei Vorhaben versagen, die zwar die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, jedoch nicht den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen.

Die inhaltlichen Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB werden im Folgenden definiert über:

1. Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren;
2. Zuständigkeiten für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung;
3. Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist;
4. Regelungen zu städtebaulichen Anforderungen an alle Vorhaben;
5. Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
6. das Vorgehen zur Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien.

2 Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren

Die folgend aufgeführten Grundsätze gelten für jedes Vorhaben, für das eine Befreiung oder Abweichung nach den §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB beantragt wird und deshalb die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erfordert. Die Grundsätze ergeben sich zu einem großen Teil aus ohnehin geltendem Recht bzw. bewährten Anforderungen aus dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus konkretisieren sie die gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung der genannten Paragrafen bleiben hiervon unberührt.

- Die Leitlinien bilden einen Rahmen für die Ermessensentscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung erfolgt, wenn ein Vorhaben den Vorstellungen der Stadt Eschweiler hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Jede Entscheidung hierüber bleibt eine Einzelfallentscheidung. Es besteht kein Anspruch auf Zustimmung.

- Die Stadt Eschweiler versagt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar ist und eine Vereinbarkeit auch nicht durch entsprechende Auflagen oder Nebenbestimmungen hergestellt werden kann.
- Eine Abweichung oder Befreiung nach den in der Einleitung genannten Paragrafen ist durch den Antragsteller gemäß § 69 (2) BauO NRW zu beantragen. Dem Antrag ist eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung beizufügen, aus welcher hervorgeht, auf welcher Rechtsgrundlage die Abweichung oder Befreiung erfolgen soll und inwiefern das Vorhaben sowohl die gesetzlichen Befreiungstatbestände als auch die Anforderungen dieser Leitlinien erfüllt. Darüber hinaus muss nachvollziehbar begründet werden, wieso das Vorhaben nur in dieser Form umgesetzt werden kann und welche gewichtigen Gründe bspw. gegen eine festsetzungskonforme Umsetzung sprechen.
- Rechtskräftige Bebauungspläne sind Ausdruck der gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Grundsätzlich sollen Befreiungen und Abweichungen eine Ausnahme bleiben und nur dann angewandt werden, wenn sie im Sinne des Gesetzes vernünftigerweise geboten sind. Dies gilt insbesondere für § 246e BauGB. Abweichungen und Befreiungen sind nicht dafür gedacht, sich standardmäßig über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegzusetzen.
- Bei Befreiungen und Abweichungen nach den in der Einleitung genannten Paragrafen sind nachbarliche Interessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere bei Befreiungen von sog. nachbarschützenden Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung. Eine ausdrückliche Zustimmung des Nachbarn ist kein Ersatz für eine objektive planungsrechtliche Beurteilung, welche Beeinträchtigungen unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sicherstellt.
- Vorhaben sind im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu planen und zu entwickeln. Hierzu gehören bspw. flächen- und ressourcenschonendes Bauen, Klimaanpassung (hitze- und wassersensibel durch geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile) oder sozialverträglicher Wohnungsbau.

2.1. Antragserfordernis

Bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 69 (2) BauO NRW in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies trifft auch für die neu eingeführte Befreiung nach § 31 (3) BauGB zu.

Die nunmehr auf der Grundlage der neu eingeführten §§ 34 (3b) und 246e BauGB erforderlichen Abweichungen sind ebenfalls in Textform zu beantragen. Der entsprechende Antrag löst das Prüfverfahren aus.

2.2 Fristlaufbeginn

Bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 69 (2) BauO NRW in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies trifft auch für die neu eingeführte Befreiung nach § 31 (3) BauGB zu.

Die nunmehr auf der Grundlage der neu eingeführten §§ 34 (3b) und 246e BauGB erforderlichen Abweichungen sind ebenfalls in Textform zu beantragen. Der entsprechende Antrag löst das Prüfverfahren aus.

2.3 Inkrafttreten

Die Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch treten mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Eschweiler in Kraft.

3 Zuständigkeiten über die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung

Das Baugesetzbuch enthält keine Aussage darüber, welche Stelle innerhalb einer Gemeinde über die Zustimmung nach § 36a BauGB entscheidet. Gemäß § 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist grundsätzlich zunächst der Rat für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig. Nach § 41 (2) GO NRW können Entscheidungen über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister (Verwaltung) übertragen werden. Dabei gelten Geschäfte der laufenden Verwaltung im Namen des Rates nach § 41 (3) GO NRW als auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung herrscht in der Fachliteratur noch keine einheitliche Meinung dazu, in welchen Fällen die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehen ist. Der Rat der Stadt Eschweiler hat über die Zuständigkeitsordnung (ZustO) bestimmte Entscheidung auf den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) oder den Bürgermeister übertragen. Der SUMA ist unter anderem zuständig für alle Angelegenheiten der Stadtentwicklung, der Stadtplanung und der Bauordnung (§ 4 (1) ZustO). Ergänzend wird über § 12 (6) n) ZustO der Bürgermeister (die Verwaltung) ermächtigt, über die Erteilung von Baugenehmigungen, insbesondere auch über die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, zu entscheiden.

Das vorrangige Ziel der Änderung des BauGB ist die Vereinfachung und damit Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Einerseits sollen Wohnbauvorhaben auch ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans und somit, so die Hoffnung, schneller umgesetzt werden; andererseits soll die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung weiterhin demokratisch legitimiert und möglichst transparent erfolgen. Angestrebt wird ein möglichst effizientes Verfahren, welches auf den seit Jahrzehnten etablierten und eingespielten Entscheidungsfindungsprozessen innerhalb der Stadt Eschweiler basiert. Um dies zu erreichen und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB in der Stadt Eschweiler wie nachfolgend dargestellt aufgeteilt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der Ausschusstermine des zuständigen SUMA begrenzt ist und zwischen den einzelnen Sitzungen regelmäßig zeitliche Abstände von mehreren Monaten liegen. Dem steht die im Gesetz vorgesehene Zustimmungsfiktion nach Ablauf von drei Monaten gegenüber. Darüber hinaus ist jede Vorlage mit einem nicht unerheblichen Arbeitsaufwand für die Verwaltung sowie für die politischen Vertreterinnen und Vertreter verbunden, da die Vorlagen jeweils inhaltlich aufbereitet, abgestimmt und beraten werden müssen. Der zusätzliche Beratungs- und Abstimmungsaufwand widerspricht der mit der Gesetzesänderung beabsichtigten Beschleunigung.

Zuständigkeit des Bürgermeisters bzw. der Verwaltung

Die Verwaltung entscheidet im folgenden Fall über die gemeindliche Zustimmung:

- Das Vorhaben hat eine Fläche von weniger als ca. 5.000 m² (0,5 ha). Die Fläche ergibt sich aus dem/ den Vorhabengrundstück/en oder einem gedachten Geltungsbereich eines alternativ aufzustellenden Bebauungsplans.

Eine positive Entscheidung bzw. eine erteilte Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.
Entscheidungen über Fälle, welche eine besondere städtebauliche Relevanz oder einen städtebaulich komplexen Sachverhalt aufweisen, voraussichtlich ein besonderes Konfliktpotenzial bergen oder bei denen mit einem gesteigerten öffentlichen Interesse zu rechnen ist, werden von der Verwaltung über eine entsprechende Vorlage auf den SUMA übertragen.

Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA)

In den folgenden Fällen entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) über die gemeindliche Zustimmung:

- Das Vorhaben hat eine Fläche von mehr als ca. 5.000 m² (0,5 ha)
- Die Fläche ergibt sich aus dem/ den Vorhabengrundstück/en oder einem gedachten Geltungsbereich eines alternativ aufzustellenden Bebauungsplans
- Bei Anwendung des § 246e BauGB.
- Im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Verwaltung bereitet die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung durch den SUMA über eine entsprechende Vorlage mit Beschlussempfehlung vor. Die Vorlage enthält auch Vorschläge zu den städtebaulichen Anforderungen, unter denen gemäß § 36a (1) BauGB eine Zustimmung erfolgen kann (s. Kapitel 4) bzw. ggf. die Empfehlung einen Bebauungsplan für den Vorhabenbereich aufzustellen. Der SUMA entscheidet im nicht-öffentlichen Sitzungsteil über die gemeindliche Zustimmung oder ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplans im weiteren Verlauf. Eine positive Entscheidung bzw. eine erteilte Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.

Zuständigkeit des Rates

Der Rat der Stadt Eschweiler entscheidet über Änderungen der Leitlinien (s. auch Kapitel 6). Unabhängig davon ist der Rat gemäß § 41 (1) f) GO NRW weiterhin zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen, wie bspw. Bebauungsplänen.

4 Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist

Die folgend aufgeführten Vorhaben sind nicht mit den Vorstellungen der Stadt Eschweiler von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar; eine Zustimmung nach § 36a BauGB wird in diesen Fällen nicht erteilt. Eine Verweigerung der Zustimmung kann unabhängig davon erfolgen, ob das Vorhaben nach den gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 31 (3), 34 (3b) oder 246e BauGB in Verbindung mit anderen Fachgesetzen, bspw. nach dem Bauordnungsrecht, ggf. zulässig wäre. Ausgeschlossen sind:

- Vorhaben, die den Inhalten der vorliegenden Leitlinien widersprechen.
- Vorhaben, bei denen eine überschlägige Prüfung ergibt, dass diese voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben und bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dies gilt auch für Vorhaben nach § 246e BauGB.
- Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB welche nicht direkt an den Siedlungsbereich anschließen. Nach dem Grundsatz der größtmöglichen Außenbereichsschonung kann die Stadt Eschweiler ihre Zustimmung zur Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich nur in Ausnahmefällen erteilen. Vorhaben müssen insbesondere mit den in § 35 (3) BauGB aufgeführten öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Industriegebieten. Bei Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten wird die Stadt Eschweiler ihre Zustimmung nur in Ausnahmefällen erteilen.
- Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, welche aufgrund ihrer (negativen) Vorbildfunktion zu einer unkontrollierten und städtebaulich nicht vertretbaren Entwicklung führen könnten.

Unabhängig von den vorliegenden Leitlinien der Stadt Eschweiler, bleiben solche Vorhaben ausgeschlossen, die gegen Vorgaben anderer Fachgesetze verstoßen; bspw. gegen die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) oder das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Ausgeschlossen sind auch weiterhin solche Vorhaben, die gegen etablierte Grundsätze des Planungsrechts verstoßen; bspw. gegen den Anspruch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gegen das Gebot der Rücksichtnahme (Nachbarschutz) oder gegen den sog. Gebietserhaltungsanspruch im Hinblick auf potenzielle Konflikte, bspw. zwischen Wohnen und Gewerbe, und daraus entstehenden Entschädigungsansprüche oder Nutzungseinschränkungen.

5 Städtebauliche Anforderungen an alle Vorhaben

Gemäß § 36a (1) BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass sich die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. An die hier betrachteten Befreiungen und Abweichung sind als Planersatz die gleichen Anforderungen zu stellen. Bei jedem Vorhaben sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Die Stadt Eschweiler behält sich vor, die Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen zur Bedingung für die gemeindliche Zustimmung zu machen. Anforderungen werden an die Fälle gestellt, bei denen die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung beim SUMA liegt (s. Kapitel 2). In diesen Fällen wäre vor Änderung des BauGB aufgrund der Größe oder Komplexität die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen, in welchem ebenfalls bestimmte Anforderungen an Bauvorhaben festgesetzt worden wären. Die Beschlussvorlage der Verwaltung enthält aus städtebaulicher Sicht auf das jeweilige Vorhaben angepasste zu erfüllende Anforderungen. Bei der Entscheidung sind die privaten Interessen der Antragstellenden und das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Sicherung der Anforderungen bzw. die Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers kann über eine Einarbeitung in die Genehmigungsunterlagen, Auflagen oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung oder über Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB erfolgen. Die Wahl, welche Vorgehensweise in welchem Fall am besten geeignet ist, obliegt grundsätzlich der Verwaltung. Bei Vorhaben über 5.000 m² (0,5 ha) oder Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz obliegt die Entscheidung dem SUMA. Planungskosten, Kosten für gegebenenfalls notwendige Gutachten oder Folgekosten für soziale oder verkehrliche Infrastruktur werden weiterhin über städtebauliche Verträge auf die jeweilige Vorhabenträgerin oder den jeweiligen Vorhabenträger übertragen.

6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb einer angemessenen Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, verlängert sich die Frist zur Entscheidung über die Zustimmung um die Stellungnahmefrist (§ 36a (2) BauGB). Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, insbesondere der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, soll in den Fällen erfolgen, in denen nachbarliche Belange erkennbar berührt werden oder ein besonderes öffentliches Interesse an dem Vorhaben besteht.

Analog zu den Bauleitplanverfahren entscheidet grundsätzlich die Verwaltung über Art, Umfang und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Relevanz sowie der Auswirkungen des Vorhabens. Bei Vorhaben über 5.000 m² (0,5 ha) oder Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz obliegt die Entscheidung dem SUMA. Soll eine Beteiligung durchgeführt werden, sind von den Antragstellenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen, welche für die Beteiligung verwendet werden können. Die Antragstellenden erklären sich mit einer anonymisierten Veröffentlichung dieser Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit einverstanden.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eingebunden und bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung berücksichtigt. Bei Entscheidungen durch den SUMA werden die eingegangenen Stellungnahmen in Form einer Abwägung anonymisiert aufbereitet und der Sitzungsvorlage beigelegt.

7 Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien

Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung liegen bundesweit noch kaum Praxiserfahrungen zur Anwendung der neuen bzw. geänderten Paragrafen vor. Auch aus der bislang überschaubaren Rechtsprechung sind noch keine konkreten Anforderungen an die Anwendung ableitbar. Höchstrichterliche Entscheidungen hierzu sind erfahrungsgemäß erst in einigen Jahren zu erwarten. Darüber hinaus sind Anzahl und Art der zu beurteilenden Fälle zurzeit nur schwer abschätzbar. Um Anpassungsbedarfe frühzeitig zu identifizieren, wird die Verwaltung die Anwendung der Leitlinien fortlaufend evaluieren. Erfasst werden hierfür die Anzahl und Art der eingereichten Fälle sowie eine Übersicht, in wie vielen Fällen die Zustimmung erteilt oder versagt wurde. Die Verwaltung legt dem SUMA halbjährlich eine entsprechende Übersicht vor und erstattet Bericht.

Sollten sich aus den gemachten Erfahrungen, der Rechtsprechung oder aufgrund von gesetzlichen Änderungen Anpassungsbedarfe an den Leitlinien ergeben, erarbeitet die Verwaltung eine entsprechende Vorlage mit Vorschlägen zur Anpassung. Die Entscheidung über die Änderung der Leitlinien trifft der Rat der Stadt Eschweiler nach Vorberatung im SUMA.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
660 Straßenbau und Verkehr

Vorlagen-Nummer
143/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Sicherstellung des Serviceangebots und Verbesserung der Rahmenbedingungen am Eschweiler Hauptbahnhof: Ergänzung zur VV 147/25

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 09.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Mit der VV 147/25 beauftragte der Rat der Stadt Eschweiler am 02.07.2025 die Verwaltung, sich für die Sicherstellung des Serviceangebots und die Verbesserung der Rahmenbedingungen am Eschweiler Hauptbahnhof mit Nachdruck einzusetzen.

Hierbei wurden folgende Themenschwerpunkte aufgeführt:

1. Fortführung des personenbezogenen Ticketverkaufs
2. Sicherstellung der Sauberkeit von Unterführung und Aufzugsanlagen
3. Verbesserung der Parksituation sowie Fahrradabstellmöglichkeiten
4. Einbindung des Eschweiler Hauptbahnhofs als Haltepunkt beim geplanten Regionalexpress Köln-Lüttich-Brüssel

Zu Punkt 1: In der erwähnten Verwaltungsvorlage wurde die Fortführung des personenbezogenen Ticketverkaufs bereits ausführlich dargestellt.

Zu Punkt 2: Hinsichtlich der Sicherstellung der Sauberkeit der Unterführung und Aufzugsanlagen hatte die Verwaltung mit der Deutschen Bahn Kontakt aufgenommen. Die für Eschweiler zuständige Kontaktperson der DB InfraGO AG erläuterte dabei wie folgt den aktuell festgelegten Reinigungsauftrag am Eschweiler Hauptbahnhof:

- 101 mal im Jahr eine Grobmüllbeseitigung
- 3 mal im Jahr eine Nassreinigung des gesamten Bahnhofs
- 7 mal im Jahr eine Nassreinigung im unmittelbaren Nutzungsbereich der Kunden (Hiermit sind z.B. Bahnsteige, Treppen, Personentunnel, Aufzüge, Vitrinen und Wetterschutzhäuser gemeint.)
- Zudem wird die Reinigungsleistung von einem sogenannten „Springer“ ergänzt, der einmal wöchentlich in Eschweiler vor Ort ist, um Verunreinigung zu entfernen.
- Im Fall von „ekelerregende“ Verunreinigungen erfolgt eine AdHoc Reinigung ebenfalls durch den Springer.

Obgleich die DB InfraGO AG gemäß ihren Erfahrungswerten für eine Station der Größenordnung des Eschweiler Hauptbahnhofs die dargestellte Reinigungsleistung als ausreichend einstuft, wurde auf die Anfrage der Verwaltung mit verstärkten Qualitätskontrollen reagiert. Es wurde versichert, dass bei erkennbarem Bedarf die DB InfraGO AG bei ihrem Dienstleister nachsteuern wird. Zudem wurde im Oktober 2025 eine Sonderreinigung des Eschweiler Hauptbahnhofs durchgeführt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass jegliche Verunreinigungen, Vandalismus- und sonstige Schäden an der Verkehrsstation auch von Reisenden an die 3-S-Zentrale in Duisburg gemeldet werden können. Weiterführende Informationen und Kontaktmöglichkeiten (24/7) finden sich unter www.bahnhof.de.

Neben der Sicherstellung der Sauberkeit wurden bei der DB InfraGO AG von Seiten der Verwaltung zudem die begrenzt zur Verfügung stehenden Sitzmöglichkeiten für Reisende thematisiert. Diesbezüglich wurde der Verwaltung in Aussicht gestellt, dass gemäß den aktuellen Planungen im Zuge der Generalsanierung der Strecke Aachen-Köln im Jahr 2029 eine umfassende Erneuerung und Erweiterung vorgesehen ist. Zur Überbrückung des Zeitraums bis 2029 wird aktuell die Umsetzung einer Übergangslösung zur Erhöhung der Sitzplatzanzahl geprüft.

Zu Punkt 3: In den Verwaltungsvorlagen 147/25 und 219/23 wurde ausführlich erläutert, dass die Verwaltung anstrebt, die Parksituation sowohl für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für Fahrradfahrende am Eschweiler Hauptbahnhof zu verbessern. Eine Umsetzung war bisher aufgrund begrenzter finanzieller Ressourcen und fehlender passender Fördermöglichkeiten noch nicht möglich.

Zu Punkt 4: Im Jahr 2022 hatte die FDP-Fraktion Eschweiler bereits das Anliegen an die Verwaltung herangetragen, dass diese sich aktiv für die Umsetzung eines Bahnhaltepunktes in Eschweiler beim geplanten Regionalexpress Köln-Lüttich-Brüssel (RE 29) einsetzen solle. Die Verwaltung hatte daraufhin Kontakt mit dem Geschäftsführer der go.Rheinland GmbH Herrn Dr. Reinkober aufgenommen und um Berücksichtigung des Haltepunktes Eschweiler Hauptbahnhof bei der weiteren Planung gebeten.

Im Jahr 2023 wurde dann die Verwaltung von Seiten der go.Rheinland GmbH um Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Nahverkehrsplans des Zweckverbands go.Rheinland (Zielnetze 2032 und 2040) gebeten. In dieser wurde der Eschweiler Hauptbahnhof erneut nicht als Haltepunkt des RE 29 berücksichtigt und auf die restriktive Haltepolitik des Regionalexpresses verwiesen. Die Verwaltung kritisierte dies in ihrer Stellungnahme. Die go.Rheinland GmbH erläuterte hierzu, dass die neu einzuführende Linie RE 29 ein schnelles, zu den bestehenden Linien RE 1 und RE 9 überlagerndes Nahverkehrsangebot zwischen Köln und Aachen bzw. Lüttich und Brüssel darstellt. Aufgrund der teilweise überlasteten Schienenwege und Knotenpunkte Aachen und Köln ist die Trasse nur fahrbar, wenn zwischenzeitlich auch auf deutscher Seite die mögliche Höchstgeschwindigkeit von 200 km/h ausgefahren wird. Es wurde zudem darauf verwiesen, dass diesbezüglich noch eine weitere Studie und Analyse durchgeführt werden.

Im Jahr 2025 wurde schließlich von Seiten go.Rheinland erläutert, dass die Ergebnisse der abgeschlossenen Betriebsprogrammstudie die bisherige restriktive Auswahl der Haltepunkte bestätigt. Es wurde ergänzt, dass durch die Anbindung Eschweilers an die euregiobahn in Richtung Stolberg Umsteigemöglichkeiten zur Nutzung der neuen Linie RE 29 bestehen werden. Ein weiterer Handlungs- und Klärungsbedarf wird von Seiten der go.Rheinland nicht gesehen.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Personelle Auswirkungen:
Keine.

Anlagen:

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
III/RF Referent Projektmanagement

Vorlagen-Nummer
099/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Bau- und Vergabeausschuss	öffentlich	10.03.2026

2.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Maßnahmen des präventiven Hochwasserschutzes; hier: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Beschlussvorschlag:
Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Eschweiler nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Er beauftragt die Verwaltung, die Hochwasserschutzmaßnahmen „Stoltenhoffmühle“, „Innenstadt“ und „Weisweiler Kulturpark“ weiter auszuarbeiten sowie die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen sowie des Wasserverbandes Eifel-Rur vorzunehmen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 26.02.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja Abs. de	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Durch die Hochwasserkatastrophe im Sommer 2021 wurden in vielen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen Teile der Infrastruktur beschädigt oder zerstört.

Im Nachgang zu diesen Ergebnissen wurde noch im September 2021 das Ausbauhilfegesetz 2021 erlassen, damit Betroffene entsprechende Anträge auf Wiederaufbauhilfe stellen können. Nur wenige Tage nach den Beschlüssen von Bundestag und Bundesrat hat das Land NRW die dazugehörige Förderrichtlinie „Wiederaufbau Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht, auf deren Grundlage Anträge für Ausbauhilfe für Privathaushalte, für Unternehmen, für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Fischerei und Aquakultur und für den Wiederaufbau der Infrastrukturen in den Kommunen eingereicht werden können.

Als vom Hochwasser stark betroffene Kommune hat die Stadt Eschweiler auch einen entsprechenden Antrag gestellt und entsprechende Mittel bewilligt bekommt (vgl. hierzu u.a. VV-Nr. 013/22).

Im August 2024 teilte das für den Wiederaufbau zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW mit, dass die Förderrichtlinie Wiederaufbau sowie die dazugehörige Handreichung aktualisiert wurde. Die betroffenen Kommunen könnten nunmehr für konzeptionelle und investive Starkregen-Retentionsmaßnahmen, sog. „no-regret-Maßnahmen“ (Maßnahmen, die aus Sicht des Landes keine negativen Auswirkungen auf den Naturschutz und das hydrologische Gesamtsystem haben), und verbessernde Hochwasserschutzmaßnahmen baulicher oder technischer Art zusätzlich zu den genehmigten Wiederaufbaumaßnahmen weitere 10 % des zuvor bewilligten Volumens, mithin zusätzlich rund 16,2 Mio. €, beantragen.

Nach Bekanntwerden der neuen Förderkulisse wurden die bereits unmittelbar nach dem Hochwasser identifizierten Resilienzprojekte weiter ausgearbeitet und im Februar 2025 dem Planungs- und Umwelt- und Bauausschuss sowie dem Rat vorgestellt (vgl. hierzu VV-Nr. 435/24). Der Rat der Stadt Eschweiler hat die Verwaltung in dieser Sitzung beauftragt, die Förderfähigkeit der dargestellten Maßnahmen zu untersuchen und einen entsprechenden Antrag gemäß Nr. 7.6 der Förderrichtlinie für den Wiederaufbau vorzubereiten.

Im Nachgang zur Sitzung wurde das Ingenieurbüro Achten & Jansen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie inkl. Bedarfsplanung beauftragt, um die Hochwassergefährdung entlang der Inde darzustellen und auf dieser Grundlage sowohl die bereits von der Stadt Eschweiler vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen als auch weitere potenzielle Maßnahmen hinsichtlich ihrer Schutzwirkung – auch in Bezug auf Ober- und Unterlieger - zu überprüfen.

Auf Grundlage des vom WVER zur Verfügung gestellten aktuellen hydraulischen Modells der Inde (HYDRO-AS 2D) wurde mit stufenweisen erhöhten Abflüssen (Abflussstafel) 8 Schwachstellen im/ am Gewässer identifiziert, auf deren Grundlagen 13 mögliche Maßnahmen entwickelt wurden.

Diese Maßnahmen wurden zusammen mit dem Wasserverband Eifel-Rur hinsichtlich ihrer technischen und zeitlichen Umsetzbarkeit, Wirksamkeit und nach Kosten/ Nutzen-Gesichtspunkten geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass die folgenden Maßnahmen weiter betrachtet werden:

- „Eschweiler West“ - Renaturierung und Bau eines Damms -
- „Stoltenhoffmühle“ - Bau von Dämmen bzw. Mauern -
- „Innenstadt“ - Bau einer indebegleitenden Mauer -
- „Drieschplatz“ - Absenkung des Drieschplatzes und Auflösung doppeltes Trapezprofil -

- „An der Wasserwiese“ - Renaturierung und Bau eines Damms -
- „Kulturpark Weisweiler“ - Bau einer Mauer sowie mobile HWS und Schaffung von Retentionsraum -
- „Weisweiler“ - Renaturierung der Inde -

In der Folgezeit wurden die Maßnahmen bzw. Bereiche mittels verschiedener Abflussstaffeln sowie Abflusswellen (165 m³/s) auf ihre Schutzwirkung hin geprüft. Im Rahmen dieses Prozesses erfolgte nach Vorliegen der jeweiligen Modellberechnungen eine Feinjustierung der angedachten Hochwasserschutzmaßnahmen, die anschließend wieder mittels Modellberechnungen auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft wurden. Die Frage des Zugriffs auf Drittgrundstücke wurde in diesem Verfahrensschritt nicht näher betrachtet.

Im Rahmen dieses Prozesses, an dem die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen, der Wasserverband Eifel-Rur sowie die Fördergeberin beteiligt waren, stellten sich die nachfolgende Hochwasserschutzmaßnahmen als sinnvoll bzw. wirksam heraus:

1. Maßnahme "Eschweiler-West"
   Verwallung zur Bebauung Stoltenhoffstraße sowie Durchbrechung der bestehenden Verwallung zwischen Inde und Feldlage Richtung Aachener Straße zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums.

2. Maßnahme "Stoltenhoffmühle"
   Indebegleitende Mauern / Wälle zwischen Straße "Am Hohenstein" und "Steinstraße"/ Wälle zwischen Inde und Bahntrasse

3. Maßnahme "Innenstadt":
   Mauer/ Schutzwände beidseitig indebegleitend "Steinstraße" bis "Südstraße“

4. Maßnahme "Wasserwiese":
   Renaturierung "Südstraße" bis ca. Renaturierung WVER

5. Maßnahme "Weisweiler Kulturpark":
   Mauer / Wall "Am Mühlengraben" bis "Lindenallee"

Die Modellberechnungen haben gezeigt, dass eine alleinige Umsetzung der Maßnahme 3 - Innenstadt - zu einer Verschlechterung der örtlichen Bestandssituation führt. Vor diesem Hintergrund ist eine Umsetzung nur möglich, wenn diese zusammen mit Maßnahme 2 umgesetzt wird. Weiterhin wirken sich die Maßnahmen auf die Ober- und Unterlieger des Gewässers aus; im weiteren Prozess ist daher zu prüfen, ob weitere Maßnahmen miteinander gekoppelt werden oder zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen im Ober- und Unterlauf der Inde umgesetzt werden müssen.

Ebenso führen einzelne ins Auge gefasste Maßnahmen je nach Hochwasserereignis zu einer Verschlechterung bei einzelnen Objekten. Eine Genehmigungsfähigkeit ist daher grundsätzlich nicht gegeben. Die Klärung, ob im Einzelfall ein Objektschutz möglich ist, ist aus zeitlichen Gründen bis zur Einreichung der Förderanträge nicht möglich. Ebenso wäre es zu zeitaufwendig, bei allen ins Auge gefassten Maßnahmen diese so lange umzuplanen, bis ggf. u.U. eine Benachteiligung eines Anliegers nicht mehr gegeben ist.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen sowie dem WVER erfolgt daher im Rahmen der konkreten Planungen der einzelnen Maßnahmen die Prüfung, ob eine Verschlechterung der Bestandssituation gegeben ist.

Alle 5 in Betracht kommenden Maßnahmen verbessern die Hochwassersituation entlang der Inde deutlich. Aufgrund der vorhandenen Förderkulisse in Höhe von 16,2 Million Euro sowie des Förderzeitraums (30.11.2030) ist eine Priorisierung der Maßnahmen jedoch erforderlich.

Auf Grundlage der beigefügten Bewertungsmatrix wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Maßnahmen 2, 3 und 5 weiter auszuarbeiten, die für die Maßnahmen erforderlichen Kostenschätzungen und darauf fußend die Fördersteckbriefe zu erstellen.

Die Beantragung von Fördermitteln für die Umsetzung von Maßnahmen für den präventiven Hochwasserschutz stellt eine Änderung des genehmigten Wiederaufbauplans dar. Nach derzeitiger Planung wird in der Sitzung des Rates der Stadt Eschweiler am 06.05.2026 die angedachten Maßnahmen im Rahmen der Änderung des Wiederaufbauplanes final vorgestellt.

Sofern sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, dass eine der Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraums nicht umsetzbar ist, prüft die Verwaltung eine Umsetzung der weiteren im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelten Maßnahmen. Die Einbindung des Rates bzw. des Fachausschusses erfolgt hierbei frühzeitig.

Finanzielle Auswirkungen:

Für Hochwasserpräventionsmaßnahmen im Sinne der Förderrichtlinie (IV21WAP451) werden seitens des Landes NRW zusätzliche WAP-Mittel im Umfang von 16,2 Mio. € bereitgestellt, die unter den Bedingungen des kommunalen Wiederaufbaus ohne Eigenanteile der Stadt Eschweiler verwendet werden können.

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie inkl. Bedarfsplanung sowie für die Fertigung der Förderanträge belaufen nach derzeitigem Projektstand voraussichtlich auf 140.000,00 €, die bis zur Anerkennung der Förderfähigkeit der Maßnahmen vorzufinanzieren sind.

Personelle Auswirkungen:

Die detaillierte Ausarbeitung und Begleitung der Maßnahmen erfordert - sofern eine Bewilligung erfolgt - zusätzliche Personalkapazitäten von geschätzt 1 Vollzeitäquivalente.

Anlagen:

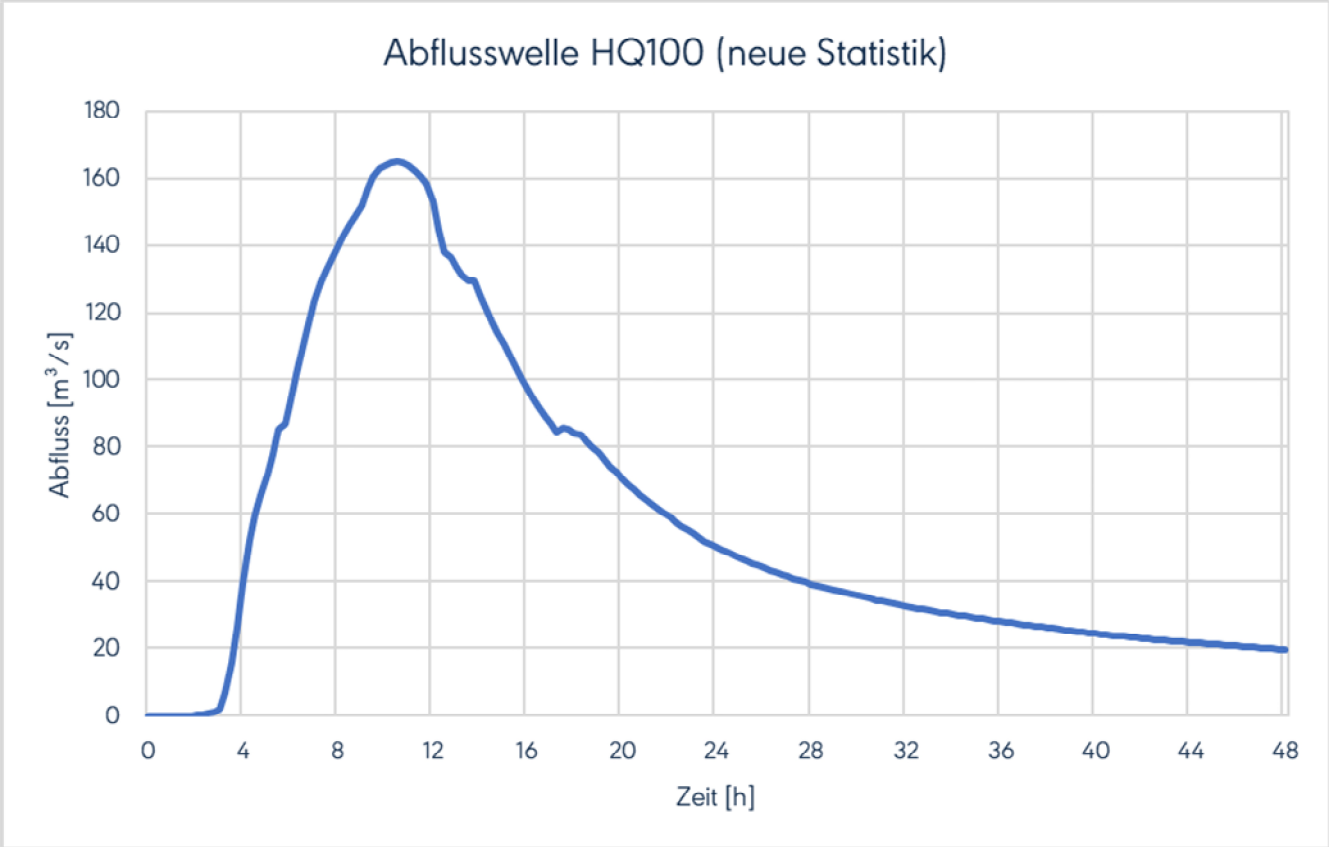
Vorstellung Ergebnisse Ing.-Büro Achten & Jansen

Präventiver Hochwasserschutz Eschweiler

achten jansen
ingenieurbüro

Eingangsdaten Berechnung

- HQ_{100} aktuelle Statistik: 115 m^3/s
- HQ_{extrem}: ca. 180-200 m^3/s
- HQ_{100} voraussichtlich nach neuer Statistik: 165 m^3/s

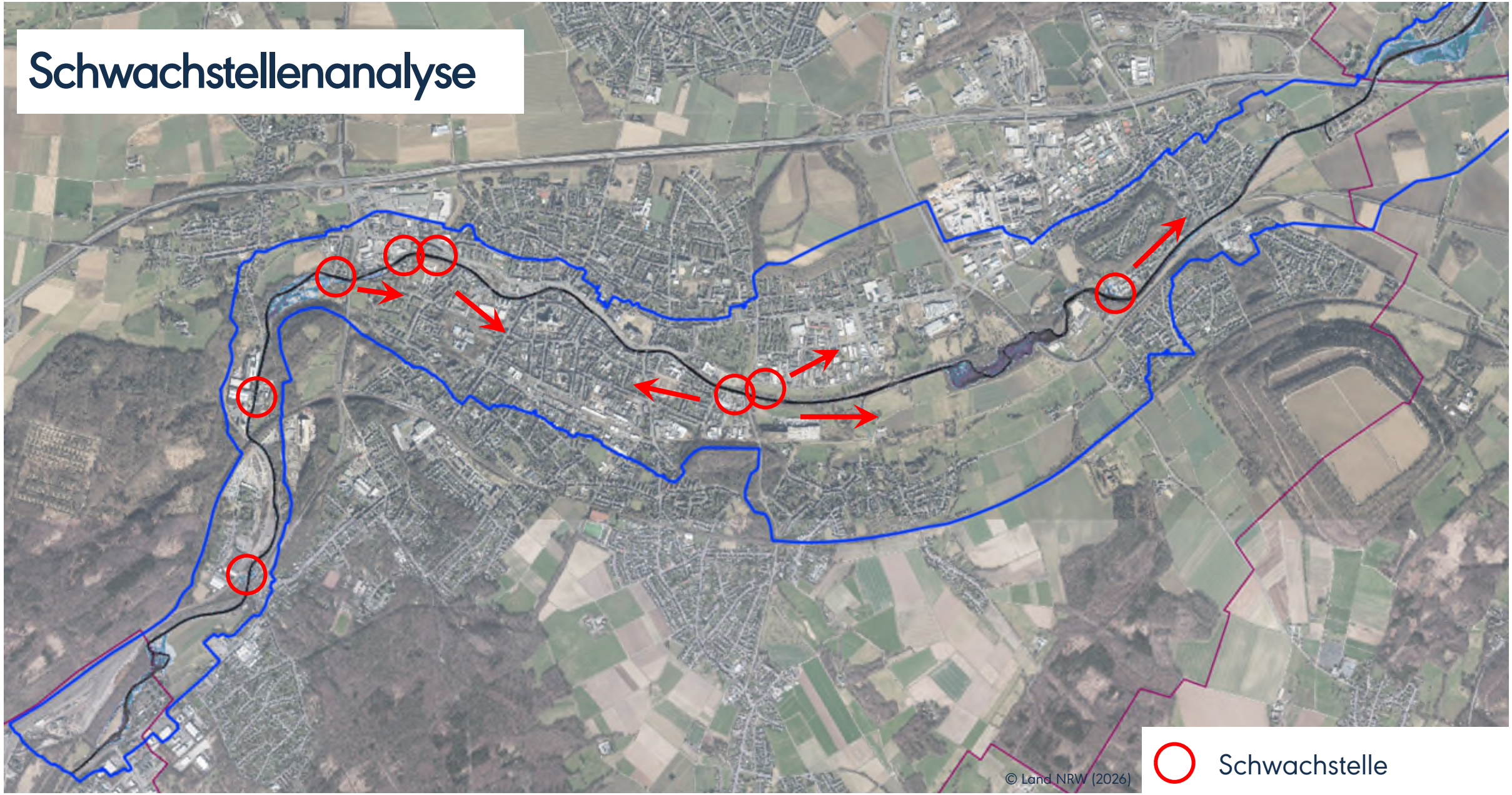


Berechnete Überflutung Status Quo – Stadt Eschweiler

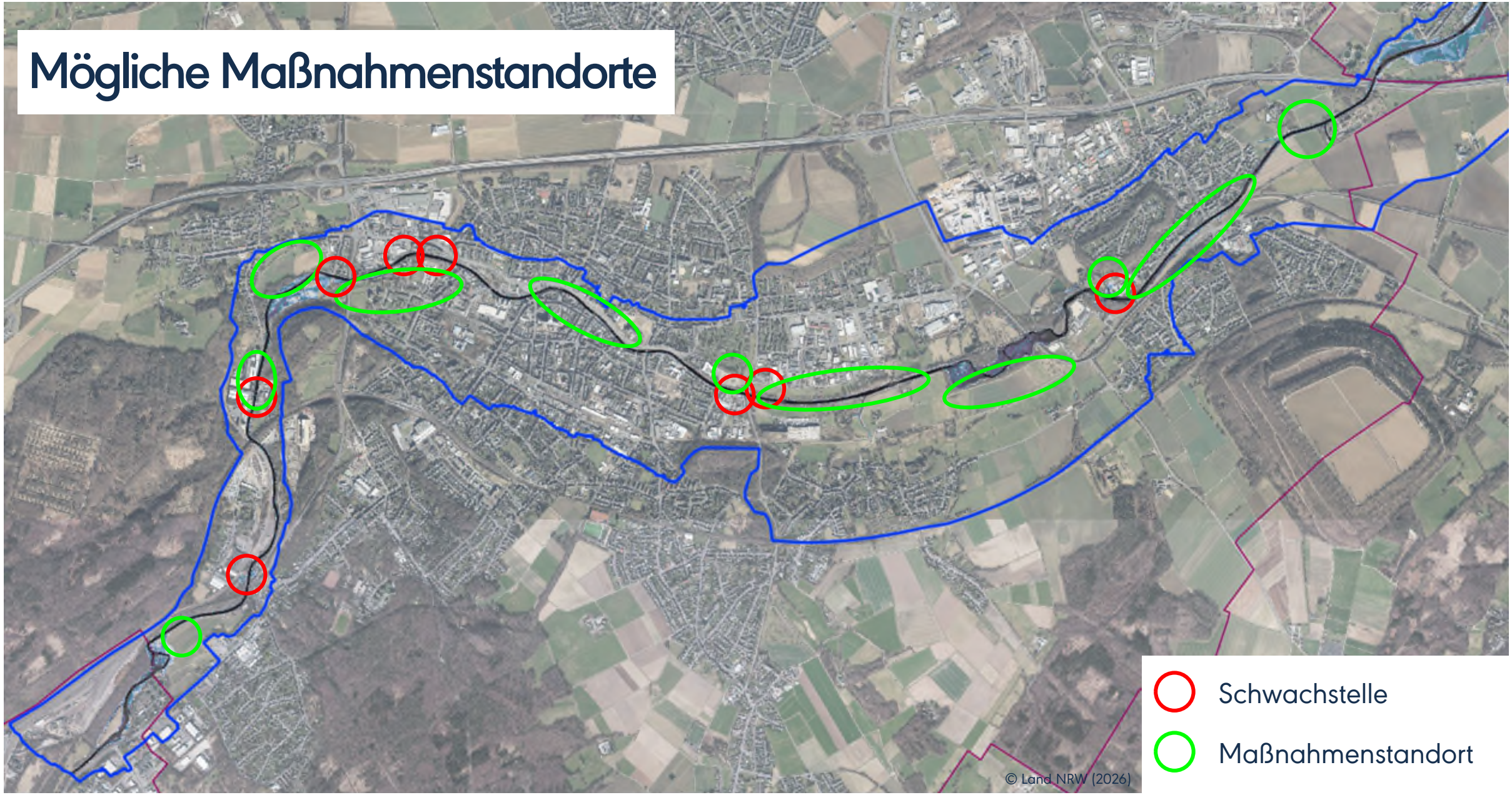


© Land NRW (2026)

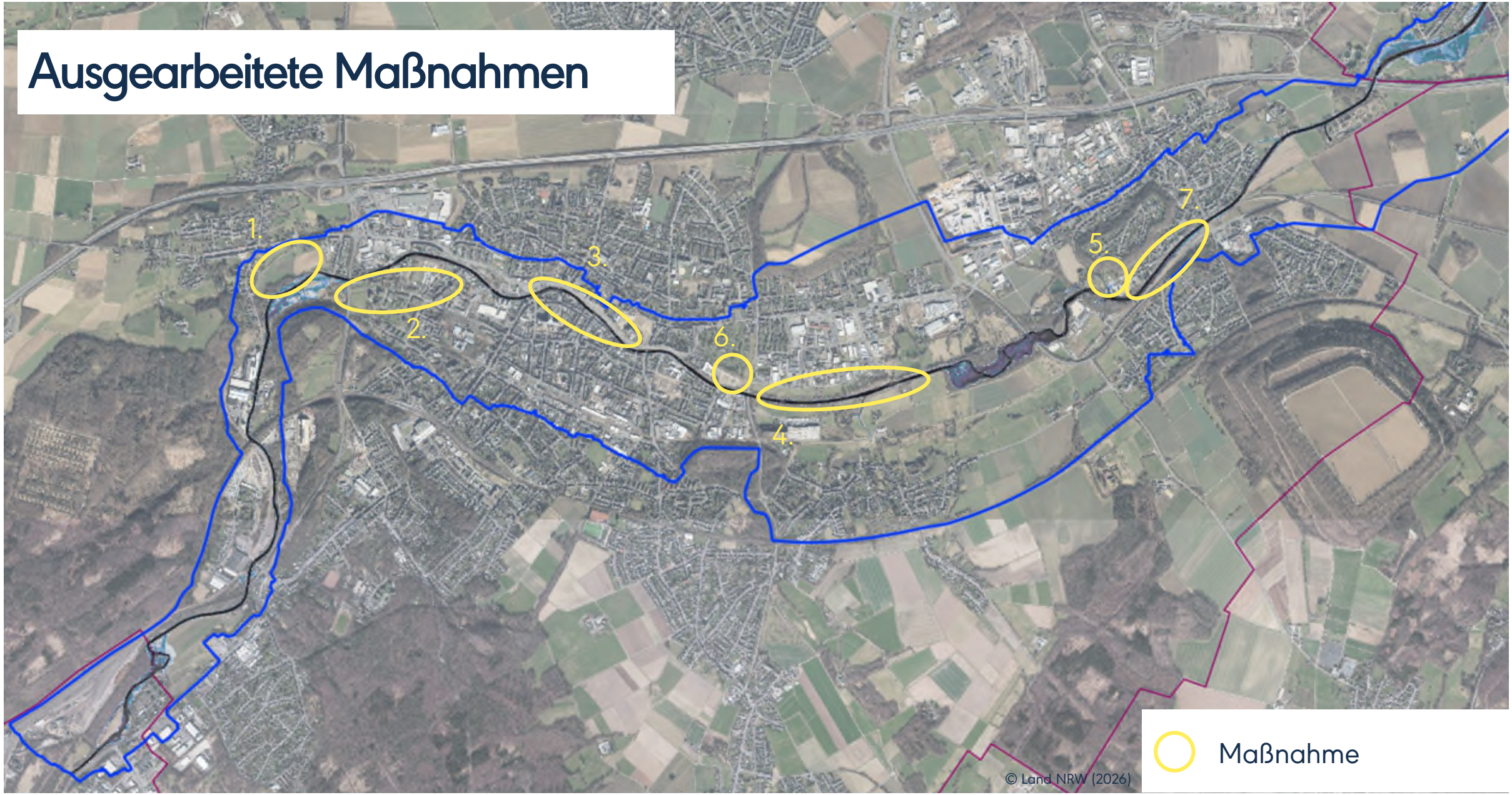
Schwachstellenanalyse



Mögliche Maßnahmenstandorte



Ausgearbeitete Maßnahmen



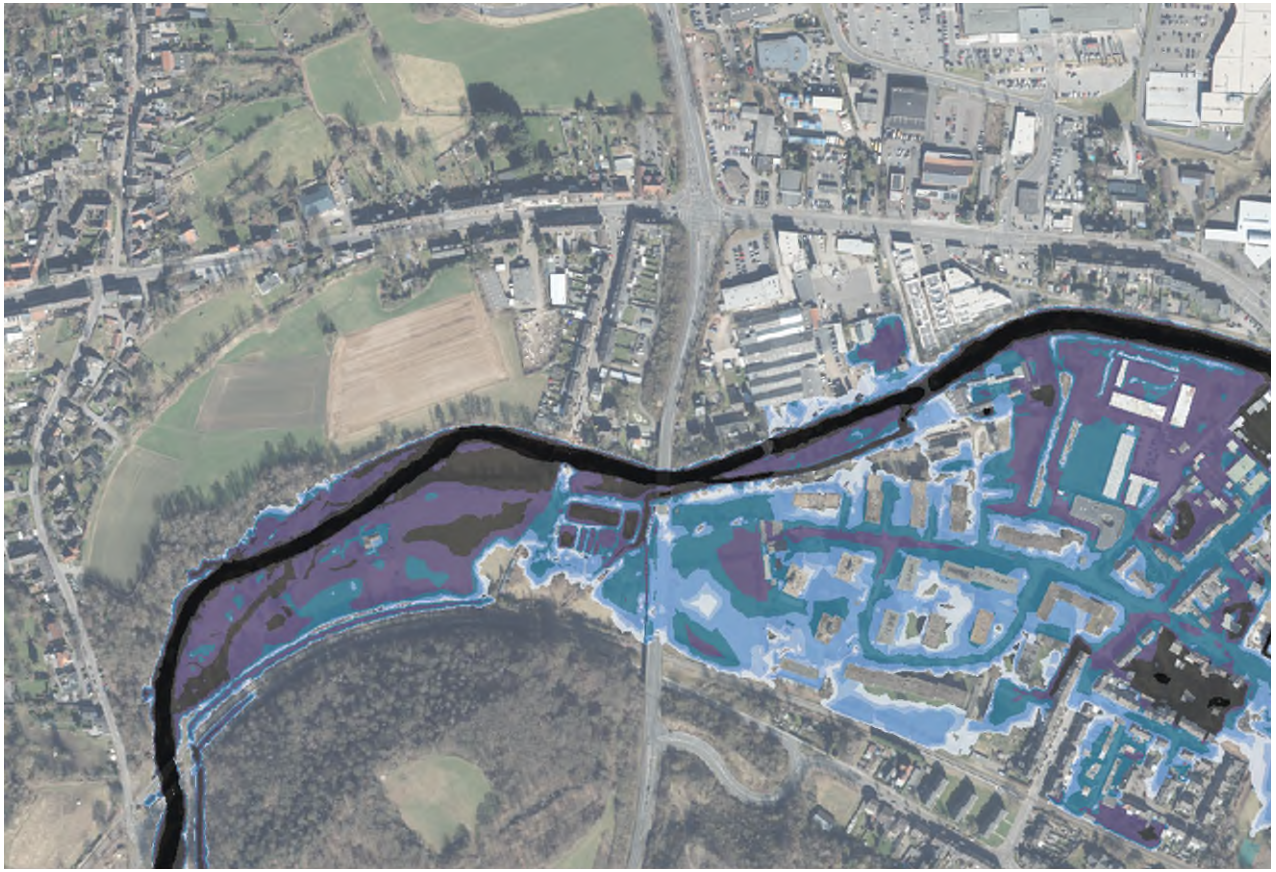
Maßnahme 1 – Eschweiler West

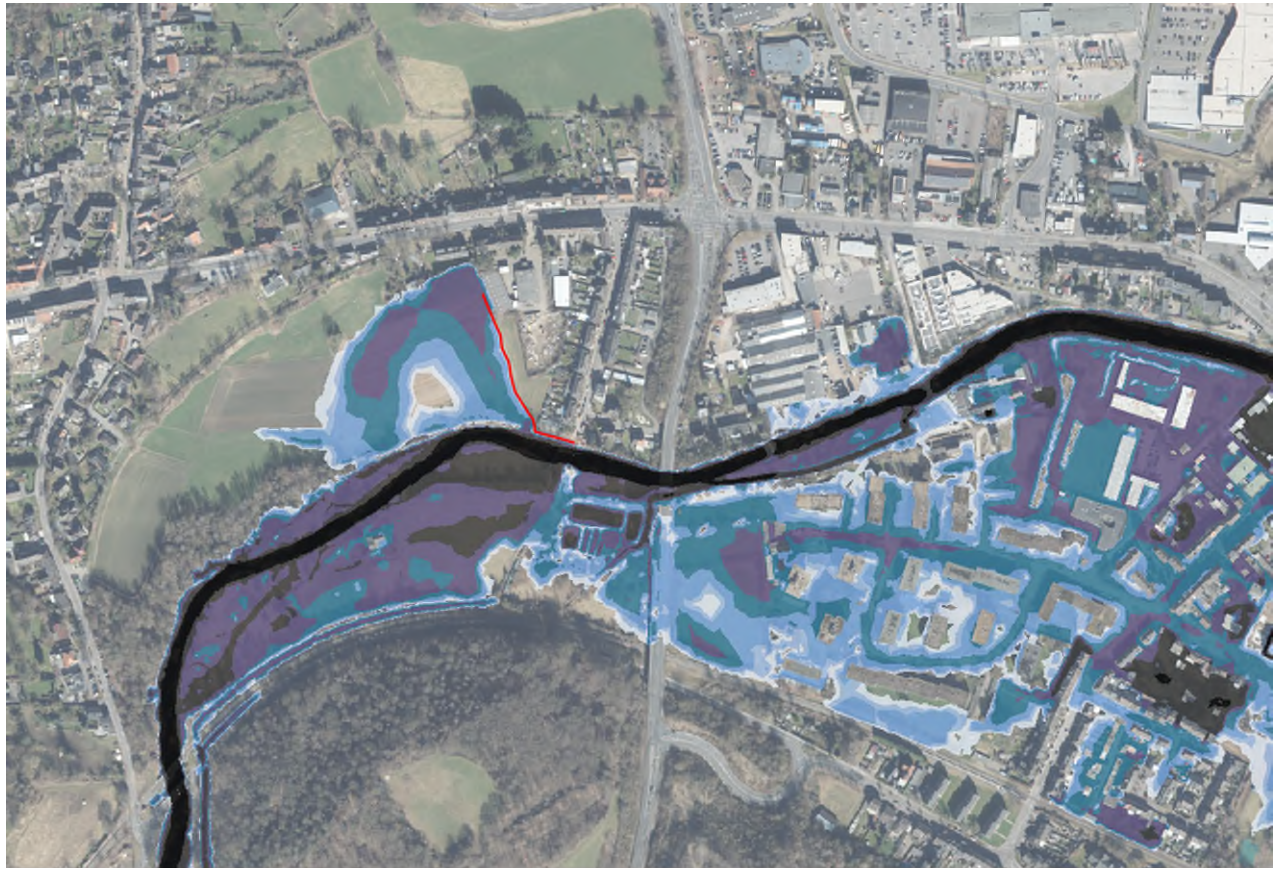


© Land NRW (2026)

Maßnahme 1 – Eschweiler West – Ergebnis

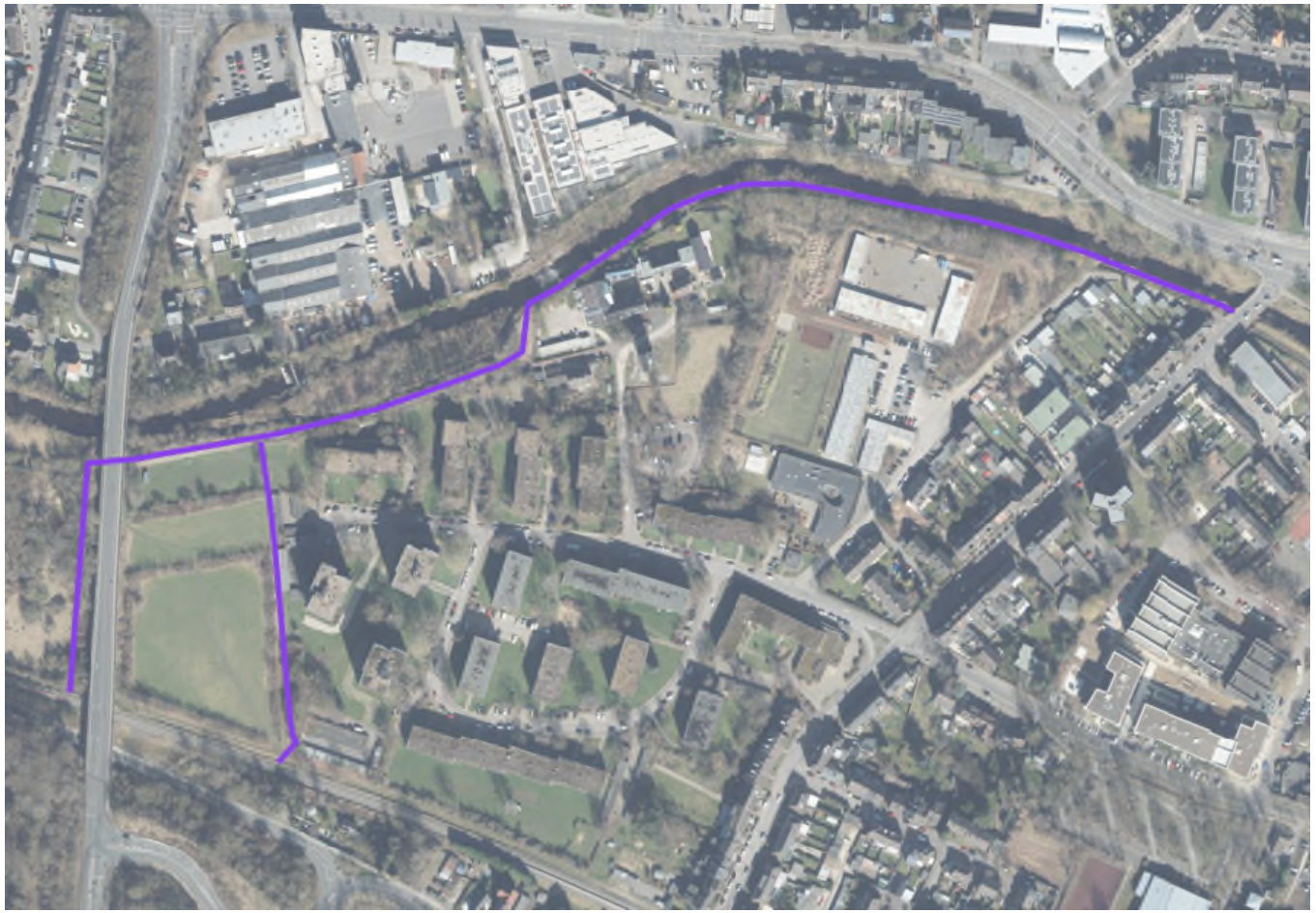
Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

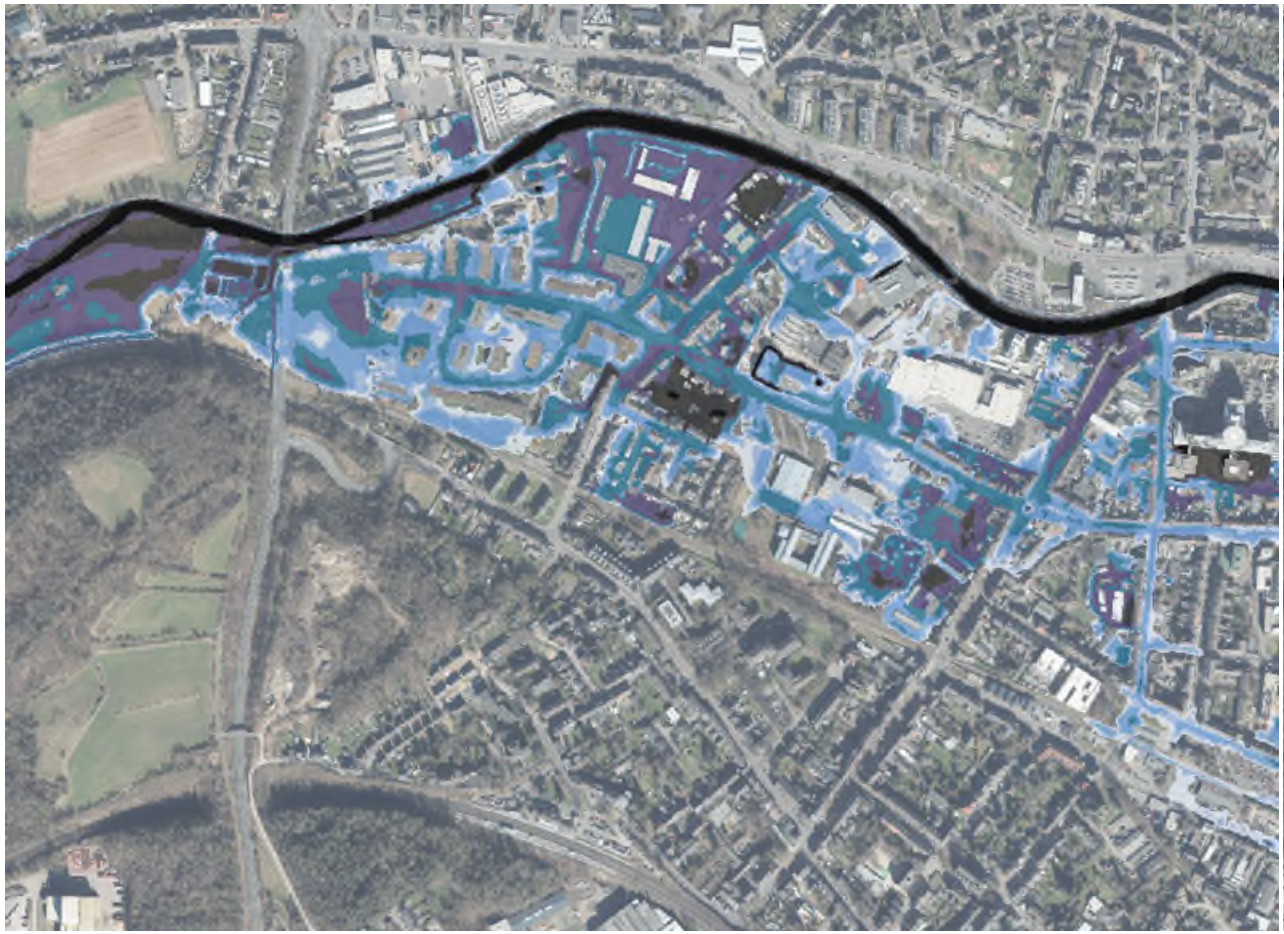
Maßnahme 2 – Stoltenhoffmühle

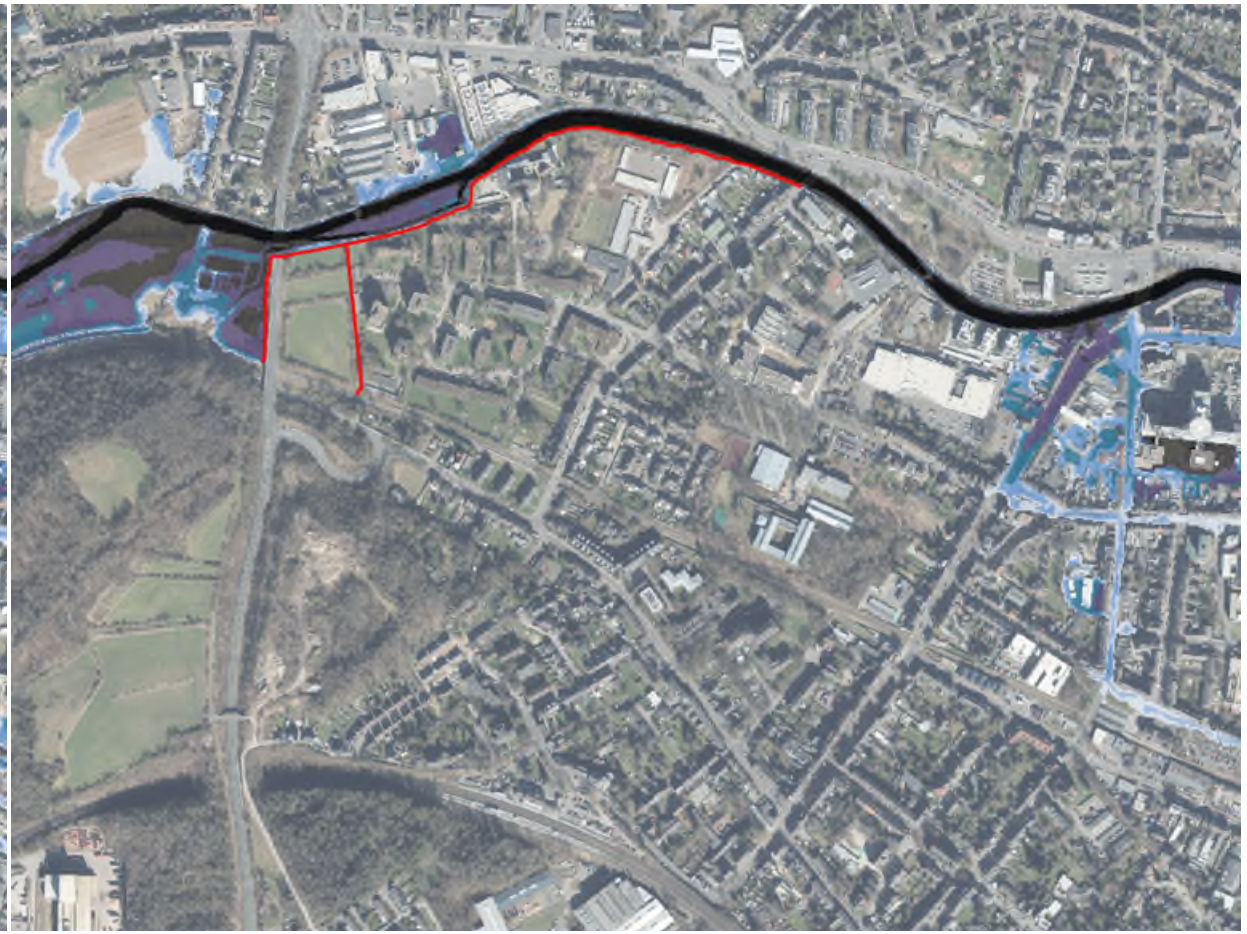


© Land NRW (2026)

Maßnahme 2 – Stoltenhoffmühle – Ergebnis

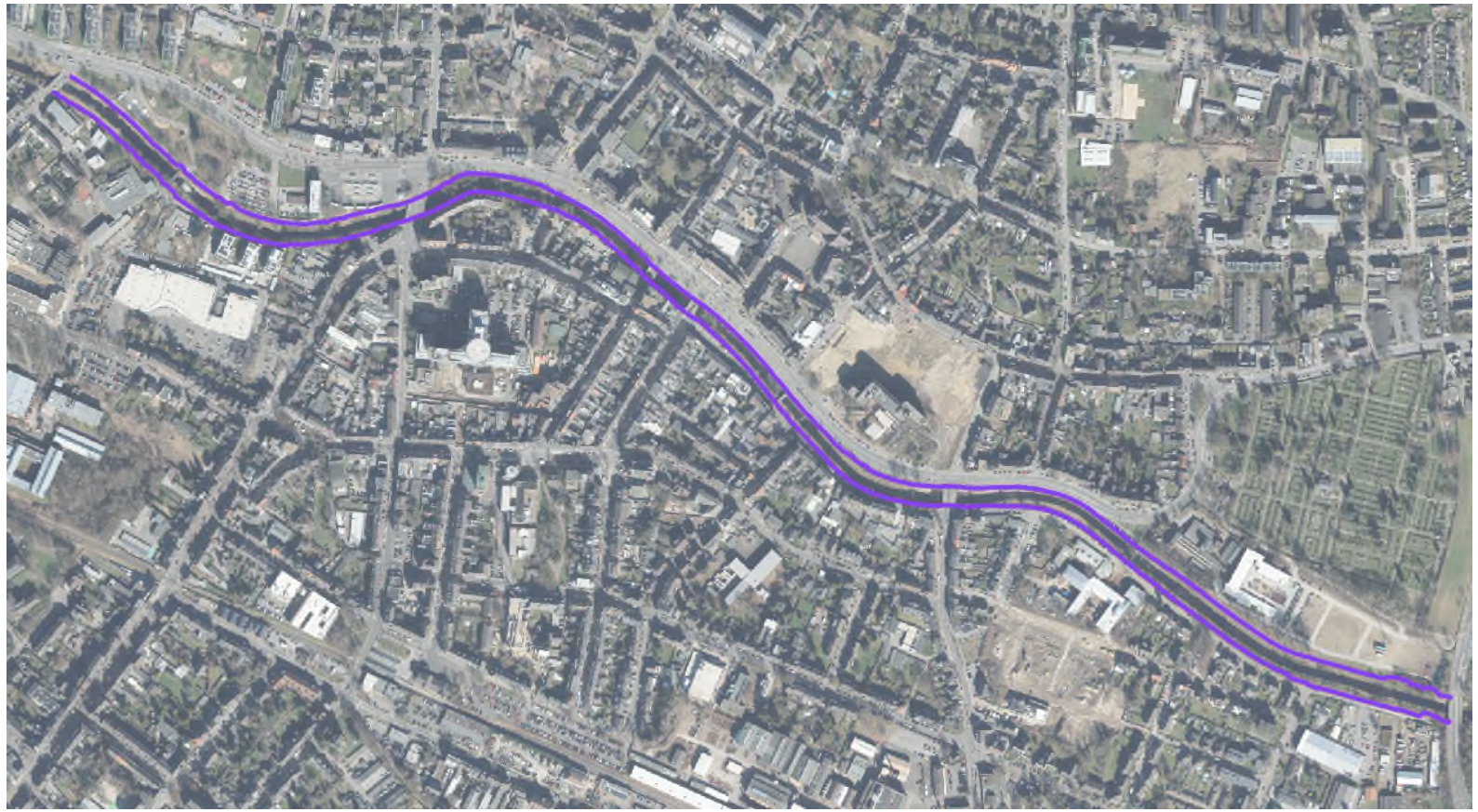
Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

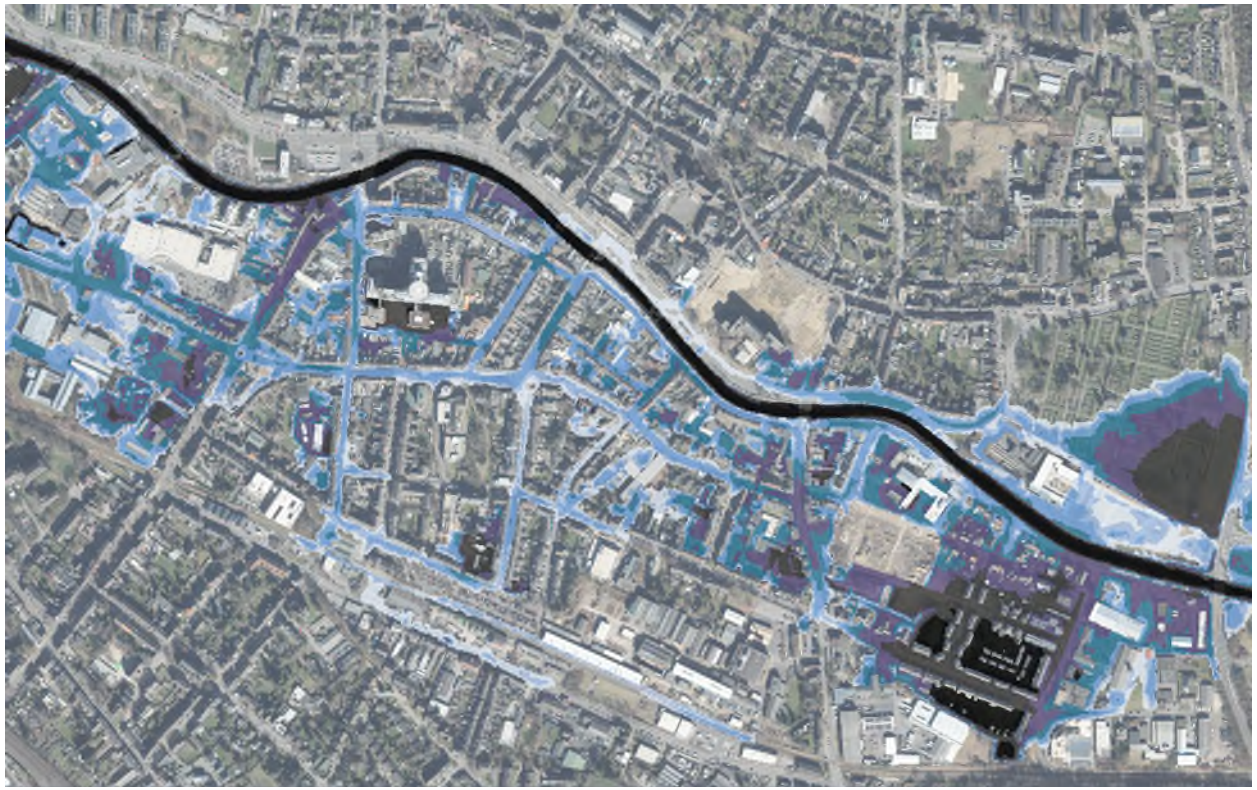
Maßnahme 3 – Innenstadt

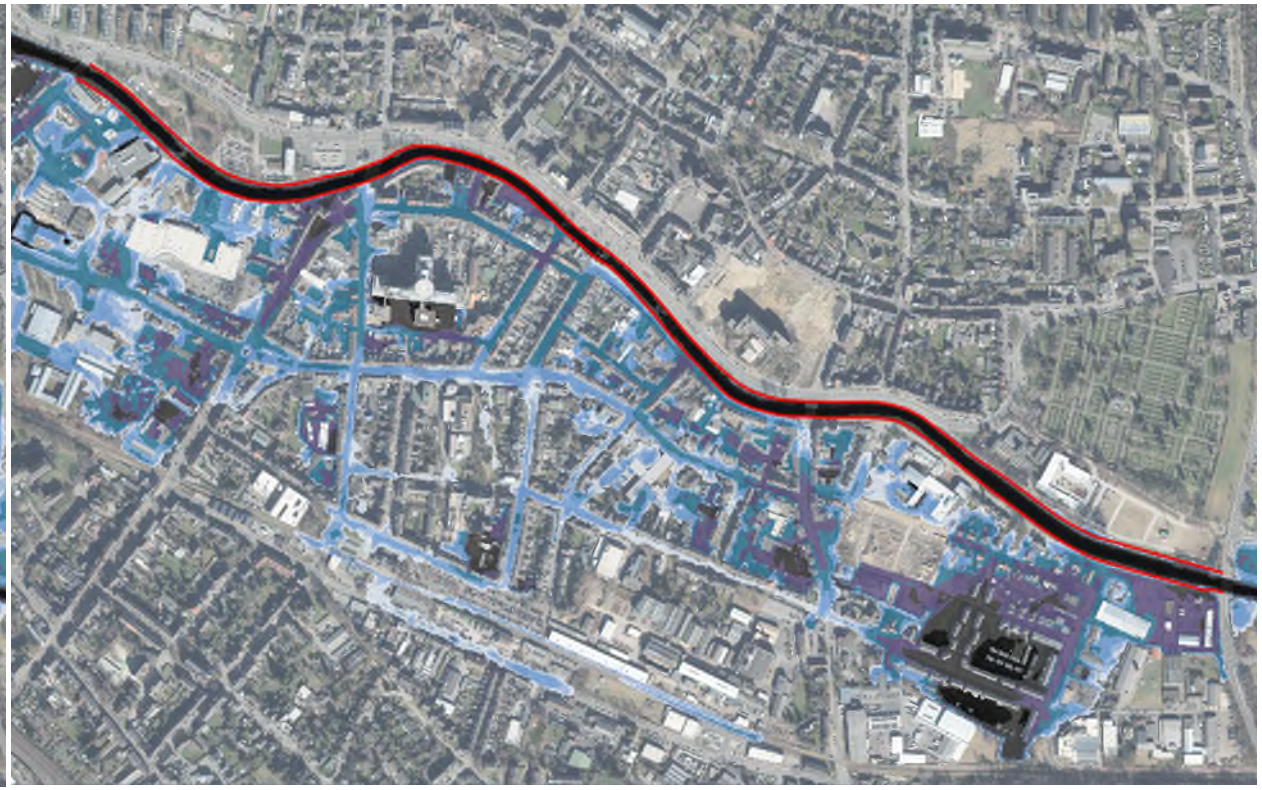


© Land NRW (2026)

Maßnahme 3 – Innenstadt – Ergebnis

Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

Maßnahme 4 – Wasserwiese

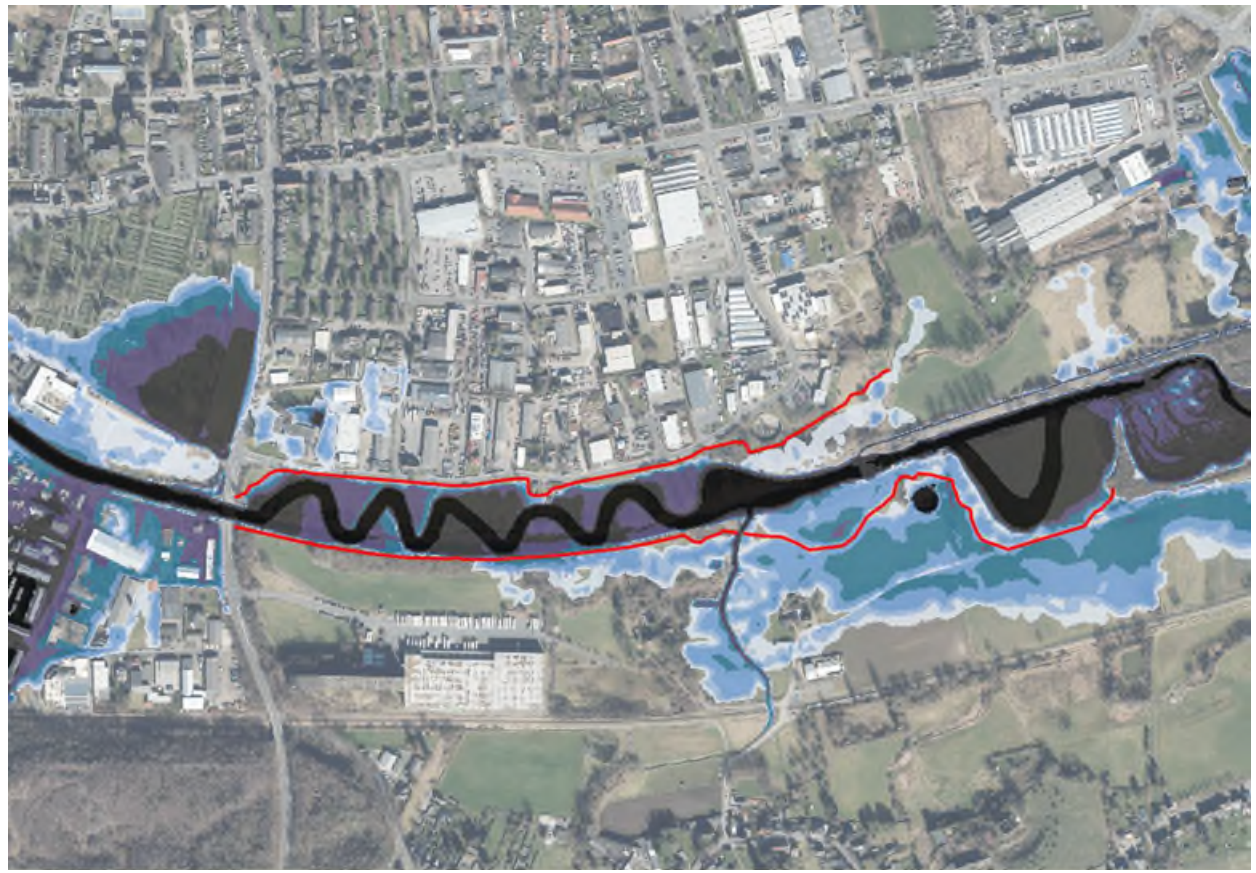


© Land NRW (2026)

Maßnahme 4 – Wasserwiese – Ergebnis

Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

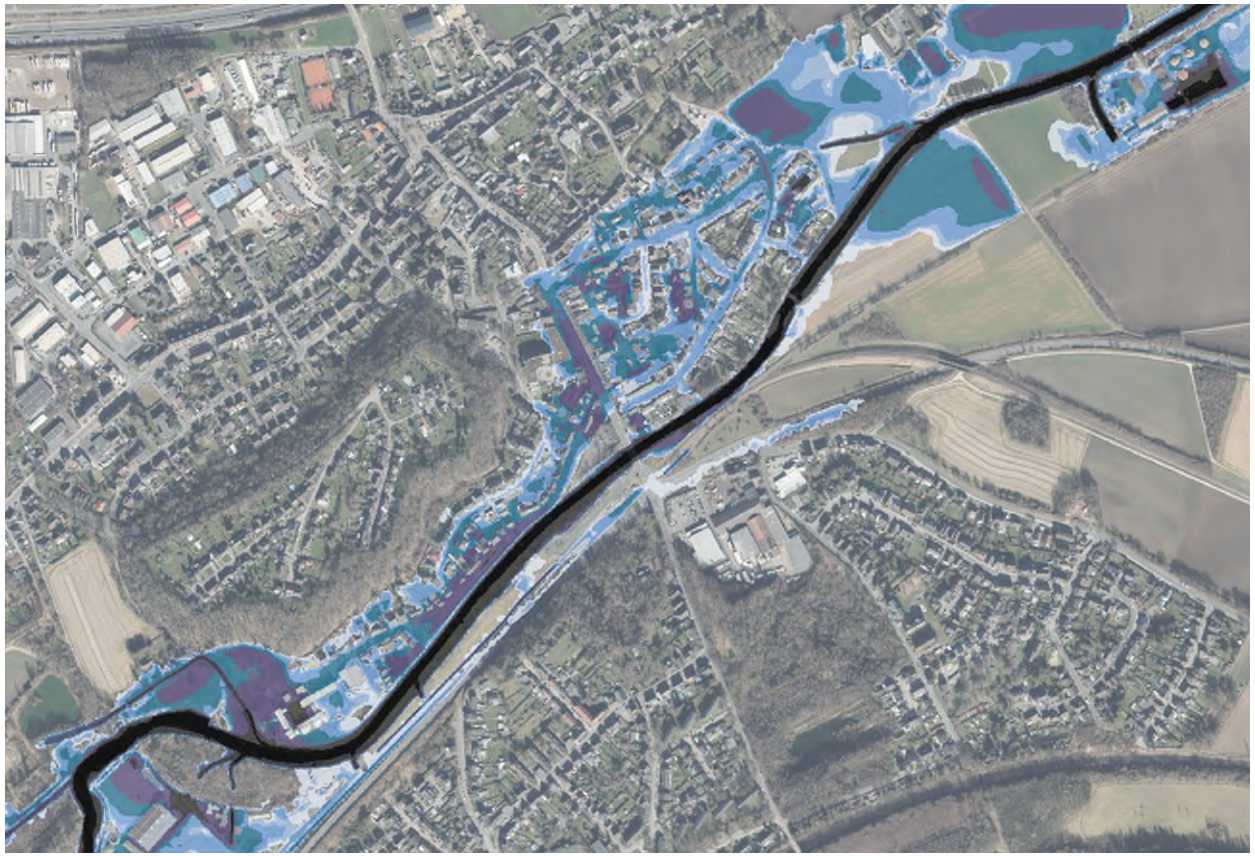
Maßnahme 5 – Weisweiler Kulturpark

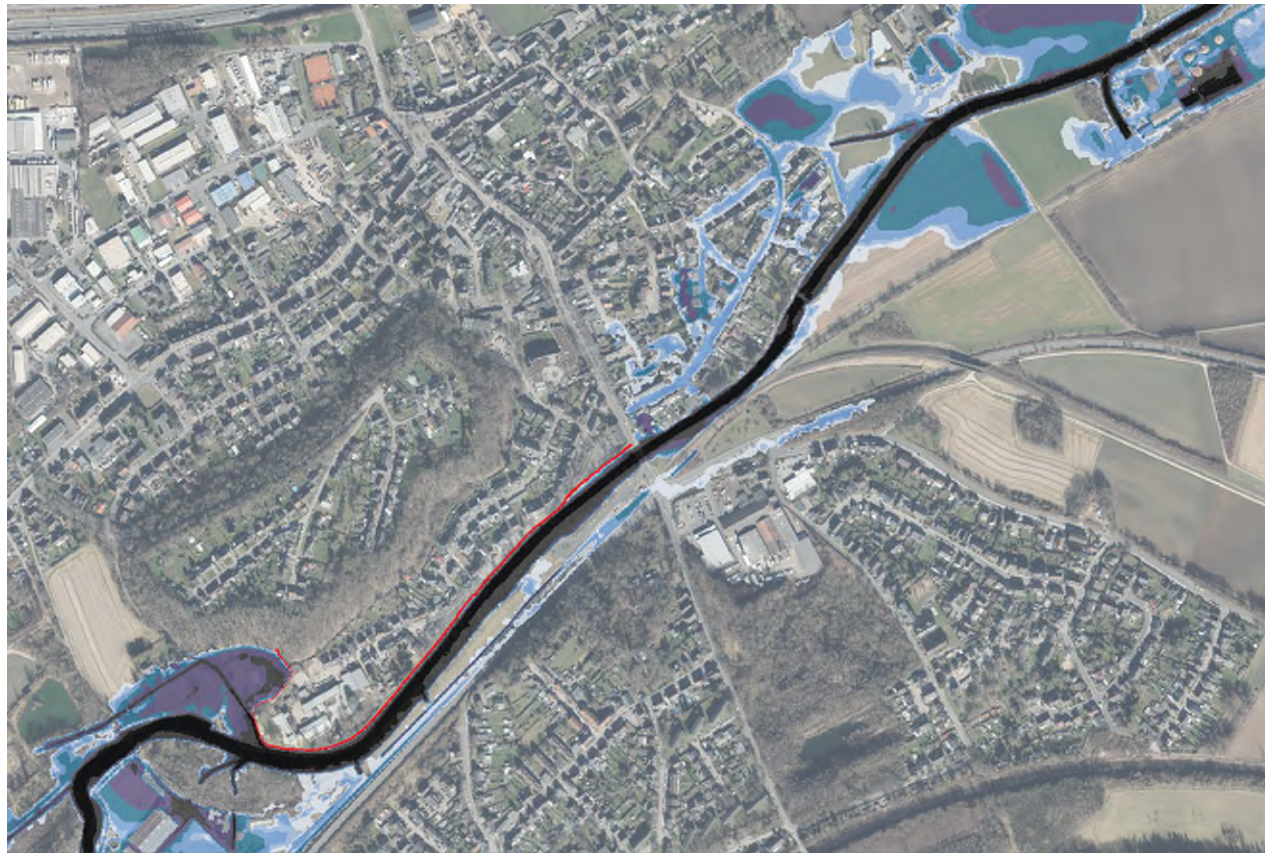


© Land NRW (2026)

Maßnahme 5 – Weisweiler Kulturpark – Ergebnis

Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

Verworfene Maßnahmen

M6: Drieschplatz herabsetzen



© Land NRW (2026)

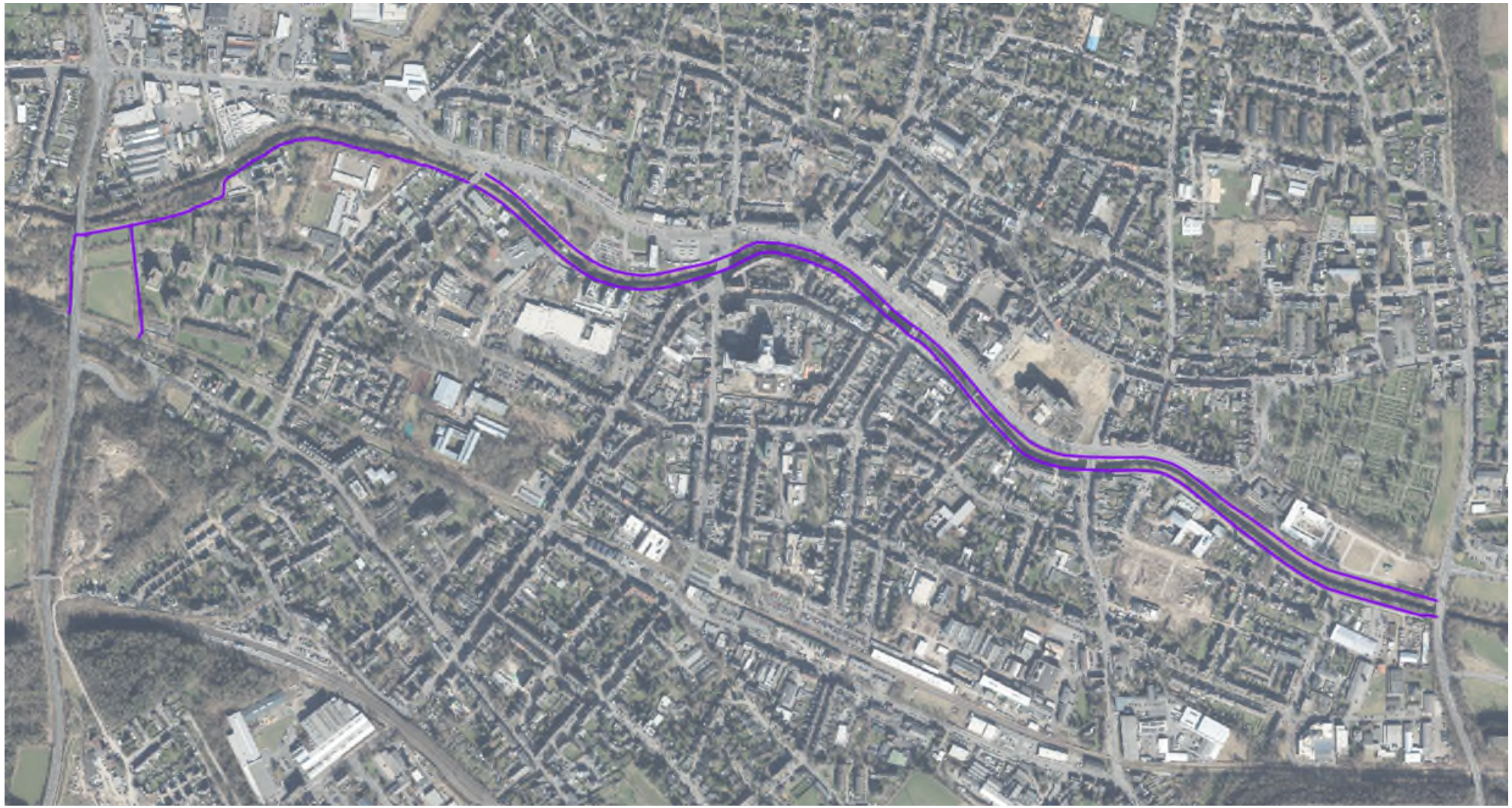
Verworfen, aufgrund geringen Nutzens

M7: Renaturierung/Aufweitung Weisweiler



Verworfen, aufgrund geringen Nutzens

Kombimaßnahme 2/3 – Stoltenhoffmühle/Innenstadt



© Land NRW (2026)

Kombimaßnahme 2/3 – Stoltenhoffmühle/Innenstadt – Ergebnis

Vergleich Wasserstände Maßnahme gegenüber Status Quo





© Land NRW (2026)

Vereinfachte Bewertungsmatrix

Wirksamkeit/ Akzeptanz der Maßnahmen (30 %)

1.1. Hydraulisch/Hydrologische Wirkungsweise
1.2. Verbesserung gegenüber dem Status Quo
1.3. Minderung von Gefährdung und Schäden

Technische Machbarkeit (40 %)

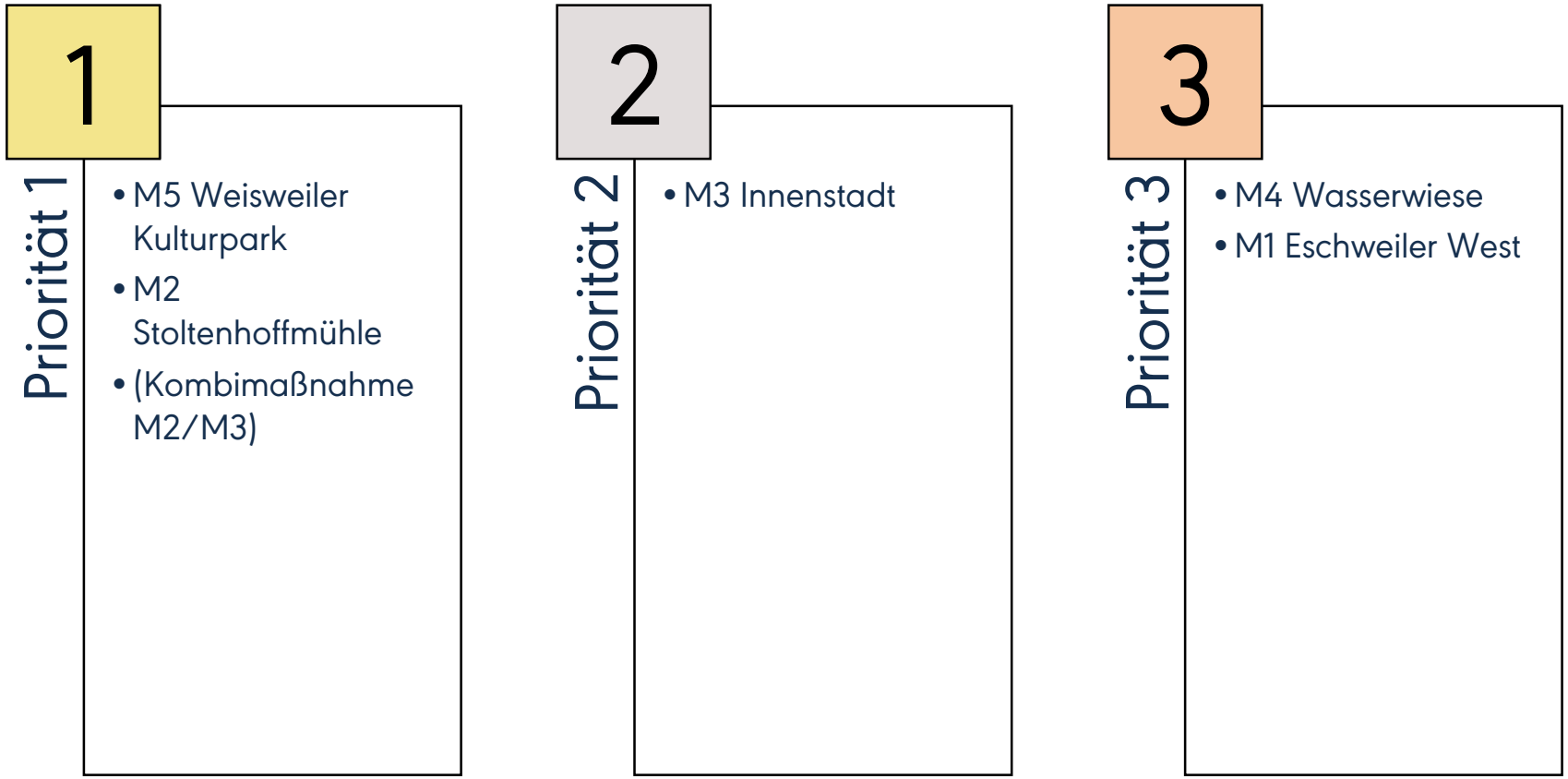
2.1. technische/ bauliche Umsetzbarkeit
2.2. Flächenverfügbarkeit/ Eigentumsverhältnisse
2.3. Genehmigungsaufwand

Kosten/Unterhaltung/ Wirtschaftlichkeit (30 %)

3.1. Investitionskosten
3.2. Lebenszykluskosten
3.3. Wirtschaftliche Synergien bei kombinierter Umsetzung

Empfehlung der Maßnahmen nach vereinfachter Bewertungsmatrix

Priorisierung nach jetzigem Kenntnisstand



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
601 Umweltbelange und Friedhofswesen

Vorlagen-Nummer
193/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

Sachstandsbericht zur Luftqualität in Eschweiler

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 09.04.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Das Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) hat die vorläufigen, noch nicht validierten Ergebnisse der Luftqualitätsmessungen (Stickstoffdioxid) für den Passivsammler in der Indestraße aus dem Jahr 2025 veröffentlicht.

Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO_2) liegt in Eschweiler im zurückliegenden Jahr 2025 bei 26 µg/m³ (Mikrogramm pro Kubikmeter). Der bis zum Jahr 2030 noch geltende Grenzwert (40 µg/m³) wird somit im siebten Jahr hintereinander sicher eingehalten. Die Monatskenngrößen aus dem Jahr 2025 sind als Anlage 1 beigefügt.

Somit ist die Luftqualität in Eschweiler im dritten Jahr hintereinander nahezu gleichbleibend. Die Entwicklung der Luftqualität seit Beginn der Messungen ist in Anlage 2 dargestellt.

Eine Einordnung dieser Ergebnisse aus Eschweiler im landes- bzw. bundesweiten Vergleich kann noch nicht erfolgen, da das Landesumweltamt als „Messstellenbetreiber“ hierzu noch keine Veröffentlichung herausgegeben hat.

Ende 2024 wurde vom Europäischen Parlament eine neue EU-Luftqualitätsrichtlinie beschlossen. Diese sieht für den Parameter Stickstoffdioxid einen wesentlich ambitionierteren Grenzwert (Jahresmittelwert) in Höhe von 20 µg/m³ vor. Dieser neue Grenzwert wird nach einer Übergangszeit von 5 Jahren für alle europäischen Mitgliedsstaaten ab dem Jahr 2030 bindend sein.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Anlage 1 Monatskennwerte.xlsx
Anlage 2 Jahreskennwerte.xlsx

Anlage 1

Monatswerte 2025 Stickstoffdioxid

Station	Zeitraum	Monatsmittel
ESWI	Jan 25	31
ESWI	Feb 25	29
ESWI	Mrz 25	35
ESWI	Apr 25	31
ESWI	Mai 25	24
ESWI	Jun 25	23
ESWI	Jul 25	23
ESWI	Aug 25	26
ESWI	Sep 25	22
ESWI	Okt 25	23
ESWI	Nov 25	28
ESWI	Dez 25	24

Jahresmittelwert (µg/m³) **26,5**

Verlauf der NO_2 - Belastung (in µg/m³) seit Beginn der Messung

