Tagesordnung **Vorlagen-Nummer**
für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 01.10.2026

Öffentlicher Teil

1	Einführung und Verpflichtung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	**039/26**
2	Vorträge	
2.1	Projektvorstellung Höchstspannungsfreileitung Siersdorf – Zukunft der Amprion GmbH – Herr Christoph Alt	**- Vortrag -**
2.2	Höchstspannungsfreileitung Siersdorf - Zukunft hier: Projekt der Amprion GmbH	**403/26**
2.3	Radschnellverbindung Aachen – Frechen;	**- Vortrag -**
2.4	Radschnellverbindung Aachen - Frechen hier: Vorstellung Ergebnis Machbarkeitsstudie	**298/26**
3	Stadtplanung/Bauleitplanung/Denkmalpflege	
3.1	28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung	**334/26**
3.2	Bebauungsplan 137 - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Aufstellungsbeschluss	**356/26**
3.3	Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss	**337/26**
3.4	Jugendbegegnungszentrum Indestadion; hier: Jurybesetzung	**399/26**
4	Kenntnisgaben	
4.1	Marktstraße 9 hier: Nutzungskonzept	**332/26**
4.2	Antrag: Verkehrssituation Parkplatz Blaustein-See	**354/26**
4.3	Großbaumaßnahmen und Generalsanierungen im Rheinland bis 2030	**383/26**
4.4	Denkmalpflege; Verwendung der fachbezogenen Pauschale zur Gewährung von Zuwendungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen in 2026	**402/26**
5	Anfragen und Mitteilungen	

Nichtöffentlicher Teil

6	Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Antrag auf Vorbescheid; Grundstück Martinstraße, Ecke Grünstraße	**397/26**
7	Kenntnisgaben	
7.1	Beschlusskontrolle	**315/26**
8	Anfragen und Mitteilungen	

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
61 Planungsamt

Vorlagen-Nummer
403/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Höchstspannungsfreileitung Siersdorf - Zukunft hier: Projekt der Amprion GmbH

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 14.09.2026 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:
Als Übertragungsnetzbetreiber hat die Amprion GmbH die Aufgabe das Stromnetz zukunftssicher zu machen. Dazu soll eine bestehende Stromleitung auf Eschweiler Stadtgebiet durch eine leistungsfähigere ersetzt werden.
Die Projektvorstellung erfolgt im SUMA am 01.10.2026 durch die Amprion GmbH. Für erste Informationen wird auf die Anlage 1 verwiesen.
Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Anlage 1_Factsheet_BBPLG_Nr.75_Siersdorf_Zukunft

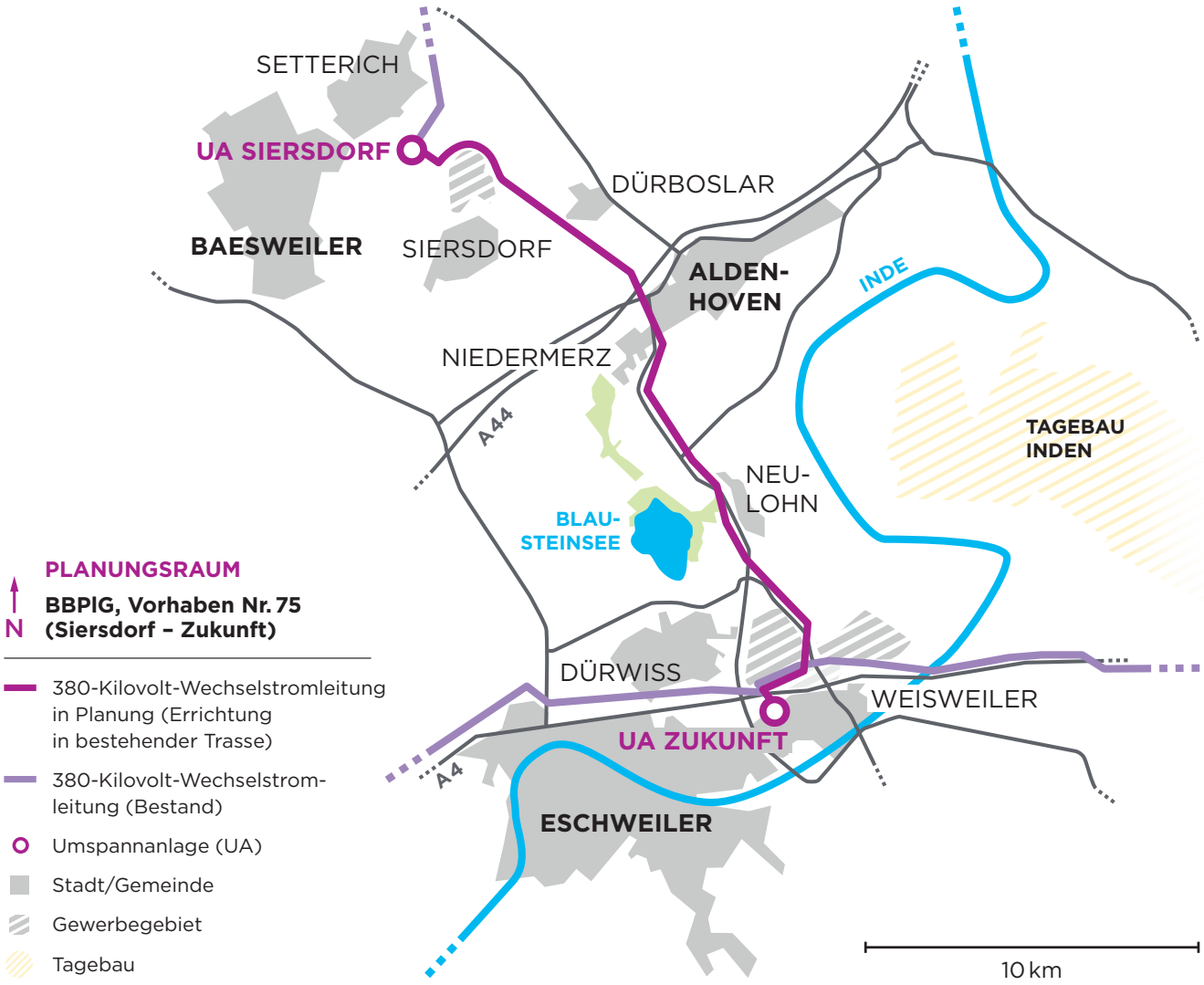
SIERSDORF – ZUKUNFT
ERSATZNEUBAU

Als Übertragungsnetzbetreiber hat Amprion die Aufgabe, das Stromnetz fit für eine klimaneutrale Zukunft zu machen. Deshalb planen wir, das Stromnetz in der Region zwischen Jülich, Düren und Aachen zu verstärken. Zwischen den Umspannanlagen Siersdorf (Aldenhoven-Siersdorf) und Zukunft (Eschweiler-Weisweiler) soll eine bestehende Stromleitung durch eine leistungsfähigere ersetzt werden.

Hintergrund der Maßnahme ist der Wandel der Energielandschaft in Deutschland, der sich vor Ort insbesondere durch den Kohleausstieg und die perspektivische Abschaltung des Kraftwerks Weisweiler zeigt. Dem begegnen wir durch einen Umbau des Hoch- und Höchstspannungsnetzes, um auch zukünftig die gesamte Region sicher mit Strom versorgen zu können. Mit dem geplanten Ersatzneubau erhöhen wir die Übertragungskapazität und bereiten unser Netz vor Ort auf die kommenden Aufgaben vor. Auch bei deutlich steigendem Strombedarf und für den Fall von Störungen oder Wartungsarbeiten ist das Netz so für alle Eventualitäten gerüstet. Als Ersatzneubau ist die Leitung im Trassenraum einer bestehenden Freileitung geplant, wobei der Ersatzneubau in einem Korridor von jeweils 200 Metern links und rechts der bestehenden Leitungsachse realisiert werden kann. Die aktuell bestehende Leitung wird vor Baubeginn demontiert.

Im Bundesbedarfsplangesetz werden Netzausbauvorhaben geführt, für die der Gesetzgeber die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und einen vordringlichen Bedarf festgestellt hat. Die Höchstspannungsleitung Siersdorf – Zukunft ist dort gemeinsam mit weiteren Einzelmaßnahmen als Vorhaben Nr. 75 aufgeführt.

GESETZLICHE GRUNDLAGE	• Vorhaben Nr. 75 im Bundesbedarfsplangesetz • Maßnahme M689 im Netzentwicklungsplan 2035
ZIEL	• Erhöhung der Systemstabilität • Erhöhung der elektrischen Transportkapazität im Rheinland
EINZELMASSNAHMEN	• Ersatzneubau Höchstspannungsfreileitung Siersdorf – Zukunft • Demontage einer Bestandsleitung
BETEILIGTE KOMMUNEN UND KREISE	• Kreis Düren (Gemeinde Aldenhoven) • StädteRegion Aachen (Stadt Eschweiler)
LÄNGE	13,4 Kilometer • 7 Kilometer im Kreis Düren • 6,4 Kilometer in der StädteRegion Aachen
SPANNUNGSEBENE	110-/380-Kilovolt-Wechselstrom
GENEHMIGUNGSVERFAHREN	• Planfeststellungsverfahren (bei der Bezirksregierung Köln) • Verzicht auf Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §1 Nr. 14 Raumordnungsverordnung vom 20.06.2024
INBETRIEBNAHME	2034



PLANUNGSRAUM

N

BBPlG, Vorhaben Nr. 75 (Siersdorf – Zukunft)

- 380-Kilovolt-Wechselstromleitung in Planung (Errichtung in bestehender Trasse)
- 380-Kilovolt-Wechselstrom-leitung (Bestand)
- Umspannanlage (UA)
- Stadt/Gemeinde
- Gewerbegebiet
- Tagebau
- Naturschutzgebiet
- Autobahn/Straße
- Gewässer

Schematische Darstellung, Stand: August 2026

WEITERFÜHRENDE LINKS

amprion.net/siersdorf-zukunft
netzausbau.de/vorhaben75

ÜBER AMPRION

Amprion ist ein führender Übertragungsnetzbetreiber in Europa. Unser 11.000 Kilometer langes Höchstspannungsnetz reicht von der Nordsee bis zu den Alpen und erstreckt sich über sieben Bundesländer. Es ist das Rückgrat der deutschen Wirtschaft und transportiert Strom für 29 Millionen Menschen. Durch seine Lage in der Mitte Europas ist es Drehscheibe des europäischen Stromhandels. Zum 31.12.2025 beschäftigte Amprion 3.400 Mitarbeitende. Sie tragen dazu bei, unsere Kernaufgaben zu erfüllen: Wir machen unser Netz fit für eine klimaneutrale Zukunft und sichern an entscheidender Stelle die Stabilität des deutschen und europäischen Stromnetzes.

Amprion GmbH · Robert-Schuman-Straße 7 · 44263 Dortmund

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR FRAGEN ZUM PROJEKT

Christoph Alt
Projektsprecher
Telefon: 0152 59508869
E-Mail: christoph.alt@amprion.net

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
660 Straßenbau und Verkehr

Vorlagen-Nummer
298/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.07.2026

Radschnellverbindung Aachen - Frechen
hier: Vorstellung Ergebnis Machbarkeitsstudie

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung
a. die Vorzugsvariante weiterzuverfolgen und
b. gemeinsam mit dem Zweckverband Landfolge Garzweiler, der StädteRegion Aachen und den beteiligten Kommunen die weiteren Planungsphasen auf den Weg zu bringen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 30.06.2026 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:
Radschnellverbindungen (RSV) sind hochwertige, direkt geführte und leistungsstarke Verkehrsverbindungen, die Kreise, Kommunen und städtische Gebiete miteinander verknüpfen. Als bedeutendes Netz- und Infrastrukturelement spielen sie eine Schlüsselrolle bei der Förderung des Radverkehrs und der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Insbesondere in Verbindung mit der zunehmenden Nutzung von E-Bikes und Pedelecs bieten sie die Möglichkeit, größere Entfernungen im Radverkehr zu überwinden und somit neue, auch autoaffine Zielgruppen zu erreichen.

Der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler hat für das Projekt „Rheinisches Radverkehrsrevier" die Koordination übernommen, dessen Ziel es ist, ein zielgerichtetes Radwegenetz aus Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten zu entwickeln. Dazu hat die StädteRegion eine Kooperationsvereinbarung mit allen Mitgliedern des Rheinischen Reviers abgeschlossen, die im März 2026 durch eine neue Vereinbarung fortgeführt wurde. Seit 2022 liegt ein gesamtregionales Radverkehrskonzept für das Rheinische Revier vor. Der Städteregionstag hat am 31.03.2022 (Sitzungsvorlagen-Nr. 2022/0151) den Netzplan des „Gesamtregionalen Radwegkonzeptes für das Rheinische Revier" für den Bereich der StädteRegion Aachen als wichtigen Bestandteil des städteregionalen Mobilitätskonzeptes beschlossen. In den Städten Aachen und Stolberg wurden vergleichbare Beschlüsse gefasst. Anschließend wurde vom Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die eine Netzverbindung von Aachen über Stolberg, Eschweiler, Langerwehe und Düren bis nach Kerpen-Frechen untersucht. In Frechen soll der Anschluss an die geplante Radschnellverbindung nach Köln erfolgen.

Die einzelnen Arbeitsschritte der Studie wurden von einem regionalen Arbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern der Städte Aachen, Stolberg, Eschweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich, Kerpen und Frechen, der Kreise Düren und Rhein-Erft sowie der StädteRegion Aachen begleitete alle Arbeitsschritte. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Trassenführungen für einzelne Untersuchungsabschnitte analysiert und bewertet, die dann als Basis für die weitere Planung dienen. Die Studie wurde federführend von den Planungsbüros VIA eG und Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH erstellt. Es erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Zweckverband und den beteiligten Kreisen und Kommunen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in einem Endbericht detailliert erläutert (siehe Anlage 1). Ebenfalls wurde ein Kurzbericht erstellt, der die Ergebnisse in kürzerer Form zusammenfasst (siehe Anlage 2).

Es wurden für den gesamten Korridor zwischen Aachen und Frechen zahlreiche Trassenvarianten entwickelt und miteinander verglichen. Vorschläge und Hinweise wurden von interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Online-Beteiligung eingereicht und gingen in die Bearbeitung ein.
Die Varianten wurden anhand eines einheitlichen Rasters bewertet. Dieses Raster wurde bereits in anderen Projekten des Rheinischen Radverkehrsreviers erfolgreich angewendet und ermöglicht eine transparente, nachvollziehbare Beurteilung. Als Ergebnis der Bewertung wurde eine Vorzugsvariante erarbeitet, die in Anlage 1 auf S. 33 in Abb. 18 dargestellt ist. Der Verlauf auf Aachener Stadtgebiet ist zusätzlich auf. S. 35 in Abb. 20, auf Stolberger Stadtgebiet auf S. 36 in Abb. 21 und auf Eschweiler Stadtgebiet auf S. 37 in Abb. 22 dargestellt. Diese Variante überzeugt durch hohe technische Qualität, geringe Konflikte mit Umwelt- und Verkehrsbelangen, moderate Kosten und eine gute Erreichbarkeit zentraler Orte.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie belegen, dass je nach Abschnitt die Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Radschnellverbindung bzw. Radvorrangroute weitgehend im Einklang mit den Qualitätsstandards des Leitfadens zur Realisierung von RSV in Nordrhein-Westfalen realisierbar ist. Die Potentialermittlung ergibt, dass im Abschnitt zwischen Aachen und Stolberg in Teilabschnitten über 2.000 Radfahrende/Tag im Querschnitt zu erwarten sind. Damit wird die Einsatzgrenze überschritten, die nach den Hinweisen für Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten (H RSV) als Untergrenze für die bauliche Ausgestaltung als Radschnellverbindung genannt wird. In allen übrigen Abschnitten wird die Einsatzgrenze für eine Radschnellverbindung nicht erreicht, jedoch die Einsatzgrenze von 500 Radfahrende/Tag für eine Radvorrangroute nach H RSV. Bei einer Radvorrangroute sind in erster Linie geringere Breiten für die Radverkehrsanlagen als bei Radschnellverbindungen ausreichend. Ein Ausbau mit den Standards einer Radschnellverbindung auf der gesamten Länge wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die Gutachter empfehlen im weiteren Planungsablauf eine Priorisierung der einzelnen Maßnahmen. Hierbei kann u.a. berücksichtigt werden, wo bereits heute gut befahrbare Streckenabschnitte bestehen und wo durch gezielte Eingriffe wichtige Lückenschlüsse geschaffen werden können oder spürbare Qualitätsverbesserungen im Alltagsradverkehr zu erzielen sind. Damit wäre es denkbar, schrittweise eine zusammenhängende, qualitativ hochwertige Radverbindung zu schaffen.
Die Ergebnisse der Studie sollen die Basis für die folgenden Schritte bilden, die Abstimmungen mit weiteren Planungsbeteiligten, Beantragung von Fördermitteln und weitere Planungsphasen beinhalten.
Der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler beabsichtigt, die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der StädteRegion Aachen und den beteiligten Kommunen Aachen, Stolberg und Eschweiler sowie den Kreisen Düren und Rhein-Erft-Kreis fortzuführen und auch anschließende Planungsphasen gemeinsam durchzuführen. Dabei soll der Zweckverband federführend agieren. Hierzu hat die StädteRegion im März 2026 eine neue Kooperationsvereinbarung mit dem Zweckverband abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:
Für die Machbarkeitsstudie sind der StädteRegion Aachen und den Kommunen keine Kosten entstanden. Für weitere Planungsphasen und die Umsetzungsphase stehen umfangreiche Förderprogramme von Bund und Land zur Verfügung, u.a. im Zusammenhang mit der Strukturwandelförderung für das Rheinische Revier, deren Förderquote nach jetzigem Stand zwischen 90 und 97,5 % beträgt. Mit dem Beschluss entstehen noch keine finanziellen Verpflichtungen. Für die Finanzierung von externen Planungsleistungen sowie der späteren Bauleistungen werden zu gegebener Zeit Finanzierungsmodelle geprüft und dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Anlage 1 - Machbarkeitsstudie
Anlage 2 - Kurzfassung

Rheinisches Radverkehrs Revier

Machbarkeitsstudie

Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen

Bericht

www.radverkehrsrevier.de

Impressum

Auftraggeber	Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler In Kuckum 68 a D-41812 Erkelenz info@landfolge.de Tel. 02164 70366-0	
Ansprechperson	Jonas Laub Projektmanager Rheinisches Radverkehrsrevier Tel. 02164 70366-0 info@landfolge.de www.radverkehrsrevier.de	
Projekt	**Machbarkeitsstudie Radschnellverbindung** **Aachen – Düren – Frechen**	
Auftragnehmer	**Planungsbüro VIA eG** Marspfortengasse 6 50667 Köln	**Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH** Konrad-Zuse-Straße 1 44263 Dortmund
Ansprechpersonen	Lena Helmes (Projektleitung) Merve Dogar	Sabrina Koch Hannes van der Heyden
Berichtsstand	Oktober - 2025 - Endbericht	

Inhaltsverzeichnis

Impressum 1

Inhaltsverzeichnis 2

1. Zielsetzung 3

2. Projektablauf 4

3. Öffentlichkeitsbeteiligung 5

4. Untersuchungsraum 6

5. Variantenbewertung 12

5.1. Abschnittsbildung 12

5.2. Bewertungsraster 13

5.3. Ergebnisse des Variantenvergleichs 15

6. Darstellung der Vorzugstrasse 33

6.1. Charakteristik der Vorzugstrasse 33

6.2. Aufbau der Steckbriefe 34

6.3. Verlauf und Maßnahmenkonzept 35

7. Wirtschaftlichkeit 43

7.1. Potenzialanalyse 43

7.2. Kostenschätzung 44

7.3. Nutzen-Kosten-Analyse 45

8. Realisierungsempfehlung 49

9. Zusammenfassung und Ausblick 51

1. Zielsetzung

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der Energiewende und dem beschlossenen Kohleausstieg steht das Rheinische Revier vor einem bedeutenden Strukturwandel. Ein zentrales Element dieses Wandels ist der Aufbau einer nachhaltigen Mobilität, in der der Radverkehr eine wesentliche Rolle spielt. Die bisherige Radverkehrsplanung in der Region konzentrierte sich weitgehend auf touristische Fernradwege mit thematischen Schwerpunkten. Angesichts der steigenden Bedeutung des Radverkehrs im Alltag, auch über längere Distanzen, wurde jedoch eine umfassendere und über Kreisgrenzen hinweg koordinierte Radverkehrsnetzplanung notwendig. Diese zielt darauf ab, den Ausbau des regionalen Radverkehrs effizient zu gestalten und an wichtige regionale Verkehrskorridore anzubinden.

Das Projekt "Rheinisches Radverkehrsrevier" baut auf dem vorgelagerten "Gesamtregionalen Radverkehrskonzept" auf. Ziel ist es, ein regional vernetztes Radwegenetz zu entwickeln, das mehrere hundert Kilometer umfasst. Dieses Netz soll Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten über längere Strecken einbeziehen, die Kreise, Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier miteinander verbinden.

Die Realisierung von Radschnellverbindungen ist mit dem Ziel verbunden, den Radverkehr auch für längere Distanzen attraktiv zu gestalten, denn dieser ist gegenwärtig stark entfernungssensibel. Um das Potenzial des Radverkehrs auch für längere Entfernungen zu aktivieren, bedarf es einer hochwertigen Infrastruktur, die dem Radverkehr höhere Geschwindigkeiten ermöglicht und so auch in größeren Entfernungsbereichen einen Zeitvorteil verschafft. Dabei geht es nicht um „Rennstrecken“ für eine kleine Nutzungsgruppe, sondern ein gutes Angebot für Menschen, die für ihre alltäglichen Wege zu Arbeit, Schule und Ausbildungsplatz das Fahrrad nutzen möchten.

Ein idealtypisches Netz wurde bereits entwickelt. In diesem wurde der Korridor Aachen – Stolberg – Eschweiler – Langerwehe – Düren – Merzenich – Kerpen – Frechen für die Umsetzung einer Radschnellverbindung identifiziert.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, für diesen Korridor eine umsetzungsfähige Trasse zu erarbeiten, deren Umsetzungspotenziale entsprechend den Qualitätskriterien des Landes Nordrhein-Westfalen zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den beteiligten Kommunen und dem Zweckverband. An Radschnellverbindungen bestehen hohe Qualitätsansprüche, da sie ein Premiumprodukt sind und insbesondere als Stadt-Umland-Verbindungen oder Verbindungen zwischen Städten ein geeignetes Infrastrukturelement zur Radverkehrsförderung bilden. Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie sind der Leitfaden für Planung, Bau und Betrieb „Radschnellverbindungen in NRW“ sowie die Hinweise für Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten der FGSV (H RSV) maßgeblich.

2. Projektablauf

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte in unterschiedlichen, parallelen und aufeinanderfolgenden Arbeitsschritten (vgl. Abbildung 1) sowie in enger Zusammenarbeit mit

- den anliegenden Kommunen (Aachen, Stolberg, Eschweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich, Kerpen, Frechen),
- dem Rhein-Erft-Kreis, dem Kreis Düren und der StädteRegion Aachen
- dem Zweckverband und
- dem Landesbetrieb Straßen.NRW.

Die Beteiligten bildeten einen regionalen Arbeitskreis, der während der Machbarkeitsstudie fünfmal tagte und in alle inhaltlich bedeutsamen Arbeitsschritte eingebunden wurde. Dazu gehörte die Routensuche, die Wahl der Vorzugstrasse und die Aufstellung des Maßnahmenkonzepts.

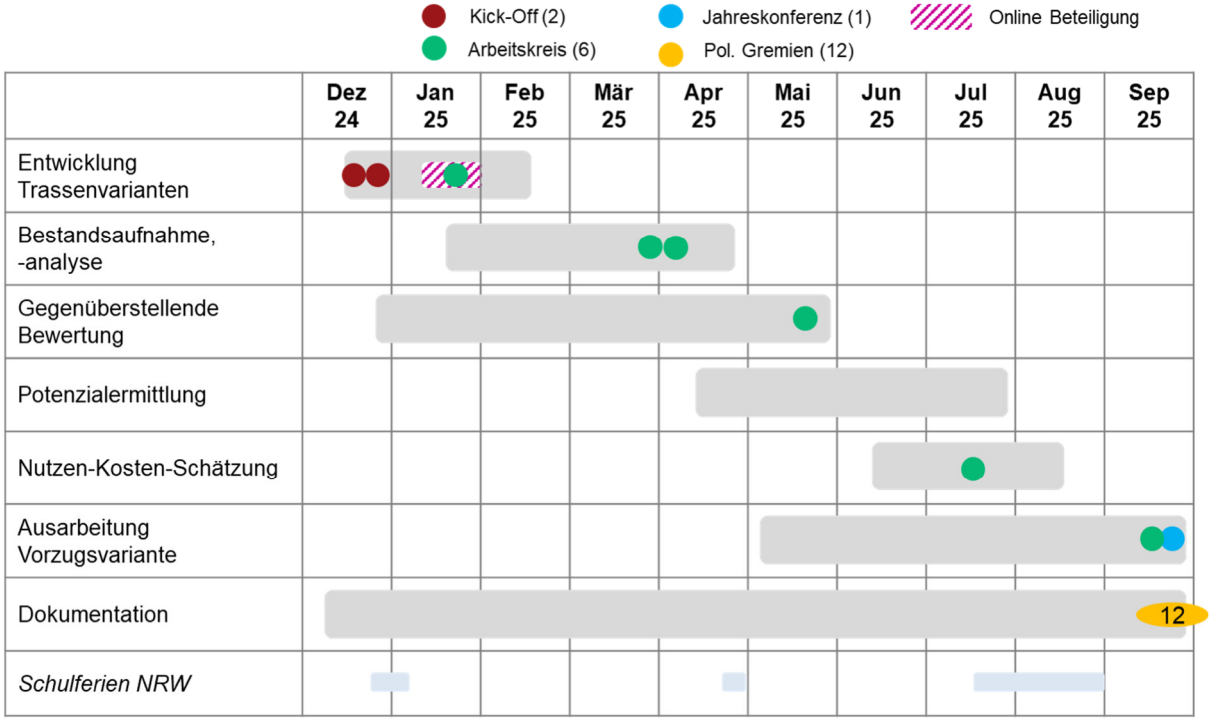


Abbildung 1: Projektablauf in der Übersicht

Die erste Sitzung des regionalen Arbeitskreises stellte im Januar 2025 den Startschuss für die Machbarkeitsstudie dar. Im Rahmen der Veranstaltung brachten die Teilnehmenden ihre Erwartungen und erste räumliche Problemstellen ein. Darüber hinaus wurden mögliche geeignete Routenführungen zusammengestellt. Parallel dazu fand im Januar 2025 eine dreiwöchige Online-Beteiligung statt. Die Ergebnisse der Beteiligung flossen in die folgenden Arbeitsschritte ein. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen, die von den Beteiligten zur Verfügung gestellt wurden, ausgewertet. Aus diesen Unterlagen sowie der Auswertung von Luftbildern wurden weitere Streckenvarianten entwickelt. Diese wurden im Rahmen der zweiten Arbeitskreissitzung

ergänzt und bewertet. Die Trassenvarianten wurden befahren und anhand von Fotos dokumentiert. Die Bestandsdaten wurden in ein Geoinformationssystem übertragen und bildeten somit die Grundlage einer ersten groben Maßnahmenkonzeption inkl. Kostenschätzung, welche anschließend mit dem Arbeitskreis abgestimmt wurden.

Mithilfe eines standardisierten und abgestimmten Bewertungsrasters, das auch in anderen Radschnellweg-Projekten des Zweckverbands innerhalb des Rheinischen Radverkehrsreviers angewendet wurde, wurde ein umfassender Vergleich der Streckenvarianten durchgeführt. Grundlage hierfür bildete eine Befahrung der Varianten vor Ort sowie die vielfältigen Hinweise aus den zuvor genannten Abstimmungsterminen. Die Ergebnisse der Bewertung führten zur empfohlenen Vorzugsvariante. Diese wurde dem regionalen Arbeitskreis präsentiert und abgestimmt. Die Wahl der Vorzugstrasse stellte einen wichtigen Meilenstein im Projektablauf dar.

Im weiteren Projektverlauf wurden dann spezifische Maßnahmen für die Vorzugsvariante entwickelt und in Maßnahmensteckbriefen aufbereitet. Die Maßnahmen zeigen auf, was möglich und notwendig ist, um die Standards für Radschnellverbindungen zu erreichen. Die Maßnahmenvorschläge wurden schriftlich und teilweise bilateral mit den Mitgliedern des Arbeitskreises abgestimmt. Für insgesamt 8 km der Strecke und fünf Knotenpunkte wurden zusätzlich Detaillösungen im Maßstab 1:500 erarbeitet. Für die Kostenschätzung wurden Ansätze aus den vorherigen Radschnellweg-Projekten des Zweckverbands verwendet.

Mit dem Ziel, die erforderliche Mindestauslastung für eine Radschnellverbindung nachzuweisen und deren Wirtschaftlichkeit zu prüfen, wurde unter Nutzung des Landesverkehrsmodells (Prognose für das Jahr 2038) eine Potenzialanalyse erarbeitet. Der durch die Verlagerung von Pkw-Fahrten auf den Radverkehr entstehende Nutzen der Radschnellverbindung, wurde den Investitionskosten gegenübergestellt. Das somit ermittelte Nutzen-Kosten-Verhältnis gibt Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens wurde die Öffentlichkeit eingeladen, sich über die SENF-App aktiv in die Planung einzubringen. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger konnten sich beteiligen und ihre Perspektiven einbringen. Insgesamt nahmen 109 Personen teil und verfassten insgesamt 187 Beiträge.

Die Beiträge deckten ein breites Spektrum ab. Es wurden zahlreiche Routenvorschläge eingereicht – sowohl für bereits etablierte Wege als auch für Strecken, die derzeit nur eingeschränkt nutzbar sind. Darüber hinaus wurden wertvolle Hinweise zu Netzlücken, Hindernissen und weiteren Problemstellen gegeben. Ergänzende Anmerkungen wurden unter der Kategorie „Sonstiges“ gesammelt.

Während der Beteiligung gab es die Möglichkeit, Beiträge anderer Teilnehmender zu kommentieren und zu bewerten. Diese Funktion wurde intensiv genutzt und förderte den Austausch sowie die Sichtbarkeit unterschiedlicher Perspektiven.

Die Auswertung der Beiträge lieferte wichtige Erkenntnisse für die weitere Planung. Viele Hinweise flossen direkt in die Erstellung und Bewertung von Varianten ein. Besonders bei den Routenvorschlägen zeigte sich, dass häufig Wege genannt wurden, die bereits stark genutzt werden – dies unterstreicht ihre Relevanz. Gleichzeitig trugen die Vorschläge aus vielen verschiedenen Blickwinkeln zur Verbesserung der Vielfalt bei.

Im Bereich der Barrieren und Hindernisse konnten durch die Hinweise der Teilnehmenden zahlreiche bestehende Probleme identifiziert werden, die für die nachfolgende Befahrung sowie für die Ausarbeitung der Vorzugsvariante von großer Bedeutung waren. Die Online-Beteiligung hat somit wesentlich zur Qualität und Praxisnähe der Planung beigetragen.

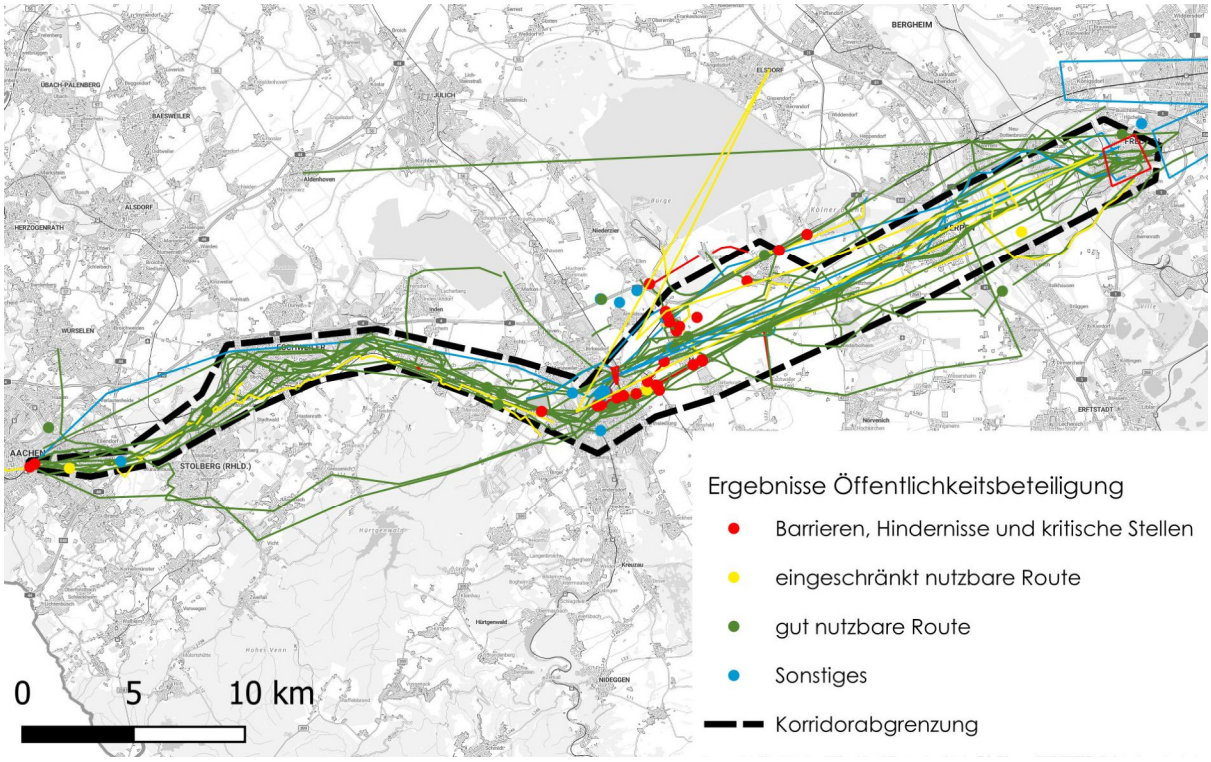


Abbildung 2: Beiträge aus der Online-Beteiligung

4. Untersuchungsraum

Die geplante Radschnellverbindung zwischen Aachen, Düren und Frechen soll dort geführt werden, wo das größte Nutzungspotenzial zu erwarten ist. Dieses hängt unmittelbar von den Quellen – den Wohngebieten – sowie von den Zielen ab, zu denen Arbeitsplätze, Gewerbeflächen, Innenstädte, überregional bedeutsame Freizeitangebote, Sportanlagen sowie weiterführende Schulen und Hochschulen zählen. Ebenso wesentlich ist die Integration in den Umweltverbund, also die Anknüpfung an andere Verkehrsmittel sowie an lokale und überörtliche Radwegenetze. Hinzu kommt die Berücksichtigung möglicher Einschränkungen wie Barrieren, topografische Gegebenheiten oder Schutzgebiete, die eine besonders sorgfältige Planung erfordern. Auch die Entwicklungen im Rheinischen Revier – bereits realisierte wie auch anstehende – sowie mögliche Synergieeffekte mit kommunalen Vorhaben und Konzepten spielen hierbei eine zentrale Rolle.

Für den Untersuchungsraum werden die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen in Bezug auf diese Faktoren analysiert. Sie bilden die Grundlage für die spätere Trassenauswahl. Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Gebiete, welche für die geplante Radschnellverbindung erreichbar und relevant sind. Unmittelbar betroffen sind die Kommunen Aachen, Stolberg, Eschweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich, Kerpen und Frechen.

Wohnbevölkerung

Die wichtigste Bezugsgröße für die geplante Radschnellverbindung ist die im Untersuchungsgebiet lebende Bevölkerung. In der Stadt Aachen leben aktuell insgesamt ca. 260.000 Menschen. Die Städte Eschweiler und Stolberg verfügen jeweils über ca. 57.000 Einwohner:innen. Die Gemeinde Langerwehe verfügt über ungefähr 15.000 Einwohner:innen. In der Stadt Düren leben ca. 96.000 Menschen und im benachbarten Merzenich ca. 10.000 Menschen. In Kerpen sind ca. 67.000 Personen gemeldet und in Frechen ca. 52.000. Bis zum Jahr 2035 wird die Bevölkerung in den Gemeinden und Städten im Untersuchungsraum voraussichtlich wachsen. Für die Wohnbevölkerung im Jahr 2035 kann die Prognose aus dem Landesverkehrsmodell für Nordrhein-Westfalen übernommen werden.

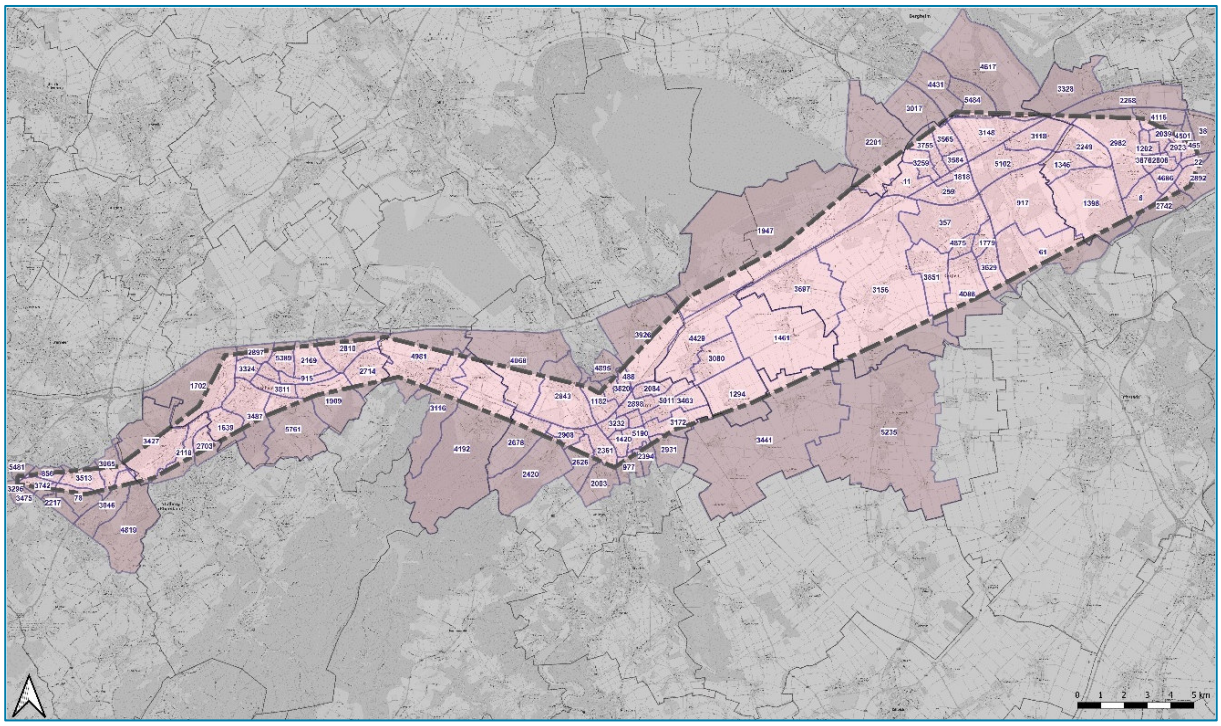


Abbildung 3: Wohnbevölkerung (Prognose 2035), Kartenmaterial: ©HERE, PTV.

Gewerbe- und Industriegebiete

Bedingt durch ihr hohes Arbeitsplatzaufkommen stellen Gewerbe- und Industriegebiete eine relevante Größe als Quell- und Zielpunkt des Alltagradverkehrs dar.

Innerhalb des Korridors der Radschnellverbindung Aachen – Frechen liegen einige Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Dies betrifft zum einen den Bereich in Aachen und Stolberg jeweils im Nahfeld der Bahntrasse, den Bereich nördlich der Trasse in Eschweiler mit Werksanlagen und Kraftwerk eines Energieerzeugers. Im Kreis Düren betrifft es eher kleinere Gewerbeansiedlungen. Auf dem Stadtgebiet Kerpen durchläuft der Korridor die Gewerbegebiete Wankelstraße und tangiert das Gewerbegebiet südlich des Mastenweges. Am Endpunkt in Frechen schließt das Gewerbe- und Industriegebiet rundum die Bonnstraße, sowie die Europaallee an.

Multimodale Verknüpfungspunkte

Durch die Bahnhöfe und Haltestellen im ÖPNV erfolgt eine Verknüpfung der Ortszentren, was eine zentrale Rolle bei der zukünftigen Mobilität einnimmt. Multimodale Mobilität beschreibt hierbei die Vernetzung und Nutzung verschiedener Mobilitätsformen im Umweltverbund. Dem Fahrrad kommt hier eine zentrale Rolle zu. Hieraus resultieren für das Untersuchungsgebiet folgende Verknüpfungen:

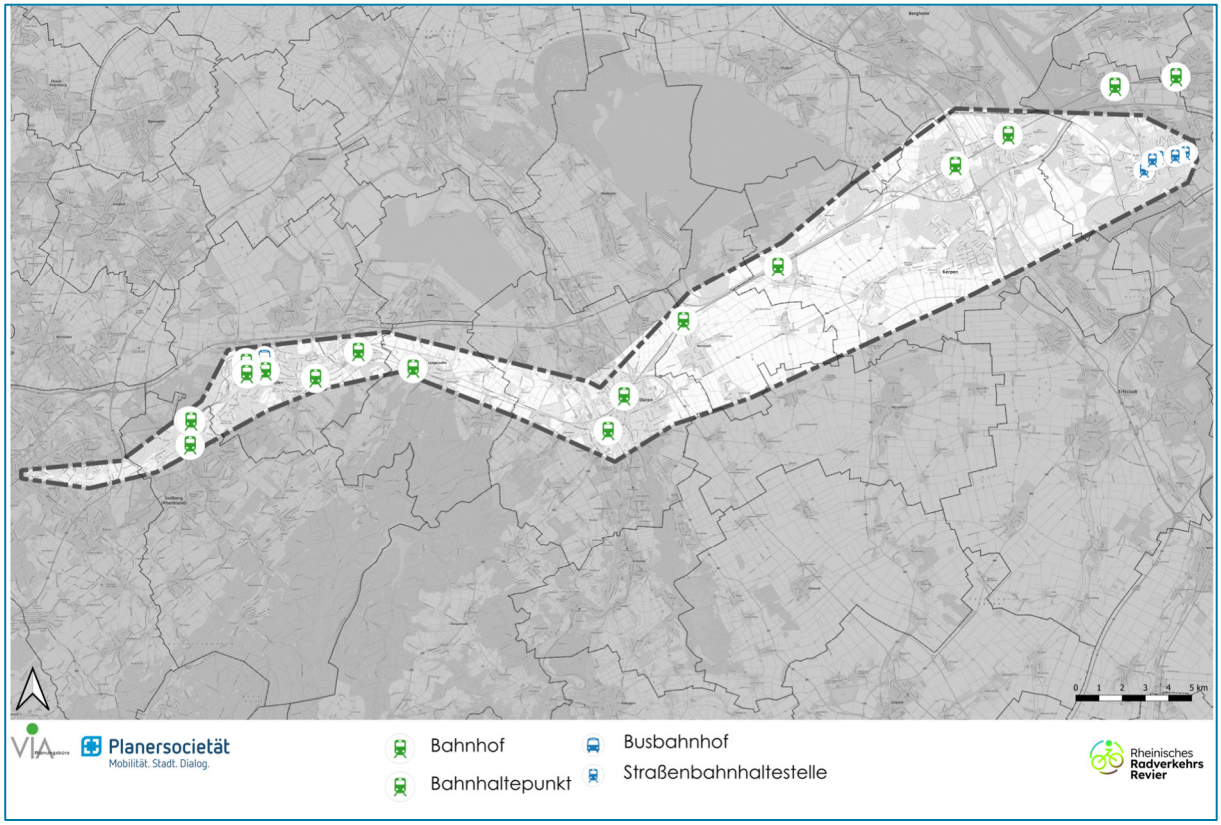


Abbildung 4: Multimodale Verknüpfungspunkte im Untersuchungsbereich

Von Relevanz für die RSV Aachen – Frechen ist die Schnellfahrstrecke Aachen – Köln. Neben dem Fernverkehr wird diese auch vom Regionalverkehr der Linien RE1 und RE9, sowie die S-Bahnlinien S 12 und S 19 genutzt. Während die Bahnstrecke zwischen Aachen und Düren zentral durch den Untersuchungskorridor verläuft, liegt sie zwischen Merzenich und Frechen an dessen nördlichen Rand. In Frechen wäre außerdem die Verknüpfung zur Stadtbahnlinie 7 in Richtung Köln möglich, welche zukünftig bis nach Kerpen verlängert werden soll.

Bildungseinrichtungen (Hochschulen / weiterführende Schulen)

Weiterführende Schulen, Hochschulen und Universitäten sind aufgrund ihres überörtlichen Einzugsbereichs bedeutende Zielpunkte im Radverkehrsnetz. Gerade Schülerinnen und Schüler sowie Studierende sind in besonderem Maße auf das Fahrrad oder den öffentlichen Nahverkehr angewiesen und stellen daher eine zentrale Nutzungsgruppe dar.

Während in Aachen und Stolberg keine Bildungseinrichtungen im definierten Untersuchungskorridor befinden, liegen in Eschweiler das Berufskolleg, die Gesamtschule Waldschule, die Hauptschule Adam-Ries-Schule, das städtische Gymnasium und die städtische Realschule im Nahfeld der Radschnellverbindung.

In Langerwehe liegt die Gesamtschule im Untersuchungsraum, während in Düren eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen situiert ist. Dies betrifft die Berufskollegs Kaufmännische Schulen, Nelly-Pütz-Schule und das Berufskolleg der Technik, sowie die Anne-Frank-Gesamtschule, Heinrich-Böll-Gesamtschule, die städtische Gemeinschaftshauptschule, das Gymnasium am Wirteltor, die Bischöfliche St. Angela-Schule, das Rurtal Gymnasium und die beiden städtischen Realschulen.

In Kerpen liegen das Europagymnasium, die Adolf-Kolping-Schule und das Berufskolleg der Bauwirtschaft im Nahfeld der Route. In Frechen liegen die Gemeinschaftshauptschule Herbertskaul, das Gymnasium Frechen, sowie die Realschule im Untersuchungsraum.

Abbildung 5: Bildungseinrichtungen im Untersuchungsbereich

Natürliche und nutzungsbedingte Hindernisse

Schnellen Verbindungen des Radverkehrs stehen natürliche, wie auch nutzungsbedingte Hindernisse im Weg. Diese Hindernisse können hier durch ihre Flächennutzung bedingt sein (Industrieanlagen, Seen, Deponien, Bergbau) oder durch ihren linearen Verlauf, so der Fall bei Flüssen, Hauptverkehrsachsen und Bahnstrecken. In diesem Kontext wurde das Untersuchungsgebiet analysiert.

Insbesondere lineare Hindernisse stellen eine Herausforderung im Untersuchungsgebiet der RSV dar. Die Schnellfahrstrecke Aachen – Köln verläuft parallel zur geplanten Radschnellverbindung. Zudem müssen ggf. die A 44 und bei Kerpen die A 61 gequert werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. bauliche Querungsmöglichkeiten, Brücken, Unterführungen) ist es möglich und notwendig eine sichere und effiziente Querung dieser Stellen zu ermöglichen.

Ebenso fallen die Bundesstraßen B 55 und B 264 sowie mehrere Landesstraßen in den Untersuchungsraum. Sie können als Orientierung für den Trassenverlauf, aber gleichzeitig – je nach Lage – auch als Hindernis fungieren.

Natürliche lineare Hindernisse stellen die Flüsse Inde, Rur und Erft dar. Andere Gewässer sind aufgrund ihrer geringen Breite von geringer Relevanz bei der Routenwahl der Radschnellverbindung (z.B. Konzendorfer Bach in Düren).

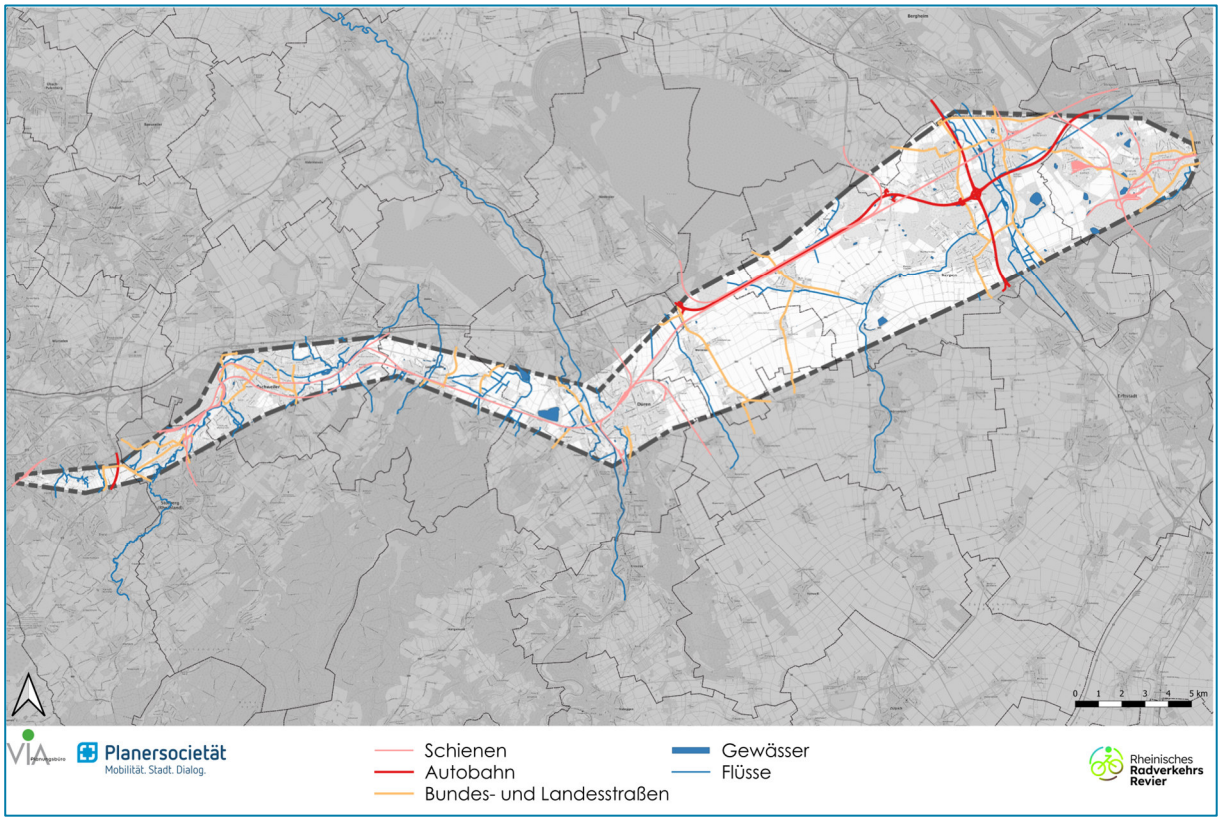


Abbildung 6: Natürliche und nutzungsbedingte Hindernisse

Schutzgebiete

Neben der technischen Machbarkeit ist für die Umsetzung einer Radschnellverbindung auch die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erforderlich. Um zu vermeiden, dass sich mögliche Trassenabschnitte oder eine daraus resultierende Vorzugsvariante im Zuge der UVS als ungeeignet erweisen, werden im Rahmen der Raumanalyse naturschutzrechtlich geschützte Gebiete erfasst. Auf diese Weise lässt sich sicherstellen, dass geplante Streckenführungen diese Bereiche weitgehend vermeiden.

Die Kartierung der Schutzgebiete erfolgte auf Grundlage der Daten des Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) NRW. Maßgeblich liegen im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten im Gebiet von Kerpen. Landschaftsschutzgebiete und Biotopverbundflächen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, jedoch ist auch hier eine Konzentration im Bereich Kerpen und Frechen vorhanden. Im Bereich Eschweiler, Langerwehe und Merzenich schneiden Landschaftsschutzgebiete den Untersuchungsraum nur am Rand.

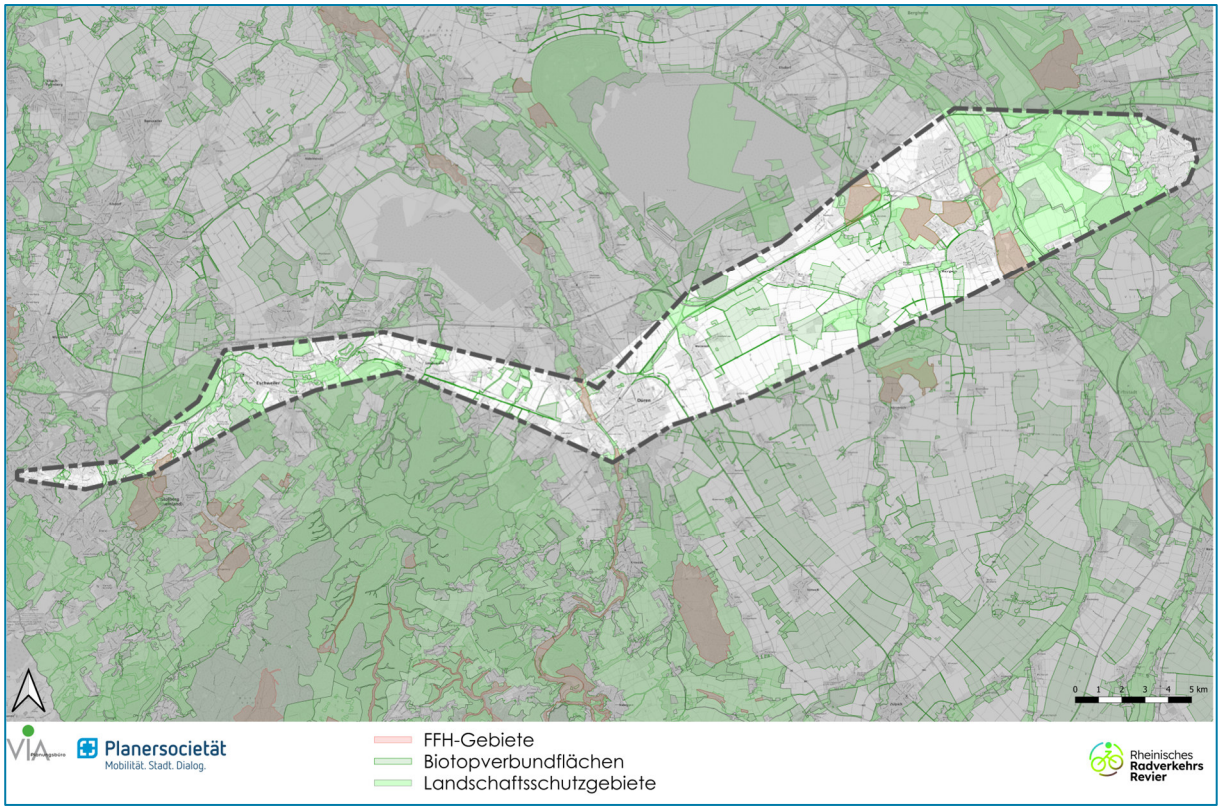


Abbildung 7: Schutzgebiete

5. Variantenbewertung

Im Rahmen dieses Arbeitsschritts wurden mögliche Routenführungen für die Radschnellverbindung identifiziert und anhand eines Bewertungsrasters miteinander verglichen. Die ermittelte Vorzugstrasse stellt die nach aktuellem Stand bevorzugte Lösung dar und ist die Grundlage für eine mögliche weitere Planung. Da Ergebnisse der Machbarkeitsstudie noch keine Verbindlichkeit aufweisen, kann es später zu Anpassungen kommen.

5.1. Abschnittsbildung

Zur Ermittlung der Vorzugsvariante wurde der Untersuchungskorridor in acht Abschnitte unterteilt (vgl. Tabelle 1). An den Übergängen zwischen den Abschnitten ist jeweils ein Wechsel auf die Varianten des angrenzenden Abschnitts möglich. Die Länge der untersuchten Streckenabschnitte erstreckt sich über ca. 240 km. Insgesamt ergibt sich eine Anzahl von 82 untersuchten Abschnittsvarianten.

Tabelle 1: Abschnitte und Anzahl der Varianten

Abschnitt	Anzahl der Abschnittsvarianten
A	14
B	15
C	3
D	5
E	8
F	10
G	7
H	20
Summe	**82**

Die verschiedenen Varianten in den Abschnitten wurden mit Hilfe des Bewertungsrasters einem Vergleich unterzogen. Daraus ergab sich die Empfehlung einer oder mehrerer Vorzugstrassen, welche die Entscheidungsgrundlage für die Mitglieder des Arbeitskreises bildete. Abbildung 8 zeigt die untersuchten Abschnitte und Varianten in der Übersicht.

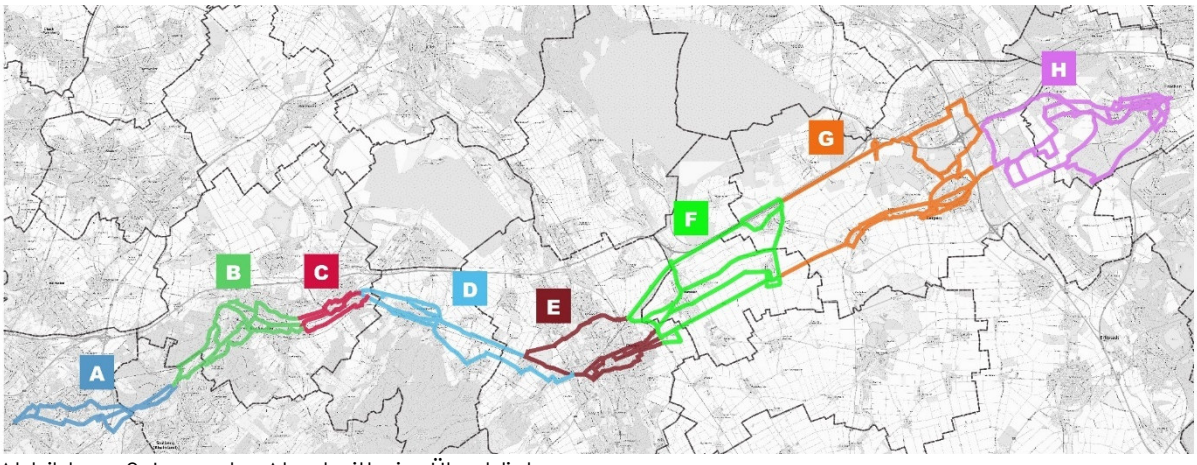


Abbildung 8: Lage der Abschnitte im Überblick

5.2. Bewertungsraster

Überblick

Zur Bewertung der unterschiedlichen Varianten wurde ein Raster angewendet, das auch in weiteren Radschnellverbindung-Projekten des Rheinischen Radverkehrsrevier zum Einsatz kommt. Es berücksichtigt unterschiedliche Kriterien, die Einfluss auf die Machbarkeit der Radschnellverbindung nehmen. Insgesamt wurden hierfür zehn Kriterien, aufgeteilt in fünf thematische Gruppen, mit unterschiedlicher Gewichtung betrachtet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bewertungskriterien im Überblick

Bewertungskriterien	Gesamt-gewichtung	Teil-gewichtung
Raumstrukturelle Wirkungen		**15%**
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte		5%
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte		5%
erforderlicher Flächenerwerb		5%
Verkehrliche Beurteilung		**30%**
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr		10%
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	**2/3**	10%
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr		10%
Entwurfs- und sicherheits-technische Beurteilung		**40%**
Einhaltung Standards		25%
Länge / Direktheit		15%
Umweltverträglichkeit		**15%**
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz		15%
Wirtschaftlichkeit	**1/3**	
Investitionskosten		

Erläuterung der Kriterien

Raumstrukturelle Wirkungen (Gewichtung: 15%)

- Netzzusammenhang/ Quell- und Zielpunkte: Bewertet wird, wie gut eine Trassenvariante zentrale Zielpunkte des Alltagsradverkehrs wie Wohngebiete, Bahnhöfe, Schulen oder Gewerbestandorte anbindet. Eine stärkere Verknüpfung mit solchen Orten erhöht den verkehrlichen Nutzen. Grundlage der Bewertung ist die Auswertung des Landesverkehrsmodells (Prognose 2035) sowie Strukturprognosen der Kommunen.
- Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte: Dieses Kriterium berücksichtigt die Lage der Trasse im Raum: Führungen durch belebte, attraktive oder gut einsehbare Bereiche werden positiv bewertet. Soziodemografische Aspekte und subjektives Sicherheitsempfinden (z. B. Beleuchtung, soziale Kontrolle) werden mitbetrachtet.
- Erforderlicher Flächenerwerb: Es wird eingeschätzt, auf welchen Abschnitten zusätzlicher Grunderwerb notwendig ist – unabhängig von der genauen Breite des Flächenerwerbs. Führungen auf öffentlichem Straßenraum schneiden günstiger ab, da sie potenziell schneller umsetzbar sind.

Verkehrliche Beurteilung (Gewichtung: 30%)

- Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirtschaftlichem Verkehr: Hier wird bewertet, ob und in welchem Umfang Kfz-Fahrstreifen für die Radschnellverbindung entfallen müssten oder Einschränkungen für den motorisierten Verkehr (inkl. landwirtschaftlichem Verkehr) notwendig werden. Varianten mit geringen Eingriffen gelten als konfliktärmer.
- Zusammenspiel mit dem ruhenden Verkehr: Trassenvarianten werden danach beurteilt, ob und in welchem Umfang bestehende Parkmöglichkeiten eingeschränkt werden müssen.
- Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr: Geprüft wird, ob die Trasse den Straßenraum mit Buslinien oder Haltestellen teilt oder bestehende Infrastrukturen (z. B. Bahnanlagen) beeinflusst. Ziel ist es, Konflikte mit bestehenden ÖPNV-Angeboten zu vermeiden oder Synergien zu nutzen.

Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung (Gewichtung: 40%)

- Einhaltung von Standards: Die technische und gestalterische Umsetzbarkeit der Qualitätsstandards (z. B. Breiten, Trennung vom Fußverkehr, Kreuzungsqualität) wird bewertet. Varianten mit durchgängig hoher Ausführungsqualität sind zu bevorzugen.
- Länge / Direktheit: Die Trassenlänge und ihre Auswirkung auf die Reisezeit (unter Annahme von 20 km/h Fahrgeschwindigkeit) werden mit Blick auf Direktheit und Zielerreichbarkeit betrachtet. Kürzere und kreuzungsarme Verbindungen erhalten eine bessere Bewertung.
- Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz: Die Bewertung erfolgt anhand der betroffenen Schutzgebiete, Naturflächen oder wertvoller Baumstrukturen im Straßenraum. Trassen mit geringer Eingriffsintensität und ohne Schutzgebietsdurchquerung werden bevorzugt.

Wirtschaftlichkeit

- Investitionskosten: Die Varianten werden hinsichtlich der zu erwartenden Investitionskosten (Planung, Bau, Flächen) miteinander verglichen. Die kostengünstigste Variante erhält die höchste Punktzahl, alle anderen werden relativ abgewertet.

Klasseneinteilung

Die jeweiligen Varianten wurden anhand der Kriterien bewertet und im jeweiligen Abschnitt gegenübergestellt. Hierbei wurde für jedes Einzelkriterium eine Beurteilung vorgenommen, für die eine entsprechende Punktzahl nach dem Schema der RE 2012 vergeben wurde:

- 3 Punkte: keine bis geringe negative Auswirkungen
- 2 Punkte: geringe negative Auswirkungen
- 1 Punkte: mittelgroße negative Auswirkungen
- 0 Punkte: absehbare große negative Auswirkungen

5.3. Ergebnisse des Variantenvergleichs

Abschnitt A: Aachen – Stolberg

Der Abschnitt A verläuft zwischen dem Bahnhof Rothe Erde in Aachen und dem Atsch Dreieck in Stolberg. Im Rahmen der Variantenprüfung wurden 14 unterschiedliche Möglichkeiten für den Verlauf der Radschnellverbindung geprüft. Diese verlaufen über bestehende selbstständige Radwege, landwirtschaftliche Wege, Gemeindestraßen und klassifizierte Straßen. Der Korridor, in dem die Varianten analysiert wurden, ist im vorliegenden Abschnitt maximal etwa 1 km breit. Die Streckencharakteristik der nördlichen Varianten unterscheidet sich deutlich von dem Charakter der südlichen Varianten.

Die Varianten A1, A4-A6, A10, A11 und A14 verlaufen weitestgehend über klassifizierte Straßen wie die Hüttenstraße, die Von-Coels-Straße und die Sebastianusstraße. Die Einrichtung einer Radschnellverbindung in diesem Bereich wäre mit großem baulichem Aufwand verbunden und hinzukommt, dass nur zu einem geringen bis sehr geringen Anteil der RSV-Standard eingerichtet werden könnte. Der Großteil dieser Varianten kann maximal im Radvorrangrouten- oder ERA-Standard umgesetzt werden.

Der südliche Teil der untersuchten Varianten ist von einer selbständigen Wegeführung für den Radverkehr (Vennbahnweg), Wirtschaftswegen (Schlackstraße, Deltourserb) oder Gemeindestraßen (Hammstraße) geprägt.

Insbesondere die Varianten A1-A4 erweisen sich in der verkehrlichen Beurteilung als besonders negativ. Demgegenüber erweisen sie sich in der Kategorie städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte als besonders positiv, weil sie direkt durch die Siedlungsgebiete verlaufen. Die kostenintensivsten Varianten sind A6 und A7 sowie A13 und A14.

In drei Bewertungskategorien liegen keine Unterschiede zwischen den Varianten vor: Einhaltung Standards, Länge und Direktheit sowie in der Betroffenheit ökologischer Belange. In der Länge und Direktheit gibt es zwischen den Varianten wenig relevante Unterschiede, weswegen alle Varianten die volle Punktzahl erreicht haben. Die negative Bewertung aller Varianten im Bereich Betroffenheit ökologischer Belange ergibt sich aus einem hohen Anteil an Strecken mit Baumentfall und/oder einem hohen Anteil an Strecken, die durch Schutzgebiete führen.

Beides ist auf den vorliegenden Strecken im Abschnitt A häufig vorhanden. Der Radschnellverbindungsstandard kann in einigen Varianten (A2, A7-A9, A12 und A13) zwar deutlich umfassender umgesetzt werden als in den übrigen Varianten, keine der Varianten erreicht jedoch den Mindestanteil, um einen Punkt in der Bewertung zu bekommen.

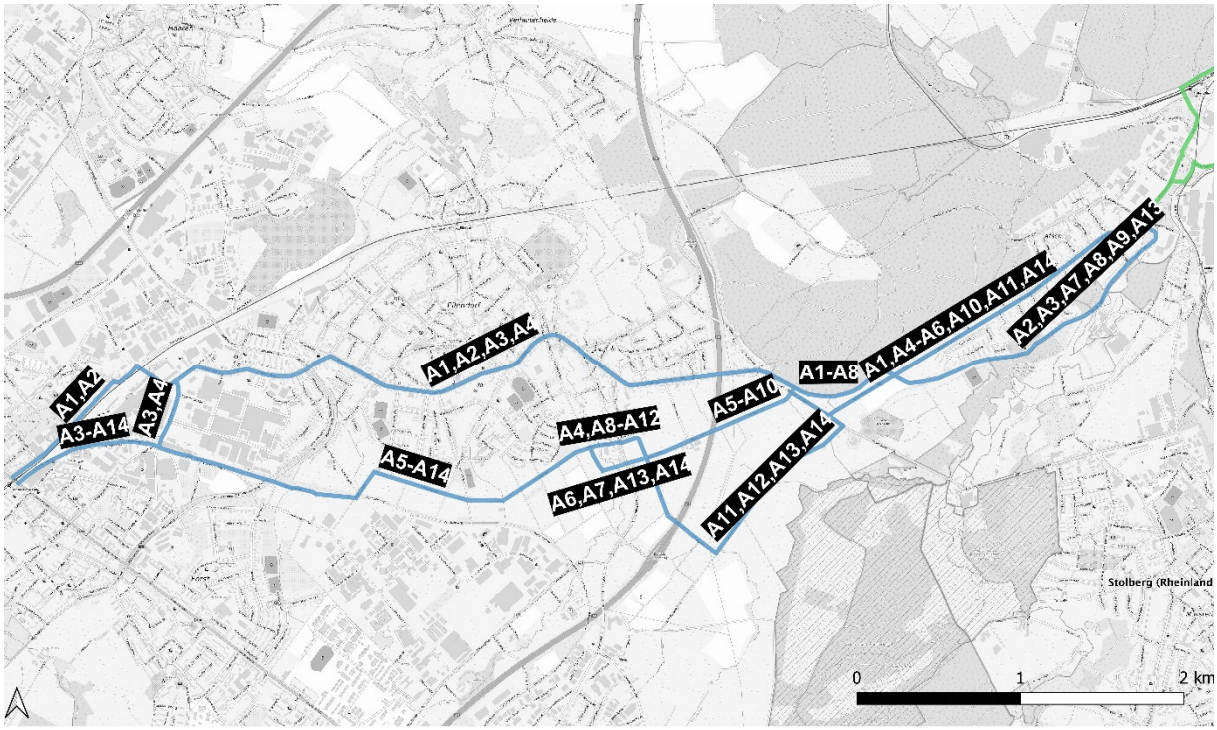


Abbildung 9: Varianten im Abschnitt A

Mit der Höchstpunktzahl von 2,1 Punkten wurde Variante A9 als Vorzugsvariante identifiziert. Auf dem Stadtgebiet von Aachen führt sie über den Vennbahnweg, die Schlackstraße, Deltourserb und die Von-Coels-Straße. Wobei es für letztere eine nördliche Alternative am Waldrand gibt (Variante A7 mit der zweithöchsten Punktzahl). Auf dem Stadtgebiet von Stolberg führt die Variante über den Radweg entlang des Sportplatzes Atsch und die Hammstraße zum Atsch Dreieck, hier befindet sich der Übergabepunkt zum Abschnitt B.

Im Bereich der Raumstruktur zeichnet sie sich die Vorzugsvariante durch eine gute Einbindung ins Netz aus. Die verkehrliche Beurteilung der Variante ist besonders positiv – hier erreicht die Variante die volle Punktzahl. Dadurch, dass sie größtenteils über Wirtschaftswege, selbstständige Wege und nicht klassifizierte Straßen führt gibt es folglich auch nur geringe Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr sowie auf den ÖPNV. Die Variante A9 ist außerdem die kostengünstigste Variante.

Tabelle 3: Bewertung im Abschnitt A

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**														
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	2	3	3	2	2	2	3	3	3	2	2	3	3	2
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
erforderlicher Flächenerwerb	5%	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	2	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**														
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	1	1	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	0	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	1	2	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**														
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Umweltverträglichkeit	**15%**														
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertung (technisch)	**100%**	1,05	1,3	1,4	1,15	1,6	1,6	1,65	1,65	1,65	1,6	1,65	1,65	1,65	1,65
Kosten		2,16	2,37	2,21	2,02	2,47	1,50	1,66	2,76	3,00	2,66	2,41	2,68	1,64	1,53
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	2,16	2,37	2,21	2,02	2,47	1,50	1,66	2,76	3,00	2,66	2,41	2,68	1,64	1,53
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		1,42	1,66	1,67	1,44	1,89	1,57	1,65	2,02	2,10	1,95	1,90	1,99	1,65	1,61

Abschnitt B: Stolberg – Eschweiler

Dier Abschnitt B verläuft zwischen dem Atsch Dreieck in Stolberg und dem Bahnhof Eschweiler Nothberg. Im Variantenvergleich wurden auf diesem Abschnitt 15 unterschiedliche Varianten zur Führung der RSV untersucht. Die Breite des Korridors variiert stark von etwa 0,5 bis 1,8 km. Während die nördlichen (B1, B5, B14 und B15) und südlichen Varianten (B11 - B13) durch moderatere Steigungen geprägt sind, weisen die räumlich mittlere Varianten (B8 - B10) über die Straßen Pumpe und Stich sehr starke Höhenunterschiede auf.

Die Variante B1 führt über die nördlichsten Strecken im Korridor und ist, im Vergleich zu den anderen Varianten, mit deutlich längeren Wegen verbunden. Außerdem ist die Realisierung der Varianten mit einem starken Eingriff in den Natur- und Landschaftsschutz verbunden, und auch bei der Einhaltung der Standards konnte diese Variante keine Punkte erzielen. Nicht zuletzt ist sie mit sehr hohen Kosten in der Umsetzung verbunden, da für die Realisierung der Neubau von teils sehr aufwendigen Brückenbauwerken (z. B. Stolberg Hbf.) notwendig wird.

Die Variante B13 verläuft über die südlichsten Strecken des Korridors, sie ist die kostengünstigste Variante, allerdings kann im letzten Viertel der Strecke, im Bereich der Kreisstraßen K18 und K17, der Radschnellverbindungsstandard nicht umgesetzt werden. Die Vorzugsvariante meidet diesen letzten Abschnitt und führt südlich der Inde auf Wirtschaftswegen in Richtung Wilhelmshöhe und Weißweiler.

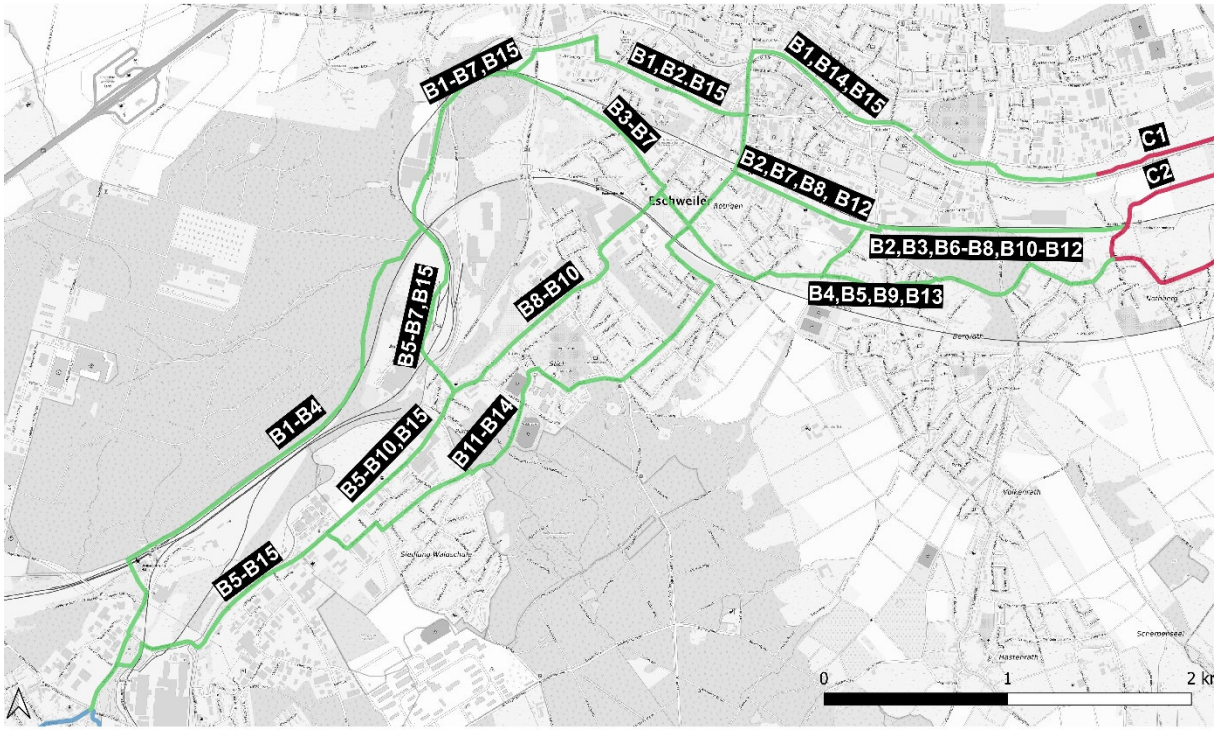


Abbildung 10: Varianten Im Abschnitt B

Die Vorzugsvariante B11 zeichnet sich durch eine besonders gute verkehrliche Beurteilung aus und auch im Bereich der entwurfs- und sicherheitstechnischen Beurteilung kann sie die höchste Punktzahl im Vergleich aller Varianten dieses Abschnittes erzielen. Sie ist nach Variante B13 auch die kostengünstigste Variante, da sie zu großen Teilen über bestehende Straßen geführt wird, die als Fahrradstraßen ausgewiesen werden sollen.

Ohne Hindernisse kommt jedoch auch die Vorzugsvariante in der Planung nicht aus. Hervorzuheben ist die Situation rund um die Rhenaniastraße, den Bertholt-Wolff-Park und die Münsterbachstraße in Stolberg, die Führung nördlich der Städtischen Gesamtschule Eschweiler sowie die Querung der Bergrather Straße/ Zechenstraße in Eschweiler Röthgen. Die genannten Herausforderungen resultieren überwiegend aus räumlich begrenzten Platzverhältnissen zur Realisierung der RSV.

Die Varianten B12 und B13 erreichen die zweit- und dritthöchste Bewertung im Abschnitt B. B12 ist zwar durch die räumliche Nähe zum Eschweiler Talbahnhof im Vergleich zur Vorzugsvariante besser in den Netzzusammenhang eingebunden, jedoch fallen die Bewertungen hinsichtlich Standardeinhaltung und Kosten deutlich negativer aus.

Tabelle 4: Bewertung im Abschnitt B

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14	B15
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**															
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	2	2	1	0	2	2	2	2	0	0	0	2	0	3	3
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	1	1	2	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	2
erforderlicher Flächenerwerb	5%	2	1	2	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**															
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**															
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	0	0	1	1	0	0	0	2	2	2	2	2	2	1	0
Umweltverträglichkeit	**15%**															
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1
Bewertung (technisch)	**100%**	1,05	1,1	1,7	1,35	1,2	1,2	1,2	1,1	1,2	1,15	1,9	1,75	1,3	1,2	1,25
Kosten		0,92	0,90	1,30	1,41	2,25	1,97	1,76	1,04	1,20	1,11	2,53	2,19	3,00	2,25	1,21
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	0,92	0,90	1,30	1,41	2,25	1,97	1,76	1,04	1,20	1,11	2,53	2,19	3,00	2,25	1,21
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		1,01	1,03	1,57	1,37	1,55	1,46	1,39	1,08	1,20	1,14	2,11	1,90	1,87	1,55	1,24

Abschnitt C: Eschweiler

Im Abschnitt C wurden drei Varianten gegenübergestellt. Die beiden nördlichen Varianten verlaufen weitestgehend über Wirtschaftswege und Gemeindestraßen, wohingegen die südlichste Variante zur Hälfte über die Kreisstraße K18 und zur Hälfte über Gemeindestraßen geführt wird. Alle Varianten liegen recht nah beieinander, die Entfernung zwischen den Varianten beträgt maximal etwa 800 m.

In der technischen Bewertung erreicht die Variante C1 vor C2 und C3 die höchste Punktzahl, allerdings zeigt die wirtschaftliche Bewertung ein gespiegeltes Ergebnis. Da die Umsetzung der Variante C1 mit einem großen Anteil an Neubau verbunden ist und zusätzlich ein Neubau einer Brücke zur Querung der Inde im Bereich Weißweiler Bahnhof notwendig wäre, ist diese Variante die Variante mit den höchsten Kosten.

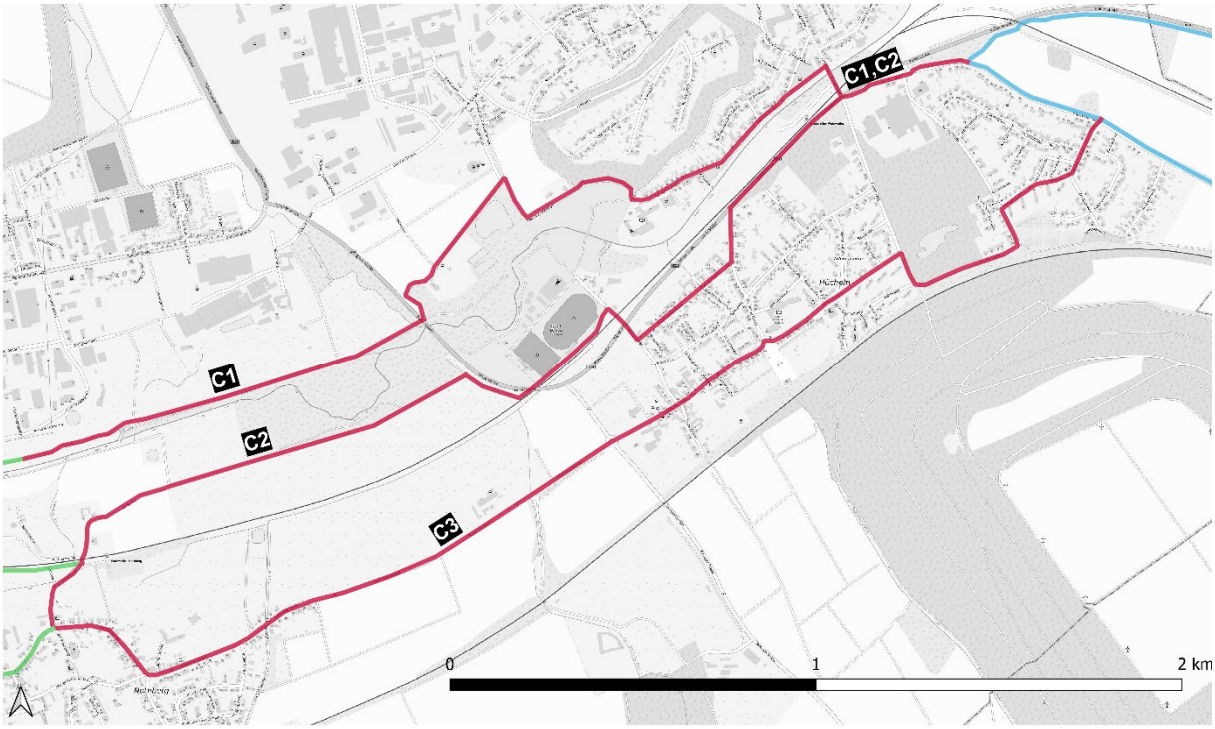


Abbildung 11: Varianten im Abschnitt C

Im Bereich des Abschnitts C wird bei der Auswahl der Vorzugsvariante von dem errechneten Ergebnis abgewichen. Zwar erreicht die Variante C3 die höchste Punktzahl, als Vorzugsvariante wird dennoch die Variante C2 gewählt, da diese besser an die Vorzugsvariante in den Abschnitten davor und danach anknüpft. Vorteil der Variante C2 ist außerdem, dass ein größerer Anteil der Strecke im Radschnellverbindungstandard umgesetzt werden kann.

Lediglich in den Bereichen städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte sowie bei der Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz ist die Variante C3 besser bewertet als die Variante C2. Etwa ein Drittel der Strecke in C2 sind vom Thema Naturschutz betroffen, hier ist in den nächsten Planungsphasen zu prüfen, welche Auswirkungen das auf die Umsetzung der Radschnellverbindung haben könnte.

Tabelle 5: Bewertung im Abschnitt C

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	C1	C2	C3
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**			
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	3	3	3
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	1	1	3
erforderlicher Flächenerwerb	5%	1	3	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**			
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	1
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**			
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	2	1	0
Länge / Direktheit	15%	2	1	1
Umweltverträglichkeit	**15%**			
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	1
Bewertung (technisch)	**100%**	1,95	1,65	1,45
Kosten		0,46	2,35	3,00
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	0,46	2,35	3,00
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		1,45	1,88	1,97

Abschnitt D: Eschweiler – Langerwehe – Düren

Im Abschnitt D zwischen Eschweiler, Langerwehe und Düren wurden fünf Varianten untersucht. Die unterschiedlichen Varianten beziehen Verbindungen entlang klassifizierter Straßen, landwirtschaftliche Wege und Straßen der Gemeinde Langerwehe und der Stadt Düren in einem 1,5 bis 2,0 km breiten Korridor mit ein. Die größten Unterschiede der Varianten liegen in der Direktheit, den umsetzbaren Standards und den Kosten.

Im Vordergrund dieses Abschnitts steht die Frage, wie die Radschnellverbindung durch das bebaute Gebiet von Langerwehe geführt werden kann. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten – eine nördliche Verbindung (Varianten D1 und D2), eine zentrale Verbindung (Variante D3) oder eine südliche Verbindung (Varianten D4 und D5) durch Langerwehe. Alternativ kann die RSV auch nördlich um das bebaute Gebiet geführt werden. Grundsätzlich führen viele Varianten entlang von klassifizierten Straßen oder landwirtschaftlichen Wegen, die im direkten Umfeld von klassifizierten Straßen liegen. Zwischen Langerwehe und Düren gibt es eine Variante (D5), die anstelle der Strecke entlang der Bundesstraße B 264 südlicher die Stadt- und Ortsteile wie Derichsweiler und Schlich an die Radschnellverbindung anschließt.

In der Bewertung schneidet die Variante D2 am besten ab. Andere Varianten wie D1 und D3 erhalten ebenfalls eine hohe Punktzahl. Da sie aber in einer der wichtigen Kategorien wie Standarderfüllung und Kosten keine oder nur wenige Punkte erhalten, fällt ihre Gesamtbewertung niedriger aus.

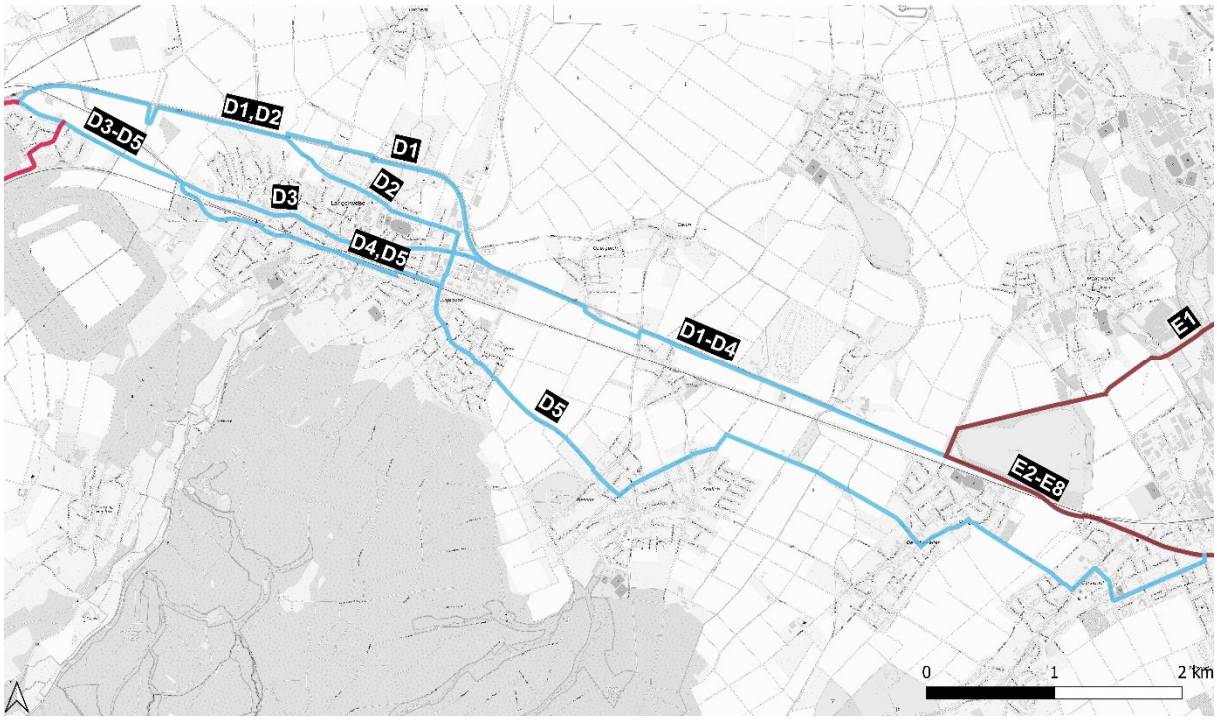


Abbildung 12: Varianten im Abschnitt D

Mit einer Punktzahl von insgesamt 2,49 Punkten erreicht die Variante D2 die höchste Punktzahl aller Varianten im Abschnitt D. Die nächstbeste Bewertung hat die Variante D3 mit 2,03 und die Variante D1 mit 1,80 Punkten erhalten. Besonders gut schneidet die Variante D2 in der verkehrlichen Beurteilung und der Erfüllung der Standards ab. Bei den Varianten D3, D4 und D5, die jeweils entweder durch das Zentrum oder südlich des Bahnhofs entlangführen, kann der geforderte Standard nur teilweise umgesetzt werden. In Bezug auf die verkehrliche Beurteilung ist hervorzuheben, dass der Radverkehr bei der Variante D2 größtenteils ohne kritische Interaktion mit dem Kfz-Verkehr auskommt. Die umweltbezogene Bewertung entspricht dem Schnitt der übrigen Varianten im Abschnitt. Bei der technischen Bewertung erhält die Variante mit Variante D1 die höchste Punktzahl.

Anders als Variante D1 ist der finanzielle Aufwand durch notwendige Maßnahmen wie Brückenneubauten jedoch deutlich geringer. In Bezug auf die Investitionskosten liegen die Varianten D2 und D3 im unteren Bereich aller betrachteten Optionen. Bei Variante D3 ist jedoch hervorzuheben, dass in vielen Abschnitten nicht der geforderte Standard erreicht werden kann und daher auch weniger Maßnahmen möglich sind, wodurch die Investitionskosten gering sind. Im Endeffekt stellt sich somit die Variante D2 als die beste Variante heraus, da sie im Vergleich zu den anderen Varianten in den gewichtigen Kategorien gut abschneidet.

Tabelle 6: Bewertung im Abschnitt D

Bewertungskriterien	Teilge-wich-tung	D1	D2	D3	D4	D5
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**					
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	1	1	1	1	3
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	2	2	2	2	2
erforderlicher Flächenerwerb	5%	1	1	2	2	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**					
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	2	3	3
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	2	3	2
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	2	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**					
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	3	3	1	0	0
Länge / Direktheit	15%	3	3	3	3	0
Umweltverträglichkeit	**15%**					
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	0	0	0
Bewertung (technisch)	**100%**	2,3	2,3	1,55	1,6	1,2
Kosten		0,80	2,87	3,00	1,63	1,75
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	0,80	2,87	3,00	1,63	1,75
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		1,80	2,49	2,03	1,61	1,38

Abschnitt E: Düren

Der Abschnitt E in Düren enthält acht untersuchte Varianten. Die Varianten betrachten dabei Verbindungen entlang klassifizierter Straßen, landwirtschaftliche Wege und Straßen der Stadt Düren. Die Breite des Korridors liegt bei 2,5 bis 3,0 km. Die Variante E1 führt nördlich durch Düren. Die weiteren Varianten nehmen einen zentraleren Verlauf nördlich oder südlich um die Innenstadt von Düren. Die größten Unterschiede sind die Anbindung der Wohnbevölkerung, von Arbeitsplätzen und von weiteren wichtigen Zielen in Düren sowie die Erfüllung des Radschnellverbindungsstandards und die Investitionskosten durch Baumaßnahmen.

Eine Variante, die möglichst viele Quellen und Ziele anbindet, bei der die Standards erfüllbar sind und bei der die Investitionskosten vergleichsweise niedrig sind, wurde nicht identifiziert. Diese drei entscheidenden Faktoren galt es daher abzuwägen. Einen Vorteil hat die Variante E1, da sie die anderen Vorzugsvarianten der Abschnitte D und F auf dem kürzesten Weg miteinander verbindet. Bei ihr werden Nutzungskonflikte mit dem Kfz-Verkehr umgangen, dafür sind die Investitionskosten durch notwendige Baumaßnahmen am höchsten. Insgesamt erhält die Variante E1 mit 1,76 Punkten die höchste Punktzahl aller Varianten in dem Abschnitt.

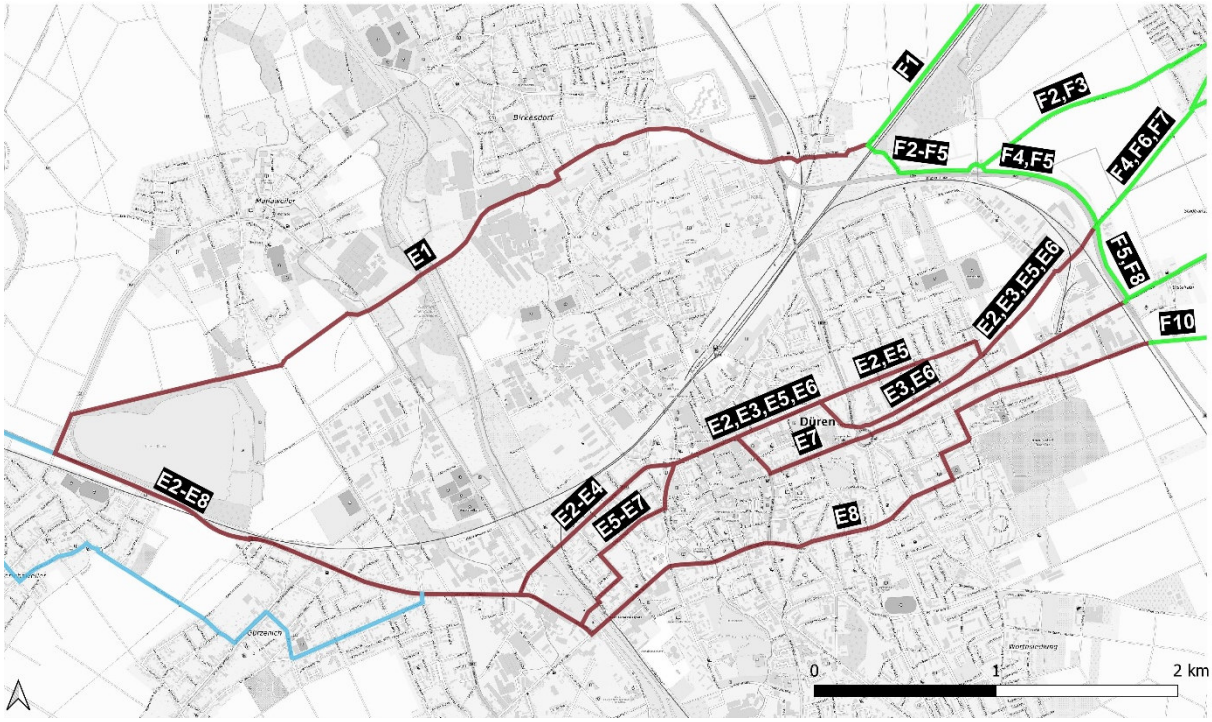


Abbildung 13: Varianten im Abschnitt E

Die Variante E1 im Norden Dürens außerhalb des ursprünglich vorgesehenen Korridors bindet weniger Quell- und Zielverkehr als die zentral verlaufenden Varianten an. Im Gegensatz dazu sind bei dieser Variante dagegen die Standards erreichbar und mögliche Konflikte mit anderen Verkehrsarten sind stark reduziert. Bei der umweltbezogenen Bewertung gibt es kaum Unterschiede zwischen den Varianten. Durch die hohe Bewertung bei den Standards erreicht die Variante E1 den höchsten Wert bei der technischen Bewertung, die diese Faktoren zusammenfasst.

Bei der wirtschaftlichen Bewertung sind die Investitionskosten von Bedeutung. Die Variante E1 weist die höchsten Kosten auf. Andere Varianten wie die Varianten E2 und E4 brauchen nur ca. ein Viertel der Kosten. Die Ursache dafür ist, dass bei den Varianten E2 und E4 kaum Maßnahmen umgesetzt werden können, da kein Standard erreicht werden kann. Gleichzeitig sind bei Variante E1 kostenintensive Maßnahmen wie neue Brückenbauwerke über die Rur oder über Straßen umzusetzen. Durch die höhere technische Bewertung erreicht die Variante E1 trotz niedriger wirtschaftlicher Bewertung die höchste Gesamtbewertung.

Tabelle 7: Bewertung im Abschnitt E

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**								
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	0	2	2	3	3	2	3	3
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	1	3	3	3	3	3	3	3
erforderlicher Flächenerwerb	5%	2	3	3	3	3	3	3	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**								
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	2	2	2	2	2	2
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	1	1	0	1	1	0	1
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	2	2	2	2	3	2	2
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**								
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	3	0	0	0	0	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	3	0	0	0	0	0	0	0
Umweltverträglichkeit	**15%**								
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	1	1	1	1	1	1	1
Bewertung (technisch)	**100%**	2,25	1,15	1,05	1	1,1	1,15	1	1,1
Kosten		0,78	2,89	2,49	0,88	1,52	0,83	0,88	1,52
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	0,78	2,89	2,49	0,88	1,52	0,83	0,88	1,52
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		1,76	1,73	1,53	0,96	1,24	1,04	0,96	1,24

Abschnitt F: Düren – Merzenich – Kerpen

Im Abschnitt F zwischen Düren, Merzenich und Kerpen wurden insgesamt zehn Trassenvarianten betrachtet, die unterschiedliche Streckenführungen entlang der Bahnstrecke Düren - Frechen, Straßen innerhalb der Gemeinde Merzenich, Verbindungen entlang klassifizierter Straßen und landwirtschaftliche Wege innerhalb des ca. 3 km breiten Korridors einbeziehen. Die Varianten unterschieden sich teils deutlich in Bezug auf Raumeinbindung, Qualitätspotenziale und Eingriffserfordernisse.

Ein Teil der Varianten verläuft im Norden entlang der Bahntrasse (F1), andere folgen südlicheren Routen (F8 bis F10) oder bestehen aus Kombinationen beider Grundrichtungen (F2 bis F7). Um die beiden Grundrichtungen miteinander zu kombinieren, wurde ein Neubau an der B256n östlich von Düren eingeplant.

In der Bewertung erwiesen sich mehrere Varianten hinsichtlich Verkehrsführung, Standarderfüllung und Netzanbindung als prinzipiell geeignet. Unterschiede zeigten sich vor allem bei der Erreichbarkeit zentraler Orte (Schulen, Bahnhöfe, Wohnbereiche), beim Umfang des Flächenerwerbs sowie bei den Investitionskosten.

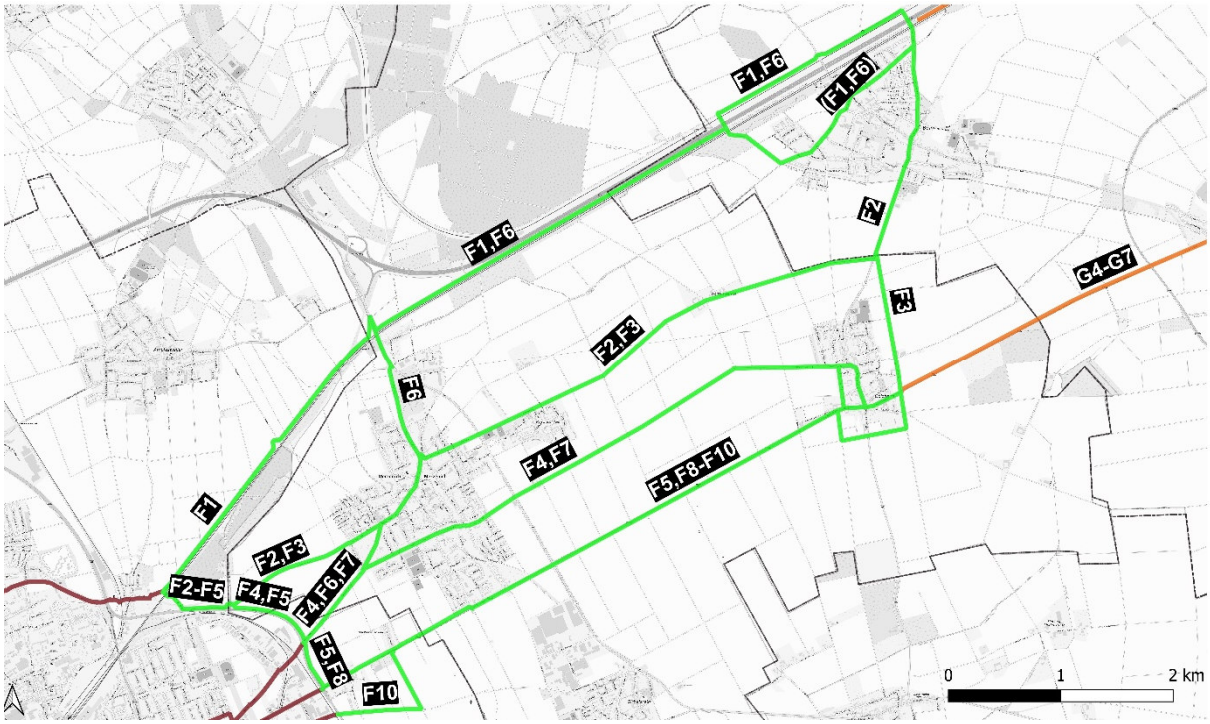


Abbildung 14: Varianten im Abschnitt F

Die Variante F9 wurde mit 2,49 Punkten als eine mögliche Vorzugstrasse identifiziert. Sie erreicht eine hohe Gesamtbewertung und stellt im direkten Vergleich eine gut ausbalancierte Lösung zwischen technischer Qualität, raumstruktureller Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit dar.

Besonders positiv hervorzuheben sind die geringen Interaktionen mit dem motorisierten Verkehr und dem ruhenden Verkehr, eine sehr gute Erfüllung der infrastrukturellen Standards sowie ein hohes Maß an baulicher Realisierbarkeit. Auch in Bezug auf die Investitionskosten liegt Variante F9 im unteren Bereich aller betrachteten Optionen. Die umweltbezogene Bewertung entspricht dem Schnitt der übrigen Varianten im Abschnitt. Gleichwohl steht der positiven Bewertung der Variante F9 innerhalb des Abschnitts entgegen, dass diese keine geeignete Fortführung auf dem Dürener Abschnitt findet (vgl. Ergebnisse im Abschnitt E). Um einen Anschluss der Variante F9 an die nördliche gelegene Variante E1 herzustellen, wäre ein Neubau entlang der Bundesstraße B256n erforderlich. Dies entspricht der Variante F5, die aufgrund ihres höheren Handlungsaufwands mit 2,09 Punkten eine geringfügig schlechtere Bewertung erhält als Variante F9.

Darüber hinaus erscheint auch die nördlich gelegene Variante F1 als geeignete Option. Sie bietet sowohl einen günstigen Anschluss an die Trassenführung im Stadtgebiet Düren als auch eine schlüssige Weiterführung in Richtung Frechen (vgl. Ergebnisse im Abschnitt H). Vor diesem Hintergrund haben sich die Mitglieder des regionalen Arbeitskreises für die Variante F1 ausgesprochen. Unter den Varianten mit einem nördlichen Anschluss schneidet sie mit 2,08 Punkten am besten ab.

Eingriffe in sensible innerörtliche Bereiche, wie sie bei anderen Varianten (z. B. in der Tempo-30-Zone Merzenich) notwendig wären, werden mit der Vorzugstrasse vermieden.

Tabelle 8: Bewertung im Abschnitt F

Bewertungskriterien	Teilge-wich-tung	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**										
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	0	2	2	2	2	3	0	0	0	0
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2
erforderlicher Flächenerwerb	5%	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0
Verkehrliche Beurteilung	**30%**										
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	2	3	2	3	3	2	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**										
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	3	2	3	2	3	3	2	3	3	3
Länge / Direktheit	15%	3	3	2	3	3	2	3	3	2	2
Umweltverträglichkeit	**15%**										
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Bewertung (technisch)	**100%**	**2,3**	**2**	**2,25**	**2,1**	**2,45**	**2,2**	**2**	**2,35**	**2,2**	**2,2**
Kosten		1,64	1,59	1,59	1,39	1,37	2,52	2,70	2,63	3,00	1,22
Bewertung (wirtschaftlich)	**100%**	**1,64**	**1,59**	**1,59**	**1,39**	**1,37**	**2,52**	**2,70**	**2,63**	**3,00**	**1,22**
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		**2,08**	**1,86**	**2,03**	**1,86**	**2,09**	**2,31**	**2,23**	**2,44**	**2,47**	**1,87**

Abschnitt G: Kerpen

Im Abschnitt G zwischen Buir, Kerpen und dem Übergang nach Frechen wurden insgesamt sieben Trassenvarianten untersucht, die unterschiedliche Streckenführungen innerhalb und außerhalb des Kerpener Stadtgebiets prüfen. Die Varianten verlaufen teils entlang bestehender Verkehrsachsen teils in stärker freiräumlichen Bereichen oder kombinieren verschiedene Führungsformen. Im Grundsatz lassen sich, wie bereits im Abschnitt zuvor, Varianten mit nördlicher (G1 und G2) und südlicher Orientierung (G5 bis G7) im Untersuchungskorridor identifizieren sowie Kombinationen dieser (G3 bis G4).

In der Bewertung schnitten insbesondere die Varianten G5 und G6 gut ab, während Varianten wie G2 oder G3 durch hohe Eingriffe in Schutzgebiete oder geringe Standarderfüllung auffielen. Trotz einzelner Stärken bei Raumerschließung oder Reisezeit erreichten viele Varianten aufgrund von topografischen oder baulichen Einschränkungen insgesamt nur mittlere bis niedrige Bewertungen.

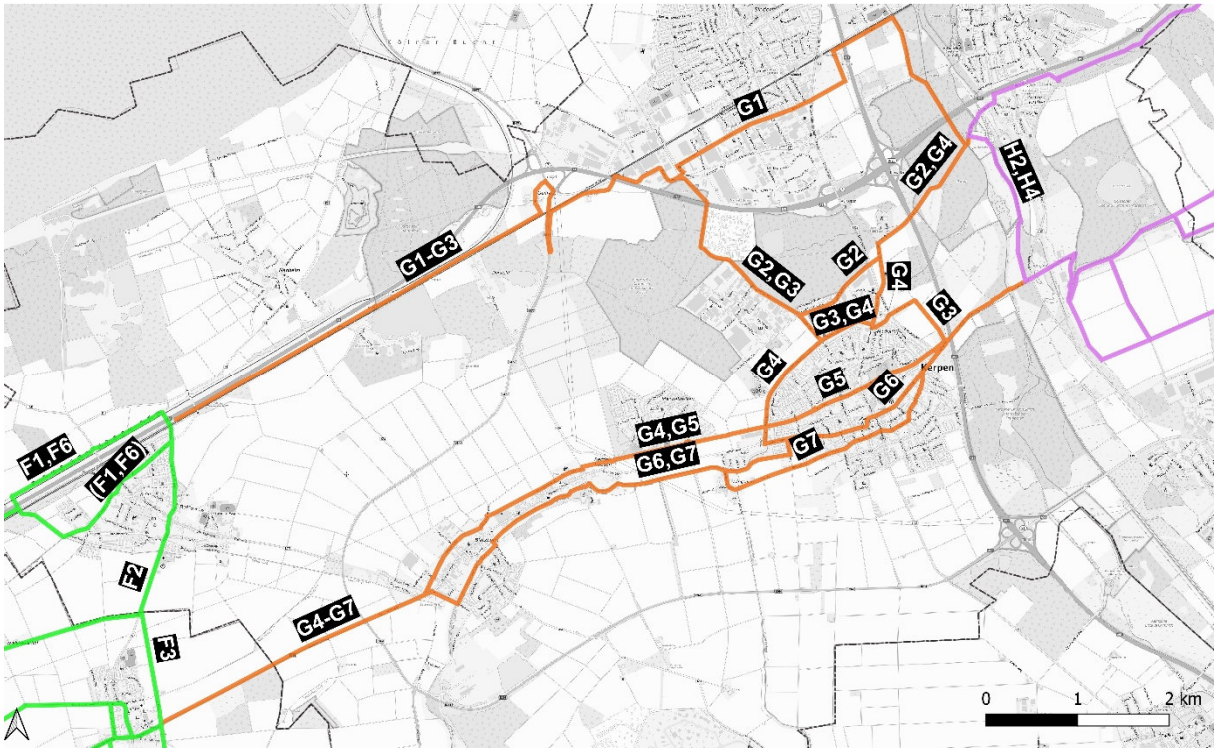


Abbildung 15: Varianten im Abschnitt G

Als eine mögliche Vorzugstrasse wurde Variante G1 identifiziert. Sie überzeugt durch eine insgesamt robuste Leistungsbilanz über alle Bewertungskriterien hinweg und erreicht die höchste Gesamtpunktzahl der nördlich gelegenen Varianten. Besonders positiv hervorzuheben sind ein vergleichsweise geringer Flächenerwerbsbedarf sowie eine vergleichsweise ausgewogene Linienführung mit geringen Interaktionen zum fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Standarderfüllung liegt bei ca. 83 % – ein im Projektvergleich guter Wert – bei gleichzeitig akzeptabler Länge und wirtschaftlichem Mitteleinsatz. Auch die Netzwirkung ist mit der Führung durch Sindorf durch die Anbindung von mehr als 14.000 Einwohner:innen und über 5.000 Arbeitsplätzen als hoch einzustufen.

Gegenüber technisch ebenfalls günstigen Varianten (z. B. G5 oder G6) weist G1 klar niedrigere Eingriffe in städtische Straßenräume auf und findet in Frechen einen besseren Anschluss (vgl. Ergebnis im Abschnitt H). Vor diesem Hintergrund haben sich die Mitglieder des Arbeitskreises für die Variante G1 entschieden.

Grundsätzlich bildet die Variante G5 die Variante mit der Höchstpunktzahl ab und würde ebenso eine sinnvolle Fortsetzung mit der Variante F9 in Richtung Merzenich und Düren finden. Es wird empfohlen diese Trassenführung weiterhin als nahräumige Verbindung zu verfolgen.

Tabelle 9: Bewertung im Abschnitt G

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**							
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	2	0	1	3	3	2	2
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	2	2	2	1	2	2	2
erforderlicher Flächenerwerb	5%	2	2	2	1	1	1	1
Verkehrliche Beurteilung	**30%**							
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	2
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**							
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	0	0	0	1	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	0	2	2	2	3	2	2
Umweltverträglichkeit	**15%**							
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	0	0	1	1	1
Bewertung (technisch)	**100%**	**1,2**	**1,4**	**1,45**	**1,7**	**1,8**	**1,6**	**1,5**
Kosten		2,20	1,42	1,51	2,16	2,85	3,00	2,61
Bewertung (wirtschaftlich)		**2,20**	**1,42**	**1,51**	**2,16**	**2,85**	**3,00**	**2,61**
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		**1,53**	**1,41**	**1,47**	**1,85**	**2,15**	**2,07**	**1,87**

Abschnitt H: Kerpen – Frechen

Im Abschnitt H zwischen Kerpen und Frechen wurden insgesamt 20 Trassenvarianten untersucht, die unterschiedliche Streckenführungen innerhalb des Frechener Stadtgebiets sowie Verbindungen entlang klassifizierter Straßen und landwirtschaftliche Wege umfassen. Die Varianten verlaufen im innerstädtischen Bereich von Frechen entlang bestehender Verkehrsachsen. Außerhalb des innerstädtischen Bereichs von Frechen verläuft ein Teil der Varianten H1-H5, H9, H10 und H17 in Richtung Kerpen über Habbelrath und Götzenkirchen – zum Teil entlang freiräumlicher Bereiche nahezu parallel zur A4. Die Varianten H6 bis H7 sowie H12, H14 und H16 verlaufen weiter südlich über Habbelrath und/oder Grefrath und binden an landwirtschaftliche Wege an.

Noch weiter südlich stellen die Varianten H8, H11, H13 und H15 eine zusätzliche Erschließung der landwirtschaftlichen Wege über die Dürener Straße her. Die südlichsten Varianten H18 bis H20 orientieren sich an der L496 in Richtung Türnich und verlaufen abschnittsweise ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

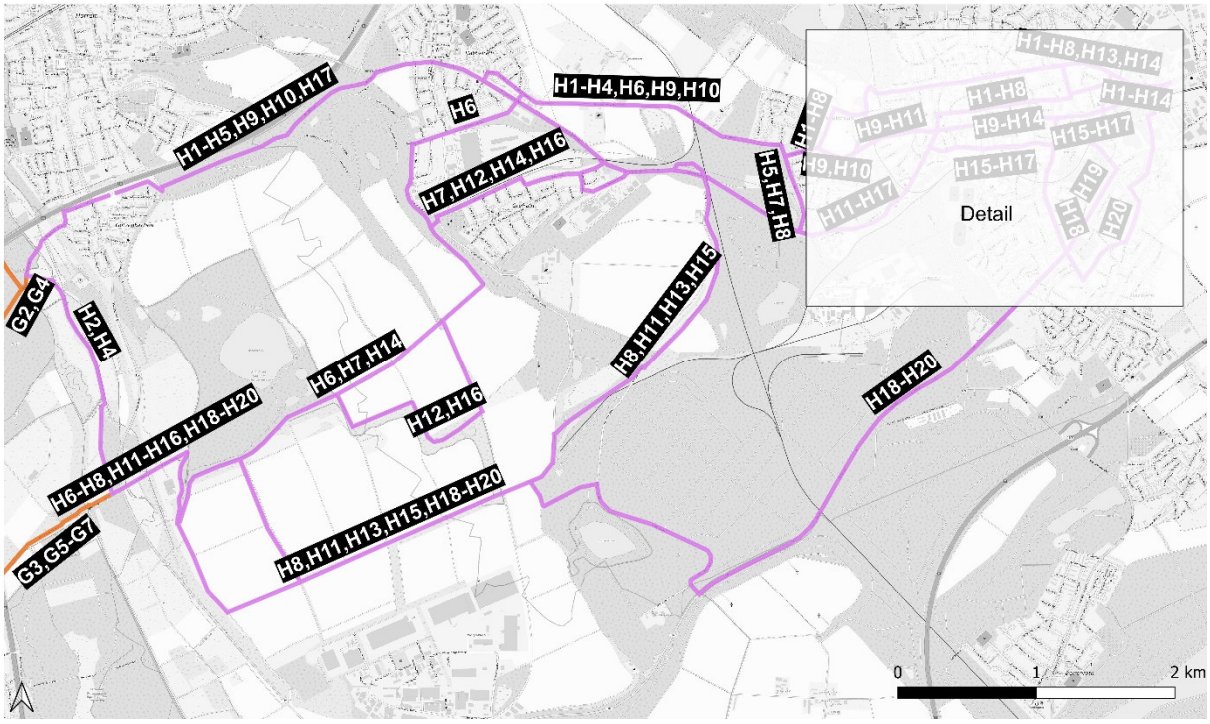


Abbildung 16: Varianten im Abschnitt H

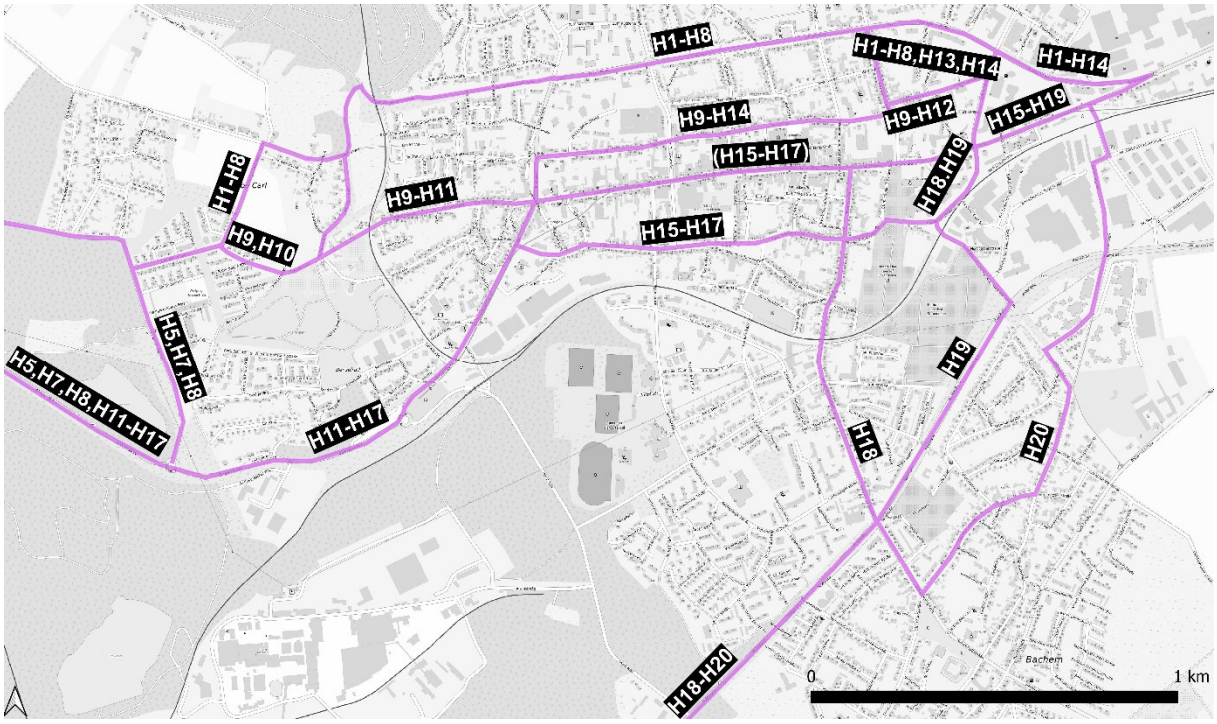


Abbildung 17: Varianten im Abschnitt H (Detailausschnitt)

Variante H10, die die nördlichste Trassenführung darstellt, schnitt in der Bewertung insgesamt am besten ab. Die Varianten H18 bis H20 wiesen hingegen deutliche Schwächen beim Netzzusammenhang sowie bei der Lage der Quell- und Zielpunkte auf. Insgesamt erreichte jedoch keine der Varianten einen guten Wert in der Standarderfüllung.

Als alternative Vorzugstrasse wurde die Variante H6 identifiziert. Im Vergleich zur Variante H10 sind insbesondere die geringeren Eingriffe in Schutzgebiete positiv hervorzuheben.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Bewertung sind insbesondere die Investitionskosten von Bedeutung. Die Variante H10 weist aufgrund umfangreicher Ausbaumaßnahmen sowie des erhöhten Grunderwerbs die höchsten Kosten auf. Im Vergleich dazu sind die Varianten H2, H4 und H6 deutlich wirtschaftlicher. Die Variante H10 erreicht trotz höherer Kosten aufgrund der besseren technischen Bewertung die beste Gesamtbeurteilung.

Die Mitglieder des Arbeitskreises favorisierten die nördlich verlaufenden Trassen entlang des Freiheitsrings, die die Grube Carl anbinden und von dort über die Dürener Straße sowie landwirtschaftliche Wege einen Anschluss in Götzenkirchen herstellen. Diese Trasse wurde im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Tabelle 10: Bewertung im Abschnitt H (1)

Bewertungskriterien	Teilge-wich-tung	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**										
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	2	2	2	2	2	1	0	0	3	3
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	3	1	3	1	2	1	1	1	3	3
erforderlicher Flächenerwerb	5%	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3
Verkehrliche Beurteilung	**30%**										
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**										
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	2	2	2	2	2	0	0	0	3	3
Umweltverträglichkeit	**15%**										
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Bewertung (technisch)	**100,00%**	**1,6**	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**1,55**	**1,25**	**1,05**	**1,2**	**1,6**	**1,6**
Kosten		2,40	1,80	2,51	1,86	2,04	2,23	2,17	2,14	2,85	3,00
Bewertung (wirtschaftlich)		**2,40**	**1,80**	**2,51**	**1,86**	**2,04**	**2,23**	**2,17**	**2,14**	**2,85**	**3,00**
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		**1,87**	**1,60**	**1,90**	**1,62**	**1,71**	**1,58**	**1,42**	**1,51**	**2,02**	**2,07**

Tabelle 11: Bewertung im Abschnitt H (2)

Bewertungskriterien	Teilgewichtung	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
Raumstrukturelle Wirkungen	**15%**										
Netzzusammenhang / Quell- und Zielpunkte	5%	1	1	1	1	1	1	3	1	0	0
Städtebauliche Qualitäten / Erlebbarkeit / Gender-Aspekte	5%	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
erforderlicher Flächenerwerb	5%	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2
Verkehrliche Beurteilung	**30%**										
Zusammenspiel mit dem fließenden Verkehr / landwirt. Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ruhenden Kfz-Verkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zusammenspiel mit dem ÖPNV / Bahnverkehr	10%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Entwurfs- und sicherheitstechnische Beurteilung	**40%**										
Einhaltung Standards (Führungsform, Dimensionierung, Knotenpunkte, Topografie, etc.)	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Länge / Direktheit	15%	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Umweltverträglichkeit	**15%**										
Betroffenheit ökologischer Belange / Natur- und Landschaftsschutz	15%	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Bewertung (technisch)	**100,00%**	**1,25**	**1,1**	**1,25**	**1,1**	**1,25**	**1,1**	**1,6**	**1,1**	**1,05**	**1,05**
Kosten		2,16	2,20	2,06	2,10	2,12	2,16	2,02	2,19	2,14	2,36
Bewertung (wirtschaftlich)		**2,16**	**2,20**	**2,06**	**2,10**	**2,12**	**2,16**	**2,02**	**2,19**	**2,14**	**2,36**
Gesamtbewertung (technisch und wirtschaftlich)		**1,55**	**1,47**	**1,52**	**1,43**	**1,54**	**1,45**	**1,74**	**1,46**	**1,41**	**1,49**

6. Darstellung der Vorzugstrasse

6.1. Charakteristik der Vorzugstrasse

Qualität im Längsverkehr (Planung)

Länge der Gesamtstrecke:	64,3	km	
… davon RSV-Standard erreichbar:	50,3	km	78%
… davon RVR-Standard erreichbar:	7,6	km	12%
… davon ERA-Standard erreichbar:	6,3	km	10%

Qualität im Querverkehr (Planung)

Zeitverluste durch Warten und Anhalten - 0 Sekunden:	139	Knotenpunkte
Zeitverluste durch Warten und Anhalten - < 20 Sekunden:	18	Knotenpunkte
Zeitverluste durch Warten und Anhalten - ≥ 20 Sekunden:	29	Knotenpunkte
Zeitverluste in Folge von Knotenpunkten:	15	Sek./km

Streckencharakteristik (Planung)

Länge der Gesamtstrecke:	64,3	km	
… davon selbstständig geführt:	37,1	km	58%
… davon an oder auf Hauptverkehrsstraßen:	11,7	km	18%
… davon auf Nebenstraßen:	15,5	km	24%

Handlungsbedarf

Neubau an Strecken:	9,3	km	14%
Ausbau an Strecken:	37,4	km	58%
Einrichtung/ Anpassung von Fahrradstraßen:	11,7	km	18%
Sonstiger Handlungsbedarf an Strecken:	6,0	km	9%
Neu- oder Umbau von Sonderbauwerken:	8	Stück	
Handlungsbedarf an weiteren Knotenpunkten:	178	Stück	

Verlauf im Überblick

Abbildung 18: Vorzugstrasse in der Übersicht

6.2. Aufbau der Steckbriefe

Nach der Festlegung der Vorzugstrasse wurden Maßnahmen konzipiert, die zum Erreichen des Standards notwendig sind. Die Trasse wurde dazu in Abschnitte gegliedert, die hinsichtlich des Bestands und der erforderlichen Maßnahmen homogen sind. Für jeden Streckenabschnitt wurde ein Steckbrief (vgl. Abbildung 19) erstellt, der Angaben zu Bestand, Planung und den zugehörigen Knotenpunkten enthält. Die Steckbriefe sollen als Grundlage für die weitere Detailplanung dienen.

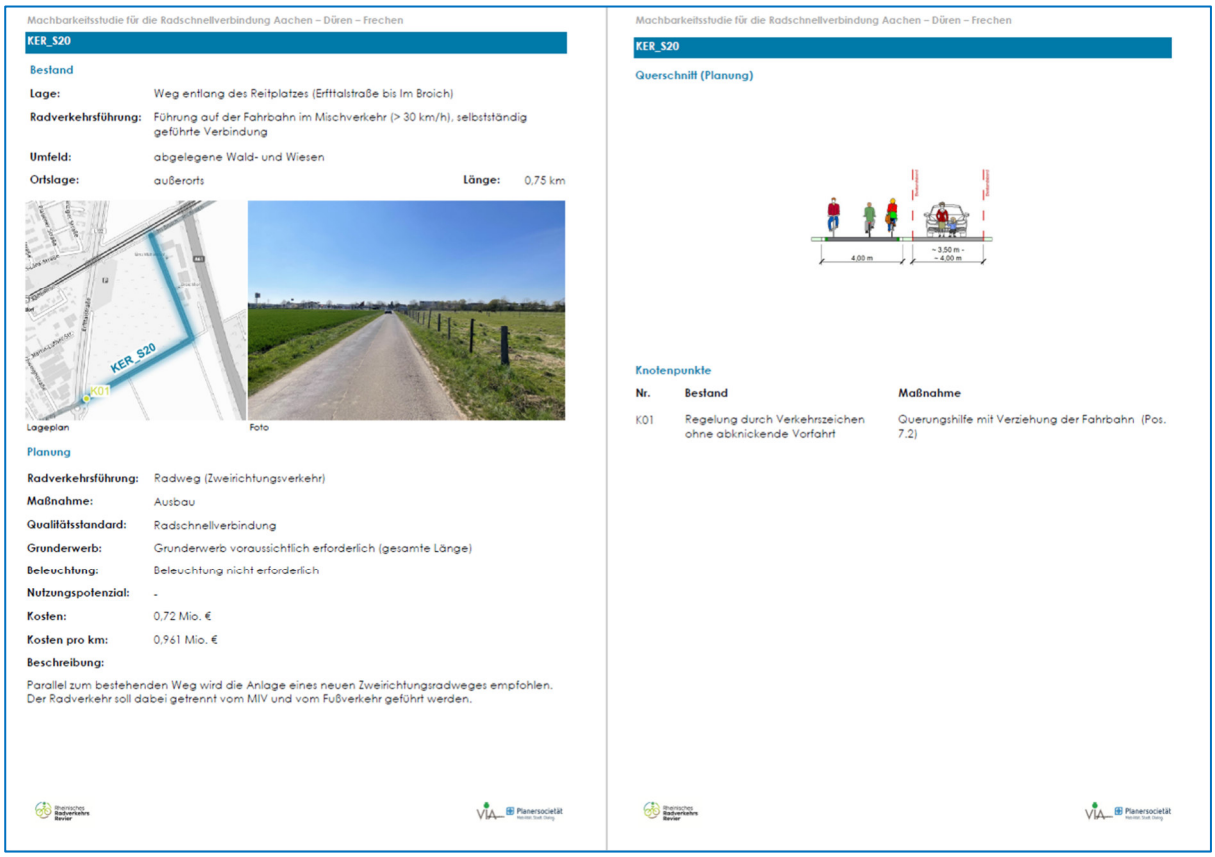


Abbildung 19: Steckbrief in der Übersicht (Beispiel)

6.3. Verlauf und Maßnahmenkonzept

Im Folgenden wird der Verlauf der Vorzugstrasse in den anliegenden Kommunen sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen beschrieben.

Stadt Aachen

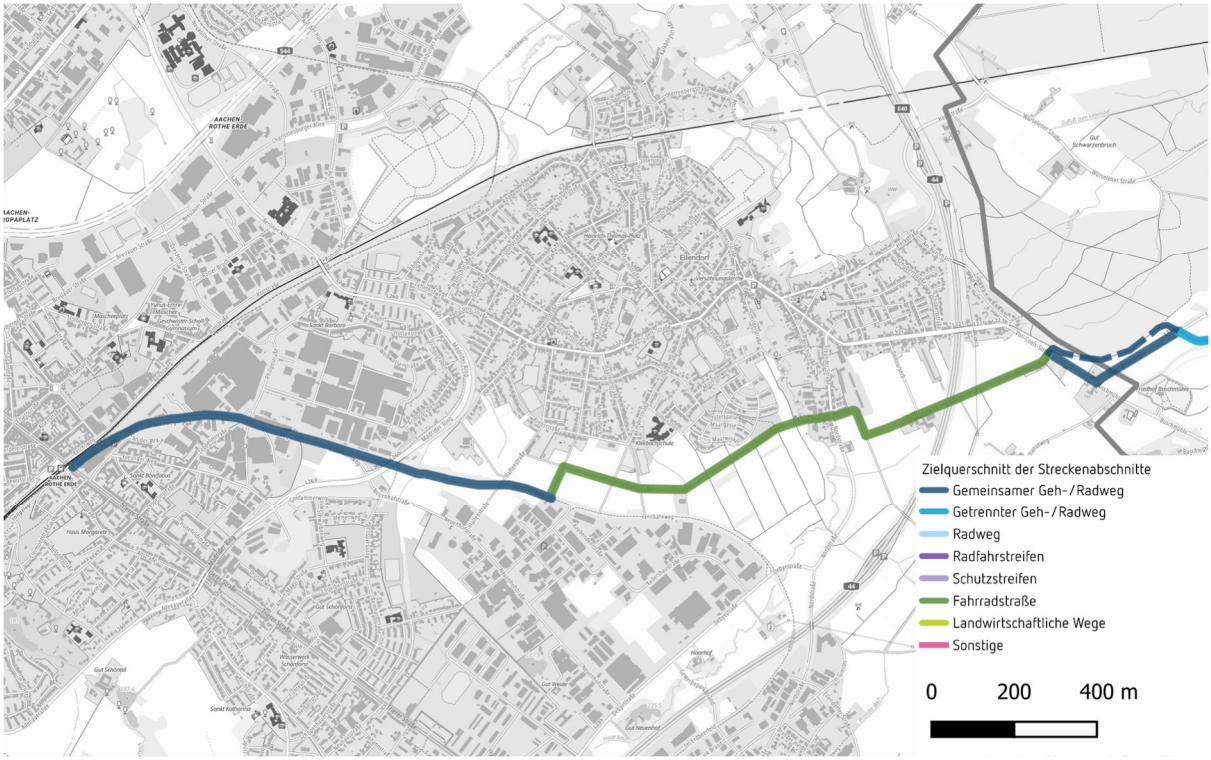


Abbildung 20: Verlauf der Vorzugstrasse in Aachen

Die Radschnellverbindung beginnt am Bahnhof Rothe Erde in Aachen (Trierer Straße). Von dort verläuft sie über den Vennbahnweg teils selbstständig geführt und teils in Kombination mit dem Fußverkehr. Die Radschnellverbindung wird anschließend über Fahrradstraßen (Kleebachstraße, Schlackstraße und Deltourserb) bis zur Stadtgrenze an der Von-Coels-Straße weitergeführt. Auf dieser kann aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse lediglich eine Infrastruktur im ERA-Basisstandard eingerichtet werden. Im Bereich des Linksabbiegerstreifens im Knotenpunkt mit der L 236 Sebastianusstraße wird sogar voraussichtlich nicht erreicht. Alternativ zur Von-Coels-Straße wäre es möglich, die Radschnellverbindung am Waldrand auf der Trasse einer ehemaligen Straßenbahnverbindung zu führen. Diese Trasse ist in der Gegenüberstellung der Varianten nur leicht schlechter bewertet worden und in Abb. 20 gestrichelt dargestellt. Zur endgültigen Entscheidung über die Linienführung in diesem Bereich sollten beide Führungen in den nächsten Planungsphasen vertiefter untersucht werden.

Stadt Stolberg

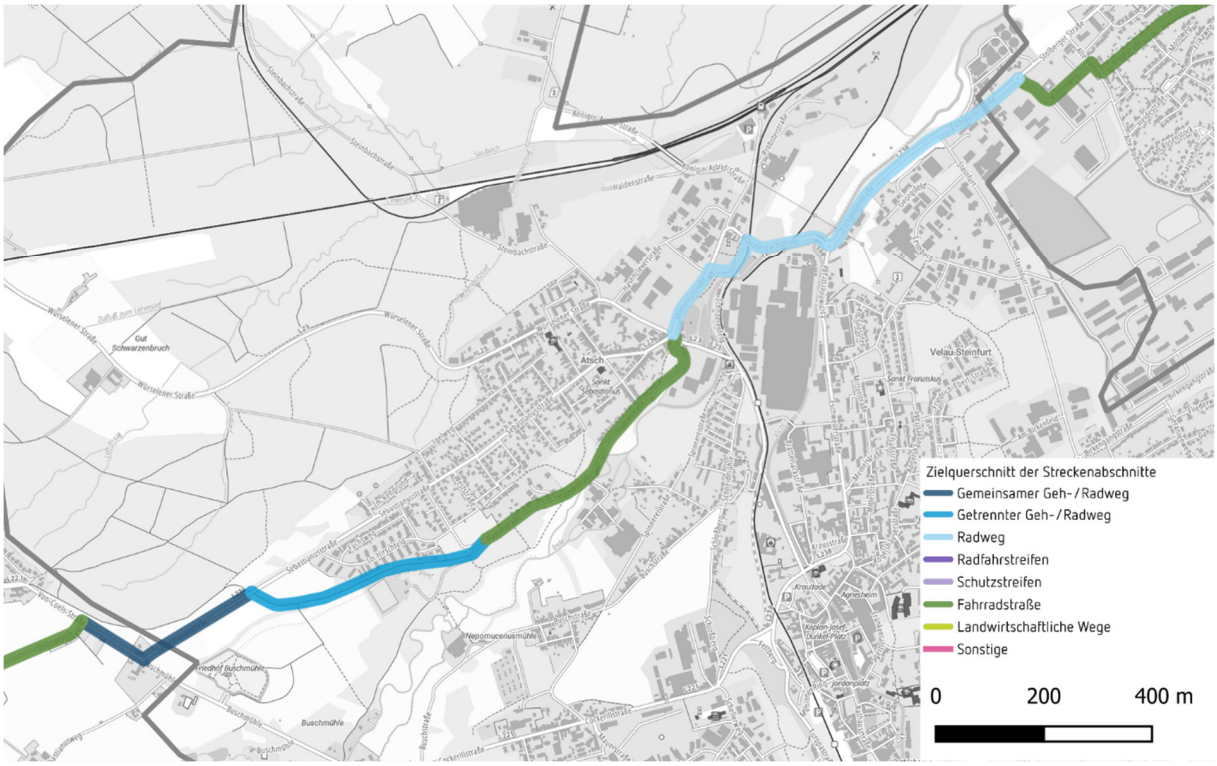


Abbildung 21: Verlauf der Vorzugstrasse in Stolberg

Auf dem Stadtgebiet von Stolberg führt die Radschnellverbindung über die Sebastianusstraße, in welcher der bestehende Radweg ausgebaut werden muss. Die Radschnellverbindung biegt anschließend auf den bereits bestehenden selbstständigen Geh- und Radweg am Sportplatz Atsch ab. Hier ist mittelfristig eine Verbreiterung erforderlich, um eine verträgliche Führung mit dem Fußverkehr zu erreichen. Im Weiteren führt die Radschnellverbindung über die Hammstraße, die bereits als Fahrradstraße eingerichtet ist, bis zum Atsch Dreieck. Ab hier verläuft die RSV ein kurzes Stück über die Rhenaniastraße, bevor sie dann in den Berthold-Wolf-Park abbiegt. Dort ist der Neubau eines selbstständigen Zweirichtungsradweges notwendig. Nördlich der Münsterbachstraße und Eschweilerstraße wird die Radschnellverbindung dann straßenbegleitend ebenfalls über einen neuen Zweirichtungsradweg bis zur Stadtgrenze mit Eschweiler geführt. Zur Querung der Inde ist an dieser Stelle besonderer Handlungsbedarf durch die Erweiterung des bestehenden Brückenbauwerks bzw. einen Neubau eines parallelen Brückenbauwerks gegeben.

Stadt Eschweiler

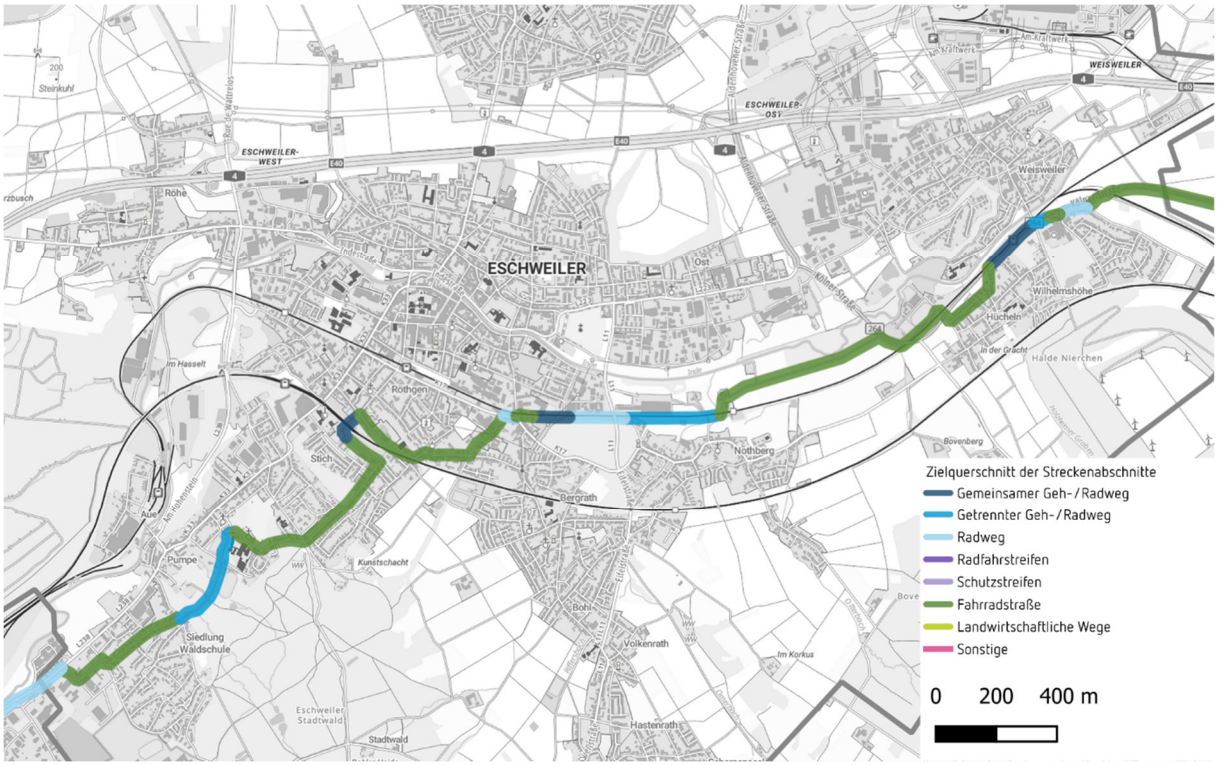


Abbildung 22: Verlauf der Vorzugstrasse in Eschweiler

Auf dem Stadtgebiet von Eschweiler, im Bereich des Kreisverkehrs Eschweilerstraße/ Fichtenweg wechselt die Radschnellverbindung vom übergeordneten Netz in das kommunale Netz. Ab dort wird die Verbindung überwiegend über Fahrradstraßen bis zur Talstraße geführt. Im Bereich zwischen Waldstraße und Friedrichstraße wird die Fahrradstraße für einen kurzen Abschnitt unterbrochen, hier ist der Neubau eines selbstständigen getrennten Geh- und Radwegs vorgesehen. Die Querung der Talstraße und der Zechenstraße stellt aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse eine weitere planerische Herausforderung dar. Im Anschluss wird die Radschnellverbindung südlich der Bahnstrecke bis zum Bahnhof Eschweiler Nothberg weitergeführt. An der Stelle wechselt die Radschnellverbindung für einen kurzen Abschnitt in den Norden der Bahnverbindung und unterquert die B 264, bevor sie ab dem Bahnübergang Stadionstraße auf der Südseite weitergeführt wird. Im Bereich Eschweiler Hücheln wird die Führung der Radschnellverbindung durch die Eisenmühlenstraße als Fahrradstraße präferiert, falls das aufgrund des bestehenden verkehrsberuhigten Bereiches und der Engstelle am östlichen Ende der Straße nicht möglich ist, wird als Alternative die Straße Im Römerfeld vorgeschlagen. Zwischen der Hüchelner Straße und Auf der Heide verläuft die RSV straßenbegleitend zur B 264. Auf diesem Abschnitt wird der Radschnellweg-Standard voraussichtlich nicht erreicht. Nachdem ein kleiner Teil von Auf der Heide zur Fahrradstraße umgewidmet und genutzt werden könnte, quert die Radschnellverbindung die Langerweher Straße und folgt ihr ein kurzes Stück. Im Anschluss knickt die Radschnellverbindung in Richtung Norden ab. Über Wirtschaftswege, die zu einer Fahrradstraße umgewidmet werden könnten, folgt sie dem Verlauf der nördlich gelegenen B 264.

Gemeinde Langerwehe

Abbildung 23: Verlauf der Vorzugstrasse in Langerwehe

Die Verbindung aus Eschweiler führt über Wirtschaftswege entlang der B 264 bis zum Frenzer Weg. Von hier wird die Verkehrsachse Frenzer Straße – Pochmühlenweg – Am Steinchen bis zur Knotstraße genutzt. Die gesamte Achse könnte als Fahrradstraße ausgewiesen werden. Die Radschnellverbindung folgt im Anschluss der Knotstraße in Richtung Süden. Für die Radschnellverbindung wird entlang der Knotstraße der Neubau eines Radwegs vorgesehen. Vor dem folgenden Kreisverkehr wird der Radverkehr in den Mischverkehr eingeleitet. Für die Gegenseite ist eine Querungshilfe einzurichten. Die Radschnellverbindung führt ab dem Kreisverkehr über die Hauptstraße und landwirtschaftliche Wege als mögliche Fahrradstraße. Die Verbindung führt größtenteils parallel zur B 264 bis zur K 45. Der K 45 folgt die Radschnellverbindung ein kurzes Stück, bis sie an der B264 in Richtung Osten abknickt. Bis zur Gemeindegrenze führt die Radschnellverbindung entlang der B 264. Sowohl an der B 264 als auch an der K 45 müsste ein Radweg neugebaut werden.

Stadt Düren

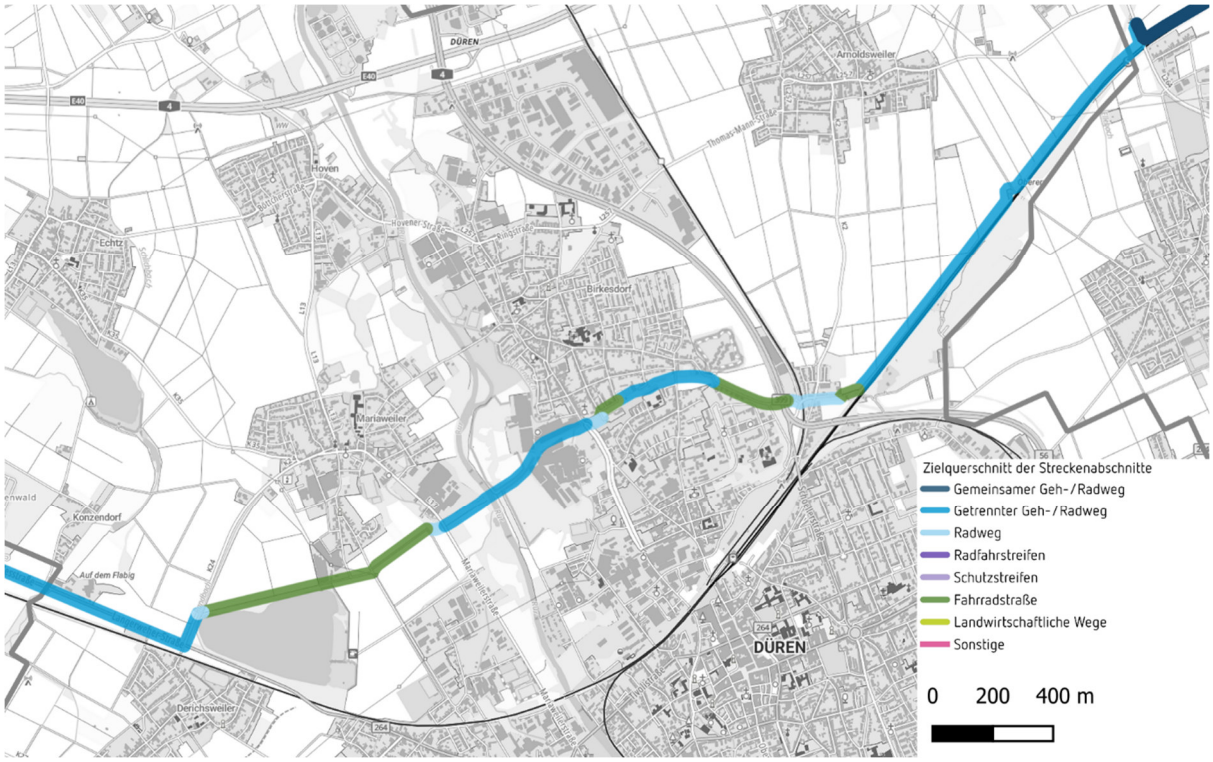


Abbildung 24: Verlauf der Vorzugstrasse in Düren

An der Stadtgrenze zu Langerwehe folgt die Radschnellverbindung weiter der B 264. Den Badesee Düren-Gürzenich umgeht die Radschnellverbindung nördlich. Dazu wird ein kurzes Stück Radweg entlang der K24 ausgebaut und ein landwirtschaftlicher Weg genutzt, der zur Fahrradstraße umgebaut werden könnte. Über die Metallweberstraße und landwirtschaftliche Wege führt die Radschnellverbindung als mögliche Fahrradstraße bis zur Mariaweilerstraße. Die Radschnellverbindung folgt im Anschluss der bestehenden Trasse der ehemaligen Kreisbahntrasse bis zur Bahnstrecke Düren – Köln. In dem Abschnitt zwischen Mariaweilerstraße und Veldener Straße muss der bestehende Geh- und Radweg ausgebaut werden. Das betrifft u. a. auch die Brücke über die Rur. Zwischen Veldener Straße und Heerweg muss größtenteils ein neuer getrennter Geh- und Radweg gebaut werden. Auf einem kurzen Abschnitt wird zudem die Straße An der Kreisbahn genutzt und zu einer Fahrradstraße umgewidmet. Im anschließenden Heerweg wird ebenfalls eine Fahrradstraße eingerichtet. Die Fahrradstraße reicht bis zur Unterführung der B 56. Hinter der Unterführung führt die Radschnellverbindung wieder auf die alte Kreisbahntrasse. Dafür muss ein Brückenbauwerk errichtet werden, das sowohl den Heerweg als auch und die Bahnstrecke Düren – Jülich überspannt. Kurz vor der Bahnstrecke Düren – Köln biegt die Bahnstrecke in Richtung Nordwesten ab und folgt dem Verlauf der Bahnstrecke bis zur Stadtgrenze. Entlang der Bahnstrecke muss auf dem gesamten Abschnitt ein neuer Geh- und Radweg gebaut werden.

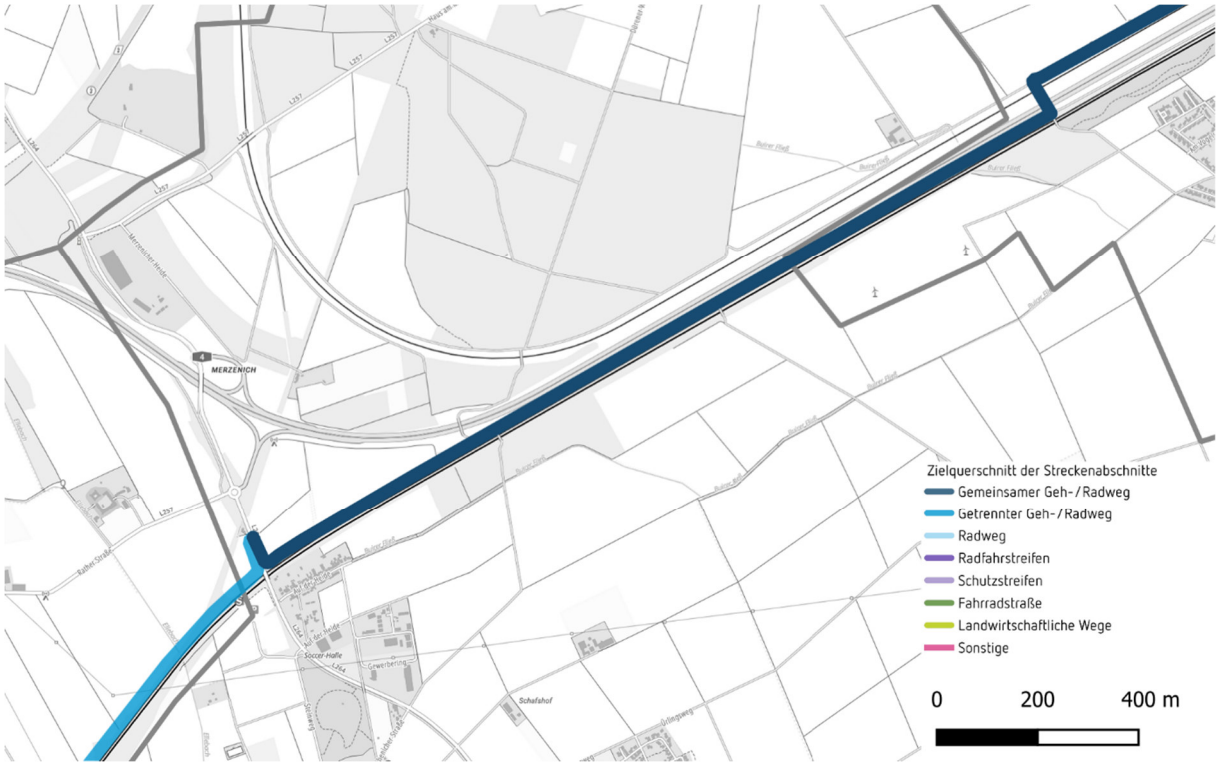


Abbildung 25: Verlauf der Vorzugstrasse in Merzenich

Aus Düren kommend verläuft die Vorzugstrasse auf der Nordseite der Bahnstrecke und quert die L 264. Westlich der Landesstraße ist ein Neubau erforderlich. Es wird empfohlen, die Querung signaltechnisch zu sichern. Der landwirtschaftliche Weg östlich der Landesstraße kann durch einen Ausbau zur Radschellverbindung ertüchtigt werden.

Stadt Kerpen

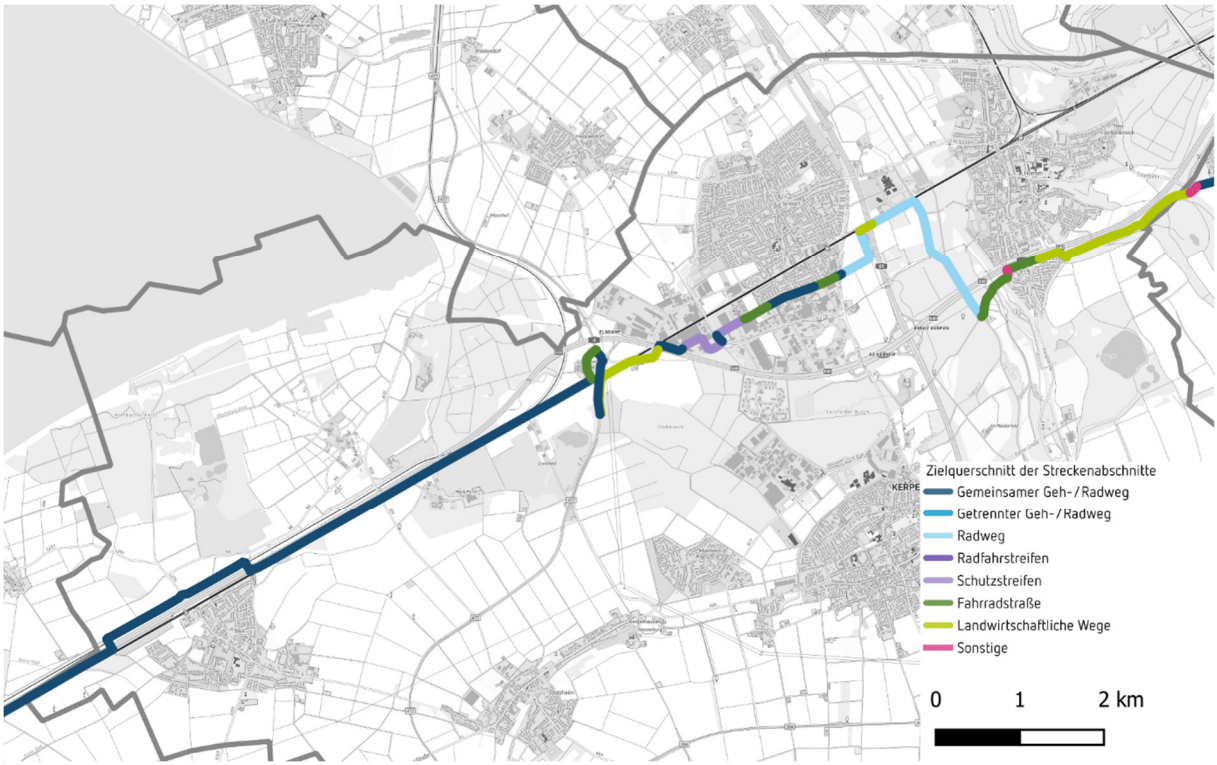


Abbildung 26: Verlauf der Vorzugstrasse in Kerpen

Die ausgewählte Vorzugstrasse verbleibt zwischen der Gemarkungsgrenze zu Merzenich und dem Ortsteil Geilrath auf der Nordseite der Bahnstrecke und verläuft somit weitgehend störungsfrei. In Höhe des Stadtteils Buir wechselt die Trasse auf die Nordseite der A 4, wozu langfristig ein Betriebsweg der RWE Power AG ertüchtigt werden müsste. Bis die Nutzung dieses Weges möglich ist, wäre eine Übergangslösung durch den Stadtteil Buir möglich. Die Streckenführung über die Merzenicher Straße und den Hohlweg, welche zur Fahrradstraße werden könnten, ist umwegiger und mit mehreren Knotenpunkten versehen. Langfristig sollte daher die Führung über das heutige RWE-Gelände angestrebt werden. Auf dem betriebenen Streckenabschnitt ist aufgrund des geringen Fußverkehrsaufkommens eine gemeinsame Führung von Rad- und Fußverkehr angemessen. Ein Ausbau auf den Radschnellverbindungstandard ist auf dem Großteil des Abschnitts umsetzbar.

An der bestehenden Brücke an der B 477 wechselt die Vorzugstrasse auf die Südseite der Bahn. Im Anschluss verläuft die Trasse durch das Gewerbegebiet an der Wankelstraße und bindet die dortigen Arbeitsplätze direkt an. Auf der Wankelstraße und der Daimlerstraße muss aufgrund von eingeschränkter Flächenverfügbarkeit die Trasse in Form von Schutzstreifen geführt werden. Der weitere Abschnitt durch den Stadtteil Sindorf verläuft über den Mastenweg und den Markusweg. Hier ist eine Ertüchtigung zur Radschnellverbindung durch Ausbau und Einrichtung von Fahrradstraßen möglich. Zwischen Sindorf und Horrem orientiert sich die geplante Trasse an bereits vorhandenen Wegen, die für die Umsetzung verbreitert werden müssten. Dabei entsteht ein Konflikt mit dem Naturschutzgebiet Parrig. In Horrem verläuft die Trasse über die Cyriakusstraße und die Wallrafstraße, wo ebenfalls die Einrichtung von Fahrradstraßen in Betracht gezogen werden kann.

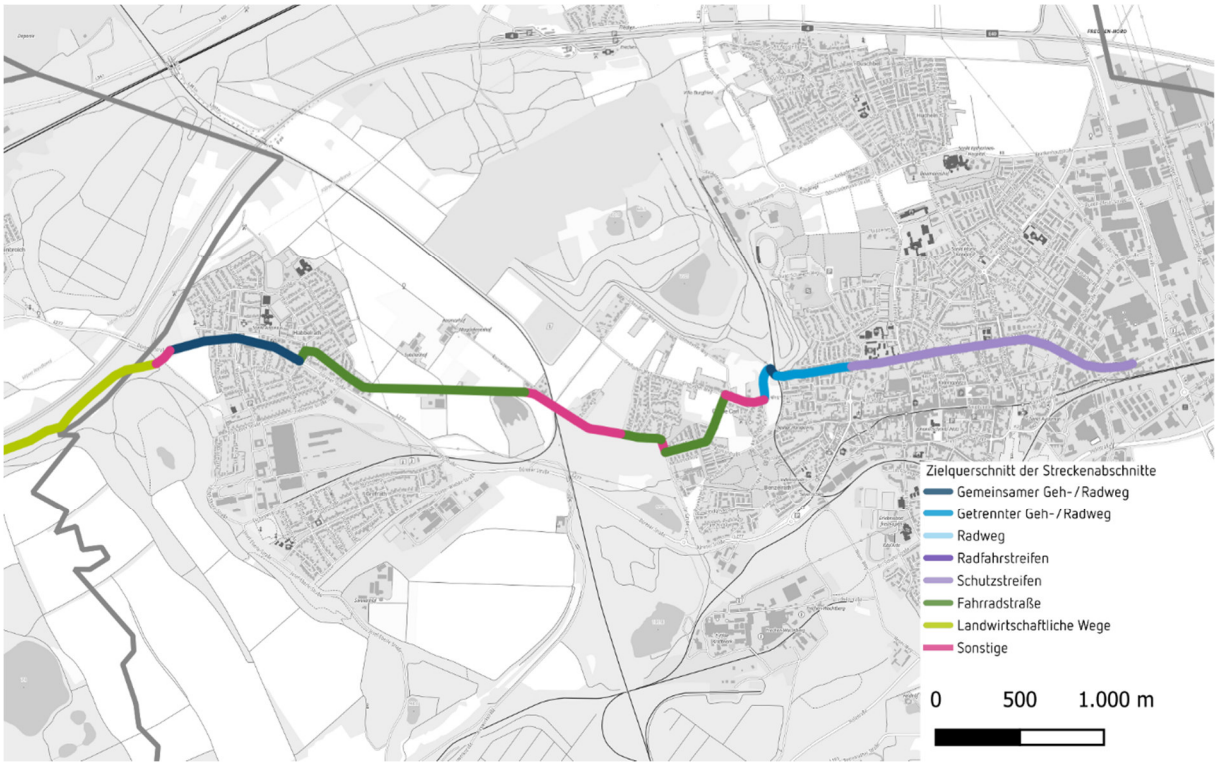


Abbildung 27: Verlauf der Vorzugstrasse in Frechen

Östlich der Wallrafstraße verläuft die geplante Trasse zunächst entlang bestehender landwirtschaftlicher Wege und führt weiter bis zur Gemarkungsgrenze nach Frechen. Ab der Dürener Straße folgt die Radschnellverbindung einem vorhandenen gemeinsamen Geh- und Radweg, der verbreitert werden muss.

Im Bereich Habbelrath ist die Trassenführung über die Einrichtung von Fahrradstraßen vorgesehen. Zwischen Habbelrath und der Grube Carl orientiert sich die geplante Verbindung überwiegend an vorhandenen Wegen entlang des Habbelrather Weges sowie des Rosmarwegs. Auch in diesem Abschnitt wird der Radverkehr überwiegend im Mischverkehr auf der Fahrbahn als Fahrradstraße geführt – unter anderem über den Bellerhammer und die Philipp-Faßbender-Straße. Ab dem Gefrather Weg sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten bauliche Erweiterungen nur eingeschränkt umsetzbar, sodass die Radschnellverbindung hier abschnittsweise lediglich den ERA-Standard erfüllt. Der Radverkehr wird zunächst im Mischverkehr auf der Fahrbahn und anschließend auf einem selbstständig geführten Weg geführt. Entlang des Dr.-Walther-Bienert-Wegs wird zur Einhaltung des Radschnellverbindungsstandards eine Verbreiterung des vorhandenen Weges sowie eine Trennung von Fuß- und Radverkehr empfohlen.

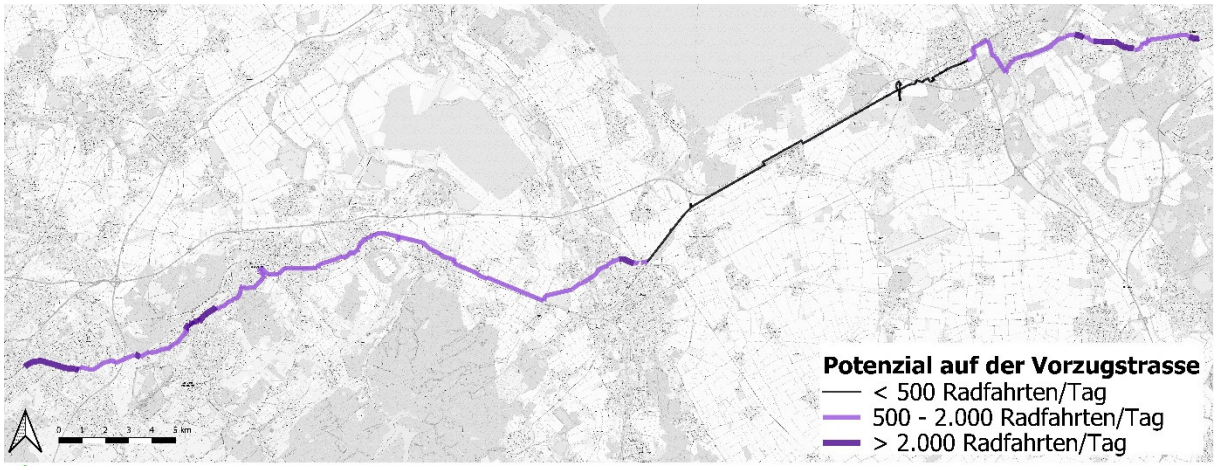
Im weiteren Verlauf führt die Trasse entlang des Freiheitsrings über die Toni-Ooms-Straße bis zur Kölner Straße im ERA-Standard. Durch eine Fahrbahnverbreiterung kann der Radverkehr hier mittels beidseitiger Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt werden.

.

7. Wirtschaftlichkeit

7.1. Potenzialanalyse

Als Grundlage der Potenzialabschätzung wurde das Landesverkehrsmodell für Nordrhein-Westfalen (Prognosebezugsjahr: 2038) verwendet. Diese digitale Abbildung des realen Verkehrsgeschehens stützt sich auf Mobilitätserhebungen, Haushaltsbefragungen und Verkehrszählungen. Die prognostizierten Strukturdaten wurden zu Projektbeginn in Abstimmung mit den beteiligten Kommunen validiert. In der Potenzialabschätzung wurden demnach neben den wichtigen Pendlerverflechtungen auch der Einkaufs- und Freizeitverkehr betrachtet. Als Grundlage für die Potenzialabschätzung wurde das „detaillierte Verfahren" aus dem Leitfaden der Bundesanstalt für Straßenwesen genutzt. Die Radverkehrsnachfrage wurde auf Basis der PKW-Nachfrage und dem regionalen Modal Split abgeschätzt. Die Grundlage für die Potenzialabschätzung ist eine entfernungsabhängige Modal-Split-Verteilung. Infolge der verbesserten Radverkehrsinfrastruktur durch die Radschnellverbindung, die im Vergleich zur Ausgangssituation höhere Reisegeschwindigkeiten ermöglicht, können in gleicher Zeit weitere Distanzen zurückgelegt werden. Die Steigerung des Radverkehrsanteils ist insbesondere im Entfernungsbereich zwischen 5 und 20 km spürbar. Bei Entfernungen jenseits von 20 km nimmt der Radverkehrsanteil in der Prognose ab und nähert sich dem Radverkehrsanteil im Bestand. In der Potenzialberechnung sind durch die Verwendung des Verkehrsmodells mit dem Prognosebezugsjahr 2035 auch künftige verkehrliche und siedlungsstrukturelle Entwicklungen berücksichtigt.



Die Darstellung der Ergebnisse der Potenzialabschätzung zeigt deutlich, dass die Radverkehrsbelastung entlang der untersuchten Trasse schwankt. Die für Radschnellverbindungen erforderliche Mindestauslastung von 2.000 Radfahrten/Tag kann nur auf wenigen, innerstädtischen Streckenabschnitten in Aachen, Stolberg, Düren und Frechen erreicht werden. In Aachen werden sogar abschnittsweise Spitzenwerte von bis zu 3.500 Radfahrten pro Tag erreicht. Zwischen Aachen und Stolberg liegt das Potenzial bei ca. 1.600 und 1.800 Radfahrten/Tag und liegt damit im Einsatzbereich einer Radvorrangroute. Auf dem Stadtgebiet von Eschweiler werden Werte zwischen 1.200 und 1.700 Radfahrten/Tag erreicht, wobei das Potenzial nach Osten hin kontinuierlich abnimmt. Hierin zeigt sich, dass die wesentlichen Pendelwege, die für die Verlagerung auf den Radverkehr in Frage kommen, in Richtung Aachen ausgerichtet sind.

Im Bereich Langerwehe liegt das Potenzial durchgehend bei mehr als 1.000 Radfahrten/Tag und steigt in Annäherung auf die Stadt Düren, worin sich auch hier eine wichtige Pendlerbeziehung abbildet. Innerhalb der Stadt Düren kommt ein wesentlicher Anteil an Binnenfahrten hinzu und das Potenzial steigt auf einem Abschnitt des Heerwegs auf bis zu 2.700 Radfahrten/Tag an. Auf dem Abschnitt zwischen Düren und Merzenich liegt das Potenzial unter 500 Radfahrten/Tag. Dieser Abschnitt dürfte wahrscheinlich im Wesentlichen durch die Radfahrenden übergeordneter Wegebeziehungen genutzt werden, da für die Fahrten zwischen Düren und Merzenich auch die Radwege an der Händelstraße und der B 264 genutzt werden.

Im weiteren Verlauf zwischen Merzenich und Kerpen-Sindorf bleibt das Potenzial im Bereich des Basisstandards unter 500 Radfahrten/Tag. Im weiteren Verlauf steigt das Potenzial wieder kontinuierlich an und erreicht in Kerpen-Horrem Werte von ca. 1.500 Radfahrten/Tag. Zwischen der Grube Carl und der Frechener Innenstadt, steigt das Potenzial abschnittsweise auf 2.030 Radfahrten/Tag und erreicht damit wieder die Einsatzbereiche des Radschnellverbindungsstandards. Innerhalb des Frechener Stadtgebiets, wo der Radverkehr einen größeren Verteilungseffekt erreicht, liegt das Potenzial auf dem Freiheitsring bei ca. 1.600 Radfahrten/Tag.

Insgesamt geht aus der Potenzialanalyse hervor, dass die hier untersuchte Trasse für den regionalen Radverkehr eine bedeutende Verbindung darstellt. Die Route wird durchgängig vom Radverkehr genutzt, wobei einzelne Teilabschnitte ein deutlich erhöhtes Potenzial haben. So deuten insbesondere die Teilabschnitte Aachen – Eschweiler, Langerwehe – Düren und Kerpen-Sindorf – Frechen auf eine verstärkte Nachfrage hin. Der durchgehende Bedarf für den Einsatz des Radschnellverbindungsstandards auf der Gesamttrasse lässt sich aus den Ergebnissen jedoch nicht ableiten.

7.2. Kostenschätzung

Für die Vorzugstrasse wurden Maßnahmensteckbriefe erarbeitet, welche die einzelnen Maßnahmen enthalten, die zur Umsetzung des Qualitätsstandards „Radschnellverbindung“ erforderlich sind. Auf Basis dieses Maßnahmenkonzepts wurde eine Kostenschätzung für jeden Streckenabschnitt und jeden Knotenpunkt durchgeführt. Die einzelnen Maßnahmen erfordern einen unterschiedlichen finanziellen Aufwand. Dieser reicht von der Anordnung einer Fahrradstraße bis zur Errichtung neuer Wege. Im Gesamtpreis jeder Maßnahme sind neben den Baukosten auch Kosten für Grunderwerb, Planung, Ausgleich, Steuern und Grundausstattung wie Beschilderung, Markierung, Beleuchtung und Wegweisung berücksichtigt. Die Gesamtkosten, die für die Realisierung einer Radschnellverbindung zwischen Aachen, Düren und Frechen erforderlich sind, belaufen sich auf insgesamt ca. 55,3 Mio. Euro. Abbildung 28 zeigt, wie sich die Gesamtkosten verteilen. Etwa die Hälfte der Kosten entfällt auf den Wegebau. Weitere 2,6 Mio. Euro sind für den Neubau bzw. die Ertüchtigung von Sonderbauwerken erforderlich. Ein Drittel der Gesamtkosten verteilt sich auf die Kosten für zusätzliche Beleuchtung, Grunderwerb, Ausgleichsmaßnahmen, die weitere Planung und Steuern.

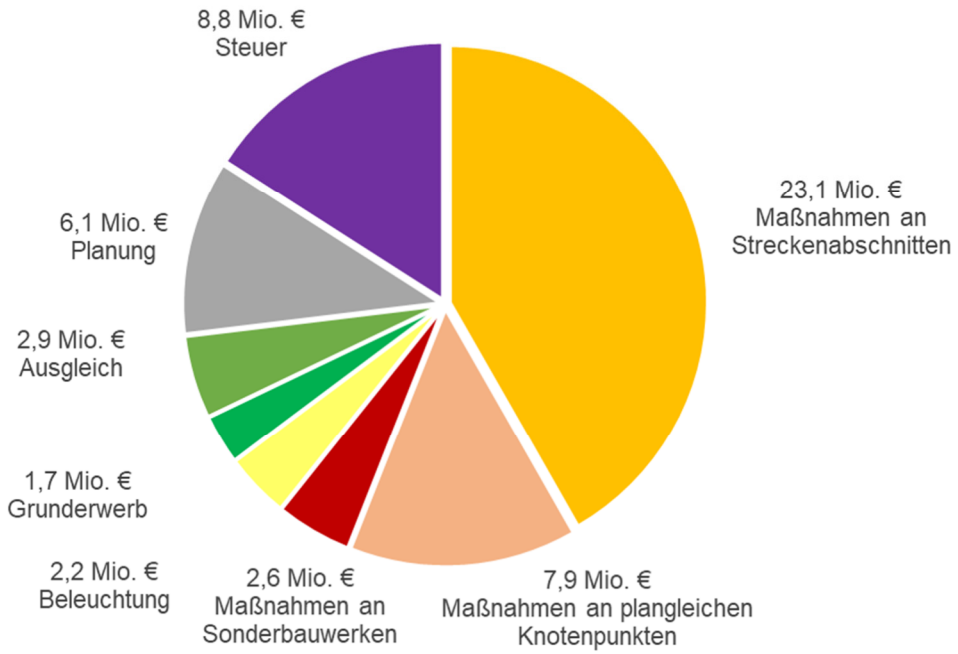


Abbildung 28: Verteilung der Gesamtkosten

Die Kosten für Radschnellverbindungen liegen im Durchschnitt bei 0,5 bis 2,0 Mio. Euro pro Kilometer. Dies hängt von den eingesetzten Maßnahmen auf Streckenabschnitten und Knotenpunkten ab. Im verdichteten städtischen Umfeld ist der Aufwand in der Regel höher als im ländlichen Raum. Mit einem durchschnittlichen Kostensatz von ca. 0,9 Mio. Euro pro Kilometer für die hier untersuchte Verbindung liegt sie demnach im Rahmen ähnlicher Verbindungen.

Die Kostenschätzung soll eine realistische und möglichst konkrete Budgetplanung ermöglichen. Die Netto-Einheitspreise basieren dabei auf Erfahrungswerten aus den anderen Radschnellverbindungsprojekten des Zweckverbands. Die ermittelten Kosten geben einen Durchschnittswert wieder, der von den Preisen der Anbieter abweichen kann.

In Zusammenhang mit dem Kapitel zur Potenzialabschätzung und der daraus resultierenden Realisierungsempfehlung, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Teil der geplanten Verbindung auch im Standard „Radvorrangroute“ konzipiert werden könnte. Dies ist im Nachgang zur Machbarkeitsstudie zu prüfen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Kosten dadurch deutlich reduzieren.

7.3. Nutzen-Kosten-Analyse

Hohe Investionsvolumina, die durch Radschnellverbindungen entstehen, machen auch hier eine Nutzen-Kosten-Analyse erforderlich. Die Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) hat hierzu einen Methodik-Leitfaden entwickelt, der sich inhaltlich an bekannte Verfahren aus dem Straßenbau und dem Öffentlichen Personennahverkehr anlehnt. Derartige Bauprojekte werden auf diese Weise vergleichbar. Die Investitionskosten der Maßnahme werden dem monetär messbaren Nutzen im Nutzen-Kosten-Verhältnis gegenübergestellt. Ist der Wert größer als 1,0, so weist die Maßnahme einen volkswirtschaftlichen Nutzen auf.

Als Eingangswert der Untersuchung dienen die Wege, die durch den Bau der Radschnellverbindung vom motorisierten Individualverkehr auf den Radverkehr verlagert werden können.

Dazu wurden in der Potenzialabschätzung zunächst die Fahrten mit und ohne Radschnellverbindung ermittelt. Die Differenz der beiden Szenarien bildet die Verlagerungswirkung ab. Dies entspricht einem Verkehrsaufwand, der in Pkw-km/Werktag angegeben wird. Um die eingesparten Pkw-Kilometer eines gesamten Jahres zu ermitteln, wird vorausgesetzt, dass das Fahrrad an 220 Tagen im Jahr genutzt werden kann.

Mit Hilfe dieser Werte wird zunächst das Einsparpotenzial des Projekts mit Hilfe verschiedener Indikatoren monetarisiert. Im Leitfaden werden Bedeutung und Berechnung der aufgeführten Indikatoren zusammengefasst wie folgt erläutert:

Tabelle 12: Bedeutung der Nutzenkomponenten

Komponente	Bedeutung	Berechnungsverfahren
Betriebskosten der Infrastruktur	Kosten u. a. für Beleuchtung, Winterdienst, Instandhaltung (negativer Nutzen), ggf. Einsparungen bei vorhandener Infrastruktur	Kosten in Euro/Jahr als negativer Nutzen
Fahrzeugbetriebskosten	Einsparungen bei den Betriebskosten für Pkw in Folge des Umstiegs auf das Fahrrad	Die eingesparten Pkw-Kilometer pro Tag werden auf Pkw-Kilometer pro Jahr (Multiplikation mit 220 Arbeitstagen) umgerechnet.
Gesundheitliche Auswirkungen erhöhter Aktivität	Gesundheitsfördernde Wirkung bei Wegen > 7,5 km, Einsparungen bei den Krankheitskosten	Als Grundlage dienen alle verlagerten Fahrten. Hieraus werden alle Fahrten > 3,8 km ermittelt (2*3,8 km ergeben die benötigten 7,5 km). Um die Anzahl der Radfahrenden zu ermitteln, wird dann dieser Wert durch zwei geteilt, da davon ausgegangen wird, dass sowohl ein Hin- als auch ein Rückweg von einer Person zurückgelegt wird. Die Anzahl der zusätzlichen Radfahrenden wird mit 220 Arbeitstagen/Jahr multipliziert.
Reduzierung der Sterblichkeitsrate	Reduzierung des Sterberisikos um 10 % bei aktiven Personen	Ermittlung der eingesparten Pkw-km > 3,8 km. Diese Personenkilometer werden mit 220 Arbeitstagen/Jahr multipliziert.
Reisezeit	Veränderung der Reisezeit durch den Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad. Dies kann sich je nach Situation auch als Negativwert herausstellen	Die Differenz der Gesamtreisezeit von KFZ- und Radverkehr zwischen Bestand und Mitfall stellt die Reisezeitveränderung dar.

Komponente	Bedeutung	Berechnungsverfahren
Umweltkosten	Einsparungen bei Schadstoff- und Treibhausgasemissionen, Abrieb, Lärm, Bau- und Entsorgung von Kraftfahrzeugen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Die eingesparten Pkw-Kilometer pro Tag werden auf Pkw-Kilometer pro Jahr (Multiplikation mit 220 Arbeitstagen) umgerechnet.

Quelle: Leitfaden der Bundesanstalt für Straßenwesen (Zusammenfassung)

Durch Auswertung der Potenzialanalyse und den Vergleich zwischen dem Fall mit und ohne Realisierung der Radschnellverbindung ergeben sich für die Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen die in Tabelle 13 dargestellten jährlichen Nutzwerte:

Tabelle 13: Monetärer Nutzen

Nutzen-Komponente	Messgröße	Jahreswert (T€)
Betriebskosten der Infrastruktur	Baukosten	**-12021**
Fahrzeugbetriebskosten	Eingesparte Pkw-km/Jahr	**1287**
Einsparung im Gesundheitswesen	Veränderung der Anzahl aktiver Personen/Jahr	**543**
Reduzierung der Sterblichkeitsrate aktiver Personen	Veränderung der Personen-Kilometer aktiver Personen/Jahr	**241**
Reisezeitveränderung	Reisezeitveränderung	**585**
Umweltkosten	Eingesparte Pkw-km/Jahr	**318**
		1.771

Dem Nutzen gegenüber stehen die Baukosten der jeweiligen Radschnellverbindung. Dazu sind zunächst die Annuitäten der zuvor berechneten Baukosten zu ermitteln (vgl. Tabelle 14). Da die einzelnen Komponenten einer Radschnellverbindung unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, werden die Annuitäten dieser Komponenten einzeln ermittelt. Beispielweise ist davon auszugehen, dass die Nutzungsdauer von Sonderbauwerken deutlich länger ist als die Lebensdauer einfacher Ausstattungsgegenstände. Andere Kosten, wie zum Beispiel der Grunderwerb, fallen nur einmalig an.

Tabelle 14: Annuität der Baukosten der Gesamttrasse

	Dauer	Jahreswert (T€)
Planungskosten	25 Jahre	357
Grunderwerb	unbegrenzt	163
Wegebau	25 Jahre	1.823
Ingenieurbauwerke	50 Jahre	93
Betriebstechnik	15 Jahre	132
		2.568

Das Ergebnis der monetären Nutzen-Betrachtung sowie die Annuität der Baukosten zeigt

Tabelle 15:

Tabelle 15: Ermittlung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses für die Gesamttrasse

	Kosten
Nutzen	1.771 T€ / Jahr
Kosten	2.568 T€ / Jahr
Nutzen-Kosten-Verhältnis	0,69

Der Nutzen-Kosten-Quotient einer Maßnahme gibt Auskunft über deren Effizienz. Ist der Wert größer als 1,0 so ist ihr gesamtwirtschaftlicher Nutzen größer als die zuvor notwendigen Investitionsmaßnahmen. Mit einem Nutzen-Kosten-Verhältnis von 0,69 ist die Realisierung der hier untersuchten Verbindung zwischen Aachen, Düren und Frechen im Standard „Radschnellverbindung“ wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Neben den quantifizierbaren Nutzenkomponenten werden noch deskriptive Nutzenkomponenten im Leitfaden aufgeführt. Hierbei handelt es sich um Aspekte, deren Nutzen nicht einfach monetarisiert werden kann und eher einen qualitativen Nutzen darstellen. Diese Komponenten erweitern die Entscheidungsgrundlage:

- Senkung des Flächenverbrauchs
- Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Teilhabe nichtmotorisierter Personen
- Nutzen im Bereich Dritter
- Nutzen für Fußverkehr

Die qualitative Bewertung dieser Faktoren kann mit Hilfe der folgenden Bewertungsskala eingeordnet werden:

+2	Große positive Wirkung
+1	Positive Wirkung
0	Kein relevanter/ bekannter Nutzen
-1	Negative Wirkung
-2	Große negative Wirkung

Die qualitative Bewertung der deskriptiven Nutzenkomponenten für den Radschnellweg wird in Tabelle 16 dargestellt. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Wirkung der Radschnellverbindung auch bei dieser Betrachtung positiv gewertet werden kann.

Tabelle 16: Deskriptive Nutzenkomponenten

Nutzenkomponente	Qualitative Bewertung	Erläuterung
Senkung des Flächenverbrauchs	+1	Zunächst werden durch den Bau der Radschnellverbindung zusätzliche Flächen verbraucht. Langfristig wird jedoch angestrebt, durch die Verlagerung von Pkw-Fahrten auf das Fahrrad zusätzliche Flächen für den Kfz-Verkehr einzusparen.
Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität	+1	Die Radschnellverbindung trägt dazu bei, das städtische Leben für Einheimische und Gäste attraktiver zu gestalten und die Potenziale von Wohngebieten und der Innenstädte zu stärken. Die Radschnellverbindung leistet einen Beitrag zum Erreichen eines städtebaulichen Leitbildes, das auf eine „lebenswerte“ Stadt abzielt.
Verbesserung der Teilhabe nichtmotorisierter Personen	+2	Neu zu schaffende Radschnellverbindung werden in einem Umfang und einer Qualität realisiert, dass sie zu einer deutlichen Erweiterung des Aktionsradius nichtmotorisierter Personen führen (z. B. von Schülerinnen und Schulen).
Nutzen im Bereich Dritter	+1	Durch die Realisierung der Radschnellverbindung soll eine Entlastung im Straßennetz und in den Spitzen des ÖV erwirkt werden, da mehr Menschen auf ihren täglichen Wegen vom Pkw auf das Fahrrad umsteigen.
Nutzen für Fußgängerverkehr	+2	Der Fußgängerverkehr profitiert stark vom Bau der Radschnellverbindung, da eine durchgängige Wegeverbindung geschaffen wird. Konflikte zwischen Rad- und Fußverkehr werden durch die Führung auf getrennten Flächen entschärft.

8. Realisierungsempfehlung

Aufbauend auf den vorherigen Kapiteln lassen sich zusammenfassend folgende Ergebnisse festhalten:

- Die Standards für Radschnellverbindungen können auf einem Großteil der Strecke (ca. 80%) eingehalten werden. Sind Abweichungen erforderlich, werden zumeist die Standards für Radvorrangrouten eingehalten.
- Der Ausbau der Gesamtstrecke im Standard „Radschnellverbindung“ ist nicht wirtschaftlich.
- Das für Radschnellverbindungen erforderliche Potenzial von 2.000 Radfahrten/Tag wird nur auf einigen, zumeist innerstädtischen Teilabschnitten erreicht. Das Potenzial für eine Radvorrangroute (500 – 2.000 Radfahrten/Tag) wird bis auf den Abschnitt Düren – Kerpen-Sindorf überall erreicht.

Vor diesem Hintergrund wird die Realisierung einer durchgehenden Radverbindung zwischen Aachen und Frechen dennoch empfohlen. Ein vollständiger Ausbau im Standard einer Radschnellverbindung ist dabei jedoch nicht erforderlich. Zwischen Aachen und Düren sowie zwischen Kerpen-Sindorf und Frechen könnte die Strecke im Standard einer Radvorrangroute umgesetzt werden, wobei die Möglichkeit bestehen sollte, die aufkommensstarken Abschnitte bei entsprechender Machbarkeit zukünftig auf den Standard einer Radschnellverbindung zu erhöhen. Der Abschnitt Düren – Sindorf kann zunächst im Basisstandard realisiert werden bzw. weist diesen abschnittsweise heute schon auf. Der geringere Ausbaustandard führt zu einer besseren Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, was im weiteren Planungsverlauf im Detail zu prüfen ist.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie wird die Durchführung einer Priorisierung der einzelnen Maßnahmen empfohlen. Dabei ist zu prüfen, wo bereits heute gut befahrbare Streckenabschnitte bestehen und wo durch gezielte Eingriffe wichtige Lückenschlüsse geschaffen werden können oder spürbare Qualitätsverbesserungen im Alltagsradverkehr zu erzielen sind. Ziel ist es, schrittweise eine zusammenhängende, qualitativ hochwertige Radverbindung zu schaffen. Entscheidend für den Erfolg ist dabei eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen, um eine abgestimmte und effiziente Umsetzung des Gesamtprojekts zu gewährleisten.

9. Zusammenfassung und Ausblick

Die Machbarkeitsstudie für die Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen zeigt, dass die angestrebte durchgehende Radverbindung zwischen den acht anliegenden Städten und Gemeinden ein bedeutendes Element für die zukünftige Mobilitätsentwicklung im Rheinischen Braunkohlerevier darstellen kann. Sie schafft eine direkte und kreisübergreifende Verbindung zwischen wichtigen Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandorten und stärkt den Umweltverbund insgesamt. Durch die enge Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen, Kreisen und dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler konnte ein abgestimmtes und fachlich fundiertes Maßnahmenkonzept erarbeitet werden, das als solide Grundlage für die weiteren Planungsschritte dient.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die technischen, räumlichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen eine Realisierung grundsätzlich zulassen. Rund 80 % der Strecke können im Standard einer Radschnellverbindung hergestellt werden. Gleichzeitig verdeutlicht die Wirtschaftlichkeitsanalyse, dass der durchgängige Ausbau der Gesamtverbindung im hohen Radschnellverbindungsstandard nicht verhältnismäßig ist. Während einzelne innerstädtische Teilabschnitte das für Radschnellverbindungen erforderliche Potenzial von über 2.000 Radfahrten pro Tag erreichen, bewegen sich große Teile des Korridors im Bereich von 500 bis 2.000 Radfahrten pro Tag und erfüllen damit die Anforderungen an eine Radvorrangroute.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird die Realisierung einer durchgehenden Radverbindung ausdrücklich empfohlen – jedoch differenziert nach Streckenstandard. Zwischen Aachen und Düren sowie zwischen Kerpen-Sindorf und Frechen sollte die Umsetzung als Radvorrangroute erfolgen, die bedarfsgerecht auf aufkommensstarken Abschnitten auf den Standard einer Radschnellverbindung aufgewertet werden könnte, wenn die Flächenverfügbarkeit dies ermöglicht. Der Abschnitt Düren – Sindorf kann in im Basisstandard umgesetzt werden, der bereits heute auf weiten Teilen des Abschnitts vorhanden ist. Durch diese abgestufte Realisierungsstrategie könnte die Wirtschaftlichkeit des Projekts deutlich verbessert werden, ohne den Gesamtzusammenhang zu gefährden.

Die Realisierung der Verbindung sollte schrittweise und prioritätenorientiert erfolgen. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie empfiehlt sich die Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts, das auf einer Bewertung der vorhandenen Infrastruktur, der Netzlücken und der zu erwartenden Qualitätsgewinne basiert. Vorrangig sollten Abschnitte umgesetzt werden, die durch gezielte Maßnahmen deutliche Verbesserungen erreichen können. Besondere Bedeutung kommt dabei den Lückenschlüssen zu, die den durchgehenden Verlauf sichern.

Im weiteren Vorgehen sind vertiefende Planungen erforderlich, die die in dieser Studie identifizierten Maßnahmen konkretisieren und auf den identifizierten Bedarf anpassen. Dazu gehören insbesondere Entwurfs- und Genehmigungsplanungen, Umweltprüfungen, die Klärung von Eigentumsverhältnissen sowie die Sicherung der Finanzierung. In allen Planungsphasen sollte die kontinuierliche Kooperation der beteiligten Städte und Gemeinden fortgeführt werden, um die interkommunale Abstimmung und den Informationsaustausch sicherzustellen. Ebenso ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und lokaler Interessengruppen wichtig, um Akzeptanz und Identifikation mit dem Projekt weiter zu fördern.

Der Erfolg der Umsetzung hängt maßgeblich von einer gesicherten Finanzierung ab. Für Projekte dieser Größenordnung stehen in Nordrhein-Westfalen verschiedene Fördermöglichkeiten zur Verfügung, insbesondere über das Land und den Bund. Das Land NRW unterstützt sowohl

Radschnellverbindungen als auch Radvorrangrouten über das Förderprogramm des Nahmobilitätsgesetzes und die Richtlinie zur Förderung der Nahmobilität (FöRi-Nah). Besonders geeignet erscheinen die Mittel, die sich aus der Strukturförderung gewinnen lassen. Um die Förderfähigkeit zu sichern, ist eine enge Abstimmung mit dem Land NRW und den Bewilligungsbehörden erforderlich.

Langfristig leistet die Verbindung Aachen – Düren – Frechen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätswende im Rheinischen Revier. Sie fördert den Alltagsradverkehr, stärkt die Verflechtungen zwischen den Kommunen und verbessert die Erreichbarkeit wichtiger Ziele – insbesondere im Zusammenhang mit den anstehenden Strukturveränderungen nach dem Kohleausstieg. Darüber hinaus kann sie als Vorbild für weitere regionale Verbindungen dienen und die Wahrnehmung des Reviers als Modellregion für zukunftsorientierte Mobilität festigen.

Die Machbarkeitsstudie bildet somit den Auftakt zu einem langfristigen Entwicklungsprozess. Mit der nun vorliegenden fachlichen Grundlage ist der nächste Schritt die gemeinsame Konkretisierung der Umsetzungsschritte, die Sicherung der Finanzierung und die frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit. Durch eine abgestimmte, realistische und förderfähige Umsetzung kann die Verbindung Aachen – Düren – Frechen zu einem zentralen Rückgrat des regionalen Radverkehrs werden und die Grundlage für ein leistungsfähiges, durchgängiges Radnetz im gesamten Rheinischen Revier schaffen.

Partner:

Kontakt

LANDFOLGE GARZWEILER ZWECKVERBAND

In Kuckum 68a
41812 Erkelenz

Jonas Laub
Projektmanager
Tel. 02164 70366-22
jonas.laub@landfolge.de

www.radverkehrsrevier.de

Gefördert durch:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung Köln

Rheinisches Radverkehrs Revier

Machbarkeitsstudie
Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen

Kurzfassung

www.radverkehrsrevier.de

Impressum

Auftraggeber

Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler
In Kuckum 68 a
D-41812 Erkelenz

info@landfolge.de
Tel. 02164 70366-0

Ansprechperson

Jonas Laub
Projektmanager Rheinisches Radverkehrsrevier

Tel. 02164 70366-0
info@landfolge.de

www.radverkehrsrevier.de

Projekt

Machbarkeitsstudie Radschnellverbindung

Aachen – Düren – Frechen

Auftragnehmer

Planungsbüro VIA eG

Marspfortengasse 6
50667 Köln

Ansprechpersonen

Lena Helmes (Projektleitung)
Merve Dogar

Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH

Konrad-Zuse-Straße 1
44263 Dortmund

Ansprechpersonen

Sabrina Koch
Hannes van der Heyden

Berichtsstand

Oktober 2025 - Endbericht

Inhaltsverzeichnis

Impressum 1

Inhaltsverzeichnis 2

1. Zielsetzung 3

2. Projektablauf 3

3. Untersuchungsraum 4

4. Variantenbewertung 5

5. Charakteristik der Vorzugstrasse 7

6. Kostenschätzung 8

7. Potenzial und Wirtschaftlichkeit 9

8. Realisierungsempfehlung 10

9. Ausblick 11

1. Zielsetzung

Das Rheinische Revier befindet sich mitten in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Nach dem beschlossenen Kohleausstieg steht die Region vor der Aufgabe, ihre Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig neu auszurichten. Ein zentrales Element dieses Wandels ist der Aufbau einer zukunftsfähigen Mobilität. Der Radverkehr spielt dabei eine Schlüsselrolle – als umweltfreundliche, gesunde und platzsparende Alternative, die den Alltag vieler Menschen erleichtert und zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Die Realisierung von Radschnellverbindungen ist mit dem Ziel verbunden, den Radverkehr auch für längere Distanzen attraktiv zu gestalten, denn dieser ist gegenwärtig stark entfernungssensibel. Um das Potenzial des Radverkehrs auch für längere Entfernungen zu aktivieren, bedarf es einer hochwertigen Infrastruktur, die dem Radverkehr höhere Geschwindigkeiten ermöglicht und so auch in größeren Entfernungsbereichen einen Zeitvorteil verschafft. Dabei geht es nicht um „Rennstrecken“ für eine kleine Nutzungsgruppe, sondern ein gutes Angebot für Menschen, die für ihre alltäglichen Wege zu Arbeit, Schule und Ausbildungsplatz das Fahrrad nutzen möchten. Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie sind der Leitfaden für Planung, Bau und Betrieb „Radschnellverbindungen in NRW“ sowie die Hinweise für Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten der FGSV (H RSV) maßgeblich.

Mit der Machbarkeitsstudie zur Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen wurde für das Rheinische Revier eine durchgehende, hochwertige Radverbindung zwischen den Städten und Gemeinden Aachen, Stolberg, Eschweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich, Kerpen und Frechen untersucht. Ziel war es, zu prüfen, ob und in welchem Standard eine solche Verbindung technisch, räumlich und wirtschaftlich realisierbar ist.

Das Vorhaben ist Teil des Projekts „Rheinisches Radverkehrsrevier“, das vom Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler koordiniert wird und in Kooperation mit den Kreisen durchgeführt wird. Es knüpft an das „Gesamtregionale Radverkehrskonzept“ an, das bereits die Grundlage für ein Netz von überregionalen Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten gelegt hat.

Die geplante Verbindung zwischen Aachen und Frechen verknüpft wichtige Wohn- und Arbeitsstandorte, Hochschulen, Gewerbegebiete und Innenstädte – und schafft so eine nachhaltige Alternative zum täglichen Pendelverkehr auf der Straße.

2. Projektablauf

Die Machbarkeitsstudie wurde von Anfang 2025 bis Herbst 2025 in enger Kooperation zwischen den beteiligten Kommunen, Kreisen, dem Landesbetrieb Straßen.NRW und dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler erarbeitet. Ein regionaler Arbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern der Städte Aachen, Stolberg, Eschweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich, Kerpen und Frechen, der Kreise Düren und Rhein-Erft sowie der StädteRegion Aachen begleitete alle Arbeitsschritte. Die Bearbeitung umfasste mehrere Phasen:

- Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsraums
- Entwicklung und Bewertung von Streckenvarianten
- Abstimmung der Vorzugstrasse
- Erarbeitung eines Maßnahmen- und Kostenkonzepts

- Potenzialanalyse und Wirtschaftlichkeitsprüfung

Bürgerinnen und Bürger konnten sich über ein digitales Beteiligungsformat aktiv einbringen. Mehr als 100 Teilnehmende gaben wertvolle Hinweise zu bestehenden Wegen, Lücken und Problemen, die direkt in die Variantenprüfung eingeflossen sind.

Die enge Zusammenarbeit zwischen den kommunalen Verwaltungen, dem Landesbetrieb Straßen.NRW und dem Zweckverband war entscheidend für den Projekterfolg. So entstand eine abgestimmte und fachlich fundierte Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

3. Untersuchungsraum

Der Untersuchungskorridor erstreckt sich über rund 65 Kilometer zwischen Aachen und Frechen. Entlang dieser Achse leben mehr als 600.000 Menschen (vgl. Abbildung 1), die in vielfältigen Alltagsbeziehungen miteinander verbunden sind – durch Arbeit, Ausbildung, Freizeit oder Einkauf.

Die Region verfügt über zahlreiche Bahnhöfe, Haltestellen und ÖPNV-Verknüpfungspunkte, wodurch die Verbindung ideal in den Umweltverbund eingebettet werden kann. Auch größere Arbeitgeber, Bildungseinrichtungen und Hochschulstandorte liegen im Einzugsbereich der geplanten Route.

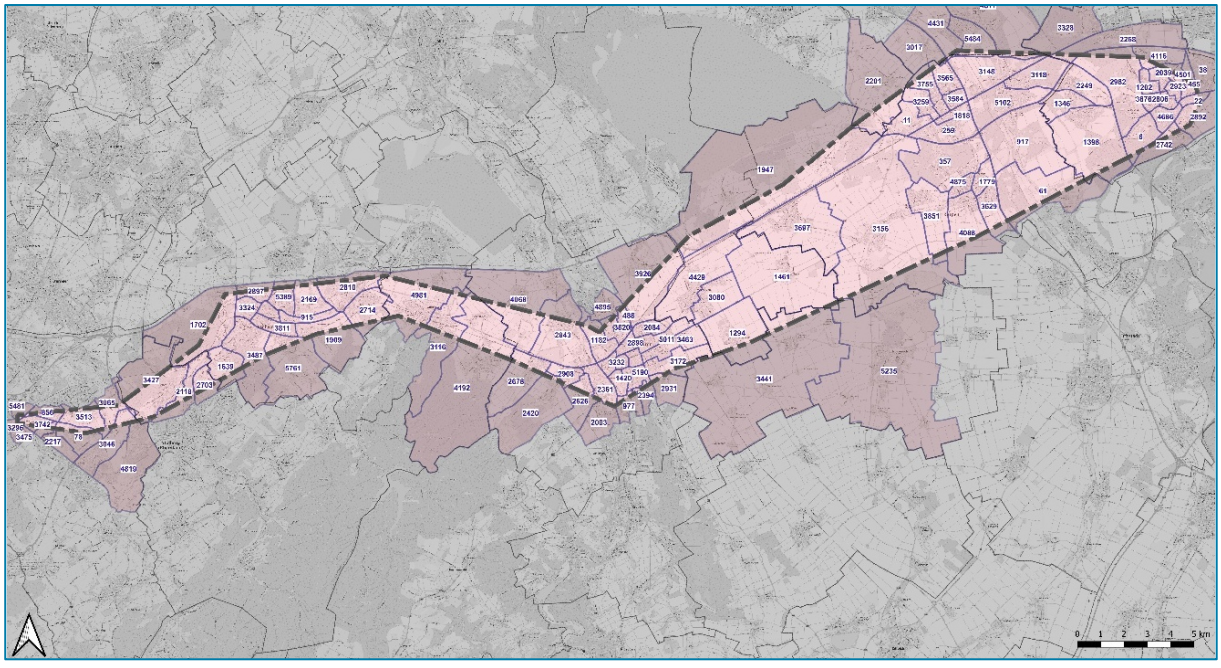


Abbildung 1: Wohnbevölkerung (Prognose 2035), Kartenmaterial: ©HERE, PTV.

Gleichzeitig erfordert der Raum zwischen Aachen und Frechen aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen, topografischen Bedingungen und Schutzgebiete (vgl. Abbildung 2) eine differenzierte Planung. Besonders im Bereich von Kerpen und Frechen verlaufen mehrere Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die bei der Trassierung zu berücksichtigen sind. Diese Rahmenbedingungen bildeten die Grundlage für die Variantenentwicklung und die spätere Auswahl der Vorzugstrasse.

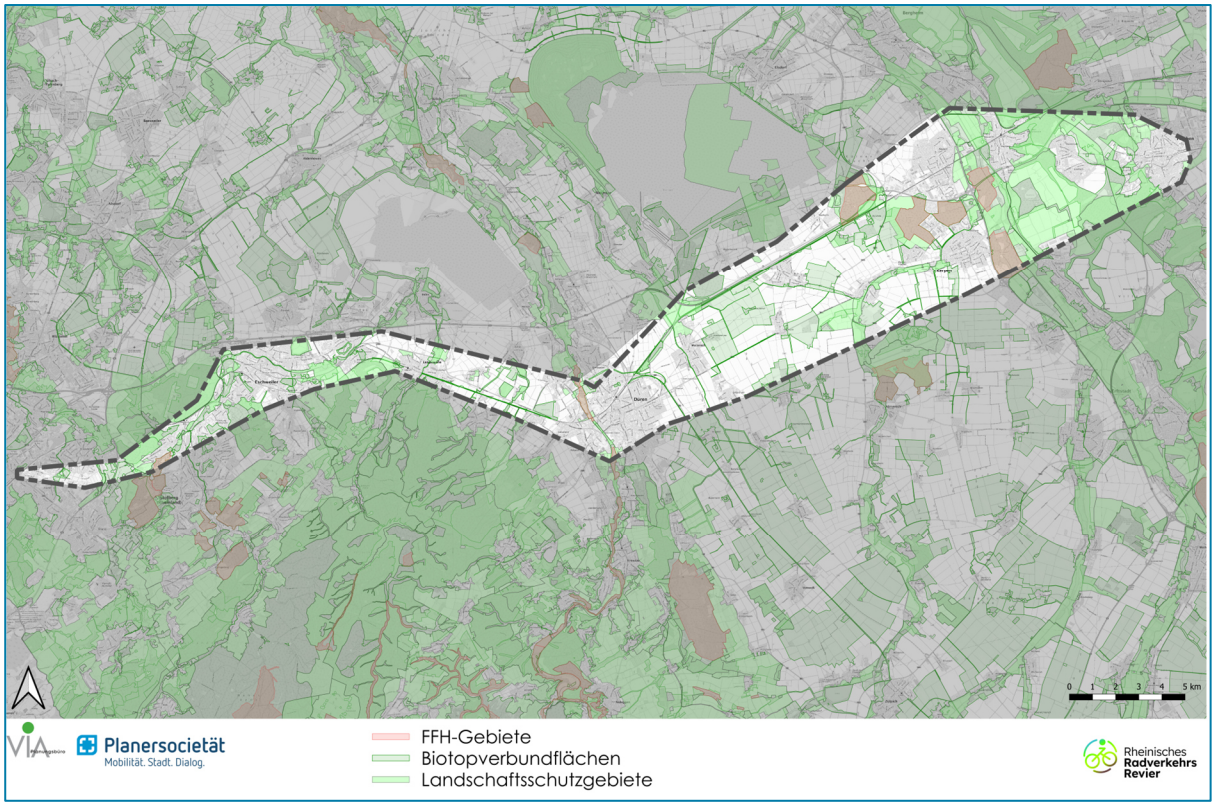


Abbildung 2: Schutzgebiete

4. Variantenbewertung

In der Machbarkeitsstudie wurden für den gesamten Korridor zwischen Aachen und Frechen zahlreiche Trassenvarianten entwickelt und miteinander verglichen. Ziel war es, diejenige Linienführung zu identifizieren, die sowohl verkehrlich sinnvoll, technisch machbar als auch wirtschaftlich vertretbar ist.

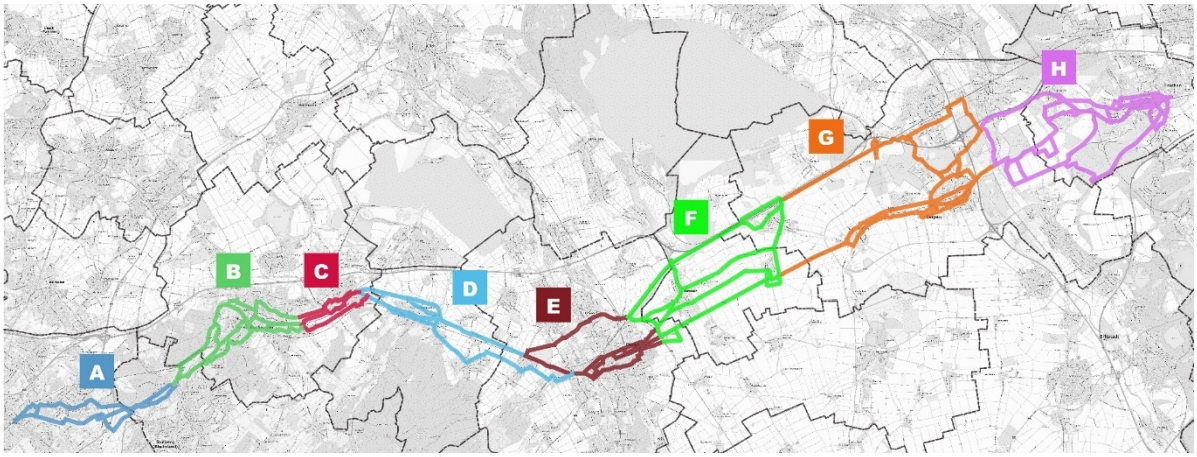


Abbildung 3: Lage der Abschnitte im Überblick

Insgesamt wurden über 80 Einzelvarianten untersucht. Diese wurden in acht Abschnitte unterteilt. Für jeden Abschnitt wurden mehrere mögliche Wegeführungen erarbeitet, befahren und

anhand eines einheitlichen Bewertungsrasters bewertet. Dieses Raster wurde bereits in anderen Projekten des Rheinischen Radverkehrsreviers erfolgreich angewendet und ermöglicht eine transparente, nachvollziehbare Beurteilung.

Die Bewertung umfasste zehn Kriterien, die fünf Themenbereichen zugeordnet waren:

- Raumstrukturelle Wirkungen (z. B. Anbindung an Wohngebiete, Arbeitsplätze, Schulen)
- Verkehrliche Beurteilung (z. B. Konflikte mit Kfz-Verkehr, ÖPNV oder Parkplätzen)
- Entwurfs- und Sicherheitstechnik (Einhaltung der RSV-Standards, Direktheit der Route)
- Umweltverträglichkeit (Betroffenheit von Natur- und Landschaftsschutzgebieten)
- Wirtschaftlichkeit (Investitionskosten und Realisierungsaufwand)

Die Kombination dieser Kriterien ermöglichte eine Gesamtbewertung für jede Variante. Dabei zeigte sich: Viele Varianten sind grundsätzlich realisierbar, unterscheiden sich aber deutlich in Aufwand und Qualität. Besonders wichtig war die Balance zwischen Komfort, Sicherheit und Machbarkeit.

Als durchgehende Vorzugsvariante wurde schließlich eine Linie festgelegt, die die jeweils besten Streckenabschnitte miteinander kombiniert. Diese Variante überzeugt durch:

- hohe technische Qualität,
- geringe Konflikte mit Umwelt- und Verkehrsbelangen,
- moderate Kosten,
- und eine gute Erreichbarkeit zentraler Orte.

Sie bildet die Grundlage für das empfohlene Maßnahmenkonzept und die spätere Realisierungsempfehlung.

Damit ist die Variantenbewertung ein zentrales Bindeglied zwischen der Raumanalyse und der Festlegung der Vorzugstrasse. Sie zeigt, dass es entlang des gesamten Korridors tragfähige Lösungsansätze gibt, die in Summe eine durchgehende, hochwertige Radverbindung ermöglichen.

5. Charakteristik der Vorzugstrasse

Qualität im Längsverkehr (Planung)

Länge der Gesamtstrecke:	64,3	km	
… davon RSV-Standard erreichbar:	50,3	km	78%
… davon RVR-Standard erreichbar:	7,6	km	12%
… davon ERA-Standard erreichbar:	6,3	km	10%

Qualität im Querverkehr (Planung)

Zeitverluste durch Warten und Anhalten - 0 Sekunden:	139	Knotenpunkte
Zeitverluste durch Warten und Anhalten - < 20 Sekunden:	18	Knotenpunkte
Zeitverluste durch Warten und Anhalten - ≥ 20 Sekunden:	29	Knotenpunkte
Zeitverluste in Folge von Knotenpunkten:	15	Sek./km

Streckencharakteristik (Planung)

Länge der Gesamtstrecke:	64,3	km	
… davon selbstständig geführt:	37,1	km	58%
… davon an oder auf Hauptverkehrsstraßen:	11,7	km	18%
… davon auf Nebenstraßen:	15,5	km	24%

Handlungsbedarf

Neubau an Strecken:	9,3	km	14%
Ausbau an Strecken:	37,4	km	58%
Einrichtung/ Anpassung von Fahrradstraßen:	11,7	km	18%
Sonstiger Handlungsbedarf an Strecken:	6,0	km	9%
Neu- oder Umbau von Sonderbauwerken:	8	Stück	
Handlungsbedarf an weiteren Knotenpunkten:	178	Stück	

Verlauf im Überblick

Abbildung 4: Vorzugstrasse in der Übersicht

6. Kostenschätzung

Auf Basis eines umfassenden Maßnahmenkonzepts wurde eine Kostenschätzung für jeden Streckenabschnitt und jeden Knotenpunkt der Vorzugstrasse durchgeführt. Im Gesamtpreis jeder Maßnahme sind neben den Baukosten auch Kosten für Grunderwerb, Planung, Ausgleich, Steuern und Grundausstattung wie Beschilderung, Markierung, Beleuchtung und Wegweisung berücksichtigt. Die Gesamtkosten, die für die Realisierung einer Radschnellverbindung zwischen Aachen, Düren und Frechen erforderlich sind, belaufen sich auf insgesamt ca. 55,3 Mio. Euro. Abbildung 5 zeigt, wie sich die Gesamtkosten verteilen.

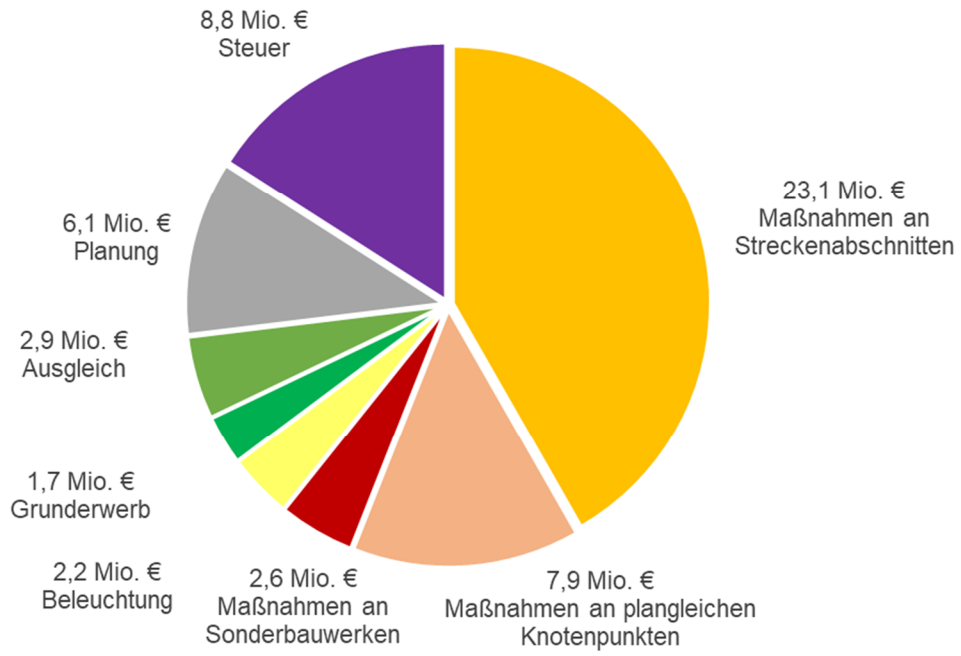
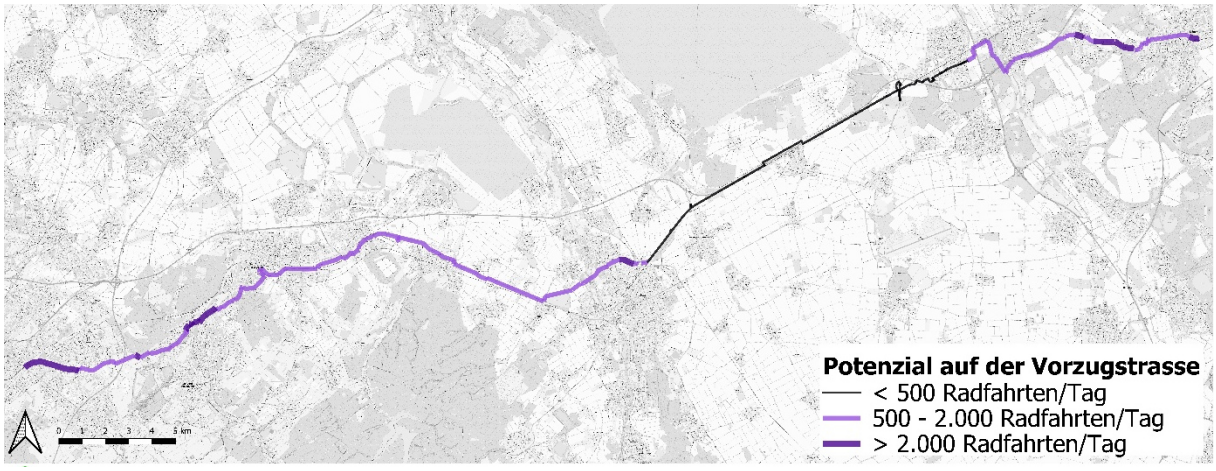


Abbildung 5: Verteilung der Gesamtkosten

Die Kosten für Radschnellverbindungen liegen im Durchschnitt bei 0,5 bis 2,0 Mio. Euro pro Kilometer. Dies hängt von den eingesetzten Maßnahmen auf Streckenabschnitten und Knotenpunkten ab. Im verdichteten städtischen Umfeld ist der Aufwand in der Regel höher als im ländlichen Raum. Mit einem durchschnittlichen Kostensatz von ca. 0,9 Mio. Euro pro Kilometer für die hier untersuchte Verbindung liegt sie demnach im Rahmen ähnlicher Verbindungen.

7. Potenzial und Wirtschaftlichkeit

Als Grundlage der Potenzialabschätzung wurde das Landesverkehrsmodell für Nordrhein-Westfalen (Prognosebezugsjahr: 2038) verwendet. Diese digitale Abbildung des realen Verkehrsgeschehens stützt sich auf Mobilitätserhebungen, Haushaltsbefragungen und Verkehrszählungen. Infolge der verbesserten Radverkehrsinfrastruktur durch die Radschnellverbindung, die im Vergleich zur Ausgangssituation höhere Reisegeschwindigkeiten ermöglicht, können in gleicher Zeit weitere Distanzen zurückgelegt werden. Die Steigerung des Radverkehrsanteils ist insbesondere im Entfernungsbereich zwischen 5 und 20 km spürbar. Bei Entfernungen jenseits von 20 km nimmt der Radverkehrsanteil in der Prognose ab und nähert sich dem Radverkehrsanteil im Bestand. In der Potenzialberechnung sind durch die Verwendung des Verkehrsmodells mit dem Prognosebezugsjahr 2035 auch künftige verkehrliche und siedlungsstrukturelle Entwicklungen berücksichtigt.



Die Darstellung der Ergebnisse der Potenzialabschätzung zeigt deutlich, dass die Radverkehrsbelastung entlang der untersuchten Trasse schwankt. Die für Radschnellverbindungen erforderliche Mindestauslastung von 2.000 Radfahrten/Tag kann nur auf wenigen, innerstädtischen Streckenabschnitten in Aachen, Stolberg, Düren und Frechen erreicht werden.

Insgesamt geht aus der Potenzialanalyse hervor, dass die hier untersuchte Trasse für den regionalen Radverkehr eine bedeutende Verbindung darstellt. Die Route wird durchgängig vom Radverkehr genutzt, wobei einzelne Teilabschnitte ein deutlich erhöhtes Potenzial haben. So deuten insbesondere die Teilabschnitte Aachen – Eschweiler, Langerwehe – Düren und Kerpen-Sindorf – Frechen auf eine verstärkte Nachfrage hin. Der durchgehende Bedarf für den Einsatz des Radschnellverbindungsstandards auf der Gesamttrasse lässt sich aus den Ergebnissen jedoch nicht ableiten.

Hohe Investionsvolumina, die durch Radschnellverbindungen entstehen, machen auch hier eine Nutzen-Kosten-Analyse erforderlich. Der Nutzen-Kosten-Quotient einer Maßnahme gibt Auskunft über deren Effizienz. Ist der Wert größer als 1,0 so ist ihr gesamtwirtschaftlicher Nutzen größer als die zuvor notwendigen Investitionsmaßnahmen. Mit einem Nutzen-Kosten-Verhältnis von 0,69 ist die Realisierung der hier untersuchten Verbindung zwischen Aachen, Düren und Frechen im Standard „Radschnellverbindung“ wirtschaftlich nicht sinnvoll.

8. Realisierungsempfehlung

Aus der Machbarkeitsuntersuchung lassen sich zusammenfassend folgende Ergebnisse festhalten:

- Die Standards für Radschnellverbindungen können auf einem Großteil der Strecke (ca. 80%) eingehalten werden. Sind Abweichungen erforderlich, werden zumeist die Standards für Radvorrangrouten eingehalten.
- Der Ausbau der Gesamtstrecke im Standard „Radschnellverbindung“ ist nicht wirtschaftlich.
- Das für Radschnellverbindungen erforderliche Potenzial von 2.000 Radfahrten/Tag wird nur auf einigen, zumeist innerstädtischen Teilabschnitten erreicht. Das Potenzial für eine Radvorrangroute (500 – 2.000 Radfahrten/Tag) wird bis auf den Abschnitt Düren – Kerpen-Sindorf überall erreicht.

Vor diesem Hintergrund wird die Realisierung einer durchgehenden Radverbindung zwischen Aachen und Frechen dennoch empfohlen. Ein vollständiger Ausbau im Standard einer Radschnellverbindung ist dabei jedoch nicht erforderlich. Zwischen Aachen und Düren sowie zwischen Kerpen-Sindorf und Frechen könnte die Strecke im Standard einer Radvorrangroute umgesetzt werden, wobei die Möglichkeit bestehen sollte, die aufkommensstarken Abschnitte bei entsprechender Machbarkeit zukünftig auf den Standard einer Radschnellverbindung zu erhöhen. Der Abschnitt Düren – Sindorf kann zunächst im Basisstandard realisiert werden bzw. weist diesen abschnittsweise heute schon auf. Der geringere Ausbaustandard führt zu einer besseren Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, was im weiteren Planungsverlauf im Detail zu prüfen ist.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie wird die Durchführung einer Priorisierung der einzelnen Maßnahmen empfohlen. Dabei ist zu prüfen, wo bereits heute gut befahrbare Streckenabschnitte bestehen und wo durch gezielte Eingriffe wichtige Lückenschlüsse geschaffen werden können oder spürbare Qualitätsverbesserungen im Alltagsradverkehr zu erzielen sind. Ziel ist es, schrittweise eine zusammenhängende, qualitativ hochwertige Radverbindung zu schaffen. Entscheidend für den Erfolg ist dabei eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen, um eine abgestimmte und effiziente Umsetzung des Gesamtprojekts zu gewährleisten.

9. Ausblick

Die Machbarkeitsstudie zur Radschnellverbindung Aachen – Düren – Frechen zeigt, dass eine durchgehende, hochwertige Radverbindung im Rheinischen Revier technisch machbar und verkehrlich sinnvoll ist. Sie verbindet acht Kommunen miteinander, stärkt den Alltagsradverkehr und leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätswende in einer Region im Wandel.

Auch wenn ein vollständiger Ausbau im Radschnellverbindungsstandard nicht erforderlich ist, wird die Realisierung einer durchgehenden Route ausdrücklich empfohlen. Vorgesehen ist eine Radvorrangroute, die auf stark frequentierten Teilabschnitten auf Radschnellverbindungsstandard aufgewertet werden könnte und auf Abschnitten mit geringem Potenzial im Basisstandard realisiert wird. Dieses gestufte und bedarfsgerechte Vorgehen erhöht die Wirtschaftlichkeit und ermöglicht eine flexible Umsetzung in mehreren Etappen.

Im nächsten Schritt gilt es, die im Bericht empfohlenen Maßnahmen zu priorisieren: Wo lassen sich spürbare Verbesserungen erzielen? Wo bestehen Netzlücken, die den durchgehenden Verlauf bislang unterbrechen? Durch ein gezieltes Vorgehen können auch kurzfristig sichtbare Erfolge erzielt werden – etwa durch den Ausbau bestehender Abschnitte, die Einrichtung von Fahrradstraßen oder die Beseitigung von Engstellen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der koordinierten Zusammenarbeit der beteiligten Kommunen. Nur durch ein abgestimmtes Vorgehen lassen sich Planungen, Förderanträge und Umsetzungsstrategien effizient bündeln. Die Machbarkeitsstudie bildet hierfür die gemeinsame Grundlage.

Für die Umsetzung bestehen günstige Förderbedingungen: Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt hochwertige Radverkehrsprojekte über die Richtlinie zur Förderung der Nahmobilität (FöRi-Nah) und die Strukturfördermittel.

Langfristig kann die Verbindung Aachen – Düren – Frechen ein Vorzeigeprojekt für das Rheinische Revier werden: Sie steht für nachhaltige Mobilität, klimafreundliche Infrastruktur und die erfolgreiche Zusammenarbeit über kommunale Grenzen hinweg. Wenn Planung, Förderung und Umsetzung konsequent ineinandergreifen, entsteht ein Rückgrat des regionalen Radverkehrs – und ein sichtbares Symbol für den Wandel hin zu einer modernen, lebenswerten und vernetzten Region.

Partner:

Kontakt

LANDFOLGE GARZWEILER ZWECKVERBAND

In Kuckum 68a
41812 Erkelenz

Jonas Laub
Projektmanager
Tel. 02164 70366-22
jonas.laub@landfolge.de

www.radverkehrsrevier.de

Gefördert durch:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung Köln

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
334/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
2.	Beschlussfassung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	03.11.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	04.11.2026

28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1 und 2).
2. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
3. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - (Anlage 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 14.09.2026 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:

- 142/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 171/25: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (vgl. VV 142/24).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der geplanten 28. Änderung als „Gewerbliche Bauflächen" und „Flächen für die Landwirtschaft" dar (Anlage 3). Zukünftig sollen diese Flächen größtenteils als „Wohnbauflächen" dargestellt werden. Darüber hinaus sind Darstellungen als „Gemischte Bauflächen", „Gewerbliche Bauflächen", „Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)" sowie als „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" vorgesehen (Anlage 4 und 5).

Ziel der Planänderung ist die Wiedernutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A 4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten. Auf den ehemaligen Betriebsflächen „Wenzel & Weidmann" bzw. „Fuchs/DEA" und „Lackfabrik Merckens" bzw. „VALSPAR Industries" sowie den angrenzenden Flächen soll ein Wohnquartier entwickelt werden. Ziel ist es, dem steigenden Bedarf an Wohnbauflächen durch Nachverdichtung und Wiedernutzung bereits in Anspruch genommener Flächen gerecht zu werden. Im nordwestlichen Bereich soll außerdem planungsrechtlich der neue Standort der Hauptfeuerwache vorbereitet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.09.2024 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am 18.06.2025 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 28. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (vgl. VV 171/25).

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2025 bis einschließlich 10.09.2025 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die im Rahmen beider Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich hauptsächlich auf Bedenken und Vorschläge zu verkehrlichen Aspekten, zur Versiegelung, zum Stadtklima und Luftaustausch, zur Entwässerung sowie zu Belangen des Natur- und Artenschutzes. Darüber hinaus wurden Fragen zum Wohnraumbedarf, zur Bevölkerungsentwicklung, zur Bezahlbarkeit des Wohnraums, zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung von Grünflächen und zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb vorgetragen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 7 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigefügt.

Die im Rahmen beider Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum Hochwasser- und Starkregenschutz, zur Entwässerung und Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, zu Altlasten und Bodenschutz, zu Natur- und Artenschutz sowie Eingriff und Ausgleich, zu verkehrlichen Aspekten, zu militärischen Belangen sowie zu bestehenden Leitungen und sonstiger Infrastruktur. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 8 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 2 beigefügt.

Vorgetragene Belange, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind bzw. für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant sind, werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren weitergehend behandelt. Dies betrifft insbesondere die konkrete Entwässerungs- und Starkregenplanung, die verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit einzelner Knotenpunkte, die Bilanzierung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie den Erhalt von Bäumen und Gehölzen.

Im Rahmen der für das Flächennutzungsplanverfahren erforderlichen Artenschutzprüfung I (ASP I) wurde für die Zauneidechse sowie 11 planungsrelevante Vogelarten (Schwarzkehlchen, Baumpieper, Mäusebussard, Sperber, Waldohreule, Turmfalke, Mehlschwalbe, Girlitz, Bluthänfling, Star und Turteltaube) eine ASP II gefordert. Die Ergebnisse der ASP II konnten, aufgrund der vorgegebenen Untersuchungszeiträume, erst nach der Offenlage vorgelegt werden. Die Ergebnisse der ASP II wurden nachträglich in die Begründung zur Flächennutzugsplanänderung aufgenommen.

Gemäß der ASP II ist davon auszugehen, dass es mit Ausnahme des Turmfalken und der bisher nicht näher untersuchten Fledermäuse tatsächlich keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Tierarten im Planänderungsgebiet gibt. Somit besteht bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele nur bei diesen genannten Arten noch Klärungsbedarf, der aber erst auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant wird. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden.

Zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - wurde die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Gegen die Änderung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - ist als Anlage 4 und 5 und ihre Begründung einschließlich Umweltbericht als Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - (Anlage 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:
Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen etc. zu übernehmen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:
Das Planverfahren bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:
Anlage 1 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Anlage 2 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)
Anlage 3 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
Anlage 4 Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans
Anlage 5 Planzeichenerklärung
Anlage 6 Begründung
Anlage 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Anlage 8 Stellungnahmen der Behörden (TÖBs)

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger / Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bürger 1 - Schreiben vom 22.08.2024**		
1.1	Zu folgenden Fragen bzw. Anregungen werden Antworten bzw. Berücksichtigungen in den weiteren Plänen zur Erschließung des ehemaligen Fuchsgeländes erwartet: 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 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?	Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Planung von öffentlichen Parkplätzen erfolgt in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Die privaten Stellplätze der zukünftigen Anwohner sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler im Rahmen der Baugenehmigung auf den Grundstücken nachzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Bereits heute ist die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie soll künftig der reibungslose Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiterer Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valspar-Gelände sichergestellt 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 entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024). Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
1.3	Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?	Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4	Wie wird sichergestellt, 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?	Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden Lärmgutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Forderungen/ Maßnahmen für die (bestehende) Wohnbebauung und die Hauptfeuerwache werden als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	Die Bauhöhen werden 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 Nachbargrundstücke voll einsehbar. Was wird unternommen, um für die bestehenden Grundstücke entsprechenden Sichtschutz und damit einhergehend eine Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten? Generell sei man verwundert, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückeigentümers, dass die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen: Zusätzlich wird befürchtet, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.	Die Regelung der Bebauungsdichte ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Bebauungsdichte wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne definiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.6	Den gleichen Planungen wird entnommen, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant sind. Wie wird sichergestellt, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?	Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die zukünftig tätigen Baufirmen haben durch entsprechende Maßnahmen und Vorgehensweisen sicherzustellen, dass keine Bauschäden an der Bestandsbebauung entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Es sei verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zurzeit groß sei. Es wird aber die Gefahr gesehen, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen kann. Wie sollen Wohnsituationen wie z. B. im Gutenbergviertel vermieden werden?	Die Regelung der Bebauungsdichte ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Diese wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne definiert und begründet. Im neuen Quartier entstehen unterschiedliche Wohnangebote, die verschiedene Bevölkerungsgruppen anziehen. Dadurch wird das Ziel einer vielfältigen und ausgewogenen Mischung der Bewohner angestrebt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Wann wird der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?	Der Umweltbericht wurde zur Offenlage vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.9	Ist sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibt?	Der Baumbestand wurde kartiert und bewertet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den entsprechenden nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1	Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Welche Maßnahmen sind geplant, um den zusätzlichen Verkehr (300 neue Wohnungen, Feuerwehr, Besucher ...) zu steuern und die Verkehrsbelastung zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3	Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind (Lärmschutzwände ...)?	s. Stellungnahme zu Bürger 1.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.4	Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3	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. Darum wird der Erhalt des Baumbestands gefordert.	Der Baumbestand wurde kartiert und bewertet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den entsprechenden nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. S. Stellungnahme Bürger 1.9.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.6	Der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere sei zu erhalten.	Für den Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen. Gemäß den	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind innerhalb dieses Bereiches Vorkommen von 32 geschützten und planungsrechtlich relevanten Tierarten bekannt. Diese werden entsprechend in der ASP I berücksichtigt. Eine Artenschutzuntersuchung der Stufe II wurde ebenfalls durchgeführt. Jedoch konnten die Ergebnisse aufgrund der vorgegebenen Untersuchungszeiträume erst nach der Offenlage vorgelegt werden. Gemäß der ASP II ist davon auszugehen, dass es mit Ausnahme des Turmfalken und der bisher nicht näher untersuchten Fledermäuse tatsächlich keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Tierarten im Planänderungsgebiet gibt. Somit besteht bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele nur bei diesen genannten Arten noch Klärungsbedarf, der aber erst auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant wird.	
2.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.5	Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen.
3.	**Bürger 3 – Schreiben vom 10.09.2024**		
	Die Königsberger Str. wird als Anknüpfungspunkt für das neue Baugebiet in Betracht genommen. Als Anwohnerin der Königsberger Str. werden Bedenken bzw. Anregungen erläutert. Bereits in den vergangenen Jahren wurde die Straße wegen der Bebauung „Vöckelsberg“ stark durch den dadurch resultierenden LKW-Bau-Verkehr strapaziert und in vielen Bereichen- besonders im mittleren Bereich - sehr geschädigt. Auch hat das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner „Vöckelsberg“ natürlich deutlich zugenommen. Der obere Teil der Königsberger Str. (direkter Anbindungspunkt zum neuen Baugebiet „Dreiers Gärten“) ist eine schmalere Straße, die die ersten Häuser mit der Hauptlinie verbindet. Hier müsste auf jeden	s. Stellungnahme zu Bürger 1.2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

	Fall eine Verkehrsprüfung wegen der Straßenbreite erfolgen (Straßenbreite). Das gleiche gilt für den unteren Teil der Königsberger Straße. Bereits jetzt kommt es durch parkende Autos und dem laufenden Verkehr zu prekären Verkehrssituationen. Bei einer in die Zukunft blickenden Bebauung sollte auch der Aspekt der Verkehrsentwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Durch eine Anbindung zur Königsberger Str. würde hier ein am Rand liegendes Wohngebiet für den Durchgangsverkehr geöffnet werden, mit allen negativen Konsequenzen. Es ist zu erwarten, dass nicht nur die neuen Bewohner „Dreiers Gärten" diese Verbindung nutzen, sondern diese Strecke auch als Abkürzung für die Anwohner Gebiet Lyzeum und/oder Dürwiß Süd zum Einkaufsgebiet Dürener Str./Königsbenden nutzen werden. Die von allen gewünschte Verkehrswende für mehr Klimaschutz, weniger Verkehrslärm, mehr Lebensqualität der Bewohner würde hier in die verkehrte Richtung geführt werden. Die Königsberger Str. ist eine 30er-Zone. Dies wird aber in vielen Fällen, besonders vom Bauverkehr, den Lieferfirmen... nicht eingehalten. Wenn eine Anbindung der Gebiete erfolgen müsste, wäre evtl. nur die Durchfahrt für Anlieger oder nur eine Freigabe für den Radverkehr wünschenswert. Zur Erhaltung einer lebenswerten, umweltfreundlichen und in die Zukunft blickenden Wohngegend!		
4.	**Bürger 4 – Schreiben vom 13.09.2024**		
4.1	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 Stadt Eschweiler gehört nach § 201a BauGB zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Entsprechend muss Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden. Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden soll 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 Bodenversiege-lungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die brachliegenden Gewerbeflächen sollen im Rahmen der Entwicklung wiedernutzbar gemacht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Gleichzeitig eignet sich der Standort aufgrund der innenstadtnahen Lage sehr gut zur Nachverdichtung.	
4.2	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.	Es wird auf Kapitel 4.5 „Wasser" der Begründung Teil A zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	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 vor-genannte 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.	Aufgrund der Topografie wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine erste „Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation" durchgeführt (Erschließung des Fuchs-Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Ingenieur-büro Achten und Jansen GmbH, April 2025). Im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden konkrete Entwässerungs- und Starkregenkonzepte erarbeitet, die die angesprochenen Themen behandeln. Daraus ergeben sich Vorgaben und Maßnahmen, die wiederrum entsprechend in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten" ist das Revier von geschützten Greifvögeln. 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 sei man gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 Je nach Ergebnis der ASP II Untersuchungen in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, werden die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

5.	**Bürger 5 – Schreiben vom 16.09.2024**		
5.1	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4. 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.3	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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4	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:	Die Belange der Anwohnenden werden nach den gesetzlichen Erfordernissen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.5	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	Die Regelung von Fußwegen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	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.	Zum Umgang mit Oberflächengewässern siehe Stellungnahme zu Bürger 4. 2. Die Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzungen wird als Anregung für den städtebaulichen Entwurf mitgenommen. Kann aber erst auf der Bebauungsplanebene geregelt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.	**Bürger 6 – Schreiben vom 16.09.2024**		
6.1	**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: 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.	Zum Umgang mit Altlasten und Bodenverunreinigung wird auf das Kapitel 4.4 der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Generell schließen die Untersuchungsergebnisse eine Wohnnutzung bzw. weniger sensible Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches nicht aus. Die sich aus den Verpflichtungen und den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Weitere erforderliche Gutachten werden ebenfalls im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erstellt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

6.2	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.	Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen und der bereits vorgenommenen Sanierungen wird eine Wohnnutzung innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen der A4 werden im nördlichen Teil des Änderungsbereiches weniger lärmsensible Nutzungen dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, gewerbliche Bauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Mit diesen Darstellungen ist eine Nutzung des nördlichen Änderungsbereiches als Wohnbaufläche ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
6.3	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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.	s. Stellungnahme oben zu Bürger 6.1 Die gutachterliche Untersuchung haben ergeben, dass es sich nicht um vergleichbare Problemstellungen handelt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.4	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3 Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Einsatzfahrten der Feuerwehr entsprechend den heutigen durchschnittlichen Einsatzfahrten berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024).	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

6.5	**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).	Die Bezirksregierung hat die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz für die Flächennutzungsplanänderung positiv beschieden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.6	Hierzu im Einzelnen: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.7	Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	s. Stellungnahme oben zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.8	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.	Zum Thema Klima/ Luft wird auf das Kapitel 7.1.5 in der Begründung, Teil B zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Klimawandelanpassungsthemen berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.9	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 Flä-	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	chen 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 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.		
6.10	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.11	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.12	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.13	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.	s. Stellungahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

6.14	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.	Die Regelung dieser Themen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne werden die Nutzungsmischung und die Bebauungsdichte näher definiert und begründet. Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	**Bürger 7 - Schreiben vom 16.09.2024**		
7.1	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 Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung der Preyerstraße im Osten.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
7.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.3	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 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	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.4	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.5	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 sei man gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit an diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**Bürger 8 – Schreiben vom 13.09.2024**		
8.1	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.	Sowohl die Darstellung des Standortes der Feuerwehr als auch die östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen ergeben sich als Reaktion auf die Lärmbelastungen, die aus dem Verkehrsaufkommen der A4 resultieren. Die Höhe der Lärmbelastung schließt eine Wohnnutzung unmittelbar entlang der Bundesautobahn aus.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

8.2	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 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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1 und 1.2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
8.3	Aus diesem Grund ist zur Beurteilung der erforderlichen Infrastruktur das gesamte, 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.	Zur Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist neben dem Verfahren zum VBP 14 eines oder mehrere Bebauungsplanverfahren geplant. Im Rahmen dieser nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8.4	Es bietet sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlastet.	Eine weitere Erschließung nördlich der Autobahn, ist laut Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Siehe dazu auch Kapitel 3.2 in der Begründung.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8.5	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	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

	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.		genommen.
8.6	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.	Diese Regelungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	**Bürger 9 - Schreiben vom 16.09.2024**		
9,1	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - wird folgende Einwendung geltend gemacht: **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: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
9.2	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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.3	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. 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3 und Bürger 6.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.4	**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	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).		
9.5	Hierzu im Einzelnen: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.6	Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.7	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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 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.		
9.9	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.10	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.11	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

9.12	Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten.	s. Stellungahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.13	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.	Die Regelung dieser Themen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne werden die Nutzungsmischung und die Bebauungsdichte näher definiert und begründet. Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	**Bürger 10 – Schreiben vom 16.09.2024**		
10.1	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplan - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 Jülicher Straße / Friedensstraße - 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 widerspricht den in der Begründung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.3	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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.4	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 Fledermausarten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10.5	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

10.6	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10.7	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
10.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1 und 6.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

10.9	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3 und Bürger 6.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10.10	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10.11	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.	s. Stellungahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10.12	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.14	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	**Bürger 11 – Schreiben vom 16.09.2024**		
11.1	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

11.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.3	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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.4	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:	s. Stellungnahme zu Bürger 5.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.5	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 5.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.6	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),	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 5.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.		
11.7	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 Beteiligung durch Bürgerinnen und Bürger, sowie der Träger wird über das reguläre Bauleitplanverfahren gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.9	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

12.	**Bürger 12 - Schreiben vom 16.09.2024**		
12.1	**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: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
12.3	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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1 und 6.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

12.4	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3 und 6.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.5	**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).	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.6	Hierzu im Einzelnen: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.7	Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.8	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 ver-	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	stärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.		
12.9	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 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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.10	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

12.11	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.12	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.13	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.14	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.14	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	**Bürger 13 - Schreiben vom 16.09.2024**		
13.1	**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: 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	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.		
13.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
13.3	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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1 und 6.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.4	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3 und 6.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.5	**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	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).		
13.6	Hierzu im Einzelnen: 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.7	Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	s. Stellungnahme oben zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.9	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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 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.		
13.10	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2 und 4.3	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.11	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.12	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.13	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

13.14	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich	s. Stellungnahme zu Bürger 6.14	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.	**Bürger 14 – Schreiben vom 16.09.2024**		
	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	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 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	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 wird eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und eine Änderung des Flächennutzungsplans abgelehnt.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.	**Bürger 15 – Schreiben vom 17.09.2024**		
15.1	Das Grundstück x 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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.2 Innerhalb des Flächennutzungsplanes werden nur Hauptverkehrsflächen dargestellt. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.2	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. Diese Fläche sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden, um so den Bestand zu sichern, aber auch um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.	s. Stellungnahme zu Bürger 8.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.2 und Bürger 8.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.	**Bürger 16 – Schreiben vom 17.09.2024**		
16.1	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. Es wurde versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe über die „Kinderskizze" von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätte eine FNP-Änderung initiiert werden 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.	§ 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 im Herbst 2025 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der als Grundlage für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren genommen werden soll.	Den Stellungnahmen wird nicht berücksichtigt.

16.2	Einen entsprechenden, fachlich fundierten Testentwurf für das Gesamtareal wurde dem Amt bereits zur Kenntnis gegeben. 	Der Testentwurf wurde zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.3	Darüber hinaus wird 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 trifft, 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 wurde und wird diese dennoch berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17.	**Bürger 17 – Schreiben vom 22.09.2024**		
	Es ist ein Anliegen des Einwenders, Ökologie förderlichen Pflanzen nicht nur in seinem Garten, sondern auch am Randstreifen zum Fußweg Raum zu geben. Dieser Randstreifen erlaubt auch das Zulassen von Brennesselbewuchs, wodurch Lebensraum für Schmetterlingslarven besteht. Der Erhalt von wildwüchsig gehaltenen Bereichen ist wichtig für viele Arten von Insekten und andere Lebewe-	Die Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Aussagen über die Erschließung und den zukünftigen Straßenverlauf innerhalb des Änderungsbereiches. Die Verkehrsflächen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt und festgesetzt. Die genannten klimatischen Aspekte und Umweltbelange werden in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren betrachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	sen. Es wird befürchtet, dass die geplante Straße bis an das Grundstück des Einwenders heranreichen wird, womit dieser Bereich zu einer "ordentlich zu haltenden Straße" wird. Man kann es sich nicht mehr leisten, diese Aspekte der Natur außer Betracht zu lassen, wenn nicht durch Klimawandel, Artensterben und Katastrophen der Lebensraum durch umweltschädigende Maßnahmen selber zerstört werden soll. Dies hat nicht nur, aber auch volkswirtschaftlich Auswirkungen. Wenn nicht ausreichend Regionen bleiben, die für Durchlüftung der Innenstadt und Auffangen von Oberflächenwasser sorgen, sowie Lebensraum für Wildartenvielfalt, schädigen solche Pläne die Menschen, die hier wohnen, mehr, als dass hier Vorteile durch mehr Wohnraum erwachsen.		
18.	**Bürger 18 – Schreiben vom 24.09.2024**		
18.1	Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weist wesentliche Mängel auf, die nachfolgend kurz beschrieben werden.	Die Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße – werden im entsprechenden Bauleitplanverfahren behandelt. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1 bis 1.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.3	Im Besonderen bestehen 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	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1 bis 1.4 Verkehrsflächen, die keinen Hauptstraßencharakter haben, werden im Flächennutzungsplan nicht als Verkehrsflächen, sondern entsprechend der Nutzung der angrenzenden Bauflächen dargestellt. Die Detaillierte Flächenaufteilung findet im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren statt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Wohnbebauung und die Park- und Spielfläche. • Zu einem notwendigen Ausbau der Friedensstraße sind ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.		
18.4	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 geplante Bebauung.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.1 Die Darstellung einzelner Grünflächen würde dem Maßstab des Flächennutzungsplans widersprechen. Die detaillierte Flächenaufteilung findet im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren statt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.5	3. Park und Spielflächen. Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.6	4. Feuerwache: Für die Feuerwache wird die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röthgener Straße gefordert.	s. Stellungnahme zu Bürger 1.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.	**Bürger 19 – Schreiben vom 17.11.2024**		
19.1	In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird erwähnt, dass der Umweltweltbericht im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt wird.	Der Umweltbericht für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.2	In Gesprächen mit der Planungsabteilung wurde dem Einwender erklärt, dass im Laufe des Verfahrens auch Umweltorganisationen hinzugezogen bzw. einbezogen werden. Es wird um Nennung der Organisation gebeten.	Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW beteiligt. Siehe Anlage 2 zur VV 334/26 unter Nr.10.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20.	**Bürger 20 – Schreiben vom 27.11.2024**		

20.1	Anlass der Mandatierung ist das oben angesprochene Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im hier betroffenen Plangebiet liegt das Grundstück Dreiers Gärten Nr. 28. Dieses steht im Eigentum der Firma. Betriebsgegenstand ist ein Bauunternehmen, welches sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau tätig ist. Diesem Zweck dient auch das Grundstück an der Straße Dreiers Gärten. Hier befindet sich eine große Halle, in welcher Geräte und Materialien gelagert werden. Es findet ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr mit entsprechenden Lärmimmissionen statt. Insgesamt ist das Lärmgeschehen auf diesem Grundstück in der hierfür erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 1984 keinen Lärmgrenzwerten unterworfen worden. In der hier verfahrensgegenständlichen 28. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Grundstück erfasst. In der Bestandsaufnahme heißt es hierzu ausweislich der Begründung in Ziffer 1.1: *"Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen)."* Nach dem beabsichtigten Planinhalt bildet dieses Grundstück den Teil einer umfangreichen Wohnbauflächendarstellung.	Das angesprochene Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 42.3 – Dreiers Gärten -, der seit dem 30.09.1978 rechtskräftig ist und hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet wurde zum Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung mit einer Abstufung ausgewiesen. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Nutzung setzt sich innerhalb des heute rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Richtung Norden bis zur Autobahn fort. Aufgrund der Aufgabe des ehemaligen Fuchs/DEA-Geländes und des VALSPAR-Geländes besteht die Möglichkeit, diese Flächen aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Eschweiler zu revitalisieren und hier zukünftig Wohnbauflächen darzustellen. Dieses Ziel gilt ebenso für die Flächen südlich der Straße ‚Dreiers Gärten', die bis auf die Fläche des Einwenders zurzeit nicht gewerblich genutzt werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es sinnvoll, nicht nur eine Änderung im Bereich der brachliegenden Flächen vorzunehmen, sondern diese Änderung auch auf den Bereich des Bebauungsplanes 42.3 auszudehnen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
20.2	Die städtebauliche Notwendigkeit hierfür wird in Ziffer 2.1 der Begründung aus dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen in Eschweiler hergeleitet. Das hier betroffene Plangebiet sei besonders geeignet, weil Neubauflächen möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden sollen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren Bebauungsplänen ermögliche eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich "Am Vöckelsberg" und dem nördlichen Stadtzentrum. Ferner könne durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachflächen in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden werden. Dies mag städtebaupolitisch plausibel klingen, beantwortet aber nicht folgende sich aufdrängende Frage: Woher nimmt die Stadt die Sicherheit, dass das gewerblich genutzte Grundstück in eine Wohnnutzung umgewandelt wird?	Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklungsabsicht der Stadt unterstrichen werden, auch wenn seitens des Einwenders keine Bekundungen vorliegen, seine Flächen entsprechend umzuwandeln. Dies ist auch nicht erforderlich. Für die genehmigte Nutzung besteht Bestandsschutz. Allerdings unterliegt eine Betriebserweiterung bereits heute den Beschränkungen, die sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes 42/3 ergeben. Damit sind innerhalb des nördlichen Bereiches dieses Gewerbegebietes (im Bebauungsplan mit A gekennzeichnet) *„nur Anlagen zulässig, die in den angrenzenden Wohngebieten keine störenden Immissionen verursachen."* Im südlichen Bereich (im Bebauungsplan mit B gekennzeichnet) *„sind nur die nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1962) vorgesehenen Anlagen zulässig."*. Mit dieser Beschränkung ist auch eine unbegrenzte Ausdehnung der Lärmimmissionen ausgeschlossen und entsprechend angrenzende Wohnbebauung möglich. Solange der bestehende Bebauungsplan Nr 42.3 – Dreiers Gärten – nicht aufgehoben oder überplant wird, ändert sich weder die Ge-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	Zu dieser Planung wird hiermit namens der Mandantschaft ausdrücklich erklärt, dass bei ihr kein Interesse daran besteht, aus ihrem gewerblich nutzbaren Bauland künftig Wohnbauland zu machen. Die hier betroffene Fläche wird für die Aufrechterhaltung und Funktionsfähigkeit des Betriebes sowie seiner zukünftigen Entwicklung zwingend benötigt. In rechtlicher Hinsicht sei darauf hingewiesen, dass die hier praktizierte Vorgehensweise, eine bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung einfach zu überplanen, ohne sich über die Pläne des Grundstückseigentümers zu vergewissern, einen Abwägungsfehler und damit Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung darstellt. *Vgl. dazu etwa OVG Münster, Urteil vom 08. 03. 1993 - 11 a NE 53/89 -:"Der Rat der Antragsgegnerin hat durch die Ausweisung der allgemeinen und reinen Wohngebiete östlich und südlich des Betriebsgrundstücks der Antragstellerin gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin hat zu Recht darauf hingewiesen, dass der Rat der Antragsgegnerin die Konfliktlage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung nur vermeintlich dadurch gelöst hat, dass das Betriebsgrundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Das Gericht verkennt nicht,* dass *es dem Planungsträger an sich nicht verwehrt* ist, *eine in der Örtlichkeit vorgefundene bauliche Nutzung zu überplanen.* *Das setzt jedoch voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters angeführt werden können und* dass *die erforderlichen Veränderungen -zumindest langfristig- als realisierbar erscheinen." (Unterstreichung durch den Unterzeichner)* Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe der Rechtsprechung wird diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine ihr folgende Konkretisierung durch einen Bebauungsplan vor Gericht keinen Bestand haben, da- wie in der obigen Erklärung manifestiert- es seitens der Mandantschaft auch langfristig keine Zielsetzung gibt, diesen Betriebsstandort an der Straße Dreiers Gärten aufzugeben, um hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen.	nehmigungslage des Gewerbebetriebes noch die Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grundstücksausnutzung bleibt weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Die angesprochene Konfliktbewältigung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durch differenzierte Festsetzungen (z.B. nach §1 Abs. 10 BauNVO) gelöst werden. Die aufgezeigten Urteile beziehen sich auf Bebauungsplanverfahren und sind hier im Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht einschlägig. Im hier betrachteten Verfahren zeigt die Stadt mit der geplanten Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von Gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen ihr Ziel auf hier zentrumsnah ein Quartier mit überwiegender Wohnnutzung zu entwickeln. Zu den Zielen wird auf die Kapitel 1.2 und 1.3 in der Begründung verwiesen.	

	Ergänzend ist in rechtlicher Hinsicht darauf hinzuweisen, dass gerade bei der Überplanung gewerblicher Nutzungen dem Belang nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes ein hoher Stellenwert zukommt. *BVerwG, Urteil vom 05.11.1999-4 CN 3.99-* So liegt es hier: Die Firma ist am Markt erfolgreich und benötigt weitere Flächen, insbesondere für die Lagerung und das Abstellen von Fahrzeugen. An das o.g. Grundstück grenzt das Areal des früheren Produktionsstandortes der Firma „Lackfabrik Merckens" bzw. „VALSPAR Industries". Die Mandantschaft hat sich in der Vergangenheit bemüht, hier Flächen für die gewünschte Expansion zu erwerben, dabei allerdings keinen Erfolg gehabt. Gleichwohl dokumentiert dies das vitale Expansionsinteresse der Mandantschaft. Insgesamt zeichnet sich somit ab, dass die gewerbliche Nutzung an diesem Standort fortbestehen wird. Es gibt für diese Fläche keine belastbare Zukunftsprognose zugunsten einer Wohnnutzung. Damit aber scheidet auch für die unmittelbar umliegenden Flächen eine Wohnbaulandausweisung aus. Insoweit kann auf die bekannte lärmschutzrechtliche Problematik verwiesen werden, die unter dem Stichwort der unzulässigen „heranrückenden Wohnbebauung" an eine immissionsträchtige bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung hinlänglich bekannt sein dürfte. Insgesamt können und dürfen die Mandanten erwarten, dass die Stadt sich klar positioniert, wie man sich eigentlich die Zukunft dieses Gewerbegrundstücks vorstellt, wenn - wie bisher - nicht einmal der Versuch der Konsensfindung unternommen wird.		
21.	**Bürger 21 - Schreiben vom 28.08.2025**		
21.1	Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans, der sich daran anschließende Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung 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 führen werden.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	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 Gelände. Es wird befürchtet, 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. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimawandel davon auszugehen ist, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai 2025, immer häufiger eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
21.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 2.6 und Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Be-	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

	bauung 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 spricht sich der Bürger / die Bürgerin gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals, das nördlich des öffentlichen Fußwegs (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße liegt und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.		genommen.
22	**Bürger 22- Schreiben vom 09.09.2025**		
22.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September 2024 Stellungnahmen bereits eingegangen sind.	Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden im Rahmen des Offenlagebeschlusses abgewogen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22.4	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche Gelände. Es wird befürchtet, 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 2024 und am 2. Juli 2025, bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, wird darum gebeten, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.5	An welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?	Es wurde eine erste „Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation" durchgeführt (Erschließung des Fuchs-Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, April 2025). Es wird auf Kapitel 3.1 der Begründung, Teil A der Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.6	Eine erforderliche Schutzmaßnahme für das südlich des o. g. Fußwegs befindliche Gebiet, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist	Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne. Es wird auf Kapitel 3.1 und 4.5 der Begründung, Teil A der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.		
22.7	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 wird befürchtet, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23	**Bürger 23 - Schreiben vom 09.09.2025**		
23.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September 2024 Stellungnahmen bereits eingegangen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.2	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	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Preyerstraße im Osten.		
23.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.4	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche Gelände. Es wird befürchtet, 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 2024 und am 2. Juli 2025, bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, wird darum gebeten, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.5	An welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?	s. Stellungnahme zu Bürger 22.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23.6	Eine erforderliche Schutzmaßnahme für das südlich des o. g. Fußwegs befindliche Gebiet, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.7	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 wird befürchtet, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.	**Bürger 24 - Schreiben vom 09.09.2025**		
24.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September 2024 Stellungnahmen bereits eingegangen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.4	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche Gelände. Es wird befürchtet, 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 2024 und am 2. Juli 2025, bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, wird darum gebeten, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24.5	An welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?	s. Stellungnahme zu Bürger 22.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.6	Eine erforderliche Schutzmaßnahme für das südlich des o. g. Fußwegs befindliche Gebiet, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.7	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 wird befürchtet, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.8	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25.	**Bürger 25 - Schreiben vom 09.09.2025**		
25.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September 2024 Stellungnahmen bereits eingegangen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.2	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.3	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.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.4	Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche Gelände. Es wird befürchtet, 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 2024 und am 2. Juli 2025, bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger	s. Stellungnahme zu Bürger 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, wird darum gebeten, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.		
25.5	An welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?	s. Stellungnahme zu Bürger 22.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.6	Eine erforderliche Schutzmaßnahme für das südlich des o. g. Fußwegs befindliche Gebiet, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.	s. Stellungnahme zu Bürger 22.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.7	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 wird befürchtet, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen sind.	s. Stellungnahme zu Bürger 6.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25.8	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	s. Stellungnahme zu Bürger 4.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.		
26.	**Bürger 26 - Schreiben vom 10.09.2025**		
26.1	Der Bürger / die Bürgerin verweist auf eine kürzlich ausgestrahlte Sendung „ARD Story: Zugepflastert!". In dieser wurde die zunehmende Versiegelung in Deutschland thematisiert und, dass jeden Tag 50 Hektar kühlende Grünfläche unter Asphalt und Beton verschwindet. Die Aufheizung und Versiegelung deutscher Städte geht weiter – mit hohen Gesundheitsrisiken. Aufgeheizter Asphalt und Beton werden zunehmend zum Problem in deutschen Städten. Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume die Betonflächen in Städten um bis zu 10 Grad herunterkühlen können. Des Weiteren wird auf einen Beitrag der Greenpeace Österreich verwiesen. Es wird darum gebeten, die zuvor genannte Problematik im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf den Nachhaltigkeitspreis verwiesen, der an die Stadt Eschweiler 2019 verliehen wurde.	s. Stellungnahme Bürger 4.1 und 4.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.2	Der deutsche Nachhaltigkeitspreis würdigt das vorbildliche Engagement einer Stadt in den Bereichen nachhaltige Stadtentwicklung, soziale Sicherheit und Umweltbewusstsein. Unter Umweltbewusstsein ist in diesem Zusammenhang der schonende Umgang mit Umweltressourcen zu verstehen. Es wird darauf verwiesen, dass, bevor die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in Erwägung gezogen wird, zunächst eine Betrachtung der bereits in unserer Stadt bestehenden Immobilien und des Lebensalters ihrer Bewohnerinnen bzw. Eigentümerinnen vorgenommen werden sollte. Dann wird man ermitteln können wie viele Bestandsimmobilien in Zukunft am Markt angeboten werden. Dadurch könnte man künftigen Leerständen begegnen.	s. Stellungnahme zu Bürger 4.1 Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen wird der städtebauliche Missstand an dieser Stelle beseitigt und die mindergenutzten Flächen werden aufgewertet, ohne das wertvolle Flächen im Außenbereich neu in Anspruch genommen werden müssen. Die Ziele der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich konkret aus den heutigen Darstellungen des Regionalplanes (s. Begründung, Teil A, Kapitel 1.2, 1.4 und Teil B, Kapitel 7.4).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.3	Es wird darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahren eine Vielzahl von neuen Baugebieten für Wohnungsbau ausgewiesen worden sind. Der Mangel an ökologischen Aspekten im Rahmen	Zur Sicherstellung einer ökologisch angepassten und nachhaltigen Entwicklung wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht (Begründung Teil B) gemäß § 2 (4) BauGB und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

	dieser wird kritisiert.	§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne definiert bzw. festgesetzt.	genommen.
26.4	Woraus wird abgeleitet, dass in Eschweiler Wohnraum benötigt wird, wenn laut Information und Technik NRW die Bevölkerungszahl in Eschweiler in den nächsten 25 Jahren rückläufig sein wird? Liegt für die Stadt Eschweiler eine aktuelle belastbare Erhebung vor, wieviel Wohnraum künftig benötigt wird? Wo ist diese Erhebung einsehbar? Oder hängt die Entwicklung von Baugebieten von Investoren ab?	Die Prognosen von IT.NRW werden in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Der Bevölkerungsrückgang steht einem qualitativen und strukturellen Wandel der Wohnbedürfnisse gegenüber. Der entsprechende Wohnungsbedarf wurde durch das Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Nov. 2022) bestätigt. Aufgrund dieses Gutachtens wurde die Stadt Eschweiler in die Liste angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen. Die Entwicklung des Gebietes ist nicht primär investorengesteuert, sondern dient der Deckung eines gesamtstädtischen Bedarfs an Wohnraum. Ziel ist es, neben freifinanzierten Wohnungen auch öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.5	In den Unterlagen/Vorlagen des Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss ist die Rede davon, dass es sich bei dem Gebiet Nördlich Dreiers Gärten „um eine einzigartige Chance für die Flächenentwicklung im Eschweiler Stadtzentrum für das nächste Jahrzehnt" handelt. Die Betrachtung "für das nächste Jahrzehnt" kann für die Gesamtsituation der Stadt jedoch nicht zielführend sein. Was ist in 20, 30 oder 40 Jahren?	Das nächste Jahrzehnt wurde konkret benannt, weil davon auszugehen ist, dass die vorgesehene Entwicklung in diesem Zeithorizont umgesetzt wird. Der Flächennutzungsplan (FNP) entfaltet als vorbereitender Bauleitplan seine primäre Steuerungswirkung in der Regel für einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird der Grundstein für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Siedlungsentwicklung Nahe der Innenstadt gelegt. Damit unterstützt die Planung das langfristige Stadtentwicklungsziel, dauerhaft ausreichenden und qualitätsvollen Wohnraum bereitzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.6	In Gesprächen mit Vertreterinnen/Vertretern der Verwaltung und des Stadtrats wird immer die Nähe des Areals zur Innenstadt hervorgehoben. Daraus wird die Attraktivität des Gebiets abgeleitet. Die Gestaltung der Innenstadt wird in diesem Zusammenhang kritisiert. Dies kann Auswirkungen auf das neue Wohngebiet haben.	Die Gestaltung der Innenstadt ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Versorgungseinrichtungen stellt unabhängig vom subjektiven ästhetischen Empfinden einen wesentlichen Standortvorteil dar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.7	Hinzu kommt, dass es sich nicht um preisgünstiges Bauland handeln wird. Die Baulandpreise der angrenzenden Gebiete gehören nach der Bodenrichtwerttabelle bekanntlich in Eschweilers obere Kategorie. Der allgemeine Wunsch nach Schaffung von bezahlbarem	Die Bauweise und Dichte innerhalb der in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Änderungsverfahrens. Für den westlichen Teilbereich (ehemaliges FUCHS/DEA Gelände) liegt das städtebauliche Kon-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Wohnraum wird aufgrund der zu erwartenden hohen Grundstückspreise in diesem Areal wohl nicht erfüllt werden können.	zept und der Bebauungsplanentwurf vor. Ziel ist es, neben freifinanzierten Wohnungen auch öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.	
26.8	Nach den Ausführungen im einleitenden Absatz sind eigentlich Grünflächen am Rande der Innenstadt nötig, anstatt großflächige Versiegelungen von Naturböden vorzunehmen. Dies auch, weil vor Jahren der Stadtpark zwischen Kaiserstraße und Marienstraße, zum Nachteil des Stadtklimas verkleinert worden ist, um das P&C-Gebäude bauen zu können. Durch diese Baumaßnahme an der Marienstraße (gegenüber dem Ende der Grabenstraße) und dem Bau des Hotels an der Dürener Straße (gegenüber der oberen Grabenstraße) ist die Nord-Süd-Belüftung der Innenstadt stark beeinträchtigt worden, was auch zu einem Anstieg der Temperaturen geführt hat. Deshalb sind Grünflächen am Rande der Innenstadt umso wichtiger, auch um Gesundheitsrisiken für die Einwohner zu verringern. Die Pläne zur Entwicklung des Baugebiets „Nördlich Dreiers Gärten" sind kritisch zu überdenken.	s. Stellungnahme zu Bürger 18.3 und 18.4 Die Detaillierte Flächenaufteilung findet im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren statt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.9	Die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs „Quartier Nördlich Dreiers Gärten" wird positiv wahrgenommen. Dem Preisgericht gehört jedoch leider kein qualifizierter Vertreter des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW und/oder der anerkannten Naturschutzverbände BUND, LNU und/oder NABU an. Es wird um Korrektur gebeten.	Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wurde durch ein Preisgericht entschieden, das zu einem Teil mit Landschaftsplanern und Landschaftsarchitekten besetzt wurde. Die Zusammensetzung des Preisgerichts richtet sich nach den verbindlichen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW). Damit wurde die Berücksichtigung der landschaftsbezogenen Belange hinreichend gewährleistet. Die Einbindung der hier aufgelisteten Akteure wird außerdem über die Trägerbeteiligungen des regulären Bauleitplanverfahrens gesichert.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) / Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1.	**Bezirksregierung Arnsberg - Schreiben vom 09.09.2024**		
1.1	Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld *„Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“*, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld *„Glückauf“*, über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld *„Eschweiler Reserve – Grube“* und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld *„Zukunft“*. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder *„Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“*, *„Glückauf“* und *„Eschweiler Reserve - Grube“* 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, diese 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 bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich	Innerhalb der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich über auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern befindet. Die Rechtsnachfolger der ehemaligen Eigentümer wurden bereits am Verfahren beteiligt. Von der EBV GmbH wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert, eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich. Die RWE Power Aktiengesellschaft wurde gleichfalls beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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 wird mitgeteilt, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist.		
1.2	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 Braunkohlenbergbausbedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Demnach liegt der Planbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. Für die Stellungnahme 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. <u>Folgendes sollte berücksichtigt werden:</u> 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.	Innerhalb der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen der braunkohlebergbaubedingten Grundwasserabsenkungen befindet. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Änderungsbereich in den folgenden Jahren kann nicht ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Daraus können Bodenbewegungen erfolgen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.3	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.	Die RWE Power AG wurde bereits am Verfahren beteiligt, hat aber im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Der Erftverband hat sich mit Schreiben vom 24.07.2024 geäußert. Die Grundwasserflurabstände werden im Rahmen der Erstellung der Entwässerungskonzepte zu den nachgeordneten Bebauungsplänen abgefragt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Der Planbereich 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. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Die erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund der Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.	Innerhalb der Begründung erfolgt der Hinweis, dass der Änderungsbereich über zwei Erlaubnisfeldern liegt. Erlaubnisse dienen der Aufsuchung von ‚Erdwärme'. Damit sind jedoch keine konkreten Maßnahmen erlaubt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	**Bezirksregierung Köln, Dez. 54 - Schreiben vom 29.07.2025**		
2.1	Am 01. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft getreten. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Es wird auf folgende Grundsätze hingewiesen: • Mit der Einführung dieses Raumordnungsplans führt der Bund u.a.	Im Rahmen der Begründung Teil A zur 28. Flächennutzungsplanänderung wird bereits unter Kapitel 4.5 „Wasser" auf mögliche Hochwasserrisiken durch Oberflächenwasser oder Starkregenereignisse hingewiesen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	einen risikobasierten Ansatz in der Raumplanung ein, um Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten in den durch Hochwasser bedrohten Gebieten im Raumplanungsprozess stärker zu berücksichtigen. • Die Wasserwirtschaft unterstützt die Kommunalplanung hierbei durch die Übermittlung der erhobenen Daten zu den Grundlagen der Wasserwirtschaft. • Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben unberührt; es erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und die Gebietskulissen des Fachrechts. • Die Verordnung nimmt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Blick; diese Flächen weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotential auf. • Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf folgendes hingewiesen:		
2.2	Zu I.1.1. (Z) Es wird darauf hingewiesen, dass die Risiken von Hochwasser in dem Planungsraum zu prüfen sind. Neben der Eintrittswahrscheinlichkeit und der räumlichen und zeitlichen Auswirkung im Hochwasserfall sind auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit für eine Risikoabschätzung zu betrachten. Die amtlichen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten können online abgerufen werden.	Die genannten Aspekte werden bereits in Kapitel 4.5 „Wasser" der Begründung Teil A zur 28. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.3	Zu I.2.1. (Z) Bei der Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen können die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenden Planungsraum erstellt wurden.	Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) wird im Rahmen der Begründung bereits berücksichtigt (s. Begründung, Abbildung 10).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.4	Zu II.1.2 (Z), II.1.4 (G), II.1.5 (G), II.1.6 (G) und II.2.3. (Z) Es ist zu prüfen, ob in dem angegeben Planungsraum nachfolgende Maßnahmen derzeit in Abstimmung sind oder/und zukünftig geplant werden sollten: • Freihaltung von Flächen für eine Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen oder zur Deichrückverlegung • Gewässerausbauverfahren mit Auswirkungen auf den Hochwasserschutz • Hochwasserschutzmaßnahmen zur Sicherung der Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramm Es ist im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen, ob der angegebene Planungsraum gegen eine dieser beabsichtigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen spricht. Auskunft hierüber können bei den Unterhaltungs- und Ausbaupflichtigen oder den zuständigen Wasserbehörden eingeholt werden.	Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine der genannten Maßnahmen derzeit in Abstimmung oder zukünftig geplant, da sich der Änderungsbereich außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten befindet (s. Begründung, Kapitel 4.5 „Wasser" Begründung, Teil A).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.5	Zu II.2.2 (G) Es wird auf die Prüfung der unter Satz 2 Nummer 1 genannten „Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen" und Satz 2 Nummer 2 genannten „Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen und Siedlungsstrukturen" hingewiesen.	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 (1) WHG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.6	Zu II.3 (G) Es wird auf das Planungs- und Genehmigungsverbot von in Satz 1 Nummer 3 genannten baulichen Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen.	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsbieten nach § 78b WHG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Schreiben vom 12.07.2024 und 22.07.2025**		
3.1	**Schreiben vom 12.07.2024** Gegen das Vorhaben hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen. Die beabsichtigte Maßnahme befindet sich - im Bereich einer aktiven Pipeline Würselen-Altenrath - im Bereich des Militärstraßengrundnetzes A4 - im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen	Die genannte Pipeline wurde bereits entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes eingetragen. Innerhalb der Begründung zur FNP-Änderung wird auf die militärische Flugzone hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich einer militärischen Flugzone befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden. Es kann im Genehmigungsverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen.		
3.2	**Schreiben vom 22.07.2025** Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.07.2024 (Vorgang III-1438-24-FNP) weiterhin Gültigkeit hat.	s. Stellungnahme zu Nr. 3.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	**Bundesnetzagentur, Richtfunk - Schreiben vom 08.08.2024, 23.08.2024 und 18.07.2025**		
4.1	**Schreiben vom 08.08.2024** Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist: 1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine• Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich. 2. Es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe, z. B. Flurbereinigung, Landschaftsschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren. 3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB abgibt. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes ("Frequenzordnung").	Aufgrund der Änderung eines Flächennutzungsplanes, in der keine Gebäudehöhen normiert werden, wird seitens der Bundesnetzagentur keine Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung erfolgt in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG.		
4.2	**Schreiben vom 23.08.2024** Auf Grundlage der Angaben wurde eine Überprüfung auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Störungen sollen vermieden werden. BETREIBER RICHTFUNK AKTIV: Plusnet GmbH Telefónica Germany 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 Änderungsbereich sind nach Aussage der Bundesnetzagentur drei Richtfunkbetreiber aktiv. Die Richtfunkbetreiber werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erneut beteiligt. Bzgl. Radar, Radioastronomie und Funkmessstationen sind keine Betreiber betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	**Schreiben vom 18.07.2025** Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist: 1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20	Aufgrund der Änderung eines Flächennutzungsplanes, in der keine Gebäudehöhen normiert werden, wird seitens der Bundesnetzagentur keine Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung erfolgt in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Meter bzw. um eine Planung einer Solar-/ Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich. 2. Es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe, z. B. Flurbereinigung, Landschaftsschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren. 3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.		
5.	**Erftverband - Schreiben vom 24.07.2024**		
	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.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.	**Geologischer Dienst NRW – Schreiben vom 08.08.2024**		
6.1	Zum Änderungsverfahren 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.	In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Erdbebengefährdung hingewiesen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Der Änderungsbereich 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".		
6.2	**Baugrund** Der Untergrund im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches verläuft in Nordwest/Südost- Richtung eine tektonische Störung. Diese Störungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv. Der Änderungsbereich 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 wird empfohlen, soweit dies nicht bereits geschehen ist, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen.	Der Bodenaufbau wird innerhalb der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beschrieben. Auf die tektonischen Störungen und deren seismische Inaktivität wird ebenfalls hingewiesen. Innerhalb der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen befindet und es hierdurch zu Bodenbewegungen kommen kann. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Fernmeldekabel der RWE Power AG. Die technische Abstimmung wurde durch Amprion durchgeführt, zu dem Verfahren bestehen keine Bedenken. s. Stellungnahme der Verwaltung zu 14.2 und 20	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt 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: <u>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</u> Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des GEOportal.NRW 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 zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Schutzgut Boden beschrieben und bewertet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. <u>Verwendung von Mutterboden</u> 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.	Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sondern der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	**Autobahn GmbH - Schreiben vom 13.09.2024**		
7.1	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 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 des hier betrachteten Änderungsbereiches. 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 verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2	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. Es ist zudem zu beachten, dass durch die Festsetzung planexterner	Der Sachverhalt bezüglich nicht bestehender Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder andere ggf. erforderliche Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Autobahn GmbH wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erneut beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

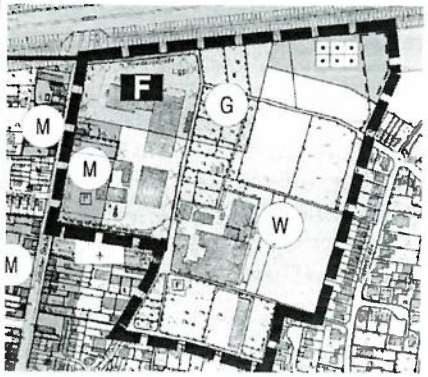
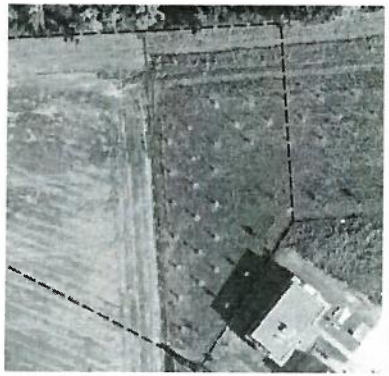
	Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Einrichtungen der Autobahn GmbH nicht auszuschließen ist. Zu gegebener Zeit wird daher um Mitteilung der planexternen Flächen gebeten.		
7.3	Weiterhin sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone 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).	Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sondern der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.4	Folgende Inhalte sind 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.	Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sondern der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.	**Landesbetrieb Straßenbau NRW - Schreiben vom 04.09.2025**		
	Es bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken gegen die 28. Änderung des FNP, da die Belange des Landesbetriebes in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 223 (Abschnitte 8/10) und grenzt westlich an die K 33, Abschnitt 4 angrenzend und jeweils innerhalb der OD. In dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist der Knoten 5103047 (L 223 (Indestraße) / K 33 (Kochgasse)) nicht untersucht worden. Es wird darauf hingewiesen, dass in den weiteren Verfahrensschritten auch die Leistungsfähigkeit des Knotens 5103047 nachzuweisen ist.	Der Knoten 5103047 wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren untersucht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	**StädteRegion Aachen – Schreiben vom 12.09.2024 und 09.09.2025**		
9.1	**Schreiben vom 12.09.2024**		
9.1.1	**A 70 – Umweltamt: Allgemeiner Gewässerschutz** Es bestehen keine Bedenken. Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.2	**A 70 – Umweltamt: Immissionsschutz** Belange nicht betroffen	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.3a	**A 70 – Umweltamt: Bodenschutz und Altlasten:** Aus Sicht Bodenschutz/Altlasten kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, weil der Umweltbericht und die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht vorliegen. Es wird auf Folgendes hingewiesen:	Der Umweltbericht zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dafür erforderlichen Gutachten wie Bodengutachten, Artenschutzvorprüfung werden zur Offenlage vorgelegt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Form von Eingriffs- und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Ausgleichsbilanzen wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne erstellt.	
9.1.3b	*Altlasten:* Wie in der Begründung beschrieben, befinden sich im Plangebiet zwei Flächen, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter den Nummern 5103/0042 und 5103/0325 geführt werden. Eine Übersicht zum FNP-Gebiet und den Altstandorten enthalten die Abbildungen 1 und 2. Abb. 1: Änderungsbereich der 28. FNP-Änderung – Nördlich Dreiers Gärten – Abb. 2: Lage der Altstandorte Kataster-Nr. 5103/0042 und 5103/0325 Die Altlasten werden in der Begründung Teil A aufgeführt und demnach im weiteren Verfahren ergänzt. Bis jetzt noch nicht berücksichtigt ist, dass im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Jahr 2019 Cadmium-Gehalte festgestellt wurden, die in Hinblick auf die Nutzung der Flächen für den Nahrungsmittelanbau untersucht wurden. Hier gab es Auffälligkeiten. Ebenso zeigt die Bodenbelastungskarte für diese Teilflächen erhöhte Schwermetallgehalte. Im weiteren Verfahren ist in Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohnbaufläche eine Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchungen) erforderlich.	Die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführten Flächen sind in der Begründung aufgeführt. Die westliche Fläche (5103/0042) ist im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Fläche wurde auch im Änderungsentwurf entsprechend gekennzeichnet. Die östliche Fläche (5103/0325) wurde nun ebenfalls im Änderungsentwurf gekennzeichnet. Der Umgang mit den altlastenverdächtigen Flächen wird in der Begründung erläutert. Der Umgang mit den Cadmium- und Schwermetallgehalten im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ebenfalls in der Begründung erläutert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine detaillierte Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Nutzung als Wohnbaufläche.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.3c	*Bodenschutz:* Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Bodeneingriffe sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 und 4 BNatSchG	Die Ermittlung des Bodeneingriffs erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne. Die Eingriffe und deren Ausgleich werden innerhalb der zu erarbeitenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen beschrieben und argumentativ bewertet. Des Weiteren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	sowie § 1 a Abs. 3 BauGB). Hierbei sollten auch bodendienliche. Maßnahmen (z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz) in Erwägung gezogen werden, die tatsächlich auf den Ausgleich von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen abzielen.	werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltberichte der nachgeordneten Bebauungspläne aufgeführt.	
9.1.4	**A 70 – Umweltamt: Natur und Landschaft** Zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 "Nördlich Dreiers Gärten" 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 geplante Flächennutzungsänderung zu erwartendem Eingriff 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 der nachgeordneten Bebauungspläne. Innerhalb dieser Bewertungen wird der jeweils erforderliche Ausgleich formuliert und als Festsetzung in den jeweiligen Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Bezüglich des Artenschutzes ist eine Vorprüfung der Stufe I vorgenommen worden. (28. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) Eine weiterführende Artenschutzuntersuchung der Stufe II auf der Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung der Stufe I wurde bereits durchgeführt. Die Ergebnisse sind, aufgrund der vorgegebenen Untersuchungszeiträume, erst nach der Offenlage eingegangen. Gemäß der ASP II ist davon auszugehen, dass es mit Ausnahme des Turmfalken und der bisher nicht näher untersuchten Fledermäuse tatsächlich keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Tierarten im Planänderungsgebiet gibt. Somit besteht bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele nur bei diesen genannten Arten noch Klärungsbedarf, der aber erst auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

9.1.5	**S 64 – Mobilität und Klimaschutz** **Regionalentwicklung** Zum Änderungsverfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung grundsätzlich keine Bedenken. **Straßenbau und Radverkehr** Es bestehen aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum o.g. Projekt keine Bedenken, soweit S 64 als Baulastträger und / oder Straßenverkehrsbehörde zuständig ist.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2	**Schreiben vom 09.09.2025**		
9.2.1	**A 38 - Amt für Rettungswesen und Bevölkerungsschutz** Es bestehen gegen die Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplans in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.2	**A 70 – Umweltamt: Allgemeiner Gewässerschutz:** Aus Sicht des Allgemeinen Gewässerschutzes kann das Vorhaben umgesetzt werden. Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.	Es wurden keine Bedenken geäußert. Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.3	**A 70 – Umweltamt: Immissionsschutz:** Die Belange sind nicht betroffen.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.4	**A 70 – Umweltamt: Bodenschutz und Altlasten:** Aus Sicht Bodenschutz / Altlasten kann das Vorhaben umgesetzt werden. Die Belange von Altlasten und Bodenschutz werden im weiteren Verfahren abschließend berücksichtigt.	Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Belange von Altlasten und Bodenschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.5a	**A 70 – Umweltamt: Natur und Landschaft:** Eine abschließende Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Nördlich Dreiers Gärten" kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.	Für den betreffenden Teilbereich besteht, wie bereits in der Stellungnahme geschrieben, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 298 „Westlich Vöckelsberg“ (2020). Die Fläche ist dort als Grünflä-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Im nordöstlichen Teil der geplanten Flächennutzungsplanänderung soll ein Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" ausgewiesen werden, bei dem es sich teilweise um eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 298 „Westlich Vöckelsberg" handelt, der im Jahr 2020 rechtskräftig wurde (s. Kartenausschnitte unten). Diese Streuobstwiese ist im Flächennutzungsplan von der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" auszusparen. Dies ist in der Plandarstellung kenntlich zu machen. Bei Berücksichtigung dieser Änderung bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.  	che mit der Zweckbestimmung „Klimawandelanpassungsmaßnahmen" festgesetzt. Es handelt sich um eine Ausgleichfläche. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entfaltet gemäß § 5 BauGB keine parzellenscharfe Regelungswirkung, sondern stellt die beabsichtigte Bodennutzung lediglich in Grundzügen dar. Die im Änderungsbereich vorgesehene Darstellung als Grünfläche steht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht entgegen. Maßgeblich für die verbindliche Bodennutzung bleibt der Bebauungsplan. Die Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche bleibt unabhängig von der gewählten Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten. Die Ausgleichsthematik wird entsprechend im anschließenden Bebauungsplanverfahren geregelt.	
9.2.5 b	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 geplante Flächennutzungsänderung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der A 70 Umweltamt der StädteRegion Aachen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. Ebenfalls ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzuntersuchung der Stufe II entsprechend der Ergebnisse	Der naturrechtliche Ausgleich ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und wird in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bilanziert. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 9.1.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	der Artenschutzuntersuchung der Stufe I des Büros für Umweltplanung vom März 2025 vorzulegen.		
9.2.7	**A 64 – Raum, Mobilität, Klima** **Regionalentwicklung:** Es bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken. **Straßenbau, Radverkehr, Verkehrslenkung:** Es bestehen aus straßenbaurechtlicher und verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken soweit A 64 Raum, Mobilität, Klima der Städte-Region Aachen als Baulastträger zuständig ist. Im Zuge der weiteren und detaillierteren Planung zur Anbindung des Plangebietes an die K33 Jülicher Straße ist A64 auch weiterhin einzubeziehen.	Es wurden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen nachgeordneter Bebauungsplanverfahren wird A 64 weiterhin beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	**Landesbüro für Naturschutzverbände (NABU) - Schreiben vom 23.08.2025**		
10.1	Die NABU äußert sich positiv zur Nutzung von ehemaligen Industriegebieten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückeroberung der Natur nach jahrelanger Brache berücksichtigt werden muss. Für das Gebiet wird eine ASP II und UVP gefordert.	Der naturrechtliche Ausgleich ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens und wird in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bilanziert. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 9.1.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Bestandsbäume sind zu erhalten. Die Kleingartenanlagen mit den Gartenlauben und dem Busch- und Baumwuchs ist ein neues städtisches Biotop, welches vernichtet wird. An der Grenze zum Friedhof soll ein breiter Hecken/Waldstreifen angelegt werden, der für Gartenvögel, Kleinsäuger (Bilche, Fledermäuse) Nahrung und Schutz bietet.	Die detaillierte Festsetzung von Bäumen und Gehölzen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Entsprechende Festsetzungen werden ggf. in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren getroffen. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 9.1.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	**IHK Aachen - Schreiben vom 13.09.2024 und 10.09.2025**		
11.1	**Schreiben vom 13.09.2024** Gegen die Absicht der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken.	Eine Nutzung als gewerbliche Baufläche wurde lange Zeit verfolgt. Aufgrund der dringenden Notwendigkeit der Schaffung von Wohn-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Allerdings gehen durch die Planung bisher gewerblich genutzte bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen verloren. Da insgesamt aber ein Mangel an Gewerbeflächen – nicht nur in Eschweiler, sondern in der Städteregion Aachen – festzustellen ist, sollten diese Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden.	raum und eines neuen Standortes für die Hauptfeuerwache werden die Flächen nun entsprechend entwickelt. Im Bereich des Kraftwerkes werden zudem neue gewerbliche Bauflächen geschaffen.	
11.2	**Schreiben vom 10.09.2025** Das der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und der Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen - Schreiben vom 10.09.2025**		
12.1	Gegen das Planvorhaben bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Reaktivierung von kommunalen Brachflächen schont den landwirtschaftlichen Außenbereich.	Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.2	Für die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen fordert die Landwirtschaftskammer, dass geprüft wird, inwiefern diese im Plangebiet, d.h. auf den öffentlichen Grünflächen am Standort umgesetzt werden können. Bisher ist ein externer Ausgleich in Höhe von 26.417 m² geplant. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen hierfür lehnt die Landwirtschaftskammer mit Blick auf den Erhalt dieser ab. Ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen können produktionsintegriert umgesetzt werden.	Der naturrechtliche Ausgleich ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	**ASEAG AG - Schreiben vom 12.07.2024 und 01.09.2025**		
13.1	**Schreiben vom 12.07.2024** Seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-. Das Gebiet ist ausreichend durch die an der Jülicher Straße liegende	Aufgrund der bestehenden Haltestellen an der Jülicher Straße ist eine ausreichende Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die geplante Anbindung an die Jülicher Straße soll im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes so	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.	dimensioniert werden, dass sie von Bussen befahren werden kann. Die Barrierefreiheit von ÖPNV-Haltestellen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.	
13.2	**Schreiben vom 01.09.2025** Die Stellungnahme der ASEAG vom 12.07.2024 bleibt unverändert. Seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-. 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 hinweisen, dass die beiden Haltestellen noch nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind. Für die vollständige Barrierefreiheit sind Leitelemente in den Haltestellenbereich zu integrieren.	Es wurden keine Bedenken geäußert. Der detaillierte Ausbau der Haltestellenbereiche ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.	**Amprion GmbH - Schreiben vom 12.08.2024 und 18.07.2025**		
14.1	**Schreiben vom 12.08.2024** Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in einem Abstand von ca. 300 m südlich zur im Betreff (110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft, Bl. 4176 Maste 27 bis 29) genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion. Die Leitungsführung ist bereits nachrichtlich in dem Entwurf der Planzeichnung zur 28. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Der Landesentwicklungsplan NRW sieht unter dem Punkt 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder	Ein Grundsatz der Raumordnung kann auf Ebene der Bauleitplanung überwunden werden. Die Höchstspannungsfreileitung liegt nördlich des Lärmschutzwalls der Autobahn. Da im Norden des Änderungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung ‚Feuerwehr', gewerbliche Bauflä-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

	sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll. Es wird um Berücksichtigung bei der weiteren Abgrenzung der neuen Wohngebiete gebeten. Gegen die Ausweisung der Flächen für Feuerwehr, Gewerbe und Grünflächen für Dauerkleingärten werden keine Einwendungen vorgebracht. Dieses Antwortschreiben ergeht auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde.	chen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten' vorgesehen sind, kann der vorgenannte Abstand für die Wohngebiete in diesen Bereichen eingehalten werden. Lediglich südlich der vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten' liegt der Abstand der geplanten Wohnbaufläche zur Leitung bei 350 m. Entsprechende Festsetzungen sind in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu treffen.	genommen.
14.2	**Schreiben vom 18.07.2025** Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 12.08.2024. Gegen einen Satzungsbeschluss in der eingereichten Fassung bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken. Dieses Antwortschreiben ergeht auch im Auftrag der RWE Power AG und der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, denen die betroffenen Leitungsanlagen teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurden.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.	**Deutsche Telekom GmbH - West - Schreiben vom 09.09.2024 und 28.07.2025**		
	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 um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung kann, aus wirtschaftlichen Gründen, eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich sein. Es ist 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	Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

	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.		
16.	**EBV GmbH - Schreiben vom 10.09.2024**		
	Zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplans werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17.	**Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH – Schreiben vom 23.09.2024 und 19.08.2025**		
	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 12.07.2024 bzw. 22.07.2025 geantwortet, siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
18.	**Open Grid Europe GmbH (über PLEdoc GmbH) – Schreiben vom 12.07.2024 und 18.07.2025**		
	Es wird mitgeteilt, dass von PLEdoc 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,	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

	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		
19.	**Regionetz GmbH – Schreiben vom 12.07.2024**		
	In dem Änderungsbereich 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 Fachabteilung 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. Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüft. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.	Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sondern sind im Rahmen der Erschließungsplanungen für die nachgeordneten Bebauungspläne zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.		
20.	**RWE Power Aktiengesellschaft, Abt. Liegenschaften – Schreiben vom 03.09.2025**		
	Die RWE Power AG teilt mit, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Fernmeldekabel der RWE befindet.	s. Stellungnahme der Amprion GmbH unter Punkt 14.2 Die technische Abstimmung wurde durch die Amprion GmbH vorgenommen. Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.	**Westnetz GmbH – Schreiben vom 25.07.2025**		
	Die Stellungnahme betrifft nur das betreute Nieder-, Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da keine Versorgungsanlage betroffen ist.	s. Stellungnahme der Amprion GmbH unter Punkt 14.2 Die technische Abstimmung wurde durch die Amprion GmbH vorgenommen. Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22.	**Thyssengas GmbH - Schreiben vom 15.07.2024 und 24.07.2025**		
22.1	**Schreiben vom 15.07.2024**		
22.1.1	Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens, 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.	Die Lage der Thyssengasleitung wird bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Kennzeichnung bleibt trotz Stilllegung der Leitung erhalten. Allerdings liegt die Leitung außerhalb des Bereiches der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Innerhalb der nachgeordneten Bebauungspläne werden die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Es wird darauf hingewiesen, 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 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 wird, 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 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 nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen -wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen zugestimmt werden. 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-leitungsauskwnft.de einzuholen, damit das aktuelle Planwerk über-geben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berück-sichtigen: 1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann ma-schinell 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, ein-gesetzt werden. 2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1 ,0 m und im Verti-kalabstand unter 0,5 m zu den Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden. 3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichti-gung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Ge-gebenheiten 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 im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die beglei-tende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werk-tage vor Baubeginn zu erfolgen. 4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsge-schwindigkeit V 30 mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verblei-bende 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 Lei-tungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache an Ort und Stelle festzulegen.		

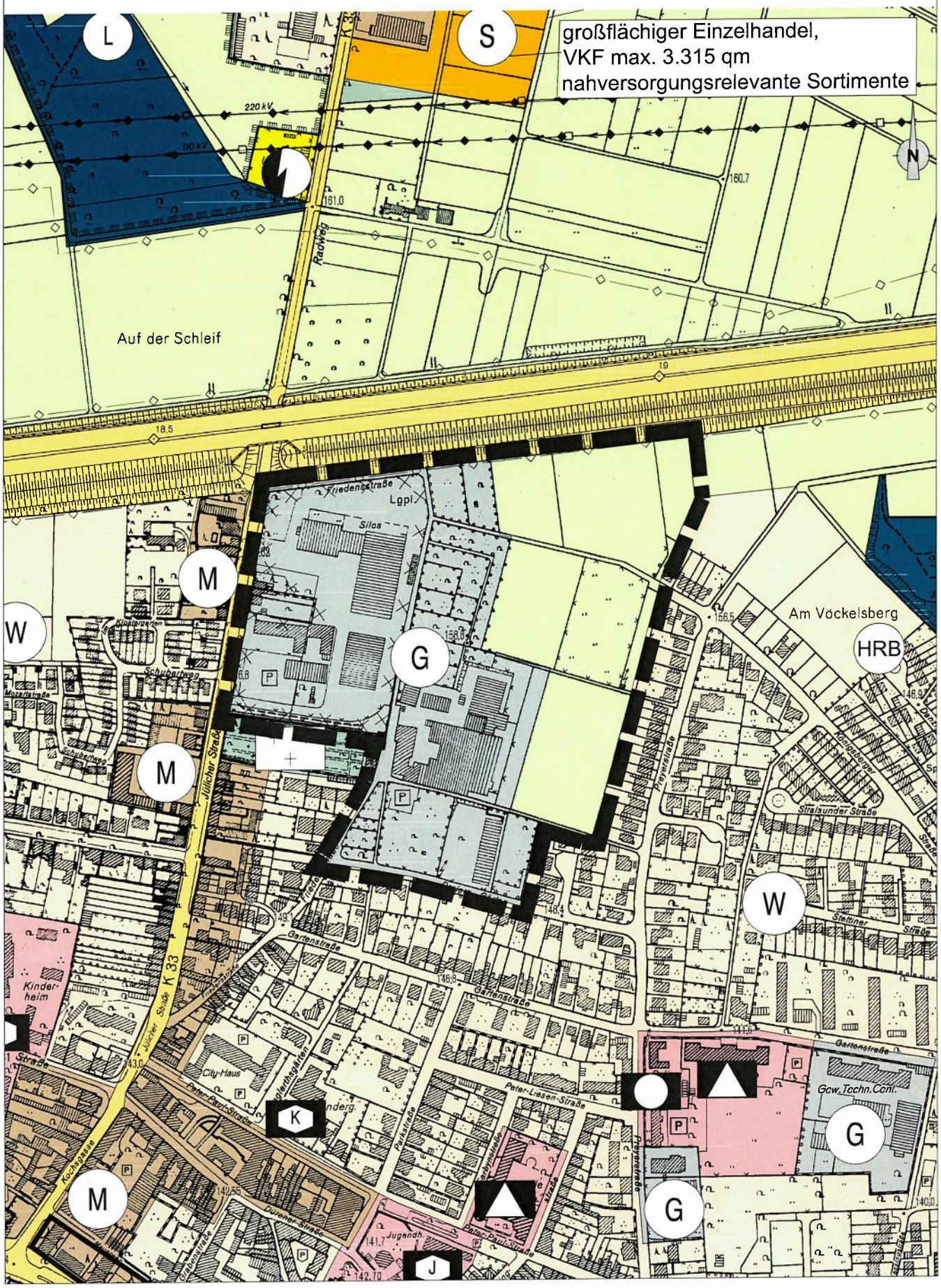
	6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird. 7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. 8. Die 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, bleiben möglich. Es ist sicherzustellen, dass die Gasfernleitung durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.		
22.1.2	Es ist zu berücksichtigen, dass 1. die Gasfernleitung nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt wird, 2. in der textlichen Begründung auf die Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,	Die nachrichtliche Darstellung der Fernleitung innerhalb des Planbereichs bleibt entsprechend dem heutigen Stand des Flächennutzungsplanes bestehen. Allerdings liegt die Leitung außerhalb des Bereiches der 28. FNP-Änderung. Innerhalb von Teil A der Begründung unter Punkt 2.7 zur FNP-Änderung, wird auf die Gasfernleitung hingewiesen. Die genannten Aspekte werden im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplan-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, die Thyssengas GmbH am weiteren Verfahren beteiligt wird.	verfahren berücksichtigt und die Thyssengas GmbH wird entsprechend an den Verfahren beteiligt.	
22.3	**Schreiben vom 24.07.2025** Die Gasfernleitung 038-002-000 ist bereits nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Zusätzlich wurde in der textlichen Begründung zum Verfahren auf die Gasfernleitung hingewiesen. Die Stellungnahmen vom 15.07.2024 mit dem Zeichen 20240712_0026_V01 behält auch weiterhin Gültigkeit.	Es wurden keine weiteren Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.	**WVER - Schreiben vom 09.09.2024 und 08.09.2025**		
23.1	**Schreiben vom 09.09.2024** 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 abzustimmen.	Für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Der WVER wurde am weiteren Verfahren beteiligt. Die Entwässerungskonzepte der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden dem WVER zur Abstimmung vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
23.2	**Schreiben vom 08.09.2025** Geplant ist die 28. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Dreiers Gärten" in Eschweiler. Auf dem ca. 14 ha großen Plangebiet sollen hauptsächlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen entstehen. Vorgesehen ist eine Erschließung im Mischsystem. Grundsätzlich sind neue Baugebiete im Trennsystem zu planen. Gemäß der Netzanzeige der Kläranlage Eschweiler vom Jahr 2024 ist die Entlastungsrate am unterhalb gelegenen Bauwerk Regenüberlaufbecken Eschweiler Nord bereits ausgelastet. Eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet würde die	Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes. Eine grundsätzliche Überprüfung der Netzkapazität hat bereits stattgefunden (s. Begründung, Teil A, Kapitel 3.1 „Ver- und Entsorgung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

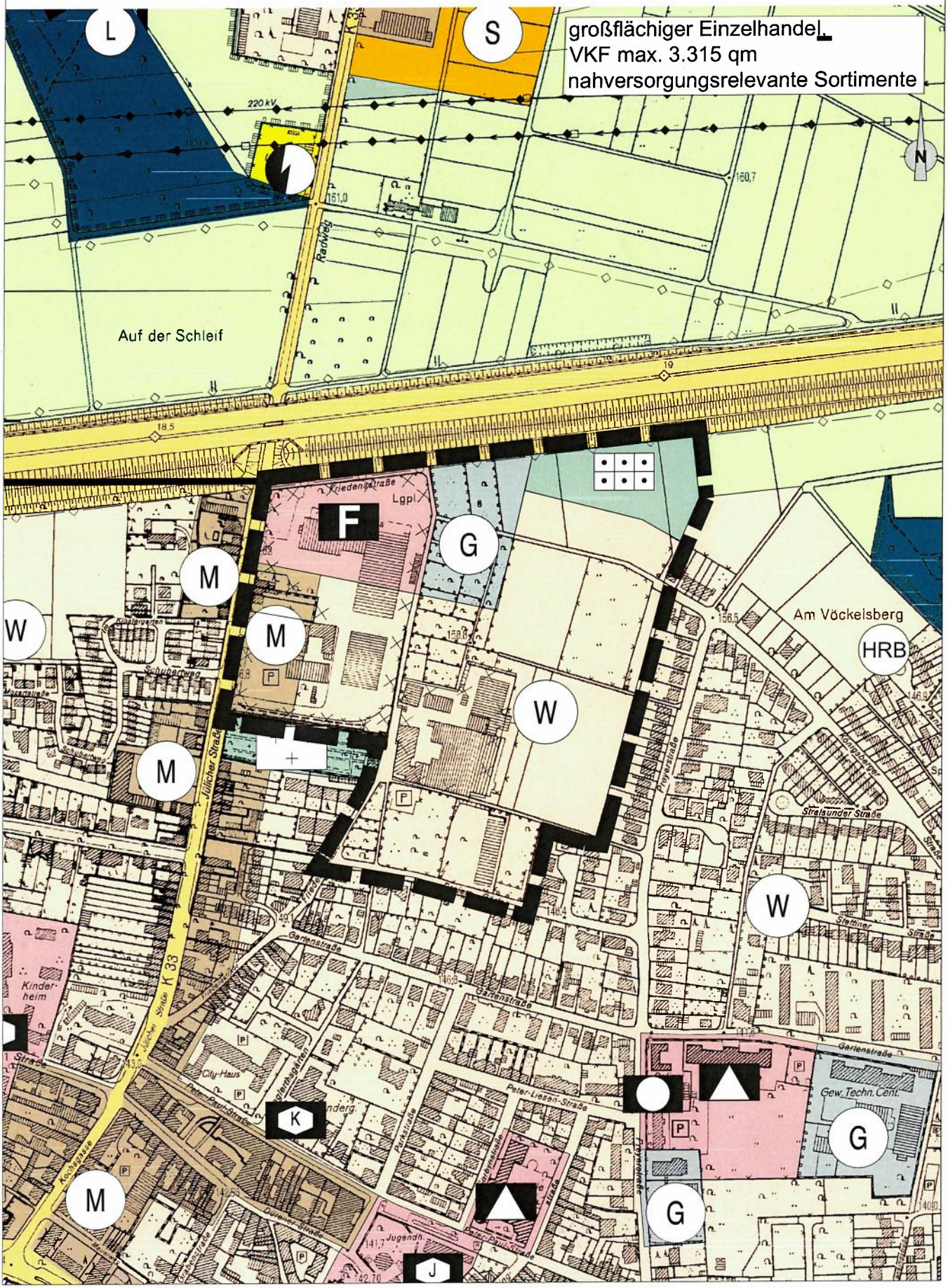
	Situation weiter verschärfen.		
24.	**GASCADE Gastransport GmbH - Schreiben vom 31.07.2024 und 27.08.2025**		
24.1	**Schreiben vom 31.07.2024 und 27.08.2025** Die Antwort erfolgt auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen 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.
24.2	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.	Die GASCADE Gastransport GmbH wird im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
24.3	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 berücksichtigt.
25.	**Vodafone West GmbH - Schreiben vom 02.09.2024**		
	Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone West GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.	**GasLINE GmbH (über PLEdoch GmbH) – Schreiben vom 12.07.2024 und 18.07.2025**		
26.1	Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH sind im Änderungsbereich nicht betroffen.	Keine Betroffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26.2	Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereiches 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 - Im Altach 8 in 71679 Asperg	Die Autobahn GmbH wurde beteiligt. Siehe Punkt 7.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
27.	**Plusnet (EnBW) - Schreiben vom 03.09.2024**		
	Sofern die Gebäudehöhen 14 m über Grund nicht überschreiten, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke ausgegangen.	Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine Gebäudehöhen festgesetzt. Der Richtfunknetzbetreiber wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erneut beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



28. Flächennutzungsplanänderung
- Nördlich Dreiers Gärten -



Planzeichenerklärung

Darstellungen

W — Wohnbauflächen

M — Gemischte Bauflächen

G — Gewerbliche Bauflächen

S — Sonderbauflächen
(Zweckbestimmung durch Einschrieb im Plan)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltungen

Schule

K — Kindergarten

J — Jugendheim

F — Feuerwehr

Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Friedhof

Dauerkleingärten

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

HRB — Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

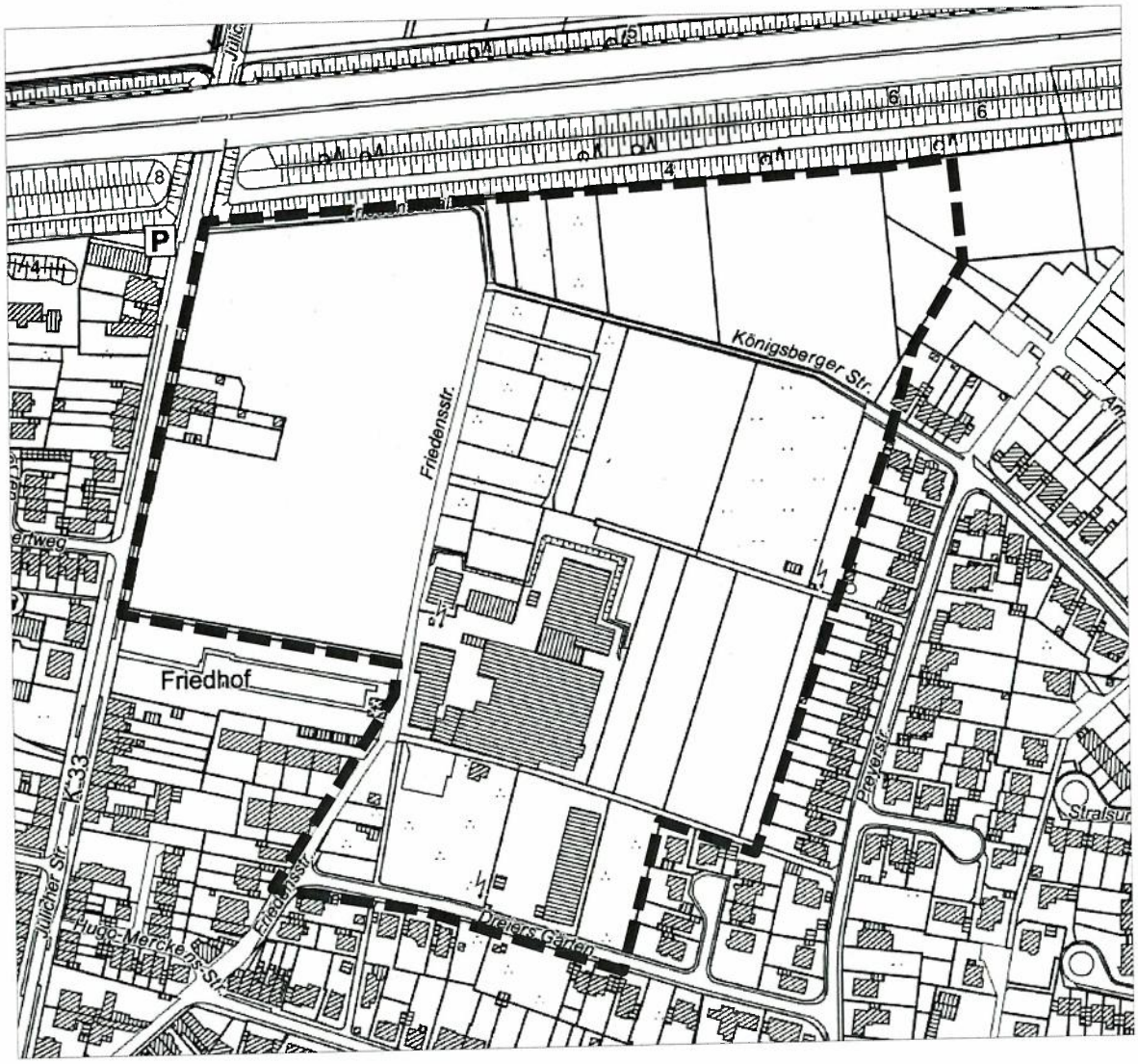
Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



STADT ESCHWEILER

28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

Kursiv und rot gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage geändert oder ergänzt.

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 4

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation 4
1.2 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung 5
1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 5
1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen 7

2 PLANINHALT 12

2.1 Wohnbauflächen (W) 12
2.2 Gemischte Bauflächen (M) 12
2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) 12
2.4 Gewerbliche Bauflächen (G) 13
2.5 Grünflächen 13
2.6 Kennzeichnung: Altlasten 13
2.7 Nachrichtliche Übernahme: Unterirdische Hauptversorgungsleitung 13

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGAPLANÄNDERUNG 13

3.1 Ver- und Entsorgung 14
3.2 Verkehrsanbindung 14

4 UMWELTBELANGE 15

4.1 Umweltprüfung 15
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 15
4.3 Artenschutz 15
4.4 Boden 16
4.5 Wasser 19
4.6 Immissionsschutz 20

5 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 22

TEIL B: UMWELTBERICHT 23

6 EINLEITUNG 23

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP - Änderung 23
6.2 Methodisches Vorgehen 23
6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind 24

7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 26

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 26

7.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 26
7.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt 28
7.1.3 Fläche und Boden 29

7.1.4 Wasser ... 31
7.1.5 Klima / Luft ... 33
7.1.6 Landschafts- und Ortsbild ... 34
7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 35
7.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 35
7.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 36
7.1.10 Wechselwirkungen ... 37
7.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 37
7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 37
7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 38
8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 38
8.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 38
8.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen ... 38
8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben ... 39
9 GUTACHTEN ... 39

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen nördlich des Eschweiler Stadtzentrums, zwischen der Jülicher Straße, Dreiers Gärten, Preyerstraße und der Autobahn A4. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Eschweiler in Teilbereichen der Fluren 16, 17 und 98.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Seite des Lärmschutzwalls der Autobahn A4,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke entlang der Preyerstraße bzw. der nördlichen Königsberger Straße,
- im Süden durch die Straße Dreiers Gärten und
- im Westen durch die südliche Friedensstraße, den angrenzenden evangelischen Friedhof und die östliche Seite der Jülicher Straße.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 14 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich Dreiers Gärten – [Quelle: Bezirksregierung Köln Geobasis NRW / eigene Bearbeitung, 2025]

„Fuchs/DEA Schmierstoffe". Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ca. 3,2 ha große Areal seit mehr als ca. 15 Jahren brach. Umschlossen vom ehemaligen Fuchs-Gelände liegen an der Jülicher Straße drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke (Hausnummern 86, 88 und 90). Östlich an das Areal schließen Kleingartenanlagen sowie südlich davon der ehemalige Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens" bzw. „VALSPAR Industries GmbH" mit einer Größe von ca. 1,5 ha an. Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Im östlichen Änderungsbereich liegen zwischen Kleingartenanlagen, dem VALSPAR-Gelände und der Rückseite der Preyerstraße landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der Autobahn befindet sich ein etwa 45 m breiter Lärmschutzwall mit einer dicht bewachsenen Böschung.

1.2 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, müssen neue Wohnbauflächen in Eschweiler entwickelt werden. Der entsprechende Wohnungsbedarf wurde durch das Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Nov. 2022) bestätigt. Aufgrund dieses Gutachtens wurde die Stadt Eschweiler in die Liste angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen. Mit der geplanten Bebauung soll ein zeitgemäßer und nachhaltiger Wohnungsbau sichergestellt werden.

Die vorhandene Nachfrage kann durch die Ausweisung einer größeren zusammenhängenden Fläche bestmöglich bedient werden. Da mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde gemäß Handlungskonzept Wohnen (2017) geprüft, ob zur Entwicklung von Wohnbauflächen die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen besteht.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung bieten sich aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten Anbindung zu Infrastruktureinrichtungen und der vorhandenen Zäsur innerhalb der Siedlungsstruktur für eine Weiterentwicklung an. Zudem sind diese Flächen bereits mehrseitig von Wohnbebauung umgeben. Mit der beabsichtigten Bebauung soll der Siedlungsraum arrondiert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen wird der städtebauliche Missstand an dieser Stelle beseitigt und die mindergenutzten Flächen aufgewertet.

1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Vorrangiges Ziel der Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt die Abbildung und planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes. Die als Gewerbliche Flächen dargestellten Bereiche entsprachen den Produktionsstandorten an der Jülicher Straße und der Friedensstraße sowie angrenzenden potentiellen Erweiterungsflächen. Auch die landwirtschaftlichen Flächen entsprachen bzw. entsprechen der tatsächlichen Nutzung.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Bauflächen wurden seit 2009 nicht in Anspruch genommen. Auch haben sich nach der Aufgabe der beiden Produktionsstandorte der Firmen Fuchs/DEA und VALSPAR - abgesehen von befristeten Zwischennutzungen - keine neuen Gewerbebetriebe auf den Flächen angesiedelt. Das Gelände an der Jülicher Straße liegt seit Jahren brach. Die bestehenden Gebäude auf dem VALSPAR-Gelände an der Friedensstraße stehen seit 2019 leer. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht

mehr der aktuellen Situation im Änderungsbereich. Darüber hinaus entsprechen sie aber - sowohl im Hinblick auf die Gewerbe- und Siedlungsflächenentwicklung im Allgemeinen als auch bezogen auf diesen Standort im Speziellen - auch nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler.

Nach dem planerischen „Trennungsgrundsatz" sollen unterschiedliche, benachbarte Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Eine räumliche Trennung von (potentiell störendem) Gewerbe und (einschränkender) Wohnnutzung ist aus planerischer Sicht immer notwendig und sinnvoll. Die Stadt Eschweiler ist bestrebt, diesem Grundsatz in einer geeigneten Gewerbe- und Siedlungsflächenausweisung Rechnung zu tragen.

In den vergangenen Jahren gab es wiederholt private als auch städtische Ideen und Initiativen zur Entwicklung des Änderungsbereiches, welche jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden.

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 wirtschaftliche 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.

Abbildung 2: Gesamtkonzept Standort Jülicher Straße [Quelle: NRW.Urban, 2022]

Vonseiten eines privaten Investors wurde im Jahr 2022 Interesse an einer zeitnahen Entwicklung des Fuchs/DEA-Geländes sowie mittelfristig der angrenzenden Bereiche zwischen Friedensstraße, Dreiers Gärten und Preyerstraße geäußert. Für das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände liegt ein erstes Plankonzept vor. Vorgesehen ist die Schaffung eines Wohn- und Mischgebietes mit (teilweise gefördertem) Geschosswohnungsbau und Angeboten des betreuten Wohnens. Die Stadt beabsichtigt an der Jülicher Straße parallel zur Autobahn zudem den neuen Standort für den Bau der Eschweiler Hauptfeuerwache vorzusehen. Die zentrale Lage im Eschweiler Stadtzentrum und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße (K 33) sind optimale Standortbedingungen für eine derartige Nutzung.

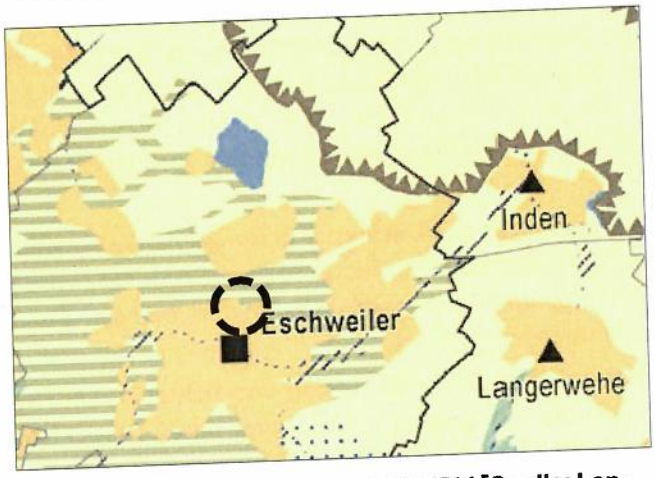
Für den östlich gelegenen Teil ist mittelfristig ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen; hierzu liegen jedoch noch keine konkreteren Pläne vor. Zum Schutz der lärmsensiblen Wohnbebauung wird die Schaffung nicht störender Gewerbeflächen entlang der nördlichen Grenze neben der geplanten Hauptfeuerwache angestrebt, um hier einen ausreichenden Abstand zwischen Wohnbauflächen und Autobahn zu gewährleisten. Zudem sollen die vorhandenen Kleingartenanlagen innerhalb des Änderungsbereiches an anderer Stelle bestehen bleiben. Da diese

ebenso weniger lärmsensibel sind, sollen im nordöstlichen Bereich Grünflächen geschaffen werden, welche als Kleingärten genutzt werden können.

1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)



Im rechtskräftigen LEP NRW vom 08.02.2017 mit den ab dem 06.08.2019 geltenden Änderungen befindet sich der Änderungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung im Randbereich des „Siedlungsraumes" von Eschweiler. Nördlich grenzen „Freiraum" und „Grünzüge" an.

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

Zu den **Zielen und Grundsätzen des LEP** gemäß § 3 Raumordnungsgesetz, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

- **Ziel 2-3 – Siedlungsraum und Freiraum**: „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche". Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Siedlungsbereichs.
- **Grundsatz 4-2 – Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)**: „Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden". Diesem soll unter anderem durch den Erhalt innerstädtischer Grünflächen und Kaltluftbahnen Rechnung getragen werden. Durch die geplante Entwicklung werden bislang unbebaute siedlungsnahe Freiflächen in Anspruch genommen. Klimatische Ausgleichmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne getroffen.
- **Ziel 6.1-1 – Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**: Die hier geplante Darstellung und die anschließende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen entsprechen dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen. Dabei kann durch die Integration des Änderungsbereiches in den bestehenden Siedlungsverbund und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener gewerblicher Flächen eine Neuinanspruchnahme von weiteren Flächen im Freiraum vermieden werden.
- **Grundsatz 6.1-5 – Leitbild „nachhaltige europäische Stadt"**: Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und zentrumsstärkend gestaltet werden. Dabei sollen eine „umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens" beitragen. Die vorliegende Planung ermöglicht eine kompakte und integrierte Fortentwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs ohne einen zusätzlichen Erschließungsbedarf im Freiraum und damit verbundene Verkehre. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum sind verschiedene Nutzungen und Infrastrukturen

schnell und umweltschonend erreichbar.

- **Grundsatz 6.1-6 – Vorrang der Innenentwicklung**: Durch die Wiedernutzbarmachung von großen zusammenhängenden brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen und die angrenzende Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird eine Inanspruchnahme von noch größeren Flächen im Außenbereich vermieden.
- **Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung**: Neue Siedlungsflächen sollen eine hohe Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien begünstigen. Gleichzeitig sollen bestehende Vulnerabilitäten gegenüber Klimawirkungen nicht weiter verschärft werden. Durch die geplante Entwicklung werden bislang unbebaute siedlungsnahe Freiflächen in Anspruch genommen. Klimatische Ausgleichmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.
- **Grundsatz 6.1-8 – Wiedernutzung von Brachflächen**: Für die geplante Entwicklung werden brachliegende Gewerbeflächen genutzt. Entsprechend dem Grundsatz wird hierfür die Altlastensituation frühzeitig im weiteren Planungsprozess geklärt und auf Ebene der Bebauungspläne in konkrete Maßnahmen umgesetzt.
- **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten**: Durch die Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener Flächen und die Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes werden die Erschließungs- und Infrastrukturkosten, bspw. für Verkehr, Ver- und Entsorgung oder soziale Einrichtungen so weit wie möglich reduziert.
- **Grundsatz 7.1-1 – Freiraumschutz**: Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Siedlungsbereichs. Eine Beeinträchtigung des nördlich festgesetzten Freiraumes ist aufgrund der örtlichen Situation – Trennung von Siedlungsflächen und Außenbereich durch die Autobahn – nicht zu erwarten.

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.

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Links GEP 2003 aktueller Stand – Rechts Entwurf Dezember 2022 [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2022]

Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung.

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden Umgebung in Richtung Osten, Süden und Westen. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich und ist Teil der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug". Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Autobahn A4.

Nach dem Entwurf des Regionalplans (Stand Offenlage 2022) liegt der gesamte betrachtete Änderungsbereich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs" Eschweiler.

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

Zur „raumverträglichen und standortgerechten Flächenvorsorge" gehört die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche und hier insbesondere auf die Siedlungsschwerpunkte. Die Flächen befinden sich innerhalb des ASB Eschweiler. Nach dem Vorrang der Innenentwicklung werden bestehende Brachflächen neu entwickelt und lediglich in einem geringen Umfang erweitert. Diese Flächen schließen an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Damit wird den grundsätzlichen Zielen 1 und 2 im Kapitel 1 entsprochen.

Für die „Baulandversorgung der Wirtschaft" wird in diesem Verfahren die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke vorangetrieben und neue gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe entlang der Autobahn positioniert, um die Belästigungen innerhalb des vorhandenen ASBs zu reduzieren (Kap 1.2.1 Z2 und Z3).

Diese genannten und alle weiteren Ziele und Grundsätze des Regionalplans und auch des Landesentwicklungsplanes werden in der Abfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW durch die Bezirksplanungsbehörde betrachtet und abgewogen. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch muss die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Landschaftsplan

Die bislang unbebauten Teile des Änderungsbereiches sowie die Kleingartenanlagen liegen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches setzt der Landschaftsplan unter der Nummer 5.3-3 einen anzupflanzenden „Gehölzstreifen aus Sträuchern der Pflanzgruppe 4" entlang (der Fortführung) der Königsberger Straße fest. Dieser dient der „Abschirmung der Siedlung von der Autobahn".

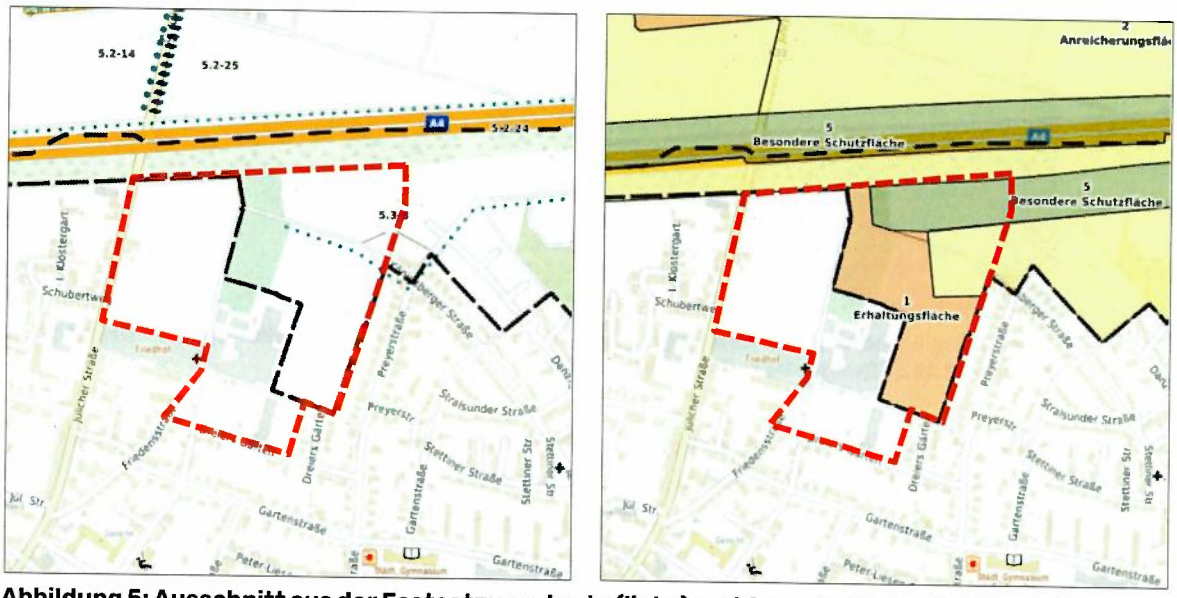


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte (links) und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg – der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen]

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die unbebauten Teile des Änderungsbereiches sowie die Kleingartenanlagen gemäß den Entwicklungsziele 1, 2 und 5 als Erhaltungs-, Anreicherungs- bzw. Besondere Schutzfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans 1) die Erhaltung von Siedlungsrandbereichen mit Acker- und Wiesenflächen, 2) die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie 5) Schutzpflanzungen entlang der Autobahn A4.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke aktuell Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die für diese Flächen verfolgten Planungsziele erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der westliche Teilbereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wird zudem als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen dargestellt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft von West nach Ost eine „unterirdische Hauptversorgungsleitung" parallel zum Fuß des

Lärmschutzwalls.

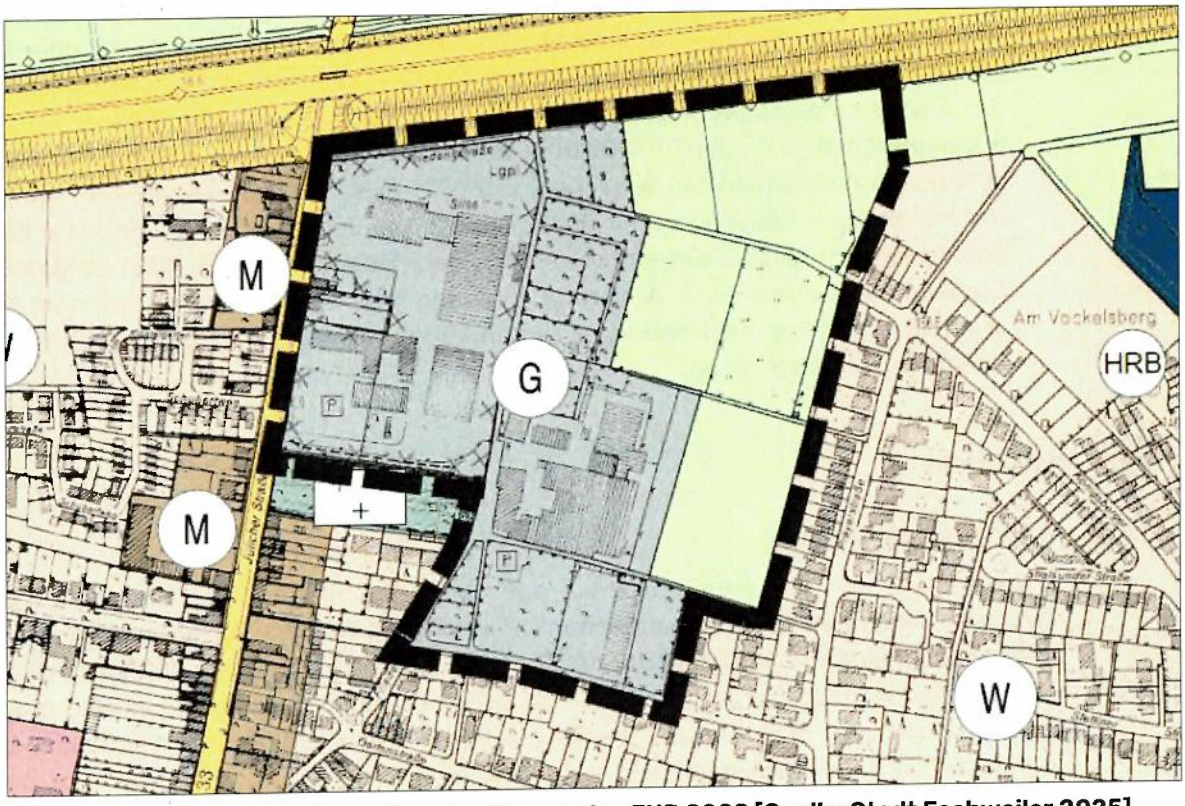


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009 [Quelle: Stadt Eschweiler 2025]

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

In Teilbereichen dieser geplanten Flächennutzungsplanänderung existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

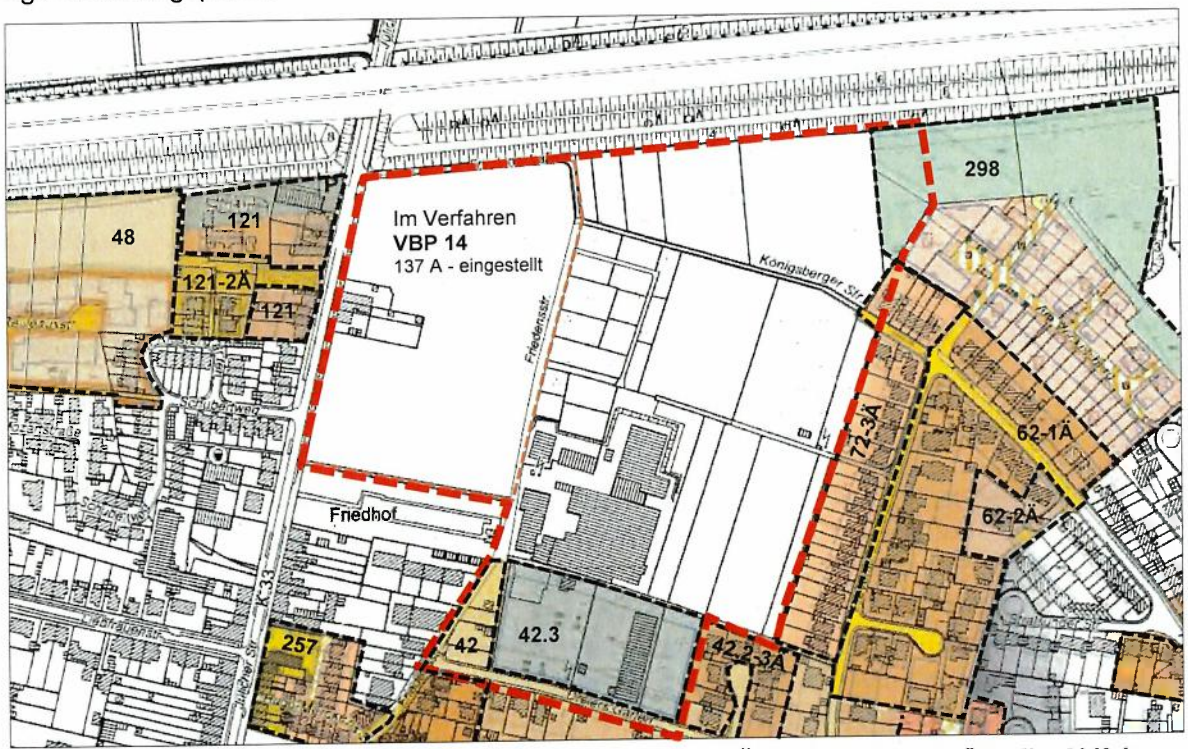


Abbildung 7: Übersicht über Bebauungspläne im und um den Änderungsbereich [Quelle: ALK der StädteRegion Aachen 2025]

- Der südliche Teil des Änderungsbereiches, zwischen der Straße Dreiers Gärten, Friedensstraße, dem VALSPAR-Gelände und den landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 42 – Dreiers Gärten –, rechtskräftig seit dem 16.09.1975, bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans 42 (42.3), rechtskräftig seit dem 30.09.1978, und der 3. Änderung des Bebauungsplans 42.2, rechtskräftig seit 01.06.1985.
- Für das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände an der Jülicher Straße wurde im März 2012 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 137 A – Nördlich Dreiersgärten – gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Frühjahr 2012 wurde das Verfahren nicht weitergeführt und die Beschlüsse im Sommer 2024 aufgehoben.
- Die Bebauungspläne 72, 3. Änderung – Langen Fuhr –, rechtskräftig seit dem 14.11.2002, und 298 – Westlich Vöckelsberg –, rechtskräftig seit dem 31.07.2020, grenzen östlich an den Änderungsbereich an.

2 PLANINHALT

2.1 Wohnbauflächen (W)

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen in Eschweiler sollen weitere Wohnbauflächen (W) entwickelt werden. Vorhandene Potentiale im Innenbereich in Form von Baulückenschließungen oder Verdichtungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Wohnbedarf zu decken. Neubauflächen sollen dabei grundsätzlich möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden; hierfür ist der Änderungsbereich besonders geeignet. Vom Umfang her handelt es sich um eine einzigartige Chance für die Flächenentwicklung im Eschweiler Stadtzentrum für das nächste Jahrzehnt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren entsprechenden Bebauungsplänen ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg" und dem nördlichen Stadtzentrum. Hierfür sprechen vor allem die verkehrstechnisch günstige Lage an der Jülicher Straße inklusive ÖPNV-Anbindung und die Nutzung brachliegender ehemaliger Gewerbeflächen. Der Bebauungszusammenhang ausgehend vom Eschweiler Stadtzentrum wird nach Norden bis zur Autobahn fortgesetzt. Durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachflächen kann in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener oder unbebauter Außenbereichsflächen mit höherer ökologischer Qualität vermieden werden.

2.2 Gemischte Bauflächen (M)

Entlang der Jülicher Straße wird in Fortführung der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung südlich des Friedhofes eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hier soll im Sinne einer kompakten, gemischten Stadt im weitergehenden Bebauungsplanverfahren die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) mit einer Kombination von Arbeiten und Wohnen vorbereitet werden.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Vonseiten der Stadt Eschweiler besteht die Notwendigkeit einen neuen Standort für die Hauptwache der Feuerwehr zu finden. Die räumlichen Kapazitäten am bisherigen Standort am Florianweg sind ausgereizt. Die Anlagen entsprechen zudem nicht mehr modernen Ansprüchen im Hinblick auf Sozial- und Materialräume. Das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der Jülicher Straße zwischen Stadtzentrum und Dürwiß besonders gut geeignet. Für den neuen Standort der Hauptwache werden ca. 1,4 ha Fläche benötigt. Die geplante Lage am nördlichen Rand des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche entlang der

Jülicher Straße und der Autobahn zu platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung eines vergleichsweise großen Gebäudes zur Wohnbebauung zunutze zu machen.

Verbindliches Baurecht für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches inklusive der Hauptwache der Feuerwehr soll in einem parallelen Verfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – geschaffen werden.

2.4 Gewerbliche Bauflächen (G)

Östlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr schließt eine gewerbliche Baufläche an. Dieses Gewerbegebiet kann, da es sich um eine weniger lärmsensible Nutzung handelt, entlang der Autobahn im Schatten des Lärmschutzwalls entwickelt werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird die schalltechnische Situation genauer untersucht und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen vorgenommen, um damit das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

2.5 Grünflächen

Die aktuell im Änderungsbereich vorhandenen Dauerkleingärten liegen innerhalb der Flächen, welche im FNP 2009 bisher als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die Anlagen bestanden bereits vor Aufstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans im Jahr 2009. Als wohnortnahe Erholungsflächen sind Kleingartenanlagen in der Nähe von Siedlungsbereichen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Sowohl aus sozialer als auch als klimatischer Sicht können sie wichtige Funktionen erfüllen. Da sich jedoch eine Erhaltung der Dauerkleingärten am derzeitigen Standort und eine kompakte Wohnflächenentwicklung ohne unnötigen Erschließungsaufwand widersprechen, ist es Ziel der 28. Änderung des FNP entsprechende Flächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung zu stellen, um die Nutzung am Standort zu erhalten. Hierfür sind wiederum die stärker lärmbelasteten Flächen entlang der Autobahn vorgesehen, welche sich für eine bauliche Entwicklung, bspw. für eine Wohnnutzung, nur eingeschränkt eignen.

2.6 Kennzeichnung: Altlasten

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in die Planurkunde aufgenommen. Zum Thema Altlasten wird auf das Kapitel 4.4 „Boden" verwiesen.

2.7 Nachrichtliche Übernahme: Unterirdische Hauptversorgungsleitung

Entlang der nördlichen grenze des Geltungsbereichs verläuft in Ost-West Richtung eine bestehende unterirdische Fernleitung. Das entsprechende Planzeichen wird in der Planurkunde aufgenommen. Hier sind in den weiteren Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Schutzstreifen zu sichern.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGAPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung erst in den Grundzügen dar. Eine vertiefende Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Dazu wird für den östlichen Teilbereich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Er-

gebnisse des Wettbewerbs sollen dann in einem oder mehreren Bebauungsplänen weiterentwickelt werden. Für die Flächen des Fuchs/DEA Geländes wird unabhängig davon bereits vorab ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – aufgestellt.

3.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen Standort nördlich der zentralen Eschweiler Innenstadt handelt, wird in den bereits vorhandenen Straßen aktuell die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, etc. durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Aufgrund der Überplanung des Änderungsbereiches mit der Darstellung neuer überbaubarer Flächen und damit der Veränderung des Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen auf das Kanalnetz zu überprüfen, da Teilflächen im Rahmen des Generalentwässerungsplanes bisher nicht berücksichtigt wurden. Deshalb wird zunächst ein ganzheitliches hydraulisches Entwässerungskonzept für den gesamten Änderungsbereich entwickelt.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, über Regenrückhaltevorrichtungen innerhalb des Änderungsbereiches gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Empfohlen wird eine flächengewichtete Verteilung der Drosselwassermengen: 20 l/s Anschlussstelle Jülicher Straße Nord, 30 l /s Anschlussstelle Jülicher Straße Süd und 100 l/s Anschlussstellen Preyerstraße und Dreiers Gärten. Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung aus den Erschließungsgebieten keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche erwarten lässt. Gemäß Untersuchung zeigt sich eine leichte Verbesserung der Situation im Vergleich zum bisherigen Bestand.

Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne. Dabei sind insbesondere die Starkregenereignisse zu betrachten. Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte können im Geltungsbereich der Änderung bei extremen Ereignissen Wassertiefen bis zu 0,5 – 1,0 m auftreten.

3.2 Verkehrsanbindung

Der Änderungsbereich ist über die Jülicher Straße (K 33) im Westen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verbindet den Änderungsbereich 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 A 4 sind in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Von der Jülicher Straße aus soll eine neue Erschließung in den westlichen Teil des Änderungsbereiches geführt und von dort in den östlichen Teil verlängert werden. Im Osten endet die Königsberger Straße am Rande des Änderungsbereiches und bildet einen weiteren Anknüpfungspunkt für eine neu zu planende innere Erschließung. Im Süden schließt den Änderungsbereich an die Straße Dreiers Gärten an. Im Südwesten verläuft bis zum rückwärtigen Eingang des Friedhofs die Friedensstraße, die in einen Wirtschaftsweg in Richtung Norden zur Autobahn übergeht. Generell werden untergeordnete Straßenverkehrsflächen im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Lage und Breite der vorgenannten Verkehrsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Liebfrauenstraße" liegt ca. 20 m vom Rand des Änderungsbereiches am Eingang des Friedhofs an der Jülicher Straße. Im Osten befindet sich die Haltestelle „Vöckelsberg" an der Kreuzung Königsberger Straße mit der Preyerstraße in einer Entfernung von ca. 90 m. Über die Friedensstraße ist der Eschweiler Bushof in ca. 700 m fußläufig in wenigen Minuten gut zu erreichen. Von dort mit dem Bus zum Talbahnhof ist eine Anbindung gegeben an die Euregiobahn und im Weiteren über den Hauptbahnhof Eschweiler an

die Bahnstrecke Köln-Aachen. Die Haupterschließung des Änderungsbereiches soll so ausgebaut werden, dass Busverkehre möglich sind.

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 Umweltbericht ist Teil B der vorliegenden Begründung.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bilanziert. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt und / oder vertraglich abgesichert. Zur weitestgehenden Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes wurden im Vorfeld der weiteren Planung detaillierte Baumkartierungen und -bewertungen vorgenommen.

4.3 Artenschutz

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) *sowie eine Artenschutzuntersuchung der Stufe II (Büro für Umweltplanung BfU Haese, Stolberg, Oktober 2025)* durchgeführt.

Der Änderungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Naturraums „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland". Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

Nach Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) 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.

Innerhalb der Artenschutzvorprüfung (BfU März 2025) wurden die relevanten Tierarten untersucht. Aufgrund fehlender großflächiger Waldflächen, Feuchtgebiete oder zusammenhängender Freiflächen, welche als Nahrungs- oder Bruthabitat dienen könnten, wird gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung für 20 der 32 planungsrelevanten Tierarten die Erwartung begründet, dass sie durch die städtebauliche Entwicklung nicht betroffen sein werden.

Gemäß Artenschutzprüfung der Stufe II (Oktober 2025) wurden keine planungsrelevanten Arten in den maßgeblichen Wertungszeiträumen gefunden. Lediglich ein Turmfalke wurde im Bereich des ehemaligen Produktionsstandortes der VALSPAR GmbH gesichtet, jedoch ohne direkt nachweisliche Anzeichen auf Brutaktivitäten.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das Vorkommen ~~*der übrigen 12*~~ planungsrelevante~~*nr*~~ Tierarten, *hier insbesondere des Turmfalken,* durch eine Artenschutzprüfung der Stufe II *vor Abrissarbeiten erneut* näher zu untersuchen. Des Weiteren wird für den mittleren östlichen Teilbereich eine orientierende Fledermausuntersuchung für dringend geboten gehalten.

Um sicherzustellen, dass im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt werden, sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzulegen.

4.4 Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Bodentyp / Bodenfunktionen:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit unterschiedlich genutzt (siehe auch Kapitel 1.1).

Der größte Teil des Änderungsbereiches ist laut Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde (L31) ohne Staunässe gekennzeichnet. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden kleinteilig Flächen mit dem Bodentyp Kolluvisol (K3) ebenfalls 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 Kühlungsmedium und auf die Wasserspeicherfähigkeit im 2-Meter-Raum. Die Kolluvisol Böden sind als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Puffermedium gekennzeichnet. Die Schutzwürdigkeit wird in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen thematisiert.

Altlasten:

Der Änderungsbereich wurde bis 2019 vielseitig gewerblich genutzt. Im westlichen Teilabschnitt zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße befanden sich ein Mineralölhandel mit Abfüllanlagen und Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen der Fuchs Schmierstoff GmbH. Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW).

Ebenso befinden sich östlich der Friedensstraße Bodenbelastungen verursacht durch Lösemittel durch die dort ehemals ansässige Valspar Industries GmbH. Die beiden vorgenannten Flächen werden im Altlastenverdachtskataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0042 und 5103/0325 geführt. Diese Flächen sind im Planentwurf auch entsprechend gekennzeichnet.

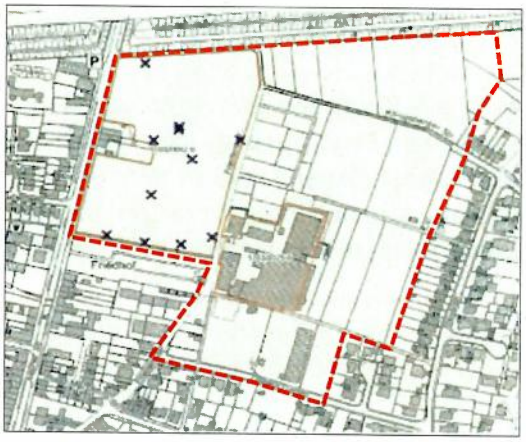


Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster Nr. 5103/0042 und 5103/0325 [Quelle: StädteRegion Aachen, Stellungnahme 13.01.2025]

Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten 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 (HYDR.O., Aachen, März 2022) formuliert, welche in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind. Gemäß Untersuchungen verblieben 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, die in der weiteren Grundstücksentwicklung durch eine Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ersetzt werden muss.

Oberflächennahe CKW-Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Allerdings sind CKW im tieferen Untergrund verblieben und bereits in der Vergangenheit in nicht unerheblichem Umfang in das Grundwasser gelangt.

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. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft gemäß BBodSchV ist aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht zu besorgen.

In Abstimmung mit der StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Belastungen über 100 µg/l CKW das Grundstück verlassen. Derzeit wird das Grundwassermonitoring über insgesamt 10 Grundwassermessstellen und 1 Brunnen halbjährlich durchgeführt. Nach Maßgabe der bisherigen Ergebnisse ist das Monitoring fortzusetzen.

Östlich der Friedensstraße befindet sich das ehemalige Produktions- und Vertriebsgelände der Valspar Industries GmbH. Zur Vorbereitung der Abrissarbeiten des ehemaligen Valspar Industries GmbH Geländes wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept durch das Büro HYDR.O., Aachen, März 2025 erstellt. Im Bereich der Tanklager, welche 2019 stillgelegt wurden, wurden gemäß früheren Untersuchungen keine erhöhten Schadstoffwerte festgestellt. Nach Maßgabe des Gutachtens liegen lokale Bodenbelastungen durch Lösemittel in Tiefen von > 9 m vor. Es wird grundsätzlich auf notwendige Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch bei einer Folgenutzung durch Wohnen hingewiesen und Risiken als entsprechend beherrschbar eingestuft.

Die durch die gewerbliche Nutzung ausgelösten Untergrundverunreinigungen innerhalb des Änderungsbereiches wurden durch das Büro HYDR.O. Geologen und Ingenieure zusammenfassend kartiert (Abbildung 9):

- 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 und
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany

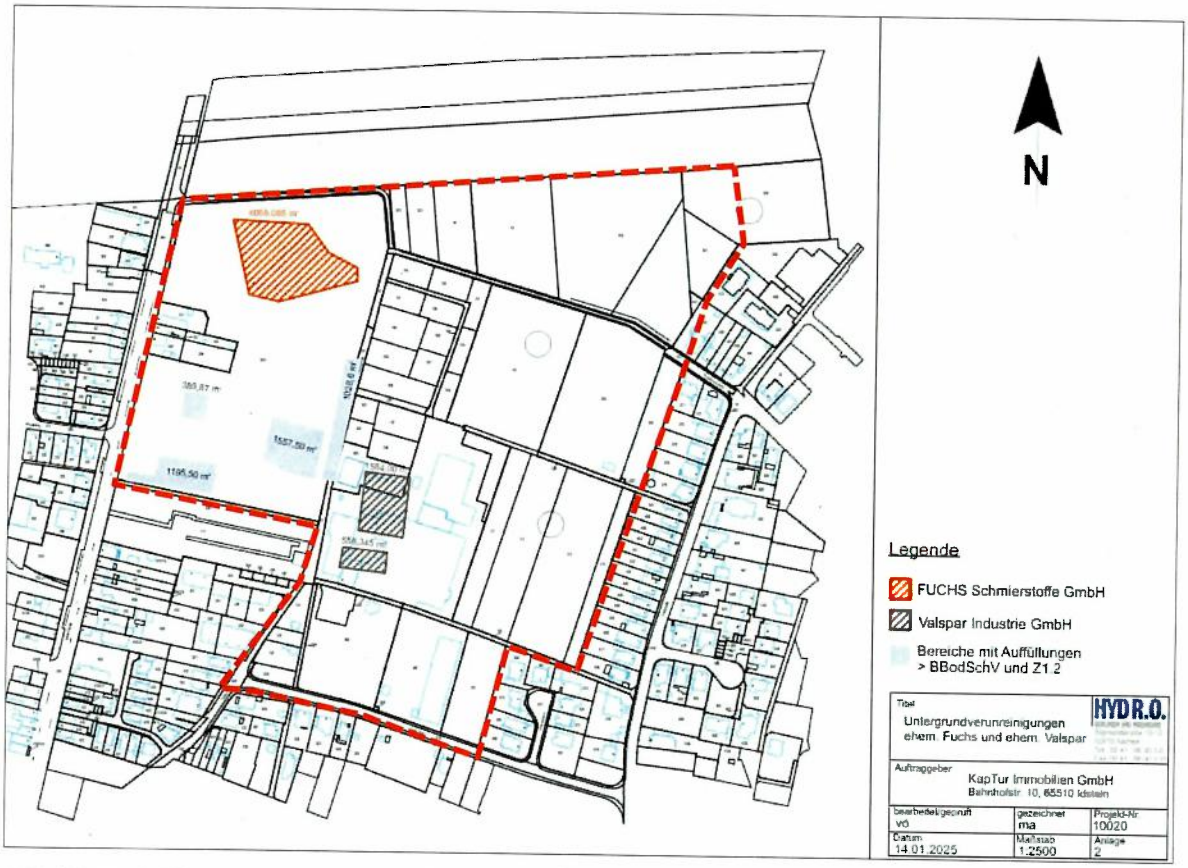


Abbildung 9: Untergrundverunreinigungen im Änderungsbereich [Quelle: HYDR.O., Aachen 2025]

Bodeneingriffe innerhalb des westlichen Änderungsbereiches sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, insbesondere auch im Bereich der Bodenverunreinigungen entlang der Friedensstraße. Belastetes Aushubmaterial ist generell einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Erforderliche Maßnahmen und Hinweise bezüglich der vorliegenden Bodenbelastungen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt bzw. aufgeführt.

Bergbau:

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei", über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf", über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft". Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei", „Glückauf" und „Eschweiler Reserve-Grube" ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft" ist die RWE Power AG.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Der Änderungsbereich 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 Rechte zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme". Damit sind jedoch keine konkreten Maßnahmen erlaubt.

Tektonische Störungen:

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft in Nordwest / Südost – Richtung jeweils eine tektonische Störung. Diese Störungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

Erdbebengefährdung:

Der Änderungsbereich liegt laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen in der Erdbebenzone 3 in der geologischen Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. In die nachgeordneten Bebauungspläne werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

4.5 Wasser

Der Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich aktive und inaktive Grundwassermessstellen sowie Brunnen. Eine Kennzeichnung sowie die Festsetzung eventueller Sicherungsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das zum Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Änderungsbereiches vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Im östlichen und südlichen Teilbereich sind bei einem extremen Starkregenereignis Überschwemmungstiefen von 0,5 m bis 1,0 m möglich. Die Angaben beruhen auf dem zumeist unbebauten Zustand.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte, seltenes Ereignis (links) und extremes Ereignis (rechts) [Quelle: GEOportal NRW 2025]

Das Niederschlagswasser wird nördlich der Autobahn A4 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. Dies bezieht sich insbesondere auf den östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches.

Gemäß Bodenkarte des Landes NRW (IS BK 50) sind die Böden innerhalb des Änderungsbereiches für eine Versickerung ungeeignet. Aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastungen und der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Versickerung im Bereich der Bodenbelastungen ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, voraussichtlich über Regenrückhaltevorrichtungen gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Der Änderungsbereich 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 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. Zusätzliche Hinweise erfolgen in den nachgeordneten Bebauungsplänen.

4.6 Immissionsschutz

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans findet eine Nutzungsänderung von „Gewerblichen Bauflächen" und „Flächen für die Landwirtschaft" zu hauptsächlich „Wohnbauflächen" und „Flächen für den Gemeinbedarf" statt. Im südlichen und östlichen Bereich grenzt der Änderungsbereich an Wohnbauflächen. Im südöstlichen Teilbereich werden Flächen einbezogen, die heute im Bebauungsplan 42/3 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der hier vorhandene Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft in einem Abstand von ca. 40 m in erhöhter Lage die Bundesautobahn A 4. Die umliegende Bebauung ist durch einen Lärmschutzwall geschützt. Trotz des Lärmschutzwalls ist innerhalb des Änderungsbereiches mit Lärm- und Abgasemissionen durch die A4 zu rechnen.

Ebenso stellt die Jülicher Straße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Immissionsquelle 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 zur Jülicher Straße mit ca. 2.900 Kfz/Tag belastet.

Für eine erste Einschätzung der Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden Verkehrsstraßen wurde eine Stellungnahme zu den schalltechnischen Belangen durch das Büro ACCON Köln GmbH, Mai 2025, erstellt. Die zu erwartende Immissionssituation für eine Höhe entsprechend dem 2. OG innerhalb des Gebietes der FNP-Änderung für die Tagzeit und Nachtzeit sind überschlägig in Abbildung 11 dargestellt.

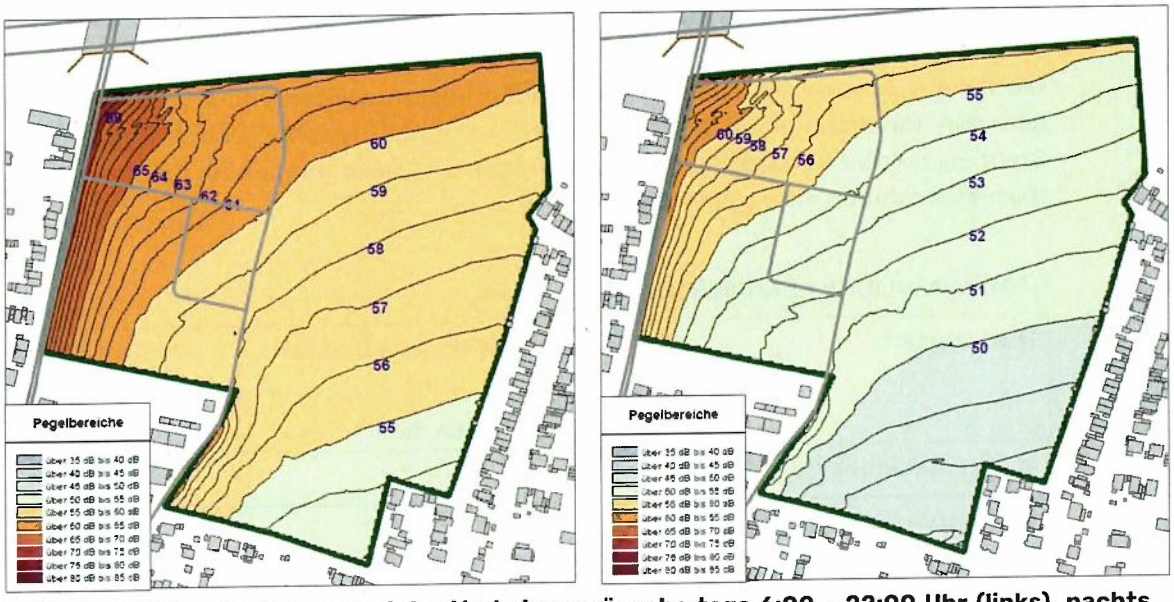


Abbildung 11: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags 6:00 – 22:00 Uhr (links), nachts 22:00 – 6:00 (rechts) [Quelle: Stellungnahme schalltechnische Belange, ACCON, Mai 2025]

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (40 dB nachts – 55 dB tags) und für Mischgebiete (45 dB nachts – 60 dB tags) werden teils um mehr als 5 dB (A) überschritten. In einer nachfolgenden Bauleitplanung sind gemäß Stellungnahme detaillierte Berechnungen erforderlich, um die Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu ermitteln und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung des nordwestlichen Gebietsbereiches durch die Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Änderungsbereiches und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch zu- und abfahrende Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch einen Gutachter eine differenzierte Einschätzung der Auswirkungen durch die künftigen Lärmbelastungen im Plangebiet und seinem Umfeld vorgenommen.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Höchstspannungsfreileitung. Gemäß Landesentwicklungsplan NRW sollte ein Abstand von mindestens 400 m zwischen Wohnbauflächen und Höchstspannungsfreileitungen eigehalten werden. Da im Norden des Änderungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung ‚Feuerwehr', gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Dauergärten' vorgesehen sind, kann der vorgenannte Abstand zumeist eingehalten werden. Lediglich südlich der Grünfläche liegt der Abstand bei 350 m.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

5 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die für das Änderungsverfahren anfallenden Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Innerhalb eines Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler werden alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung notwendiger Maßnahmen vertraglich geregelt.

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Wohnbauflächen (W)	-	9,0
Gemischte Bauflächen (M)	-	1,0
Gewerbliche Bauflächen (G)	9,0	1,0
Flächen für den Gemeinbedarf	-	2,0
Grünflächen	-	1,0
Flächen für die Landwirtschaft	5,0	-
Gesamt	**14,0**	**14,0**

TEIL B: UMWELTBERICHT

6 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 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) in einem für die vorbereitende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans) erforderlichen Detailgrad, wie er für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die konkrete Bewertung der Umweltbelange erfolgt wie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP - Änderung

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen nördlich des Eschweiler Stadtzentrums zwischen der Jülicher Straße, Dreiers Gärten, Preyerstraße und der Autobahn A4. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Eschweiler in Teilbereichen der Fluren 16, 17 und 98.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 14 ha.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Vorrangiges Ziel der Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt die Abbildung und planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes.

Das Gelände an der Jülicher Straße liegt seit Jahren brach. Die bestehenden Gebäude auf dem VALSPAR-Gelände an der Friedensstraße stehen seit 2019 leer. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht mehr der aktuellen Situation im Änderungsbereich. Darüber hinaus entsprechen sie aber - sowohl im Hinblick auf die Gewerbe- und Siedlungsflächenentwicklung im Allgemeinen als auch bezogen auf diesen Standort im Speziellen - auch nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Eschweiler, diese ca. 14 ha große Fläche hauptsächlich als „Wohnbauflächen" und „Gemischte Bauflächen" zu entwickeln. Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans kann eine gezielte Umnutzung der Flächen eingeleitet und eine qualifizierte Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen vorbereitet werden. Neben den Wohnbauflächen sind die Darstellungen eines adäquaten Standortes für die Hauptwache der Feuerwehr Eschweiler, Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Norden entlang der Autobahn A4 vorgesehen.

6.2 Methodisches Vorgehen

Der Umweltprüfung wird grundsätzlich der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung 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 »Landschaft«
- 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 erfolgt verbal-argumentativ. Die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt im vorliegenden Umweltbericht insbesondere die durch Gebietsdarstellungen definierte Flächeninanspruchnahme. Die konkreten ökologischen Auswirkungen und möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden hingegen nur überschlägig aufgezeigt, da die Wirksamkeit der auf Ebene der nachgeordneten Bebauungspläne zu treffenden Vorkehrungen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen zunächst nur vorausschauend betrachtet und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung schutzgutbezogen wie auch schutzgutübergreifend berücksichtigt werden kann.

Bei der Auswirkungsermittlung werden, soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist, die Reichweite, die zeitliche Dauer und die Intensität der jeweiligen Auswirkungen berücksichtigt. Die Ableitung der Betroffenheit des Schutzgutes bzw. Erheblichkeit der Umweltauswirkung erfolgt ebenfalls verbal-argumentativ und wird anschließend in der zusammenfassenden Erheblichkeitsbeurteilung für das Planvorhaben berücksichtigt.

6.3 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.

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im rechtskräftigen LEP NRW vom 08.02.2017 mit den ab dem 06.08.2019 geltenden Änderungen befindet sich der Änderungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung im Randbereich des „Siedlungsraumes" von Eschweiler. Nördlich grenzen „Freiraum" und „Grünzüge" an.

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar, diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden Umgebung in Richtung Osten, Süden und Westen. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich und ist Teil der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug". Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Autobahn A4.

Nach dem Entwurf des Regionalplans (Stand Offenlage 2022) liegt der gesamte betrachtete Änderungsbereich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs" Eschweiler.

Landschaftsplan

Die bislang unbebauten Teile des Änderungsbereiches sowie die Kleingartenanlagen liegen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III -Eschweiler-Stolberg- der StädteRegion Aachen. Im östlichen Teil des Änderungesbereiches setzt der Landschaftsplan unter der Nummer 5.3-3 einen anzupflanzenden „Gehölzstreifen aus Sträuchern der Pflanzgruppe 4" entlang (der Fortführung) der Königsberger Straße fest. Dieser dient der „Abschirmung der Siedlung von der Autobahn".

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die unbebauten Teile des Änderungsbereiches sowie die Kleingartenanlagen gemäß den Entwicklungsziele 1, 2 und 5 als Erhaltungs-, Anreicherungs- bzw. Besondere Schutzfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans 1) die Erhaltung von Siedlungsrandbereichen mit Acker- und Wiesenflächen, 2) die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie 5) Schutzpflanzungen entlang der Autobahn A4.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke aktuell Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

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 Änderungsbereiches 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. 500 m östlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kippe Distelrath" (LSG-5103-0011). Dieses wird durch die Flächennutzungsplanänderung und durch die nachgeordneten Bebauungsplanverfahren nicht beeinträchtigt.

7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.1.1 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-Gelände seit 15 Jahren brach. Das Valspar Gelände an der Friedensstraße wird ebenfalls seit 2019 nicht mehr genutzt. Die Gesamtsituation stellt sich aufgrund dieser brachliegenden Flächen als städtebaulichen Missstand dar, der die Umgebung und dessen Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich an der Straße ‚Dreiers Gärten' befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb, der hier innerhalb eines im Bebauungsplan 42/3 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes liegt.

Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches liegen heute Kleingartenflächen, die als wohnortnahe Erholungsflächen dienen. Die übrigen östlich und nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, welche auch aufgrund der vorhandenen Wirtschaftswege der Naherholung dienen.

Die im heutigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung ‚Gewerbliche Bauflächen' deckt die beschriebenen Gewerbeflächen ab. 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 Flächen erhebliche Auswirkungen auf diese Wohnbebauung haben.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen zur Herstellung von Schmierstoffen und Lacken wurden die jeweiligen Flächen 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 der Friedensstraße Bodenbelastungen verursacht durch Lösemittel durch die dort ehemals ansässige Valspar Industrie GmbH.

Im Zuge der Aufgabe der gewerblichen Standorte an der Jülicher Straße und Friedensstraße 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, die in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wurden umfangreiche Untersuchungen der Bodenverunreinigungen, des Grundwassers und zur Bodenluft vorgenommen (siehe Schutzgüter Boden, Wasser, Luft).

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 40 m in erhöhter Lage die Bundesautobahn A4. Durch die damalige Realisierung des Lärmschutzwalls wurde die Möglichkeit eröffnet mit der Wohnbebauung erheblich näher an die Autobahn heranzurücken. Trotz des Walls ist im nördlichen Teilbereich der Änderung mit Lärmemissionen zu rechnen. Hier sind in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren entsprechende Maßnahmen zu treffen, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Eine weitere Lärmquelle ist die Jülicher Straße am westlichen Rand des Plangebietes. 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.

Für eine erste Einschätzung der Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden Verkehrsstraßen wurde eine Stellungnahme zu den schalltechnischen Belangen durch das Büro ACCON Köln GmbH, Mai 2025, erstellt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (40 dB nachts – 55 dB tags) und für Mischgebiete (45 dB nachts – 60 dB tags) werden teils um mehr als 5 dB (A) überschritten (s. dazu auch Abbildung 11 in Teil A). In einer nachfolgenden Bauleitplanung sind gemäß Stellungnahme detaillierte Berechnungen erforderlich, um die Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu ermitteln und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

Planungsein- und auswirkungen

Durch eine ganzheitliche Umstrukturierung im Änderungsbereich besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand zu beheben, um damit den Änderungsbereich aufzuwerten und in die angrenzenden Nutzungen zu integrieren. Eine derartige Umstrukturierung entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für die Siedlungsentwicklung an diesem Standort. Insgesamt kann mit dieser Änderung ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Eschweiler gedeckt werden. Gleichzeitig wird damit die vorhandene Altlastenproblematik abschließend geklärt.

Die heutigen Dauerkleingärten sollen innerhalb des Änderungsbereiches verlagert werden. Es ist Ziel der 28. Änderung des FNP entsprechende Flächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung zu stellen, um die Nutzung am Standort zu erhalten. Hierfür sind die stärker lärmbelasteten Flächen entlang der Autobahn vorgesehen, welche sich für eine Wohnnutzung nicht eignen. Ebenso werden Flächen für den Gemeinbedarf als auch eine ca. 1,0 ha große Gewerbefläche entlang der Autobahn A4 angesiedelt. Die geplante Lage am nördlichen Rand des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche entlang der Jülicher Straße und der Autobahn zu platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung zur Wohnbebauung zunutze zu machen. Entlang der

Jülicher Straße wird, in Fortführung der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung, eine gemischte Baufläche dargestellt, um auch hier eine schallabschirmende Bebauung ermöglichen zu können.

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung des nordwestlichen Gebietsbereiches durch die Hauptwache der Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Änderungsbereiches und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch zu- und abfahrende Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird durch einen Gutachter eine differenzierte Einschätzung der Auswirkungen durch die künftigen Lärmbelastungen im Änderungsbereich und seinem Umfeld vorgenommen. Erforderliche Maßnahmen zur Lärmminderung werden in den nachgeordneten Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt.

Maßnahmen und Hinweise bezüglich der vorliegenden Bodenbelastungen, der Belastungen des Grundwassers und der Luft werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festgesetzt bzw. aufgeführt (siehe Schutzgüter Boden, Wasser, Luft Planungsauswirkungen).

7.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren und somit auch bei Flächennutzungsplanänderungen 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) *sowie eine Artenschutzuntersuchung der Stufe II (Büro für Umweltplanung BfU Haese, Stolberg, Oktober 2025)* durchgeführt.

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Änderungsbereiches werden heute insgesamt ca. 5 ha als Flächen für die Landwirtschaft und ca. 9 ha als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Flächen für die Landwirtschaft bestehen aus insgesamt drei Ackerparzellen und einer Wiesenfläche. Die Wiesenfläche wird von Nadelbäumen und sonstigen Gehölzen eingefasst. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen befinden sich entlang der Friedensstraße Kleingartenflächen, die eine sehr heterogenen Gehölzbestand aufweisen. Der Änderungsbereich ist entlang der Jülicher Straße, entlang des Friedhofes im Südwesten, entlang der Autobahn im Norden sowie entlang der Friedensstraße durch teils dichten Bewuchs eingegrünt. Der Baumbestand innerhalb des Änderungsbereiches wurde im Zuge des Änderungsverfahrens des FNP sowie im Zuge des Bebauungsplanverfahrend zum VBP 14 kartiert und bewertet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Im westlichen Teilbereich zeichnet sich der Änderungsbereich gemäß Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch überwiegend offenes Brachland aus. Generell wird der Naturraum als vielfältig strukturiert beschrieben.

Die bisher unbebauten Flächen sind deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet. Insbesondere die Autobahn entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches, die bisher

TK 5103 „Eschweiler" innerhalb des vierten Quadranten insgesamt Vorkommen von 32 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird der Änderungsbereich besonders im östlichen Abschnitt überformt. Ausgeräumte Ackerflächen werden ersetzt durch siedlungsspezifische Lebensräume. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden zukünftig ca. 13 ha als Bauflächen und 1 ha als Grünflächen dargestellt.

Innerhalb der Artenschutzprüfung für die Flächennutzungsplanänderung (BfU März 2025) wurden die insgesamt 32 planungsrelevante Tierarten untersucht. Aufgrund fehlender großflächiger Waldflächen, Feuchtgebiete oder zusammenhängender Freiflächen, welche als Nahrungs- oder Bruthabitat dienen könnten, wird gemäß der durchgeführten Artenschutzvorprüfung für 20 der 32 planungsrelevanten Tierarten die Erwartung begründet, dass sie durch die städtebauliche Entwicklung nicht betroffen sein werden.

Für die übrigen 12 planungsrelevanten Tierarten besteht die Annahme, dass die vielfältig strukturierten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als Lebensraum und Nahrungshabitat dienen können. Das offene Brachland im Westteil des Änderungsbereiches, sowie die Nadelbaumbestände im Ostteil und die über einen langen Zeitraum bereits leer stehenden Gebäudebestände und Kleingärtenstrukturen können Lebensräume für Eidechsen-, Vogel- und Fledermausarten bieten.

Gemäß Artenschutzprüfung der Stufe II (Oktober 2025) wurden keine planungsrelevanten Arten in den maßgeblichen Wertungszeiträumen gefunden. Lediglich ein Turmfalke wurde im Bereich des ehemaligen Produktionsstandortes der VALSPAR GmbH gesichtet, jedoch ohne direkt nachweisliche Anzeichen auf Brutaktivitäten.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das Vorkommen ~~*der übrigen 12*~~ planungsrelevante~~*r*~~ Tierarten*, hier insbesondere des Turmfalken,* durch eine Artenschutzprüfung der Stufe II *vor Abrissarbeiten erneut* näher zu untersuchen. *Des Weiteren wird für den mittleren östlichen Teilbereich eine orientierende Fledermausuntersuchung für dringend geboten gehalten.*

Um sicherzustellen, dass im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt werden, sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzulegen.

Der naturrechtliche Ausgleich wird innerhalb der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bilanziert.

7.1.3 Fläche und Boden

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ebenfalls die Belange der Fläche, des Bodens und des Wassers zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Situationsbeschreibung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden heute mit ca. 5 ha als Flächen für die Landwirtschaft und ca. 9 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ausgenommen hiervon sind die zumeist unversiegelten Kleingartenflächen entlang der Friedensstraße. Im Nordwesten liegt das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann" bzw. „Fuchs/DEA Schmierstoffe". Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ca. 3,2 ha große Areal seit mehr als ca. 15 Jahren brach. Östlich schließt sich der ehemalige

Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens" bzw. „VALSPAR Industries" mit einer Größe von ca. 1,5 ha an.

Die beiden vorgenannten Flächen werden im Altlastenverdachtskataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0042 und 5103/0325 geführt (s. dazu auch Abbildung 8 in Teil A).

Im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsarbeiten des ehemaligen Fuchs Schmierstoffe-Geländes wurden, wie bereits in Teil A unter 4.4 beschrieben, umweltbezogene Verpflichtungen formuliert, sowie eine Detailuntersuchung zur Bodenluft durchgeführt, die in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Wie ebenfalls bereits in Teil A unter 4.4 beschrieben, wurde für die Abrissarbeiten des ehemaligen Valspar Industries GmbH Geländes ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt. Es wird grundsätzlich auf notwendige Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch bei einer Folgenutzung durch Wohnen hingewiesen und Risiken als entsprechend beherrschbar eingestuft.

Generell ist der Boden des Änderungsbereiches laut Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde (L31) ohne Staunässe gekennzeichnet. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegen kleinteilig Flächen mit dem Bodentyp Kolluvisol (K3) ebenfalls ohne Staunässe vor. 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 Kühlungsmedium und auf die Wasserspeicherfähigkeit im 2-Meter-Raum. Die Kolluvisol Böden sind als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Puffermedium gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei", über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf", über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft". Der Änderungsbereich 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 München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme".

Innerhalb des Änderungsbereiches ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft in Nordwest / Südost – Richtung jeweils eine tektonische Störung. Diese Störungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

Der Änderungsbereich liegt laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen in der Erdbebenzone 3 in der geologischen Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Planungsein- und auswirkungen

Gemäß der 28. Flächennutzungsplanänderung sollen innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig 13 ha als Bauflächen und 1 ha als Grünflächen dargestellt werden.

der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Planungsein- und auswirkungen

Gemäß der 28. Flächennutzungsplanänderung sollen innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig 13 ha als Bauflächen und 1 ha als Grünflächen dargestellt werden.

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt eine Beeinträchtigung des Bodens dar. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung und die Erweiterung der Verkehrsflächen schränkt die Bodenfunktion besonders im östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches als Speicher und Puffer des Niederschlagswassers ein.

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 Stadt Eschweiler gehört nach § 201a BauGB zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Entsprechend muss Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden. Die brachliegenden Gewerbeflächen sollen im Rahmen der Entwicklung wiedernutzbar gemacht werden. Gleichzeitig eignet sich der Standort aufgrund der innenstadtnahmen Lage sehr gut zur Nachverdichtung.

Die Umstrukturierung setzt voraus, dass die Maßnahmen zur Sanierung der Flächen und zur Sicherung von Untergrundverunreinigungen in Verbindung mit einer zukünftigen Wohnnutzung erfolgen. Eine entsprechende Neubewertung ist gemäß der umweltbezogenen Verpflichtungen Voraussetzung für die weitere Entwicklung und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen. Gemäß dieser Verpflichtungen ist die im nördlichen Grundstücksbereich aufgebrachte Magerbetonversiegelung grundsätzlich zu erhalten.

Im Zusammenhang mit einer Neubebauung des Geländes darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt oder überbaut und um eine Entwässerung ergänzt werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterbinden.

Bodeneingriffe sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Gegebenenfalls anfallendes Aushubmaterial aus dem versiegelten Bereich ist einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird auf die Schutzwürdigkeit der Böden hingewiesen. Zudem werden Maßnahmen und Hinweise bezüglich der vorliegenden Bodenbelastungen festgesetzt.

7.1.4 Wasser

Situationsbeschreibung

Gemäß dem heutigen Stand des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zu 64 % als Bauflächen dargestellt. Die verbleibenden Flächen entsprechen den Flächen für die Landwirtschaft. Tatsächlich werden bzw. wurden die Flächen des Änderungsbereiches bisher lediglich zu 40 % gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen entsprechen den Flächen für die Landwirtschaft, der Bestandsbebauung an der Jülicher Straße und den Kleingartenflächen.

Der Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das zum Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Mehrere Jahre erfolgte ein Haltungsbrunnenbetrieb auf dem ehemaligen Grundstück der Fuchs Schmierstoffe GmbH, um damit eine Verlagerung der konstatierten Grundwasserverunreinigung 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. Damit soll sichergestellt werden, dass keine CKW-Belastungen das Grundstück verlassen.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Änderungsbereiches vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Im östlichen und südlichen Teilbereich kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Überschwemmungstiefen von 0,5 m bis 1,0 m kommen. Das Niederschlagswasser wird bei einem Starkregenereignis nördlich der Autobahn A4 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. Dies bezieht sich auf den heute unbebauten Teil des Änderungsbereiches.

Gemäß Bodenkarte des Landes NRW (IS BK 50) sind die Böden innerhalb des Änderungsbereiches für eine Versickerung ungeeignet. Aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastungen und der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Versickerung im Bereich der Bodenbelastungen ohnehin ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich 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 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

Gemäß der beabsichtigten 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zukünftig 93 % des Änderungsbereiches als Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Ausweisung neuer bebaubarer Flächen, die bisher bei der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes nicht berücksichtigt wurden, sind die Auswirkungen auf das Kanalnetz zu überprüfen. Hierfür wurde ein ganzheitliches hydraulisches Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, voraussichtlich über Regenrückhaltebecken gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden (s. dazu auch 3.1 in Teil A).

Die detaillierte Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen im Zuge der Grundwasserabsenkungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das vorhandene Grundwassermessstellennetz ist vollständig zu erhalten. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Messstellen für die Beprobungen dauerhaft sicherzustellen. Sollten sich Messstellen nicht erhalten lassen, ist eine Verlegung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen. Eine Kennzeichnung der bestehenden Grundwassermessstellen sowie die Festsetzung der Zugänglichkeit erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Seit 2012 zeigen sich an der südlichen Grundstücksgrenze keine Veränderungen der CKW – Gehalte im Grundwasser, die sich derzeit im Bereich einer tolerierbaren Hintergrundbelastung bewegen. Das mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vereinbarte Grundwassermonitoring wird derzeit im halbjährlichen Rhythmus durchgeführt (siehe dazu auch 4.4 in Teil A).

Generell können die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zielgerichtet verringert werden.

7.1.5 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

Der Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gekennzeichnet durch ein maritim getöntes, relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimittel ca. 17°C) und milden Wintern (Januarmittel 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 föhnigen Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.

Klimaökologisch wirksame Flächen und Elemente sind im Änderungsbereich vor allem in Form der östlich gelegenen größeren Freiflächen vorhanden. Hierzu zählen neben den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auch die Kleingartenstrukturen. Derartige Freiflächen dienen zum einen der Frisch- und Kaltluftproduktion und können zum anderen auch als Transportkorridore für Luftmassen dienen. Generell werden heute 9 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im östlichen Bereich weist der Änderungsbereich gemäß Kartengrundlage des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2025, das Klimatop „Freilandklima" und „Klima innerstädtischer Grünflächen" auf. Je dichter der Siedlungsbestand ist desto innerstädtischer werden die klimatischen Verhältnisse. Im Bereich Richtung Jülicher Straße und Dreiers Gärten herrscht ein „Vorstadtklima" bis dichtes „Gewerbe- und Industrieklima".

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches 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 innerhalb des Bereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung 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

Durch die geplante Änderung der Darstellungen im heutigen Flächennutzungsplan wird die Inanspruchnahme der derzeit im Änderungsbereich liegenden Freiflächen vorbereitet. Diesen Flächen kommt heute in Teilen die Funktion eines Frischluftentstehungsgebietes zu, nicht aber die Funktion eines Transportkorridors. Als Entstehungsgebiet ist die Fläche zu klein, sodass die Auswirkungen einer Inanspruchnahme insgesamt als gering eingestuft werden können.

Der westliche Teilbereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wird voraussichtlich durch die zukünftige Dichte der Bebauung innerhalb der ausgewiesenen „Gemischten Bauflächen" ähnliche klimatische Verhältnisse wie im Bestand aufweisen. Durch die Randlage des Änderungsbereiches kann allgemein von einem „Vorstadtklima" bis „Stadtrandklima" ausgegangen werden. Die im Norden vorgesehenen Grünflächen werden ein „Klima innerstädtischer Grünflächen" aufweisen. Generell wird die Größe der gewerblichen Bauflächen von 9 ha auf 1 ha reduziert.

Durch die geplante Bebauung wird die Luftzirkulation innerhalb des Änderungsbereiches insgesamt eingeschränkt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie die Ausweisung zusammenhängender Grünstrukturen oder die Festsetzung von Gründächern können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen verringert werden.

Gemäß der Untersuchung eventueller Ausgasungen liegt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft gemäß BBodSchG aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht vor.

7.1.6 Landschafts- und Ortsbild

Ziel des Schutzgutes Landschaft ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und positiven Wirkung.

Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich 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.

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. Eine ähnliche negative Auswirkung zeigt das Valspar-Gelände durch den zunehmenden Verfall der baulichen Anlagen.

Überprägt werden die Flächen momentan von einer zunehmenden Pioniervegetation. Prägender Baumbestand in Form eines üppig bewachsenen Gehölzstreifens besteht entlang der

Grenze zum Friedhof, im westlichen Teilbereich nördlich der Bestandsbebauung an der Jülicher Straße, entlang der nordwestlichen Grenze und im Bereich der Kleingartenflächen.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden getrennt durch verschiedene Gehölzstreifen und Baumreihen, die eine Fernwirksamkeit entfalten. Ansonsten werden die Freiflächen von baulichen Anlagen eingefasst und vom Landschaftsraum nördlich der Autobahn abgetrennt. Dadurch geht der offene und großzügige Charakter dieser Flächen verloren.

Nach den Kriterien des LANUV (2018) wird die örtliche Landschaftsbildqualität als sehr gering / gering bewertet.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die ganzheitliche Umstrukturierung besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand und das damit einhergehende negative Erscheinungsbild zu beseitigen. Der Änderungsbereich wird damit insgesamt aufgewertet.

Der heute prägende Baumbestand soll im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne so weit wie möglich in die Konzepte integriert werden.

Die Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund des Wohnraumbedarfs nicht möglich. Die Einbeziehung dieser Flächen ist unter den Aspekten des Landschaftsbildes ohnehin unerheblich, da sie aufgrund der eingegrenzten Lage einen geringen Wert aufweisen.

Die detaillierten Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne beurteilt werden, weil erst dort Festsetzungen zu der Dichte, zu Gebäudehöhen und zu eventuellen Grünzügen getroffen werden. Generell ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild unerheblich sein werden.

7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 (6) Nr. 7d sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Bereiches der 28. FNP-Änderung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und keine bisher bekannten Bodendenkmale. Die Freiflächen zählen zu keiner relevanten Kulturlandschaft.

Planungsein- und auswirkungen

In der 28. FNP-Änderung werden lediglich die Grundzüge der Planung bestimmt. Die denkmal- und bodendenkmalschutzrechtlichen Belange werden bei der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vertiefend abgestimmt und – soweit denkmalschutzrechtlich geboten - durch verbindliche Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Situationsbeschreibung

Aus dem Änderungsbereich werden aufgrund der Betriebsaufgaben aktuell keine erheblichen Luftschadstoffe emittiert. Aufgrund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wäre bei Erhalt dieser Darstellung die Ansiedlung neuer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen.

Das Gelände an der Jülicher Straße liegt seit Jahren brach. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes an der Friedensstraße steht seit 2019 leer.

Abfälle oder Abwässer innerhalb des Änderungsbereiches, die nicht der Bodenbelastung unterliegen, werden durch die bestehende Wohnbebauung an der Jülicher Straße und durch den an der Straße ‚Dreiers Gärten' liegenden Gewerbebetrieb erzeugt und der örtlichen Entsorgung zugeführt.

Planungsein- und auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist durch die Änderung der gewerblichen Bauflächen und der landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit potentiell geringeren betrieblichen Emissionen zu rechnen, weil die gewerblichen Bauflächen von 9 ha auf 1 ha verringert werden. Zudem dürfen sich innerhalb der zukünftigen gewerblichen Bauflächen aufgrund der Nähe zu Wohnbauflächen lediglich nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln.

Aus der Zunahme der Bauflächen insgesamt und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommen, ist mit entsprechender Emissionszunahme zu rechnen. Gleiches gilt für die zukünftig zu erwartenden Abfallaufkommen. Da auf FNP-Ebene nicht konkret abzusehen ist, in welcher Dichte die Wohnbauflächen bebaut werden, wie viele Wohneinheiten geschaffen werden und welche Betriebe sich innerhalb der Gewerbeflächen ansiedeln werden, ist die Frage der Emissionsvermeidung und Abfallentsorgung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft zu prüfen.

Im Änderungsbereich anfallendes Abwasser kann grundsätzlich über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

7.1.9 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

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans kommt diesen Belangen im Bestand bisher keine Bedeutung zu.

Planungsein- und auswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches nach den einschlägigen und aktuellen Gesetzesgrundlagen in Bezug auf Energieeffizienz und erneuerbaren Energien geplant wird. Darüberhinausgehende Regelungen werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne getroffen. So ist zu prüfen, ob im Rahmen der verdichteten Wohnbebauung im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Blockheizkraftwerk oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz effizient und tragfähig wäre.

7.1.10 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.

7.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die heutige Darstellung der Nutzungsarten erhalten. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den gewerblichen Bauflächen erneut Gewerbebetriebe ansiedeln. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes würden damit an diesem Standort ausgeschlossen werden. Gleichzeitig müsste die bestehende Nachfrage nach Wohnbaufläche an anderer Stelle befriedigt werden. Damit würden Flächen, die sich durch ihre Lage innerhalb der Siedlungsstruktur insbesondere für eine Wohnbauentwicklung anbieten, nicht in Anspruch genommen werden und weiterhin brach liegen.

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus der 28. Flächennutzungsplanänderung resultieren voraussichtlich die unter 2.1 genannten Umweltauswirkungen, die im Folgenden zusammengefasst werden. Diese Auswirkungen beziehen sich lediglich auf die Änderung der Nutzungsarten.

- Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt: mittlere Auswirkungen aufgrund des Verlustes von Flächen für die Landwirtschaft einerseits und andererseits durch die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen mit Erhaltung der Kleingartenflächen an anderer Stelle
- Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser: mittlere Auswirkungen durch den Verlust von Flächen für die Landwirtschaft und der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung einerseits und durch die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen andererseits
- Schutzgüter Klima und Luft: geringe Auswirkungen aufgrund der erheblichen Reduzierung von gewerblichen Bauflächen, keine Beanspruchung eines Frischluftkorridors
- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Kultur und Sachgüter: geringe Auswirkungen

Durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen können mittlere und erhebliche Umweltauswirkungen, die sich auf der FNP-Ebene durch die Änderung der Nutzungsarten ergeben, verringert oder auch ausgeglichen werden. Somit ist eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpläne möglich.

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich konkret aus den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem heutigen Missstand am Standort der Änderung. Insofern 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 gehen keine ökologisch hochwertigen Flächen verloren, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt geringgehalten werden kann. Die vorgenannten Gründe sprechen für den Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und erklären den Verzicht auf eine Abwägung alternativer Standorte.

Bezüglich der Verteilung der Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches 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.

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine besonderen technischen Verfahren angewandt. Der Umweltbericht beinhaltet eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandssituation unter Berücksichtigung der tatsächlichen realen Flächennutzung und der aktuell rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden Ortsbegehungen im Rahmen der Artenschutzvorprüfung, digital verfügbare umweltbezogene Fachinformationen sowie Fachgutachten, durchgeführt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bzw. des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens 14 und die im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen erarbeiteten umweltbezogenen Verpflichtungen im Bereich des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie das für die Abrissarbeiten des ehemaligen Valspar Industries GmbH Geländes erstellte Abbruch- und Entsorgungskonzept.

Zur Beurteilung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt" wurde auf die Vorprüfung der Artenschutzbelange (ASP I) *sowie auf die Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II)* zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten" des Büros für Umweltplanung Dipl.-Biologe Ulrich Haese, vom März 2025 *und Oktober 2025* zurückgegriffen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Bewertung der Umweltbelange oder relevante Wissenslücken bzw. Prognoseunsicherheiten ergaben sich nicht. Wie in den einzelnen schutzgutbezogenen Kapiteln erläutert, können die abschließenden Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung formuliert werden. Die Bewertung auf FNP-Ebene bezieht sich lediglich auf die Änderung der Nutzungsart und bezieht Maßnahmen, die sich auf der Ebene des Bebauungsplanes ergeben, nicht in die Bewertung ein.

8.2 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 7 geht hervor, dass durch die 28. 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.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die heute als „gewerbliche Bauflächen" und „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellten Flächen zukünftig vorrangig als „Wohnbauflächen", ansonsten als „Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, als „gewerbliche Bauflächen" und „Grünflächen" dargestellt werden. Aus dieser Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter. Als „Mittel" beurteilte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen gemindert bzw. kompensiert werden.

9 GUTACHTEN

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- ACCON Köln GmbH (Mai 2025): Stellungnahme schalltechnische Belange, 28. Flächennutzungsplanänderung.
- 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), 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten".
- *Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (Oktober 2025): Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II), 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten".*
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen: Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße (November 2024) und Nördlich Dreiers Gärten (März 2025).
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg: Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße (Mai 2025) und Nördlich Dreiers Gärten (März 2025).
- 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 (März 2025): Abbruch und Entsorgungskonzept, Umnutzung des Betriebsgeländes der Valspar GmbH, Friedensstraße 40 in Eschweiler.
- 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.

Eschweiler, den 28.05.2025, *geändert 25.08.2026*

Loisa Welfers

Anlage 7 der VV 334/26
01

Heike Hillenberg - Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblat 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.

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]

Anlage 7 der VV 334/26
01

Heike Hillenberg - Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblat 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.

Heike Hillenberg - Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Driers Gärten -

Von: [redacted]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 10.09.2024 17:51
Betreff: Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Driers Gärten -
CC: [redacted]
Anlagen: Bebauung Nördl. Dreiers Gärten - Königsberger Str..docx

61 / Planungsamt
10. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage sende ich Ihnen meine Anmerkungen zum Punkt 3.2 Verkehrsanbindung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
52249 Eschweiler

10.09.2024

Stadt Eschweiler
Planungs- und Denkmalpflege
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
10 Sep. 2024

28. Änderung des Flächennutzungsplans
-Nördliche Dreiers Gärten-

hier 3.2 Verkehrsanbindung

Die Königsberger Str. wird als Anknüpfungspunkt für das neue Baugebiet in Betracht genommen.

Als Anwohnerin der Königsberger Str. möchte ich hier einige Bedenken bzw. Anregungen erläutern.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde die Straße wegen der Bebauung „Vöckelsberg" stark durch den dadurch resultierenden LKW-Bau-Verkehr strapaziert und in vielen Bereichen - besonders im mittleren Bereich - sehr geschädigt.
Auch hat das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner „Vöckelsberg" natürlich deutlich zugenommen.

Der obere Teil der Königsberger Str. (direkter Anbindungspunkt zum neuen Baugebiet „Dreiers Gärten) ist eine schmalere Straße, die die ersten Häuser mit der Hauptlinie verbindet. Hier müsste auf jeden Fall eine Verkehrsprüfung wegen der Straßenbreite erfolgen (Straßenbreite). Das gleiche gilt für den unteren Teil der Königsberger Straße. Bereits jetzt kommt es durch parkende Autos und dem laufenden Verkehr zu prekären Verkehrssituationen.

Bei einer in die Zukunft blickenden Bebauung sollte auch der Aspekt der Verkehrsentwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Durch eine Anbindung zur Königsberger Str. würde hier ein am Rand liegendes Wohngebiet für den Durchgangsverkehr geöffnet werden, mit allen negativen Konsequenzen. Es ist zu erwarten, dass nicht nur die neuen Bewohner „Dreiers Gärten" diese Verbindung nutzen, sondern diese Strecke auch als Abkürzung für die Anwohner Gebiet Lyzeum und/oder Dürwiß Süd zum Einkaufsgebiet Dürener Str./Königsbenden nutzen werden.

Die von uns allen gewünschte Verkehrswende für mehr Klimaschutz, weniger Verkehrslärm, mehr Lebensqualität der Bewohner würde hier in die verkehrte Richtung geführt werden.

Die Königsberger Str. ist eine 30er-Zone. Dies wird aber in vielen Fällen, besonders vom Bauverkehr, den Lieferfirmen... nicht eingehalten.

Wenn eine Anbindung der Gebiete erfolgen müsste, wäre evtl. nur die Durchfahrt für Anlieger oder nur eine Freigabe für den Radverkehr wünschenswert.

Zur Erhaltung einer lebenswerten, umweltfreundlichen und in die Zukunft blickenden Wohngegend!

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

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 - 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]

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_[redacted]

>>> [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 / Planungsamt
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]

[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

[redacted]

11

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]

[redacted]

52249 Eschweiler, 15.09.2024

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. Sep. 2024

61 / Planungsamt
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

[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]

14

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

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

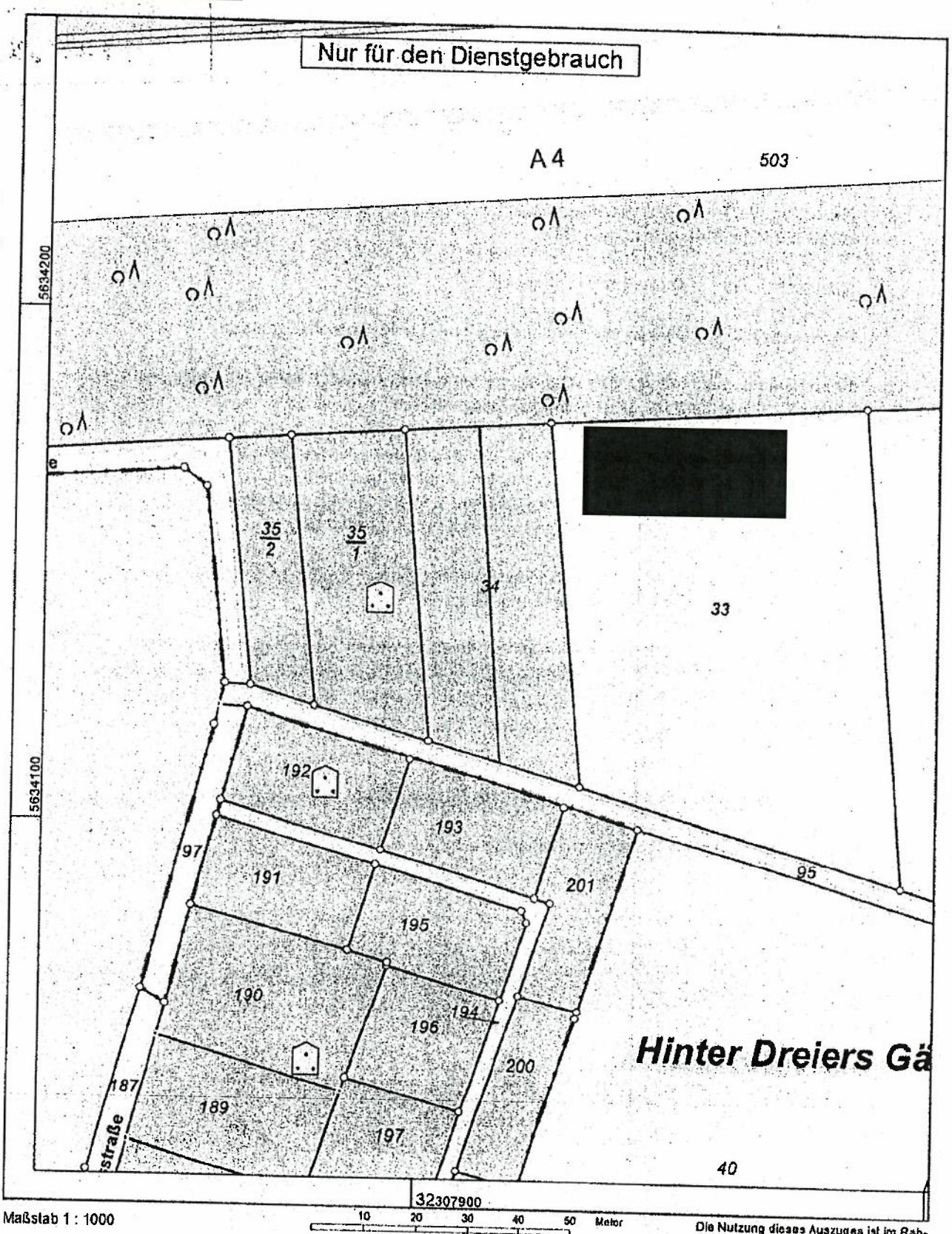
Zollernstraße 10
52070 Aachen

[redacted]

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

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.

Mit freundlichem Grüßen

[redacted]

16.09.2024

[redacted]

17

Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans nördlich Dreiers Gärten

61 / Planungsamt
23. Sep. 2024

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 22.09.2024 15:14
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans nördlich Dreiers Gärten

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn ich meine Stellungnahme nicht innerhalb der gebotenen Frist einreiche, möchte ich mich trotzdem auf diesem Wege äußern.

Ich bewohne ein Grundstück, dessen Grenze an den Fußweg zwischen Friedenstraße und obere Preyerstraße grenzt.

Mir war es immer ein Anliegen, Ökologie förderlichen Pflanzen nicht nur in meinem Garten, sondern auch am Randstreifen zum Fußweg Raum zu geben. Aus Stellungnahmen anderer Nachbarn wissen Sie von Fledermäusen,Feldhamstern etc, die hier Lebensraum haben. Mein Randstreifen erlaubt auch das Zulassen von Brennesselbewuchs, wodurch Lebensraum für Schmetterlingslarven besteht. Der Erhalt von wildwüchsig gehaltenen Bereichen ist wichtig für viele Arten von Insekten und andere Lebewesen. Ich befürchte, dass die geplante Straße bis an meinGrundstück heranreichen wird, womit dieser Bereich zu einer "ordentlich zu haltenden Straße" wird.

Wir können uns nicht mehr leisten, diese Aspekte der Natur außer Betracht zu lassen, wenn wir nicht durch Klimawandel, Artensterben und Katastrophen unseren Lebensraum durch umweltschädigende Maßnahmen selber zerstören. Dies hat nicht nur, aber auch volkswirtschaftlich Auswirkungen. Wenn nicht ausreichend Regionen bleiben, die für Durchlüftung der Innenstadt und Auffangen von Oberflächenwasser sorgen , sowie Lebensraum für Wildartenvielfalt, schädigen solche Pläne die Menschen, die hier wohnen, mehr, als dass hier Vorteile durch mehr Wohnraum erwachsen.

Hochachtungsvoll

[redacted]
52249 Eschweiler

[redacted]

Die Bürgermeisterin
der Stadt Eschweiler

Eing.: 16. Sep. 2024

18/9/24 M — III 23.9.24 — D 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]

19

Heike Hillenberg - 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

61 / Planungsam.
18. Nov. 2024

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 17.11.2024 17:28
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

Sehr geehrte Frau Welfers, sehr geehrter Herr Schoop,

in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird erwähnt, dass der Umweltweltbericht im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt wird.

In unseren Gesprächen, u. a. am 22.08.2024 mit Ihnen, Herr Schoop, und Herrn Tenambergen, wurde mir erklärt, dass im Laufe des Verfahrens auch Umweltorganisationen hinzugezogen bzw. einbezogen werden.

Welche Organisationen sind das? Deutsche Umwelthilfe, NABU, BUND, sonstige?

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

61 / Planungsamt
27. Nov. 2024

[redacted]

Stadt Eschweiler
- Stadtplanungsamt -
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

[redacted]

vorab per E-Mail: bauleitplanung@eschweiler.de

[redacted]

28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die Interessenvertretung für die [redacted], [redacted] sowie die [redacted], an; die auf uns lautenden Vollmachten reichen wir nach.

Anlass unserer Mandatierung ist das oben angesprochene Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist diesseits bekannt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gesetzte Frist bereits verstrichen ist. Bekanntlich kommt einer Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht die rechtliche Relevanz zu wie derjenigen, die in dem Verfahrensschritt der förmlichen Offenlage fristgebunden eingereicht werden muss. Es kann daher einem betroffenen Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer nicht verwehrt werden, sich auch außerhalb der Fristen der frühzeitigen Beteiligung zu äußern und zu verlangen, dass diese Stellungnahme aktenkundig gemacht wird.

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Sitz Köln, AG Essen PR 1775
USt-IdNr. DE122725191

[redacted]

Es geht unserer Mandantschaft in erster Linie darum, gegenüber der Stadtverwaltung zu signalisieren, dass diese Bauleitplanung durchgreifenden Bedenken unterliegt.

Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

1.
Im hier betroffenen Plangebiet liegt das [redacted]. Dieses steht im [redacted] und wird genutzt von der [redacted], deren Haupt-Betriebsstätte sich auf dem Grundstück [redacted] befindet. Betriebsgegenstand ist ein Bauunternehmen, welches sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau tätig ist. Diesem Zweck dient auch das Grundstück an der Straße Dreiers Gärten. Hier befindet sich eine große Halle, in welcher Geräte und Materialien gelagert werden. Es findet ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr mit entsprechenden Lärmimmissionen statt. Insgesamt ist das Lärmgeschehen auf diesem Grundstück in der hierfür erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 1984 keinen Lärmgrenzwerten unterworfen worden.

2.
In der hier verfahrensgegenständlichen 28. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Grundstück erfasst. In der Bestandsaufnahme heißt es hierzu ausweislich der Begründung in Ziffer 1.1:

> *„Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen)."*

Nach dem beabsichtigten Planinhalt bildet dieses Grundstück den Teil einer umfangreichen Wohnbauflächendarstellung. Die städtebauliche Notwendigkeit hierfür wird in Ziffer 2.1 der Begründung aus dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen in Eschweiler hergeleitet. Das hier betroffene Plangebiet sei besonders geeignet, weil Neubauflächen möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden sollen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren Bebauungsplänen ermögliche eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg" und dem nördlichen Stadtzentrum. Ferner könne durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden

Brachflächen in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden werden.

Dies mag städtebaupolitisch plausibel klingen, beantwortet aber nicht folgende sich aufdrängende Frage: Woher nimmt die Stadt die Sicherheit, dass das gewerblich genutzte Grundstück unserer Mandantschaft von dieser in eine Wohnnutzung umgewandelt wird?

Entsprechende Bekundungen unserer Mandantinnen gibt es jedenfalls nicht.

3.
Zu dieser Planung wird hiermit namens unserer Mandantschaft ausdrücklich erklärt, dass bei ihr kein Interesse daran besteht, aus ihrem gewerblich nutzbaren Bauland künftig Wohnbauland zu machen. Die hier betroffene Fläche wird für die Aufrechterhaltung und Funktionsfähigkeit des Betriebes sowie seiner zukünftigen Entwicklung zwingend benötigt.

4.
In rechtlicher Hinsicht sei darauf hingewiesen, dass die hier praktizierte Vorgehensweise, eine bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung einfach zu überplanen, ohne sich über die Pläne des Grundstückseigentümers zu vergewissern, einen Abwägungsfehler und damit Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung darstellt.

> *Vgl. dazu etwa OVG Münster, Urteil vom 08.03.1993 – 11 a NE 53/89 –:*
> *„Der Rat der Antragsgegnerin hat durch die Ausweisung der allgemeinen und reinen Wohngebiete östlich und südlich des Betriebsgrundstücks der Antragstellerin gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin hat zu Recht darauf hingewiesen, dass der Rat der Antragsgegnerin die Konfliktlage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung nur vermeindlich dadurch gelöst hat, dass das Betriebsgrundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Das Gericht verkennt nicht, dass es dem Planungsträger an sich nicht verwehrt ist, eine in der Örtlichkeit vorgefundene bauliche Nutzung zu überplanen. Das setzt jedoch voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters angeführt werden können und dass die*

erforderlichen Veränderungen – zumindest langfristig – als realisierbar erscheinen."
(Unterstreichung durch den Unterzeichner)

Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe der Rechtsprechung wird diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine ihr folgende Konkretisierung durch einen Bebauungsplan vor Gericht keinen Bestand haben, da – wie in der obigen Erklärung manifestiert – es seitens meiner Mandantschaft auch langfristig keine Zielsetzung gibt, diesen Betriebsstandort an der Straße Dreiers Gärten aufzugeben, um hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ergänzend ist in rechtlicher Hinsicht darauf hinzuweisen, dass gerade bei der Überplanung gewerblicher Nutzungen dem Belang nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes ein hoher Stellenwert zukommt.

BVerwG, Urteil vom 05.11.1999 – 4 CN 3.99 –

So liegt es hier: Die [redacted] ist am Markt erfolgreich und benötigt weitere Flächen, insbesondere für die Lagerung und das Abstellen von Fahrzeugen. An das o.g. Grundstück grenzt das Areal des früheren Produktionsstandortes der [redacted] bzw. [redacted]. Unsere Mandantschaft hat sich in der Vergangenheit bemüht, hier Flächen für die gewünschte Expansion zu erwerben, dabei allerdings keinen Erfolg gehabt. Gleichwohl dokumentiert dies das vitale Expansionsinteresse unserer Mandantschaft.

Insgesamt zeichnet sich somit ab, dass die gewerbliche Nutzung an diesem Standort fortbestehen wird. Es gibt für diese Fläche keine belastbare Zukunftsprognose zugunsten einer Wohnnutzung. Damit aber scheidet auch für die unmittelbar umliegenden Flächen eine Wohnbaulandausweisung aus. Insoweit kann auf die bekannte lärmschutzrechtliche Problematik verwiesen werden, die unter dem Stichwort der unzulässigen „heranrückenden Wohnbebauung" an eine immissionsträchtige bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung hinlänglich bekannt sein dürfte.

Insgesamt können und dürfen unsere Mandanten erwarten, dass die Stadt sich klar positioniert, wie man sich eigentlich die Zukunft dieses Gewerbegrundstücks vorstellt, wenn – wie bisher – nicht einmal der Versuch der Konsensfindung unternommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

63 / Bauordnungsamt 21

Eingang: 28. Aug. 2025

61 / Planungsamt

03. Sep. 2025

→ 610
Bitte EB fertigen!

Wel 04.09.25

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.

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, 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 das nördlich des öffentlichen Fußwegs (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße liegt und damit in diesem Punkt 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]

28.8.25

[redacted]

Eschweiler, 09.09.2025

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingang 10. Sep. 2025

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – haben Sie von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September v. J. Stellungnahmen erhalten.

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 liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche 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 2024 und am 2. Juli d. J., bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Deshalb ist unseres Erachtens, auch zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.

Uns stellt sich die Frage, an welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?

Eine erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gebiets, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

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 durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen 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 uns den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Eschweiler, 09.09.2025

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingang 10. Sep. 2025

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025

15.09.

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – haben Sie von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September v. J. Stellungnahmen erhalten.

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 liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche 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 2024 und am 2. Juli d. J., bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Deshalb ist unseres Erachtens, auch zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.

Uns stellt sich die Frage, an welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?

Eine erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gebiets, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

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 durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen 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 uns den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Eschweiler, 09.09.2025

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingang 10. Sep. 2025

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – haben Sie von mehreren Bürgerinnen und Bürgern, im September v. J. Stellungnahmen erhalten.

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 liegt das südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzende Gelände erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich befindliche 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 2024 und am 2. Juli d. J., bei dem zahlreiche Keller nicht nur im Stadtzentrum geflutet wurden, immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Deshalb ist unseres Erachtens, auch zum Schutz des südlich befindlichen Stadtgebiets, auf die Planung der Entwässerung besonderes Augenmerk zu richten.

Uns stellt sich die Frage, an welchen Hauptkanal erfolgt der Entwässerungsanschluss des neuen Baugebiets und ist dieser ausreichend dimensioniert?

Eine erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gebiets, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, ist die 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 Regenauffangbecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk bekanntlich ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

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 durch Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Grünflächen (z. B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, jetzt P&C, neben der Sparkasse) weggefallen 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 uns den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Ulrike Zingler - 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

Von: [redacted]
An: <nadine.leonhardt@eschweiler.de>, <achim.vogelheim@eschweiler.de>, <baul...
Datum: 10.09.2025 23:58
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,
sehr geehrter Herr Vogelheim,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich äußere mich im Rahmen der "öffentlichen Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - (Amtsblatt Nr. 22 vom 25.07.2025).

In der kürzlich ausgestrahlten Sendung "ARD Story: Zugepflastert!" ist zu erfahren, dass in Deutschland jeden Tag 50 Hektar kühlende Grünfläche unter Asphalt und Beton verschwinden. Die Aufheizung und Versiegelung unserer Städte geht ungebremst weiter - mit hohen Gesundheitsrisiken. Aufgeheizter Asphalt und Beton werden zunehmend zum Problem in deutschen Städten. Die Lösung für das Hitzeproblem ist klar: Bis zu zehn Grad können Bäume die Betonflächen der Stadt herunterkühlen. Die Sendung ist abrufbar in der ARD-Mediathek.

Im Rahmen meiner Beschäftigung mit der o. e. Thematik hat mir Greenpeace Deutschland eine Veröffentlichung der Kolleg:innen von Greenpeace Österreich zugesandt, die unter diesem Link zu finden ist: Bodenzerstörung: Folgen und Lösungen | Greenpeace

Vor dem Hintergrund, dass Eschweiler vor einigen Jahren bekanntlich mit dem deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet worden ist, würde es der Stadt gut anstehen, die oben beschriebene Problematik ernsthaft in ihren Planung zu berücksichtigen. Der deutsche Nachhaltigkeitspreis würdigt bekanntlich das vorbildliche Engagement einer Stadt in den Bereichen nachhaltige Stadtentwicklung, soziale Sicherheit und Umweltbewusstsein. Unter Umweltbewusstsein ist in diesem Zusammenhang der schonende Umgang mit Umweltressourcen zu verstehen. Nicht nur nach meiner Meinung sollte, bevor die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in Erwägung gezogen wird, zunächst eine Betrachtung der bereits in unserer Stadt bestehenden Immobilien und des Lebensalters ihrer BewohnerInnen bzw. EigentümerInnen vorgenommen werden. Dann wird man wahrscheinlich ermitteln können wieviele Bestandsimmobilien in Zukunft am Markt angeboten werden. Dadurch könnte man künftigen Leerständen begegnen.

Wenn man sich die Bauleitplanung in Eschweiler anschaut, stellt man fest, dass in den letzten Jahren eine Vielzahl von neuen Baugebieten für Wohnungsbau ausgewiesen worden sind, ohne erkennen zu können, dass ökologische Aspekte eine große Rolle gespielt haben. U. a. Sportplatz Nothberg, westlich Vöckelsberg, Sportplatz Patternhof, Hüchelner Straße/Stadionstraße, Bohler Straße/Zur Bohler Heide - ohne Anspruch auf Vollständigkeit -. Ich frage Sie (Stadtrat und Verwaltung) deshalb: Woraus leiten Sie ab, dass in Eschweiler Wohnraum benötigt wird, wenn laut Information und Technik NRW die Bevölkerungszahl in Eschweiler in den nächsten 25 Jahren rückläufig sein wird? Liegt für die Stadt Eschweiler eine aktuelle belastbare Erhebung vor, wieviel Wohnraum künftig benötigt wird? Wo ist diese Erhebung einsehbar? Oder hängt die Entwicklung von Baugebieten von Investoren ab, die mit einem von ihnen ausgesuchten Areal Geschäfte machen wollen?

In den Unterlagen/Vorlagen des Planungs-, Umwelt- und Bauauschuss ist die Rede davon, dass es sich bei dem Gebiet Nördlich Dreiers Gärten "um eine einzigartige Chance für die Flächenentwicklung im Eschweiler Stadtzentrum für das nächste Jahrzehnt" handelt. Die Betrachtung "für das nächste Jahrzehnt" kann für die Gesamtsituation unserer Stadt jedoch nicht zielführend sein. Was ist in 20, 30 oder 40 Jahren?

In Gesprächen mit Vertreterinnen/Vertretern der Verwaltung und des Stadtrats wird immer die Nähe des Areals zur Innenstadt hervorgehoben. Daraus wird die Attraktivität des Gebiets abgeleitet. Dazu ist festzuhalten, dass sich die Innenstadt bedauerlicherweise zur Zeit (und wer weiß wie lange noch) nicht sehr attraktiv darstellt bzw. vorzeigbar ist. Das wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch auf das geplante Wohnbaugebiet auswirken. Hinzu kommt, dass kein preisgünstiges Bauland handeln wird. Die Baulandpreise der angrenzenden Gebiete gehören nach der Bodenrichtwerttabelle bekanntlich in Eschweilers obere Kategorie. Der allgemeine Wunsch nach Schaffung von bezahlbarem

Wohnraum wird aufgrund der zu erwartenden hohen Grundstückspreise in diesem Areal wohl nicht erfüllt werden können.

Nach den Ausführungen im einleitenden Absatz sind eigentlich Grünflächen am Rande der Innenstadt nötig, anstatt großflächige Versiegelungen von Naturböden vorzunehmen. Dies auch, weil vor Jahren der Stadtpark zwischen Kaiserstraße und Marienstraße, wieder besseren Wissens, erheblich zum Nachteil des Stadtklimas verkleinert worden ist, um das P&C-Gebäude bauen zu können. Durch diese Baumaßnahme an der Marienstraße (gegenüber dem Ende der Grabenstraße) und dem Bau des Hotels an der Dürener Straße (gegenüber der oberen Grabenstraße) ist die Nord-Süd-Belüftung der Innenstadt stark beeinträchtigt worden, was auch zu einem Anstieg der Temperaturen geführt hat. Deshalb sind Grünflächen am Rande der Innenstadt umso wichtiger, auch um Gesundheitsrisiken für die Einwohner zu verringern.

Ich beantrage deshalb die Pläne zur Entwicklung des Baugebiets "Nördlich Dreiers Gärten" kritisch zu überdenken.

Die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs "Quartier Nördlich Dreiers Gärten" begrüße ich. Dem Preisgericht gehört jedoch leider kein qualifizierter Vertreter des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW und/oder der anerkannten Naturschutzverbände BUND, LNU und/oder NABU an. Ich bitte das zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

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 in NRW		09.09.2024
2	Bezirksregierung Köln	Dez. 54 / Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz		29.07.2025
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDGw)	-		12.07.2024 22.07.2025
4	Bundesnetzagentur	-		08.08.2024 23.08.2024 18.07.2025
5	Erftverband	-	24.07.2024	
6	Geologischer Dienst NRW	Landesbetrieb		08.08.2024
7	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB)	Niederlassung Rheinland		13.09.2024
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW	-		04.09.2025
9	StädteRegion Aachen	A 38 - Amt für Rettungswesen und Bevölkerungsschutz	09.09.2025	
		A 70 – Umweltamt		12.09.2024 09.09.2025
		A 64 – Raum, Mobilität, Klima	12.09.2024 09.09.2025	
10	Landesbüro für Naturschutzverbände (NABU)	-		23.08.2025
11	IHK Aachen	-	10.09.2025	13.09.2024
12	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	-		11.09.2025
13	ASEAG AG	-		12.07.2024 01.09.2025
14	Amprion GmbH	-	18.07.2025	12.08.2024
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	-		09.09.2024 28.07.2025
16	EBV GmbH	-	10.09.2024	
17	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	-		23.09.2024 19.08.2025
18	Open Grid Europe GmbH (über PLEdoc GmbH)	-	12.07.2024 18.07.2025	

^

Nr.	Institution	Zusatz	Datum der Antwort	
			Keine Bedenken	Hinweise / Bedenken
19	Regionetz GmbH	-		12.07.2024
20	RWE Power Aktiengesellschaft	Abt. Liegenschaften		03.09.2025
21	Westnetz GmbH	-	25.07.2025	
22	Thyssengas GmbH	-	24.07.2025	15.07.2024
23	WVER	-		09.09.2024 08.09.2025
24	GASCADE Gastransport GmbH	-	27.08.2025	31.07.2024
25	Vodafone GmbH	-	02.09.2024	
26	GasLine GmbH (über PLEdoc GmbH)	-		12.07.2024 18.07.2025
27	Plusnet (EnBW)	-		03.09.2024

28. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich Dreiers Gärten – Änderungsbeschluss

Weitere beteiligte Träger öffentlicher Belange ohne Rückmeldung

Bezirksregierung Düsseldorf	Luftfahrtbehörde
Bezirksregierung Düsseldorf	Dezernat 22.5 (KBD)
Bezirksregierung Köln	Dez. 35.4 / Denkmalangelegenheiten von Bund und Land
	Dez. 51 / Natur- und Landschaftsschutz und Fischerei
	Dezernat 33 / Ländliche Entwicklung und Bodenordnung
	Dez. 52 / Abfallwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
	Dez. 53 / Immissionsschutz
	Dez. 25/ Verkehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-
Entwicklungsgesellschaft Indeland GmbH	-
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
LVR	Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
	Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Polizeipräsidium Aachen	-
Gemeinde Aldenhoven	-
Gemeinde Inden	-
Gemeinde Langerwehe	-
Kreis Düren	-
Stadt Aachen	Planungsamt
Stadt Alsdorf	-
Stadt Düren	-
Stadt Herzogenrath	-
Stadt Stolberg	-
Stadt Würselen	-
Handelsverband Nordrhein-Westfalen Aachen-Düren-Köln e.V.	Geschäftsstelle Köln
Handwerkskammer	-

28. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich Dreiers Gärten - Änderungsbeschluss

Westdeutscher Rundfunk	Abt. Programmverbreitung
Bischöfl. Generalvikariat	-
Evangl. Kirchengemeinde	-
Landesverband der jüdischen Kultusgemeinden	-
Pfarramt St. Blasius	-
AVV GmbH	-
Deutsche Bahn AG	-
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Landeseisenbahnverwaltung	-
EVS Euregio Schienennetz GmbH	-
go.Rheinland GmbH	-
AWA Entsorgung GmbH	-
EWV Energie- und Wasserversorgungs GmbH	-
Kokereigasnetz Ruhr GmbH (über PLEDOC)	-
STAWAG AG	-
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH	-
Zweckverband Entsorgungsregion West ZEW	-
E-PLUS Mobilfunk GmbH	-
NETAACHEN GmbH	-

61 / Planungsamt
09. Sep. 2024

Bezirks
Arnsbe

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege

Per E-Mail an:
bauleitplanung@eschweiler.de

Aktenzeichen:
60.50.52.01-001/2024-111
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
[redacted]
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 der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "*Nördlich Dreiers Gärten*" 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 der Flächennutzungsplanänderung (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „*Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei*", über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Glückauf*", über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „*Eschweiler Reserve-Grube*" und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Zukunft*".

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „*Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei*", „*Glückauf*" und

„Eschweiler Reserve-Grube" 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, 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) 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 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 Feldesgren-

zen. 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 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]

Bezirksregierung Köln

61 / Planungsamt
29. Juli 2025

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Eschweiler
z.H. Frau Brandt
610/Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Datum: 29. Juli 2025
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
TÖB-2025-0086688

Auskunft erteilt:
[redacted]
[redacted]@bezreg-koeln.nrw.de
[redacted]

Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
TöB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 17.07.2025 übersandten Sie mir die Unterlagen zu oben genanntem Verfahren.

Zu dem Verfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gewässerentwicklung/Hochwasserschutz:

Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasserschutz
Am 01. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft getreten (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s3712.pdf). Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Grundsätzliches

- Mit der Einführung dieses Raumordnungsplans führt der Bund u. a. einen risikobasierten Ansatz in der Raumplanung ein, um Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten in den durch Hochwasser bedrohten Gebieten im Raumplanungsprozess stärker zu berücksichtigen.

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
zentralebuchungsstelle@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

- Die Wasserwirtschaft unterstützt die Kommunalplanung hierbei durch die Übermittlung der erhobenen Daten zu den Grundlagen der Wasserwirtschaft.
- Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben unberührt; es erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und die Gebietskulissen des Fachrechts.
- Die Verordnung nimmt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Blick; diese Flächen weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotential auf.
- Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebe ich hierzu folgende Hinweise:

Zu I.1.1. (Z)
Ich weise darauf hin, dass die Risiken von Hochwasser in dem Planungsraum zu prüfen sind. Neben der Eintrittswahrscheinlichkeit und der räumlichen und zeitlichen Auswirkung im Hochwasserfall sind auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit für eine Risikoabschätzung zu betrachten. Die amtlichen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten können unter https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406 abgerufen werden.

Zu I.2.1. (Z)
Bei der Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen können die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenden Planungsraum erstellt wurden.

Zu II.1.2 (Z), II.1.4 (G), II.1.5 (G), II.1.6 (G) und II.2.3. (Z)
Es ist zu prüfen, ob in dem angegeben Planungsraum nachfolgende Maßnahmen derzeit in Abstimmung sind oder/und zukünftig geplant werden sollten:

- Freihaltung von Flächen für eine Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen oder zur Deichrückverlegung
- Gewässerausbauverfahren mit Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Hochwasserschutzmaßnahmen zur Sicherung der Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramm

Es ist im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen, ob der angegebene Planungsraum gegen eine dieser beabsichtigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen spricht. Auskunft hierüber können bei den Unterhaltungs- und Ausbaupflichtigen oder den zuständigen Wasserbehörden eingeholt werden.

Zu II.2.2 (G)
Insbesondere weise ich auf die Prüfung der unter Satz 2 Nummer 1 genannten „Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen" und Satz 2 Nummer 2 genannten „Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen und Siedlungsstrukturen" hin.

Zu II.3 (G)
Insbesondere weise ich auf das Planungs- und Genehmigungsverbot von in Satz 1 Nummer 3 genannten baulichen Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hin.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[redacted]

Loisa Welfers - Wtrlt: Stellungnahme der Bundeswehr, Referat Infra I 3 auf Ihre Anfrage vom 09. Juli 2024 "28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-"; mein Az. III-1438-24-FNP

Von: Bauleitplanung
An: Loisa Welfers; Ulrike Zingler; Florian Schoop
Datum: 12.07.2024 14:33
Betreff: Wtrlt: Stellungnahme der Bundeswehr, [redacted] auf Ihre Anfrage vom 09. Juli 2024 "28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-"; mein Az. III-1438-24-FNP
Anlagen: Stellungnahme der Bundeswehr, Referat [redacted] auf Ihre Anfrage vom 09. Juli 2024 "28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-"; mein Az. III-1438-24-FNP

61 / Planu:
12. JULI 2024

Klassifizierung: ÖFFENTLICH / PUBLIC/PersDat Schutzbereich 1

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]
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: [redacted]
Adresse: Fontainengraben 200 | 53123 Bonn | DE
Internet: https://www.bundeswehr.de

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
[redacted]		0228 5504-[redacted]	[redacted]	12.07.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.07.2024 - Ihr Zeichen: Mail vom 09/07/24_12:41

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 Bereich des Militärstraßengrundnetzes A4
- im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Gellenkirchen

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

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

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.

Loisa Welfers - AW: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Von: GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 22.07.2025 07:44
Betreff: AW: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Anlagen: 05_Stellungnahme der Bundeswehr.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 17.07.2025, 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-, teile ich Ihnen mit, dass meine Stellungnahme vom 12.07.2024, (Vorgang III-1438-24-FNP) weiterhin Gültigkeit hat.

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: [redacted]
Bw-Netz:
Fax:
E-Mail: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
Adresse: Fontainengraben 200 | 53123 Bonn | DE
Internet: https://www.bundeswehr.de

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juli 2025 11:48
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Betreff: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

61 / Planungsamt
22. Juli 2025

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
[redacted]	[redacted]	[redacted]	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	12.07.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.07.2024 - Ihr Zeichen: Mail vom 09/07/24_12:41

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 Bereich des Militärstraßengrundnetzes A4
- 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.

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

61 / Planungsamt
08. AUG. 2024

Loisa Welfers - [sign] WG: 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: <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
An: <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 08.08.2024 16:02
Betreff: [sign] WG: 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
CC: <verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE>, <PMD-BauLp@BNetzA.DE>
Anlagen: Anlage 1_Änderungsbereich_28 FNP-Änd_Aufstellung_06-2024.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.
Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.

2. Es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe, z. B. Flurbereinigung, Landschaftsschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.

3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB abgibt. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG.

Wir leiten Ihre Anfrage aber in jedem Fall an die zuständigen Stellen bei uns im Hause weiter. Bitte richten Sie Anfragen zu oben genannten Planungen ab sofort an die Fachstellen:

- Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze; Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn; E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de;

- Prüf- und Messdienst; Bundesnetzagentur, Referat 511, Canisiusstraße 21, 55122 Mainz; E-Mail-Adresse: PMD-BauLp@BNetzA.de.

Bei Betroffenheit erhalten Sie von den Fachreferaten eine gesonderte Stellungnahme.

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/bauleitplanung

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 <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; regionetz GmbH <planvereinbarung@regionetz.de>; RWE Aktiengesellschaft <bauleitplanung@rwe.com>; StädteRegion Aachen <regionalentwicklung@staedteregion-aachen.de>; Vodafone GmbH <ZentralePlanung.ND@vodafone.com>; Beteiligung Toeb <Toeb.Beteiligung@wver.de>; Zweckverband ZEW <post@zew-entsorgung.de>
Betreff: 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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 beschlossen, die 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Öffentlichkeit an dieser

61 / Planungsamt
23. AUG. 2024

Von: <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
An: <loisa.welfers@eschweiler.de>, <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 23.08.2024 09:05
Betreff: [sign] 57160: Errichtung und Betrieb von Gebäude/n in Eschweiler, Städteregion Aachen; 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten -, AZ.: 610-51.10.01-28

*** HINWEIS ***
Seit dem 14.06.2024 verwendet das [redacted] 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: 57160
Ihr Zeichen: 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten -, AZ.: 610-51.10.01-28
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-BImSchG@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 Referates 226 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 Referates 226 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

Loisa Welfers - [sign] WG: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Von: <funkbetreiberauskunft@BNetzA.DE>
An: <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 18.07.2025 16:56
Betreff: [sign] WG: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
CC: <verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE>, <PMD-BauLp@BNetzA.DE>

61 / Planungsamt
18. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.
Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.

2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.

3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.

Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:

Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:
Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder
unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de
Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226:

Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen.

Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden:
www.bnetza.de/648280
Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-2.

Für eine Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Funkbetreiberauskunft

Referat 226
Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: funkbetreiberauskunft@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juli 2025 11:48
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Betreff: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 18.06.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

Gemäß § 4 BauGB unterrichte ich Sie, dass der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans mit seiner Begründung und sonstigen Anlagen in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 10.09.2025 geplant ist und die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eschweiler unter

https://www.eschweiler.de/buergerbeteiligung

61 / Planungsamt
24. JULI 2024

Loisa Welfers - Stellungnahme: 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: [redacted]
An: 'Bauleitplanung' <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 24.07.2024 12:02
Betreff: Stellungnahme: 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
CC: [redacted]
Anlagen: erftverband-stellungnahme-20240724.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage sende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum v. g. Vorgang im PDF-Format zu.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]
Bereich: Vorstand
Abteilung: Recht
Erftverband, **Am Erftverband 6**, D 50126 Bergheim
Fon: +49 2271 88 [redacted], Fax: +49 2271 88[redacted]

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

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>; Team R Bauleitplanung <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; regionetz GmbH <planvereinbarung@regionetz.de>; RWE Aktiengesellschaft <bauleitplanung@rwe.com>; StädteRegion Aachen <regionalentwicklung@staedteregion-aachen.de>; Vodafone GmbH <ZentralePlanung.ND@vodafone.com>; Beteiligung Toeb <Toeb.Beteiligung@wver.de>; Zweckverband ZEW <post@zew-entsorgung.de>

Bereich Vorstand

Erft Verband
Wasserwirtschaft für unsere Region.

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an

Bauleitplanung Bauleitplanung@eschweiler.de

Abteilung Recht
Ansprechpartner*in [redacted]
Durchwahl (02271) 88-1[redacted]
Telefax (02271) 88-1[redacted]
Unser Zeichen [redacted]
E-Mail [redacted]

Bergheim, den 24.07.2024
Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten
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
Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits- und Energiemanagement

DVA TSM
Technisches Sicherheitsmanagement Abwasser und Gewässer

61 / Planungsamt
08. AUG. 2024
Wel

Loisa Welfers - 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Dreiers Gärten"

Von: [redacted]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 08.08.2024 12:43
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Dreiers Gärten"
Anlagen: Stellungnahme_Geologischer_Dienst_NRW_.pdf

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.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

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
Bereich Stadtplanung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl:
E-Mail:
Datum: 08. August 2024
Gesch.-Z.: 31.130/3107/2024

28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Dreiers Gärten"
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

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]
Planungsingenieur Anbau, Sondernutzung, Straßenverwaltung
M +49 162 74 52 [redacted]
T +49 2151 36 80 [redacted]
[redacted]
www.autobahn.de

+++ 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

Loisa Welfers - Wtrlt: Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Ville-Eifel, zur 28. Änderung des FNP, Nördlich Dreiers Gärten

Von: Florian Schoop
An: Welfers, Loisa
Datum: 04.09.2025 11:44
Betreff: Wtrlt: Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Ville-Eifel, zur 28. Änderung des FNP, Nördlich Dreiers Gärten

zK

61 / Planungsamt
04. Sep. 2025

>>> <stadtverwaltung@eschweiler.de> schrieb am 04.09.2025 um 11:43 in Nachricht <68B97BAB.3B20.0057.0@eschweiler.de>:

>>> <VE-Plan3@strassen.nrw.de> 04.09.2025 11:32 >>>
Sehr geehrte Frau Brandt,
sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken gegen die 28 Änderung des FNP, da die Belange des Landesbetriebes in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 223 (Abschnitte 8/10) und grenzt westlich an die K 33, Abschnitt 4 angrenzend und jeweils innerhalb der OD.

In dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist der Knoten 5103047 (L 223 (Indestraße) / K 33 (Kochgasse)) nicht untersucht worden.
Ich weise darauf hin, dass in den weiteren Verfahrensschritten auch die Leistungsfähigkeit des Knotens 5103047 nachzuweisen ist.

Für die nachfolgenden konkretisierenden Planungsschritte behalte ich mir weitere Aussagen vor und stehe Ihnen für die Beantwortung von Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
[redacted] Betrieb und Verkehr
Außenstelle Würselen
Adenauerstraße 20
52146 Würselen
Tel: [redacted]
Tel: [redacted]
Mobil: [redacted]
Fax: [redacted]
Funktionspostfach: VE-Plan3@strassen.nrw.de

61 / Planungsamt
19. Sep. 2024

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalpflege
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

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 - [redacted]

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

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
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:

Es bestehen keine Bedenken.

Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Belange nicht betroffen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

Aus Sicht Bodenschutz/Altlasten kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, weil der Umweltbericht und die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht vorliegen. Bereits jetzt weise ich auf Folgendes hin:

Altlasten:
Wie in der Begründung beschrieben, befinden sich im Plangebiet zwei Flächen, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter den Nummern 5103/0042 und 5103/0325 geführt werden. Eine Übersicht zum FNP-Gebiet und den Altstandorten enthalten die Abbildungen 1 und 2.

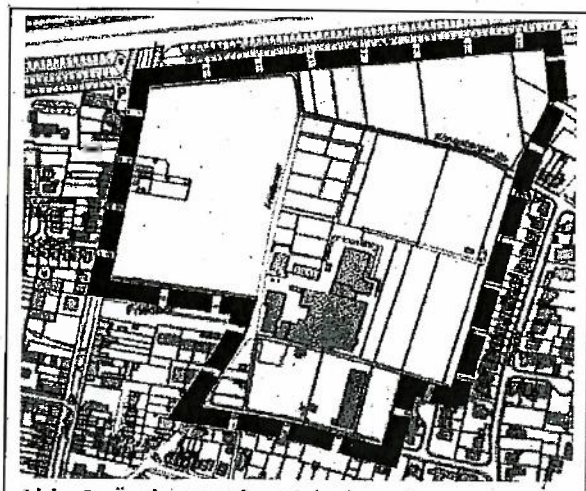


Abb. 1: Änderungsbereich der 28. FNP-Änderung – Nördlich Dreiers Gärten –

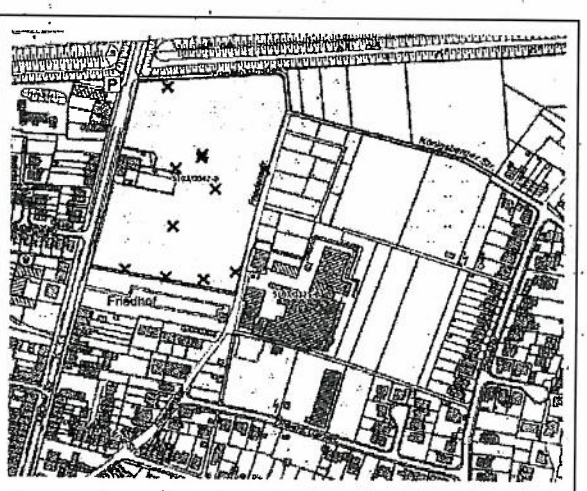


Abb. 2: Lage der Altstandorte Kataster-Nr. 5103/0042 und 5103/0325

Die Altlasten werden in der Begründung Teil A aufgeführt und demnach im weiteren Verfahren ergänzt. Bis jetzt noch nicht berücksichtigt ist, dass im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Jahr 2019 Cadmium-Gehalte festgestellt wurden, die in Hinblick auf die Nutzung der Flächen für den Nahrungsmittelanbau untersucht wurden. Hier gab es Auffälligkeiten. Ebenso zeigt die Bodenbelastungskarte für diese Teilflächen erhöhte Schwermetallgehalte. Im weiteren Verfahren ist in Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohnbaufläche eine Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchungen) erforderlich.

Bodenschutz:
Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Bodeneingriffe sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 und 4 BNatSchG sowie § 1a Abs. 3 BauGB). Hierbei sollten auch bodendienliche Maßnahmen (z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz) in Erwägung gezogen werden, die tatsächlich auf den Ausgleich von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen abzielen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

<u>Natur und Landschaft:</u>

Zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Nördlich Dreiers Gärten" 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 geplante Flächennutzungsänderung zu erwartendem Eingriff 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.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

S 64 - Mobilität und Klimaschutz

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

Straßenbau und Radverkehr:

Es bestehen aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum o. g. Projekt keine Bedenken, soweit S 64 als Baulastträger und/oder Straßenverkehrsbehörde zuständig ist. Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 verwiesen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025
15.09
Stadt Eschweiler
Eingang: 11. Sep. 2025

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610 / Planung und Denkmalpflege
Frau Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat

A 64 – Raum, Mobilität, Klima

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
[redacted]

Telefax
[redacted]

E-Mail
[redacted]@staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
[redacted]

Raum
[redacted]

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
2025/057

Datum
09.09.2025

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

Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlicher Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 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 38 – Amt für Rettungswesen und Bevölkerungsschutz

Die eingereichten Antragsunterlagen wurden der Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme und Prüfung der Belange des abwehrenden Brandschutzes vorgelegt.

Folgende Unterlagen / Brandschutzkonzepte liegen der Stellungnahme zugrunde: Flächennutzungsplan Änderungsunterlagen vom 28.05.2025.
Es bestehen gegen die Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplans in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken.

A 70 – Umweltamt

<u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u>

Aus Sicht des Allgemeinen Gewässerschutzes kann das Vorhaben umgesetzt werden.

Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

<u>Immissionsschutz:</u>

Die Belange sind nicht betroffen.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

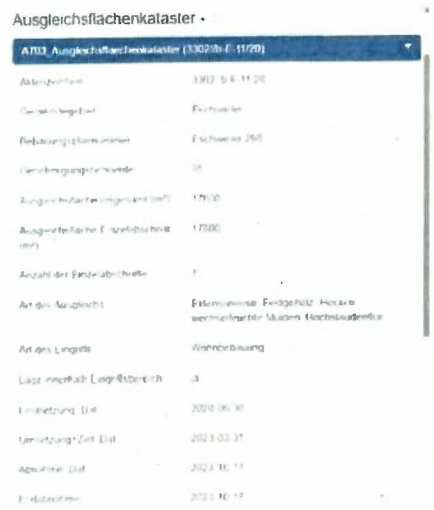
Aus Sicht Bodenschutz / Altlasten kann das Vorhaben umgesetzt werden. Die Belange von Altlasten und Bodenschutz werden im weiteren Verfahren abschließend berücksichtigt.

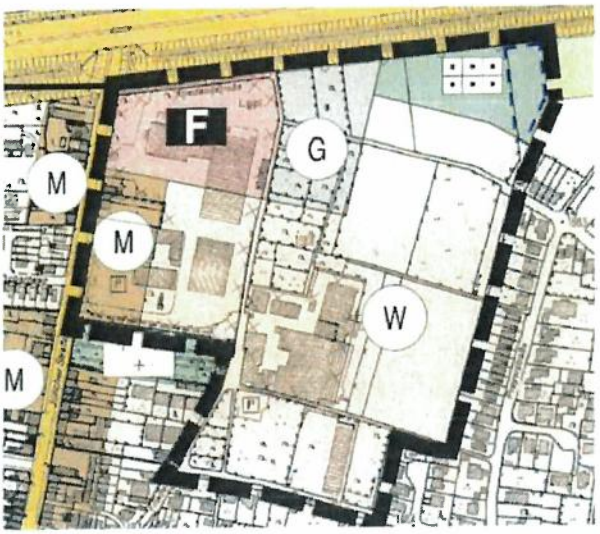
Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Eine abschließende Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Nördlich Dreiers Gärten" kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Im nordöstlichen Teil der geplanten Flächennutzungsplanänderung soll ein Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" ausgewiesen werden, bei dem es sich teilweise um eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 298 „Westlich Vöckelsberg" handelt, der im Jahr 2020 rechtskräftig wurde (s. Kartenausschnitte unten). Diese Streuobstwiese ist im Flächennutzungsplan von der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" auszusparen. Dies ist in der Plandarstellung kenntlich zu machen. Bei Berücksichtigung dieser Änderung bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.





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 geplante Flächennutzungsänderung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist mir im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Ebenfalls ist mir im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzuntersuchung der Stufe II entsprechend der Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung der Stufe I des Büros für Umweltplanung vom März 2025 vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

A 64 - Raum, Mobilität, Klima

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

Straßenbau, Radverkehr, Verkehrslenkung:

Es bestehen aus straßenbaurechtlicher und verkehrsrechtlicher Sicht zum o. g. Projekt keine Bedenken soweit A 64 als Baulastträger zuständig ist.

Im Zuge der weiteren und detaillierteren Planung zur Anbindung des Plangebietes an die K33 Jülicher Straße ist A 64 auch weiterhin einzubeziehen.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. [redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Ulrike Zingler - "8.Änd.FNP Dreiers Gärten

Von: [redacted]@nabu-aachen-land.de>
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 23.08.2025 11:51
Betreff: "8.Änd.FNP Dreiers Gärten

61 / Planungsamt
25. Aug. 2025

NABU
Kreisverband Aachen-Land

[redacted]
Mail: [redacted]@nabu-aachen-land.de
Über www.nabu-aachen-land.de können auch Sie Mitglied werden!

An die

Stadtverwaltung (Bauleitpl.)

Eschweiler

Btr. 28. Änd. FNP nördl. Dreiers Gärten.

Sehr geehrte Damen und Herren.

wir begrüßen eine Nutzung von ehemaligen Industriegebieten. Es müssen aber nach jahrelanger Brache die Rückeroberung der Natur berücksichtigt werden. Wir fordern eine ASP II und UVP für dieses Gebiet. Bestandsbäume müssen erhalten bleiben. Die Kleingartenanlage mit den Gartenlauben und der Busch- und Baumaufwuchs ist ein neuer städtischer Biotop, der vernichtet wird. An der Grenze zum Friedhof soll ein breiter Hecken/Waldstreifen angelegt werden, der für Gartenvögel, Kleinsäuger (Bilche, Fledermäuse) Nahrung und Schutz bietet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

!! jedes Blatt Papier ist ein Stück von einem Baum. Man kann Vieles auch auf leeren Rückseiten drucken!!

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 Flächennutzungsplans „Nördlich Dreiers Gärten"

Guten Tag Frau Brandt,

gegen die Absicht der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Allerdings gehen durch Planung bisher gewerblich genutzte bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen verloren.

Da insgesamt aber ein Mangel an Gewerbeflächen – nicht nur in Eschweiler, sondern in der Städteregion Aachen – festzustellen ist, sollten diese Flächen nach unserer Auffassung an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen

[redacted]

Ulrike Zingler - 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich Dreiers Gärten

Von: [redacted]aachen.ihk.de>
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 10.09.2025 18:45
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich Dreiers Gärten
Anlagen: 2025_09_10_Eschweiler_28_AE_FNP_Offen.pdf

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025
Zi

Guten Tag Frau Brandt,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

[redacted]

[redacted]

Industrie- und HandelskammerAachen
Theaterstraße 5-10
52062 Aachen

[redacted]

[redacted]aachen.ihk.de

www.ihk.de/aachen

Impressum

Hier finden Sie **Informationen zur geänderten Verkehrsführung** während der Baumaßnahme ab dem 27. Januar 2025.

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

61 / Planungsamt
11. Sep. 2025
2i

Landwirtschaftskammer NRW · 48108 Münster
Stadt Eschweiler
Abt. 610 Planung und Denkmalpflege
Postfach 1328

52233 Eschweiler

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:
Mail : [redacted]@lwk.nrw.de
vom: 17.07.2025
Stadt Eschweiler_ 28. Änd. FNP-Nördlich Dreiers Gärten-LWKNRW.docx
Düren 10.09.2025

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten -
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das oben genannte Planvorhaben der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Reaktivierung von kommunalen Brachflächen schont letztlich den landwirtschaftlichen Außenbereich.

Für die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen fordern wir, dass geprüft wird, inwiefern diese im Plangebiet, d.h. auf den öffentlichen Grünflächen am Standort umgesetzt werden können. Bisher ist ein externer Ausgleich in Höhe von 26.417 m² geplant. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen hierfür lehnen wir mit Blick auf den Erhalt dieser ab. Ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen können produktionsintegriert umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.
[redacted]

Loisa Welfers - 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

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

Von: "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@Aseag.de>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 12.07.2024 11:05
Betreff: 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

Hier: 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten- 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 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-.
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.

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: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Juli 2024 12:40
An: bauleit@aachen.ihk.de; Infrastruktur (ASEAG, MI) <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

Loisa Welfers - Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

61 / Planungsamt
01. Sep. 2025

Von: "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@Aseag.de>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 01.09.2025 08:23
Betreff: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB – 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich Dreiers Gärten"
Bezug: Ihre Mail vom 17.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme der ASEAG vom 12.07.2024 bleibt unverändert.

Seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans -Nördlich Dreiers Gärten-.
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.

Freundliche Grüße

[redacted]
Infrastruktur / Verkehrstechnik

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: [redacted]@aseag.de | Telefon: [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

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. 20240712-0362
Ihre Nachricht 12.07.2024
Unsere Zeichen A-BB/4176/Hb/198.248/Sch
Name [redacted]
Telefon +49 231 5849-[redacted]
Telefax +49 231 5849-[redacted]
E-Mail [redacted]

Dortmund, 12. August 2024

28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten
110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft, Bl. 4176 (Maste 27 bis 29)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie in der BIL-Meldung Nr. 20240712-0362 und der zugehörigen Festsetzungskarte (Anlage 3) dargestellt, liegt in einem Abstand von ca. 300 m südlich zur im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion.

Die Leitungsführung ist bereits nachrichtlich in der Festsetzungskarte (Anlage 3) dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan NRW sieht unter dem Punkt 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.

Wir bitten Sie, dies bei der weiteren Abgrenzung der neuen Wohngebiete, wie schon im VBP Nr. 14 umgesetzt, zu berücksichtigen.

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

Gegen die Ausweisung der Flächen für Feuerwehr, Gewerbe und Grünflächen für Dauerkleingärten haben wir keine Einwendungen vorzubringen.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

[redacted]

Datum: 2024.08.15
12:49:30 +02'00'

[redacted]

2024.08.15
12:30:38 +02'00'

Verteiler
Bl. 4176

61 / Planungsamt
15. AUG. 2024

Loisa Welfers - AW: Ihre Stellungnahme 28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -, Eschweiler

Von: [redacted]
An: Robert Tenambergen <Robert.Tenambergen@eschweiler.de>
Datum: 15.08.2024 13:08
Betreff: AW: Ihre Stellungnahme 28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -, Eschweiler
Anlagen: Hb240812.e06 Stadt Eschweiler, Bl. 4176.pdf

Sehr geehrter Herr Tenambergen,

vielen Dank für die aufmerksame Sichtung unserer Stellungnahme.

Wie Sie bereits richtig vermutet haben, ist uns dort das Wort „keine" abhandengekommen.

Wir bitten Sie daher das alte Schreiben gegen die angehängte korrigierte Fassung auszutauschen.

Freundliche Grüße

[redacted]
Amprion GmbH
Asset Management / Betrieb
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
T intern 15772
T extern +49 231 5849 [redacted]
Fax +49 231 5849 [redacted]
[redacted]
https://www.amprion.net
Informationen zum Datenschutz

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Christoph Müller, Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund-
Handelsregister-Nr. HR B 15940
Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Von: Robert Tenambergen <Robert.Tenambergen@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. August 2024 11:32
An: [redacted]
Cc: Loisa Welfers <Loisa.Welfers@eschweiler.de>
Betreff: Ihre Stellungnahme 28. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich Dreiers Gärten -, Eschweiler

Sehr geehrter [redacted]

mit Schreiben vom 12.08.2024 hat die Amprion GmbH eine Stellungnahme zum o.g. Vorhaben abgegeben (Ihr Zeichen: A-BB/4176/Hb/198.248/Sch). In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie: "Gegen die Ausweisung der Flächen für Feuerwehr, Gewerbe und Grünflächen für Dauerkleingärten haben wir Einwendungen vorzubringen." Danach folgen jedoch keine weiteren Aussagen oder Erläuterungen hierzu. Bestehen von Ihrer Seite aus Bedenken gegen die Planung oder handelt es sich lediglich um einen Schreibfehler? Um das Verfahren korrekt durchführen zu können, würde ich Sie bitten, uns eine entsprechend angepasste Stellungnahme zukommen zu lassen.

Sollte Sie hierzu Rückfragen haben, melden Sie sich gerne.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Robert Tenambergen

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610 / Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Telefon: +49 2403 71-711
Telefax: +49 2403 60999-719
robert.tenambergen@eschweiler.de

www.eschweiler.de
service.eschweiler.de
www.facebook.de/stadteschweiler
www.instagram.de/stadt.eschweiler

STADT
ESCHWEILER

61 / Planungsamt
20. Aug. 2025

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 [redacted]
Ihre Nachricht 18.07.2025
Unsere Zeichen [redacted]
Name [redacted]
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]
E-Mail [redacted]@amprion.net

Dortmund, 18. August 2025

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft, Bl. 4176 (Maste 27 bis 29)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung in einem Abstand von ca. 300 m südlich zu der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion, haben wir mit Schreiben vom 12.08.2024 bereits eine Stellungnahme abgegeben, in der wir auf die Belange der Höchstspannungsfreileitung hingewiesen haben.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der hier eingereichten Fassung bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der RWE Power AG als Eigentümerin und Betreiberin sowie der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

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. Christoph Müller (Vorsitzender)
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

Robert Tenambergen - Wtrlt: 28. Änderung Flächennutzungsplan - Nördlich Dreiers Gärten | West24_2024_121348

Von: Loisa Welfers
An: Robert Tenambergen
Datum: 09.09.2024 10:51
Betreff: Wtrlt: 28. Änderung Flächennutzungsplan - Nördlich Dreiers Gärten | West24_2024_121348

61 / Planungsamt
09. Sep. 2024

>> [redacted] >>
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]

TECHNIK

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Loisa Welfers - Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden u | West24_2025_178767

Von: [redacted]@telekom.de>
An: <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 28.07.2025 07:24
Betreff: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden u | West24_2025_178767

61 / Planungsamt
28. Juli 2025

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
[redacted]
PTI24 –Planerin Team BB1
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
[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 / Planungsam.
13. Sep. 2024

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
610/Planung und 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 der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten

Benachrichtigung gemäß § 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,

zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplans werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

[redacted]

[redacted]

61 / Planungsamt
25. Sep. 2024

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH · HOHLSTRASSE 12 · D-55743 IDAR-OBERSTEIN

BAIUDBw - KompZ BauMgmt Düsseldorf
Team Sofortprogramm
Wilhelm-Raabe-Str. 46
40470 Düsseldorf

NAME: [redacted]
TELEFON: 06781 [redacted]
TELEFAX: 06781 [redacted]
E-MAIL: [redacted]
DATUM: 23.09.2024
AKTENZEICHEN: [redacted]

28. Änderung des FNP - Nördlich Dreiers Gärten

Ihr Schreiben vom 12.07.2024 [redacted]

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
19. Aug. 2025

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH HOHLSTRASSE 12 D-55743 IDAR-OBERSTEIN

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

NAME: [redacted]
TELEFON: [redacted]
TELEFAX:
E-MAIL: PLANAUSKUNFT@FBG.DE
DATUM: 19.08.2025
AKTENZEICHEN: [redacted]

Produktenfernleitung Würselen - Lüxheim, Pl-Km 11,840-12,260
28. Änderung des Flächennutzungsplans

Ihr Schreiben vom 18.07.2025, Az.: 20250718-0291

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

HAUSANSCHRIFT
HOHLSTR. 12
55743 IDAR-OBERSTEIN

TEL +49 (0) 6781 206-0
FAX +49 (0) 6781 206-102
E-MAIL BS.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE

GERICHTSSTAND
AMTSGERICHT BONN, HRB 157
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDE DES
AUFSICHTSRATES
REGIERUNGSDIREKTORIN
ANNA WANJEK

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING.
STEFAN POTT

Das Schreiben ist maschinell erzeugt und trägt daher keine Unterschrift
Anlagen: Keine

OGE

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

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
20240712-0362 610-51.10.01-28	12.07.2024	BIL	[redacted]	**12.07.2024**

28. Änderung des FNP - Nördlich Dreiers Gärten

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

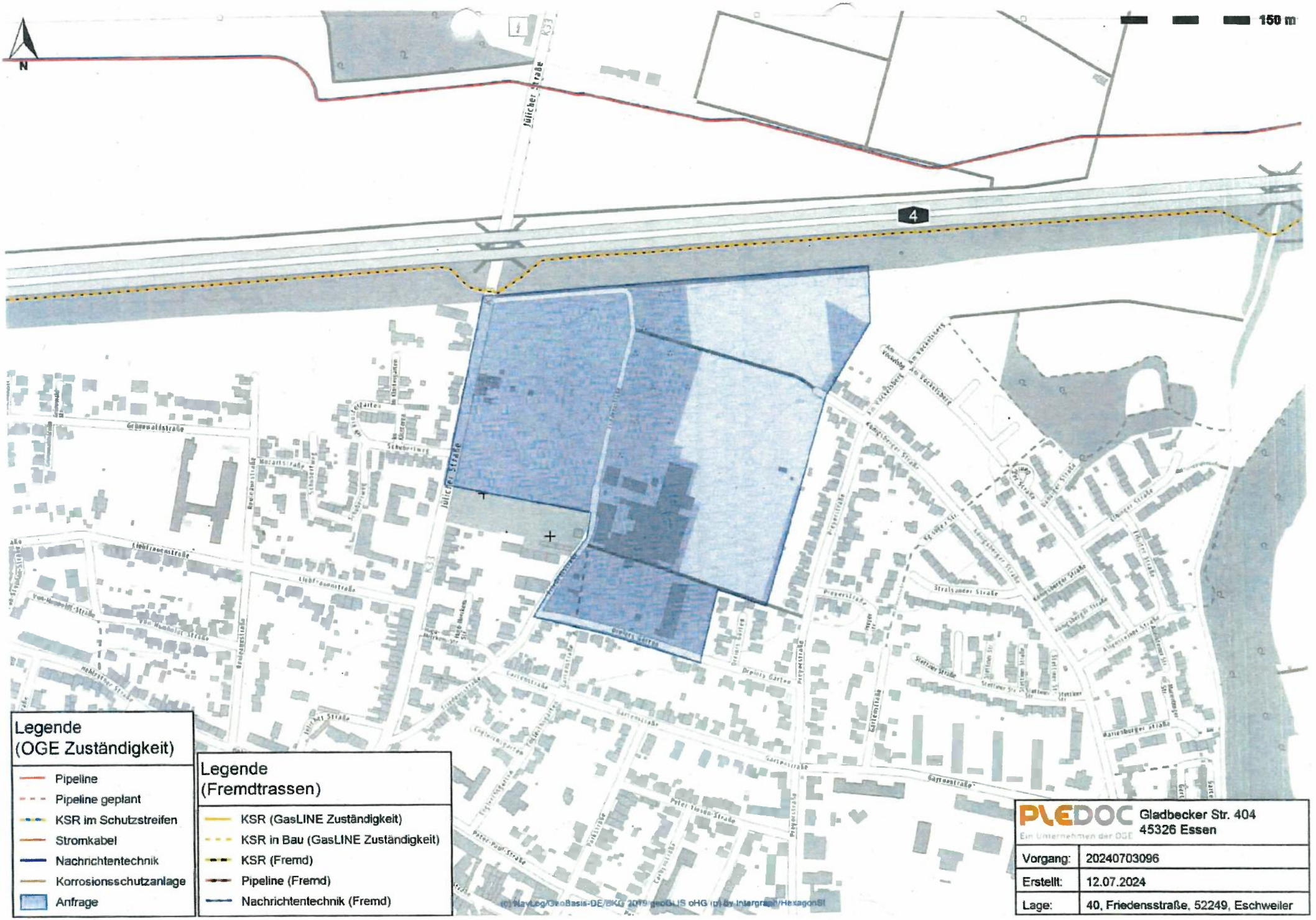
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

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)


N
150 m
4
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)
PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20240703096
Erstellt: 12.07.2024
Lage: 40, Friedensstraße, 52249, Eschweiler

OGE

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Eschweiler - Der Bürgermeister

Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20250718-0291 610-51.10.01-28	18.07.2025	BIL	[redacted]	**18.07.2025**

28. Änderung des Flächennutzungsplans

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-

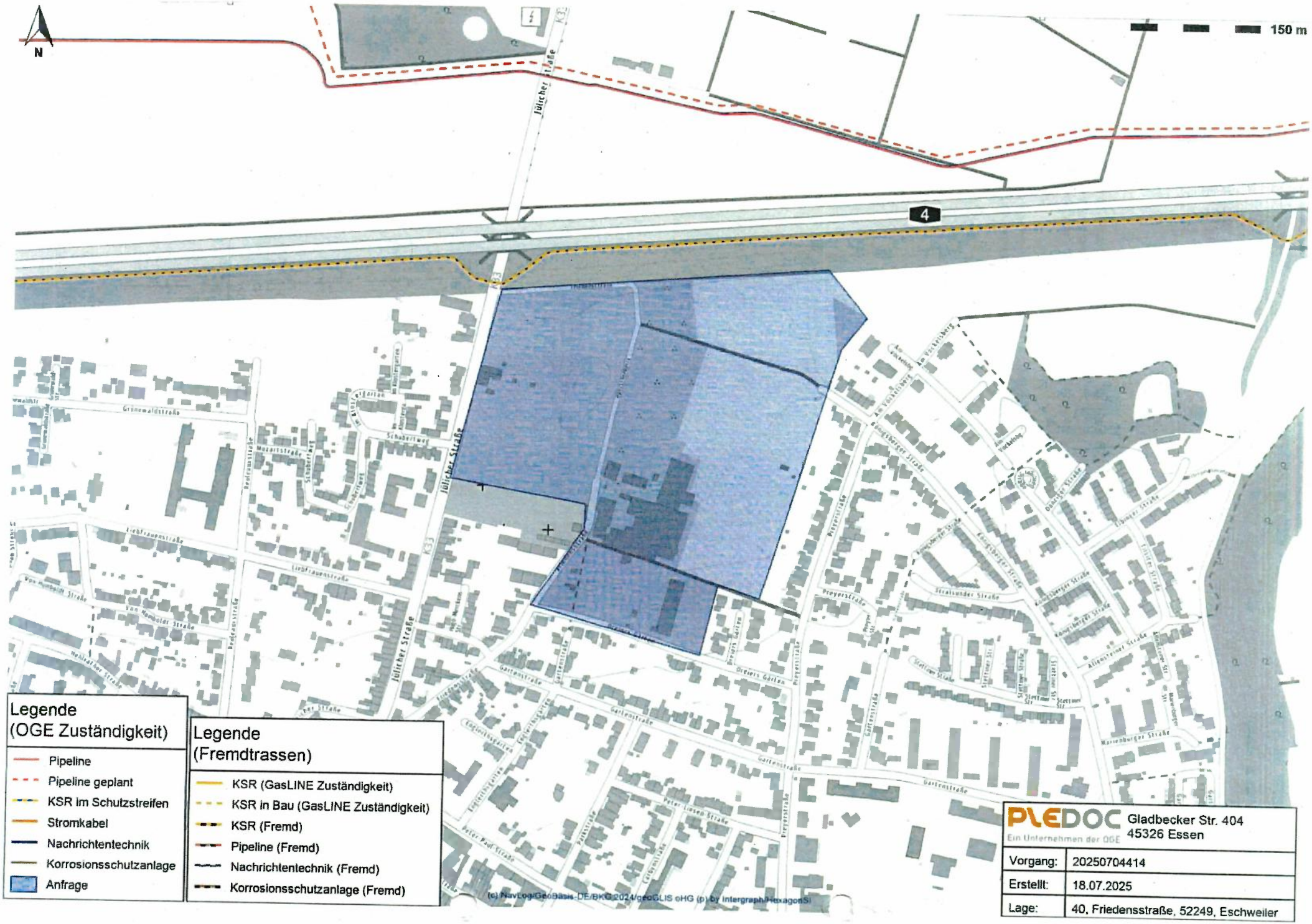
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

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
150 m
4
K3
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)
Korrosionsschutzanlage (Fremd)
(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2024/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI
PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20250704414
Erstellt: 18.07.2025
Lage: 40, Friedensstraße, 52249, Eschweiler

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) [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 [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 [redacted]
www.regionetz.de

Loisa Welfers - AW: [EXT] Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Von: [redacted]@rwe.com>
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 03.09.2025 11:41
Betreff: AW: [EXT] Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

-NOT ENCRYPTED-

61 / Planungsamt
03. Sep. 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Befragung unserer möglicherweise betroffenen Fachabteilungen teilen wir Ihnen mit,

dass sich im angegebenen Bereich ein Fernmeldekabel von RWE Powre befindet.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]
(Vermessungsbüro Stollenwerk & Burghof)

für

Braunkohlekraftwerk Niederaußem - RWE Power AG
Abteilung POC-LN (Liegenschaftsmanagement)
Haus C
Werkstraße
50129 Bergheim-Niederaußem
mailto: [redacted]@rwe.com

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Rolf Martin Schmitz, Vorstand: Dr. Frank Weigand (Vorsitzender), Kemal Razanica, Dr. Lars Kulik, Nikolaus Valerius
Sitz der Gesellschaft: Essen und Köln, Eingetragen beim Amtsgericht Essen, Handelsregister-Nr. HRB 17420 Eingetragen beim Amtsgericht Köln, Handelsregister-Nr. HRB 117
USt-IdNr. DE 8112 23 345

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juli 2025 11:48
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@eschweiler.de>

Loisa Welfers - AW: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans Nördlich Dreiers Gärten Eschweiler

61 / Planungsamt
25. Juli 2025

Von: [redacted]@westnetz.de>
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 25.07.2025 08:58
Betreff: AW: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans Nördlich Dreiers Gärten Eschweiler
CC: [redacted]@westnetz.de>, [redacted]...

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-, Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Eschweiler bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [redacted]

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Westliches Rheinland
Netzplanung
Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren
[redacted]
mailto: [redacted]@westnetz.de

Geschäftsführung: Jochen Dwertmann, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Alexander Montebaur
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
HandelsregisterNr. HRB 30872
USt-IdNr. DE325265170

Von: [redacted]@westnetz.de>
Gesendet: Freitag, 18. Juli 2025 13:55
An: [redacted]@westnetz.de>
Betreff: WG: Öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans Nördlich Dreiers Gärten Eschweiler

Hallo [redacted]

anbei die Weiterleitung zwecks Stellungnahme der Stadt Eschweiler.

Liebe Grüße und ein schönes Wochenende

Vorgang TG: 20240712_0026_V01

61 / Planungsamt
15. JULI 2024

Thyssengas

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Eschweiler
Sebastian Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Telefon
Telefax
E-Mail

BIL: 20240712-0362
[redacted]
+49 231 91291-[redacted]
+49 231 91291-[redacted]
leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 15.07.2024

BIL: behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Flächennutzungsplan
Jülicher Straße (52249) 98, Eschweiler
28. Änderung des FNP - Nördlich Dreiers Gärten
Thyssengasfernleitung L038/002/000 Bl. 14 bis 17 (stillgelegt),
Schutzstreifenbreite 8,0m

sowie stillgelegte Leitungsabschnitte

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: 5000.

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.

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

Thyssengas

Wir weisen jetzt schon darauf hin, 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 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.

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

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 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.

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_0026_V01

Thyssengas

Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitung durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

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 im Flächennutzungsplan 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_0026_V01_Auskunft_Übersicht.pdf
TG_20240712_0026_V01_TG-Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.pdf
TG_20240712_0026_V01_TG-Datenschutzinformationen.pdf
TG_20240712_0026_V01_TG-Hochspannungsbeeinflussung.pdf
TG_20240712_0026_V01_TG-Schutzanweisungen.pdf
TG_20240712_0026_V01_038-002-000_014.tif
TG_20240712_0026_V01_038-002-000_015.tif
TG_20240712_0026_V01_038-002-000_016.tif
TG_20240712_0026_V01_038-002-000_017.tif

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

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

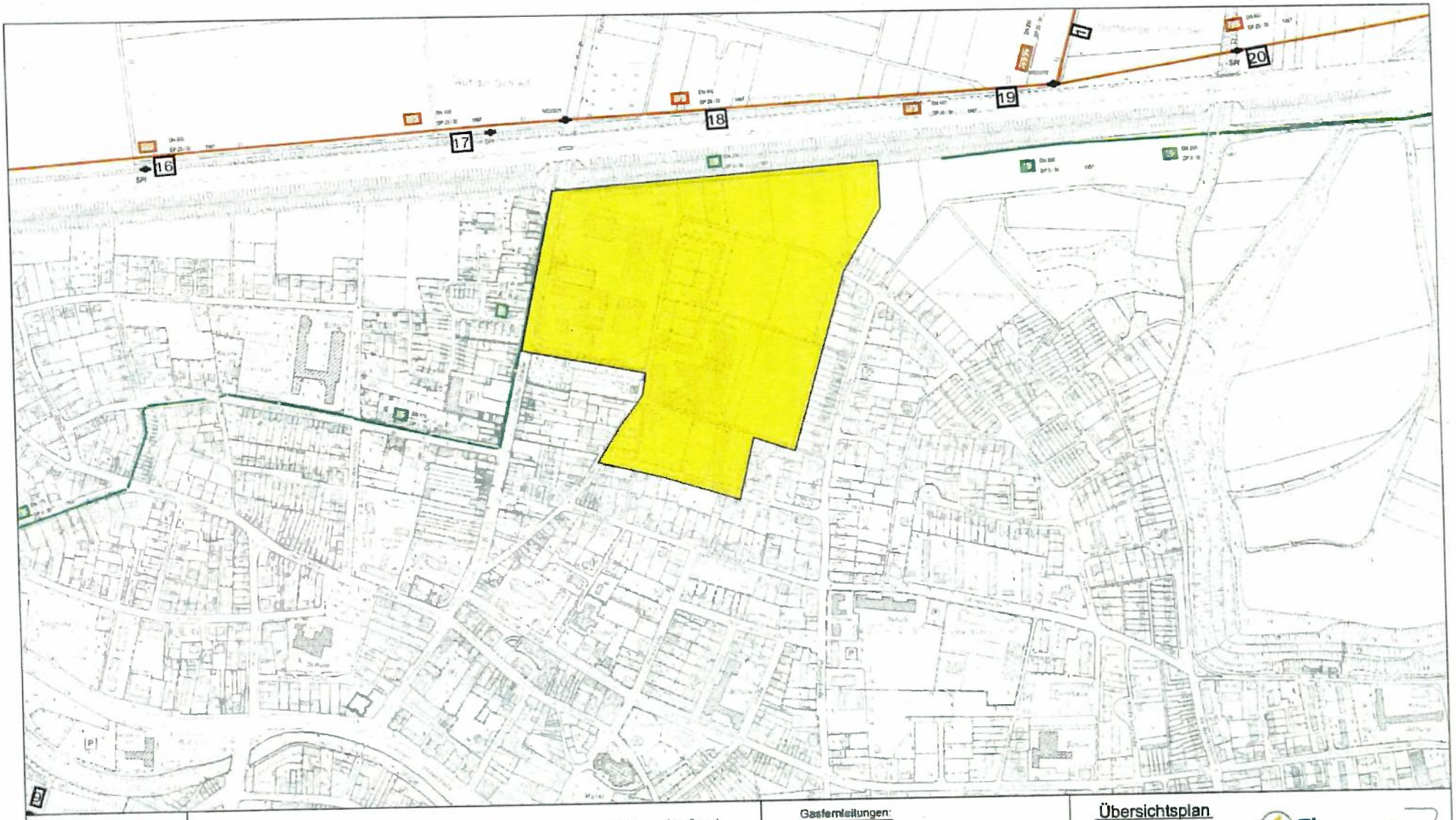
Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

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_0026_V01

Thyssengas

Projekt: behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Flächennutzungsplan
BIL: 20240712-0362

Straße / Ort: Jülicher Straße (52249) 98, Eschweiler

Maßstab	Erstellt von	Erstellt am
1 : 5000	B-I-D	12.07.2024

© Geobasis NRW 2011 © GeoBasis-DE / BKG 2011 @ 2011 LGLN

Thyssengas

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Thyssengas

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

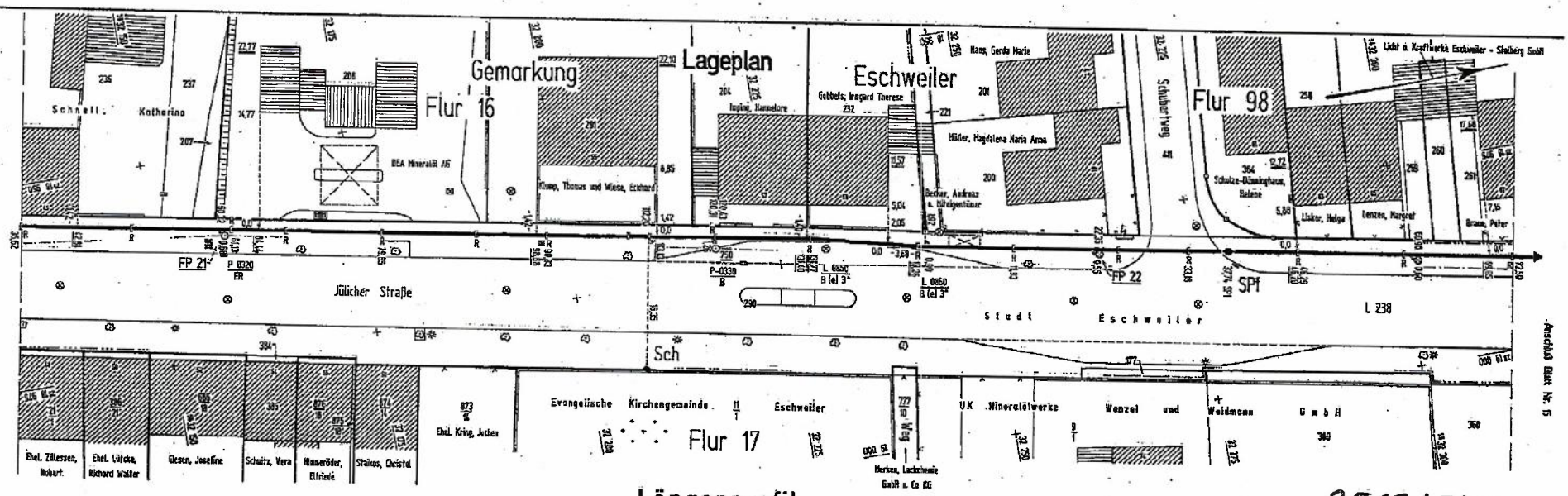
6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt 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.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH
Liegenschaften und Geoinformationen, Dokumentation
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

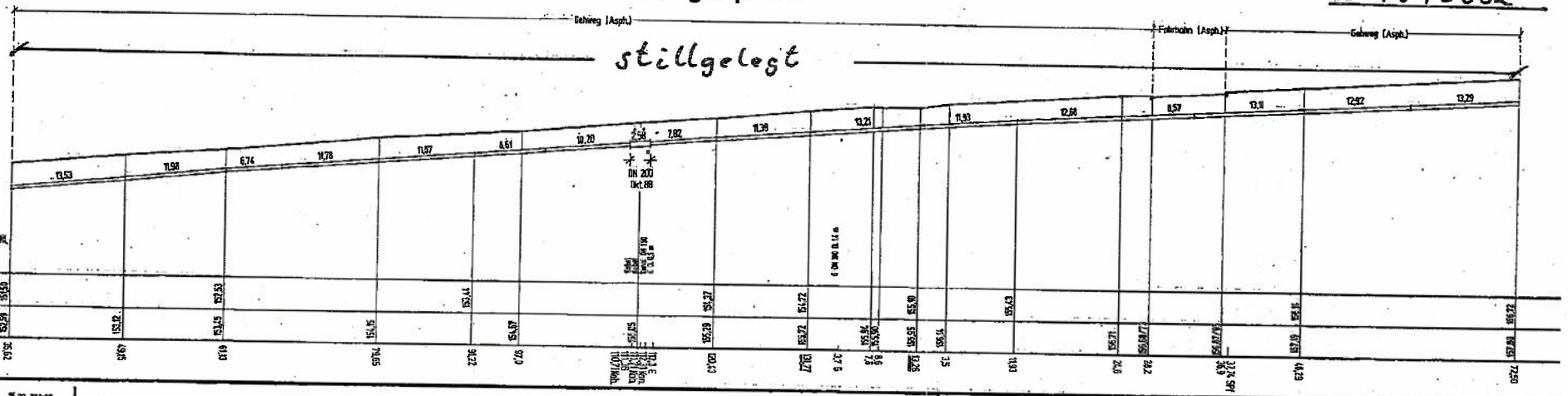
T +49 231 91291-[redacted]
F +49 231 91291-[redacted]
E leitungsauskunft@thyssengas.com
I www.thyssengas.com



Längenprofil

2518/5632

stillgelegt



Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
Regelabstand: ca. m
Hinweise siehe Lageplan bzw. Längenprofil

L 0850	977,51	32 229,07
L 0850	975,62	32 241,55

Thyssengas GmbH

2.9.93 Fu.

Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

IAT Nr.:	Baukonto:	Leitungskennz.: 1/6100	Schutzstreifenbreite: 8 m		
Druckprobe am:	Prüfdruck: bar	Nenndruck/PN: 8 bar	Inbetriebnahme am: 27.05.31	Rohrumhüllung: Wolfix	
Nennw. (DN)	d_a	s	Material	Herstellungsart	Hersteller	Länge	Blattlänge
175 mm	mm	5,0 mm	St 35.8		Röhrenverband	m	1851 m
mm	mm	mm				m	Kat.u.Top. Stand: Nov. 1989
mm	mm	mm				m	

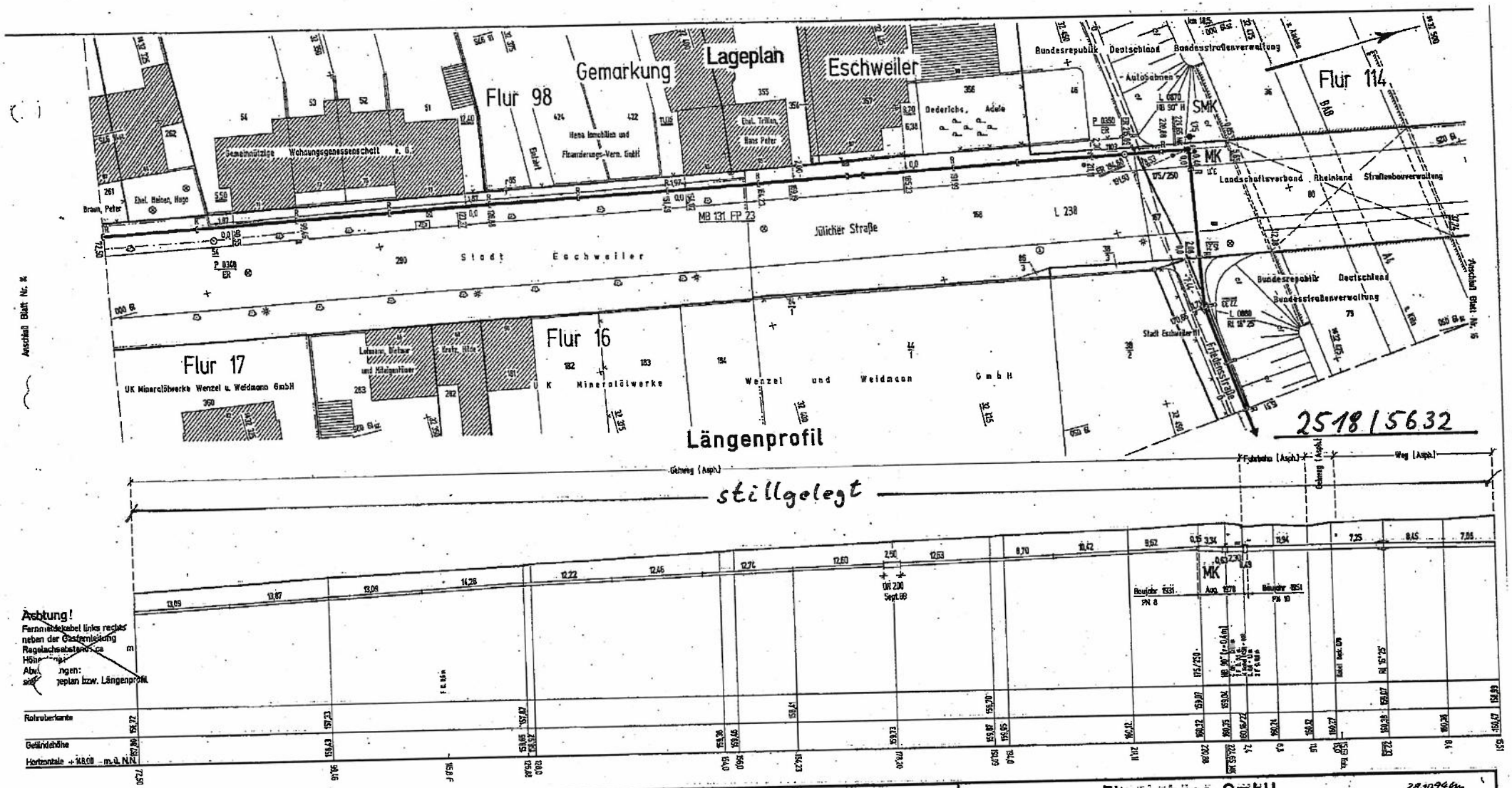
Maßstab: Lageplan 1:250; Betriebsplan 1:500

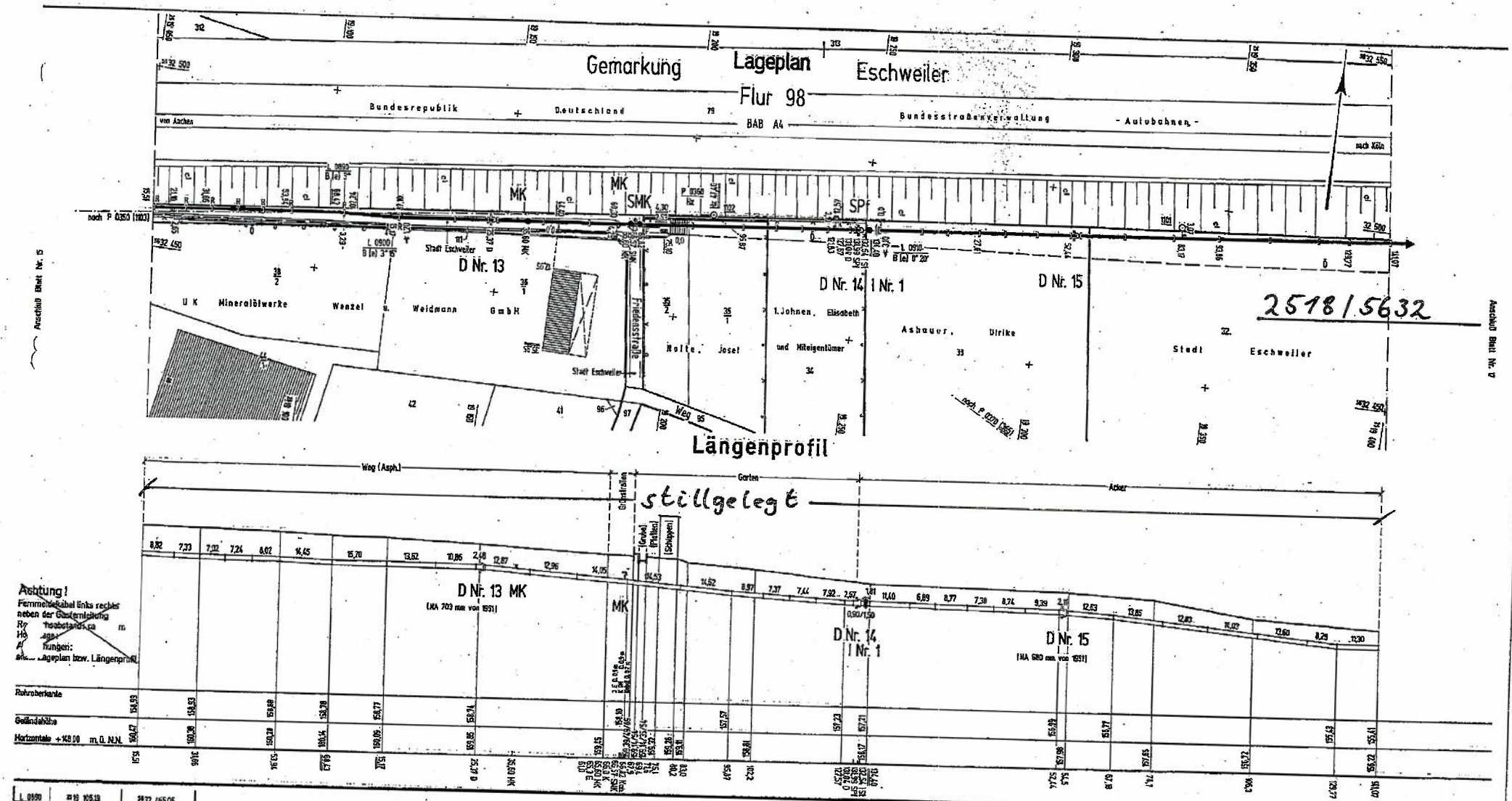
Verm. Büro Lehberg - Feldbuch Nr. 23-25 (Raum) | Maßtischbl. Nr. 5303

Höhenfestpunkte: ZI P 0320 (ER) | Höhe ü. N.N. 153,41 m

Kennziffer: 38/2

Blatt Nr. 11


Lageplan
Gemarkung
Eschweiler
Flur 98
Flur 114
Flur 17
Flur 16
Stadt Eschweiler
Jülicher Straße
L 238
MB 131 FP 23
Bundesrepublik Deutschland
Bundesstraßenverwaltung
Landschaftsverband Rheinland Straßenbauverwaltung
Autobahnen
Dederichs, Adele
Braun, Peter
Ehel. Heinen, Hugo
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G.
Hena Immobilien und Finanzierungs-Verm. GmbH
Ehel. Trillen, Hans Peter
Lehmann, Werner und Hildegard Meyer
Kratz, Hilde
U K Mineralölwerke Wenzel und Weidmann GmbH
Friedenstraße
Längenprofil
2518/5632
stillgelegt
Gehweg (Asph.)
Fahrbahn (Asph.)
Weg (Asph.)
Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
Regelachsabstand ca m
Höhe
Abweichungen:
siehe Lageplan bzw. Längenprofil
Rohrscheitel
Geländehöhe
Horizontale + 148,00 m ü. NN
Ausschnitt Blatt Nr. 14
Ausschnitt Blatt Nr. 15
Thyssengas GmbH
28.10.96
Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler
IAT Nr:
Baukenn:
Leitungskenn: 1/6300
Schutzstreifenbreite 8 m
Überwachung
Druckprobe am: 03. 04. 1951
Prüfdruck: 12 bar
Nenndruck PN 8 / 10 bar
Inbetriebnahme am/vom:
Rohrumhüllung: Wolfitt
Nennw. (DN)
d_a
s
Material
Hersteller
Länge
Bestellung
175 mm
5,0 mm
St 37.0
250 mm
7,8 mm
nahtl. Stahlrohre
Rohrverband
169,84 / m
Rheinische Röhrenwerke
Kat. u. Top. Steinz. Nov. 1969
Maßstab
Original 1:500
Betriebsplan 1:500
Verm. Büro Lohberg Feldbuch Nr. 25 u. 26 (Neues)
Meßschbl. Nr. 5103
Höhenfestpunkte
Höhe ü. NN
Kennziffer: 38/2
L 0870 25 19 016,20 5532 467,87
L 0880 19 039,17 32 458,86



Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
Rohrhochabstands ca. m
Höhenlage:
Abweichungen:
siehe Lageplan bzw. Längenprofil

L 0890	19 105,19	32 465,06
L 0900	19 121,35	32 465,84
L 0910	19 254,97	32 481,40

Thyssengas GmbH 2.9.95

Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

IAT Nr.:	Baukonto:	Leitungskonto: 1/6100	Schutzstreifenbreite 8 m	Überwachung
Druckprobe am: 03. 04. 1951	Prüfdruck: 12 bar	Nanndruck (PN) 10 bar	Inbetriebnahme am: 07. 11. 51	Rohrumhüllung: Wolfflitz
Nennw. (DN) 250 mm	d_a mm	s 7,0 mm	Material nahtl. Stahlrohre	Hersteller Rheinische Röhrenwerke AG
mm	mm	mm		Länge m
mm	mm	mm		Blattlänge 343,58 m
				Kat. u. Top. Stand: Nov. 1989

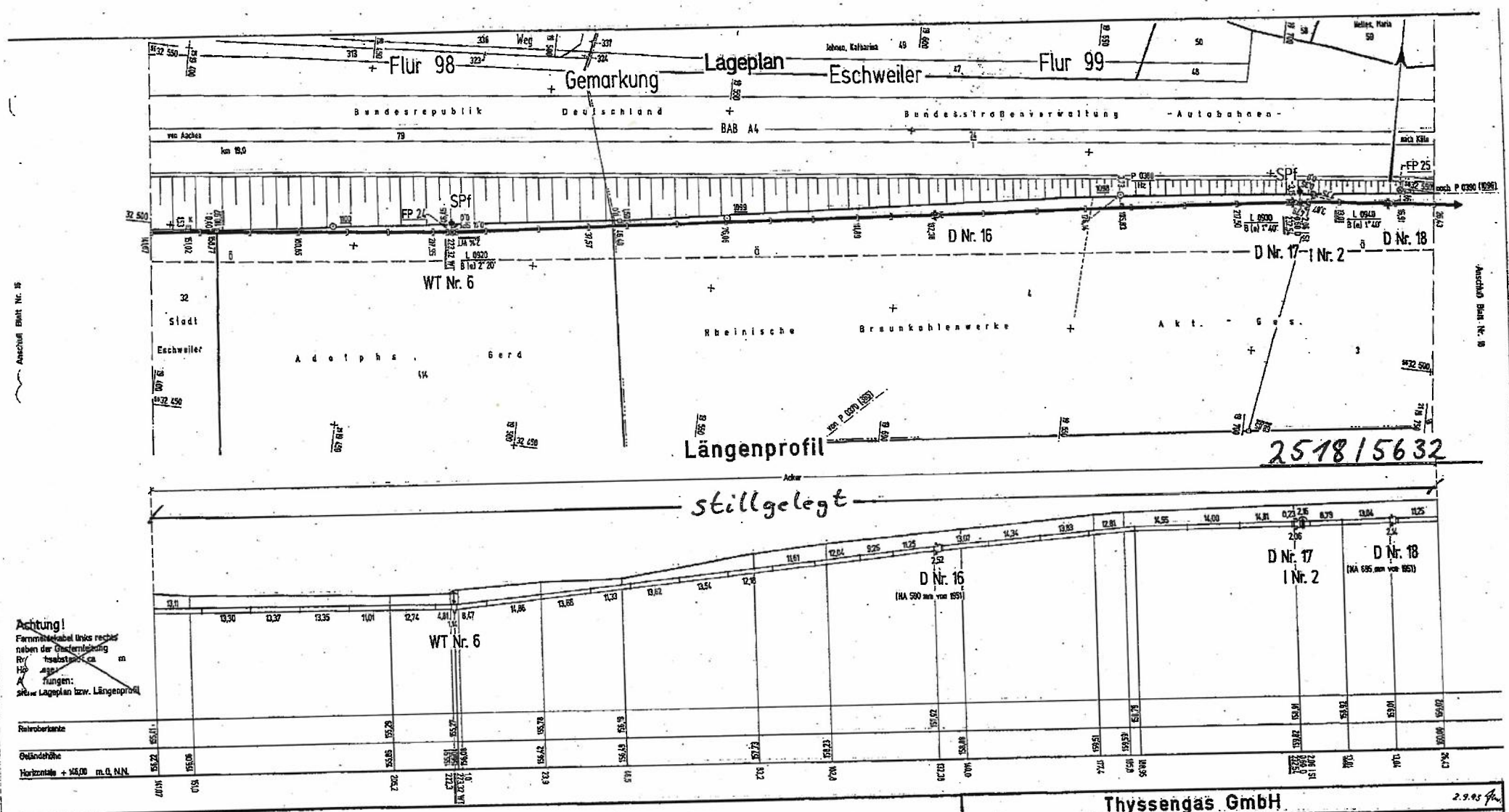
Maßstab: Betriebsplan

Verm. Büro Lohberg Feldbuch Nr. 26 - 28 (Neum.) — Maßtischbl. Nr. 5103

Höhenfestpunkte — Höhe ü. N.N.

Siehe Blatt Nr. 15

Kennziffer: 38/2



Achtung!
Fernmeldekabel links rechts neben der Gasfernleitung
Rohrabstand: ca m
Höhenlage:
Abweichungen:
siehe Lageplan bzw. Längenprofil

L 0920	25 19 476,85	68 32 506,73
L 0930	19 706,62	32 542,51
L 0940	19 719,54	32 544,12

Thyssengas GmbH 2.9.95

① Gasfernleitung: Eschweiler - Weisweiler

① IAT Nr.:	① Baukonto:	Leitungskonto: 1/6100	Schutzstreifenbreite 8 m	Überwachung
① Druckprobe am: 03. 04. 1951	① Prüfdruck: 12 bar	① Nenndruck (PN) 10 bar	① Inbetriebnahme am: 07. 11. 51	① Rohrumhüllung: Wollfitz
① Nennw. (DN)	② d_a	③ s	④ Material	⑤ Herstellungsart
250 mm	mm	7,8 mm	nahtl. Stahlrohre	
mm	mm	mm		
mm	mm	mm		

⑥ Hersteller	Länge	Blattlänge
Rheinische Rohrenwerke A.G.	m	354,24 m
	m	Kat. u. Top. Stand: Nov. 1989
	m	

Maßstab		⑦ Verm. Büro Feldbuch Nr. Lohberg 28 u. 29 (Neum.)	Meßtischbl. Nr. 5103	Kennziffer: 38/2
Original	Betriebsplan	Höhenfestpunkte	Höhe ü. N.N.	

Vorgang TG: 20250718_0020_V01

61 / Planungsamt
24. Juli 2025

Thyssengas

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Eschweiler Abteilung Planung und
Denkmalpflege
Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft

Ihre Zeichen BIL: 20250718-0291
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Telefon [redacted]
Telefax
E-Mail leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 24.07.2025

BIL: behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Flächennutzungsplan
Königsberger Straße (52249) 51, Eschweiler
28. Änderung des Flächennutzungsplans

Betroffene Leitung:
***038 002 000**, Eschweiler - Weisweiler **(stillgelegt)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

Unsere Gasfernleitung 038-002-000 ist anhand Ihrer Anlage "05_Anlage 2_Abwägung Behörden (TÖBs)" bereits nachrichtlich in Ihrem Flächennutzungsplan dargestellt, aus diesem Grund verzichten wir auf eine erneute Zusendung von Planunterlagen. Zusätzlich wird in der textlichen Begründung zum Verfahren auf unsere Gasfernleitung hingewiesen.

Unsere Stellungnahme vom 15.07.2024 mit unserem Zeichen 20240712_0026_V01 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

Anlagen:
TG_20250718_0020_V01_Auskunft_Übersicht.pdf
TG_20250718_0020_V01_TG-Datenschutzinformationen.pdf
TG_20250718_0020_V01_TG-Hochspannungsbeeinflussung.pdf
TG_20250718_0020_V01_TG-Schutzanweisungen.pdf

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

- Vertraulichkeit INTERN -

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

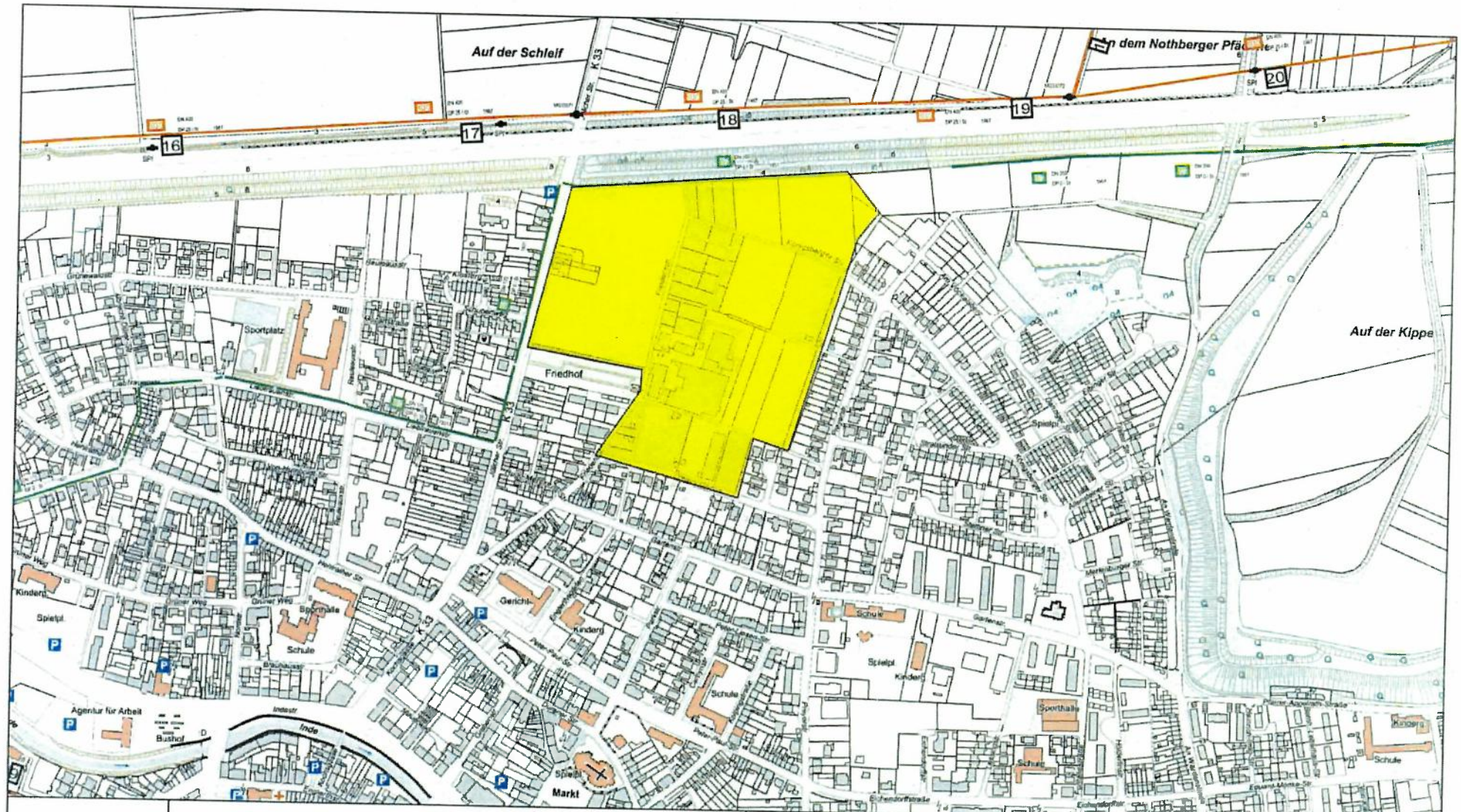
Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

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

- Vertraulichkeit INTERN -



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
20250718_0020_V01

Thyssengas

Projekt	behördliche Planung,Genehmigungsverfahren,Flächennutzungsplan BIL: 20250718-0291
Straße / Ort	Königsberger Straße (52249) 51, Eschweiler
Maßstab	1 : 5000
Erstellt von	B-I-D
Erstellt am	18.07.2025

© Geobasis NRW 2011, © GeoBasis-DE / BKG 2011; © 2011 LGLN

60.52 Datenschutzinformationen zur Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen

Thyssengas

Wir bei der Thyssengas nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Ihre Privatsphäre ist für uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den jeweils anwendbaren gesetzlichen Datenschutzanforderungen zu den nachfolgend aufgeführten Zwecken. Personenbezogene Daten im Sinne dieser Datenschutzinformation sind sämtliche Informationen, die einen Bezug zu Ihrer Person aufweisen.

Verantwortlicher
Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund

Datenschutzbeauftragter
Thyssengas GmbH
datenschutz@thyssengas.com

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von Daten im Rahmen der Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen ist das berechtigte Interesse der Thyssengas, die Einhaltung der in §49 (1) EnWG geforderten allgemein anerkannten Regeln der Technik nachweisen zu können.

Zweck der Verarbeitung

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist Bestandteil der Dokumentation einer erfolgten Informationsbereitstellung (Planwerk, Auflagen und Sicherungsmaßnahmen). Ebenso die Identifizierbarkeit im Falle eines sicherheitsrelevanten Vorfalls.

Empfänger der Daten

Es erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Dazu gehören auch die von uns beauftragten Dienstleister. Selbstverständlich werden diese Empfänger auf die Einhaltung unserer datenschutzrechtlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen verpflichtet. Darüber hinaus erhalten Dritte grundsätzlich keinen Zugriff zu Ihren Daten, es sei denn es liegt eine Rechtsgrundlage vor. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gesetzliche Vorschriften uns zur Weitergabe verpflichten oder eine Einwilligung Ihrerseits vorliegt.
Thyssengas lässt einzelne Aufgaben und Serviceleistungen durch sorgfältig ausgewählte und beauftragte (IT-) Dienstleister ausführen, welche ihren Sitz innerhalb der EU haben. Eine Datenübermittlung in Länder außerhalb der EU findet nicht statt.

Dauer der Speicherung

Nicht mehr benötigte Daten werden von uns unverzüglich gelöscht, sofern dem keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen oder andere sachliche Gründe entgegenstehen.

Ihre Rechte

- Auskunft, Berichtigung, Löschung etc.: Gerne geben wir Ihnen Auskunft darüber, ob und welche personenbezogenen Daten von Ihnen bei uns gespeichert sind und an wen wir diese ggf. weitergegeben haben. Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen können Sie folgende weitere Rechte geltend machen: Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung (Sperrung für bestimmte Zwecke) sowie Datenübertragung.

- Widerspruchsrecht gegen Direktwerbung, etc.: Sofern wir eine Verarbeitung von Daten auf Grundlage der sog. Interessenabwägung vornehmen, haben Sie jederzeit das Recht aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, gegen diese Verarbeitung Widerspruch einzulegen. Insbesondere haben Sie das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung zu Werbezwecken einzulegen.

- Widerrufsrecht: Sofern Sie uns eine gesonderte Einwilligung für die Verarbeitung Ihrer Personenbezogenen Daten erteilt haben, können Sie diese jederzeit uns gegenüber widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung Ihrer Daten bis zum Widerruf bleibt von einem Widerruf unberührt.

- Fragen oder Beschwerden: Sie haben das Recht, sich bei Fragen oder Beschwerden an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Eine Übersicht über die Landesdatenschutzbeauftragten mit ihren Kontaktinformationen finden Sie auf der folgenden Webseite der Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit: https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html

130.1 Anweisung Hochspannungsbeeinflusste Gastransportleitungen

Thyssengas

Anwendungsbereich

Diese Anweisung legt Schutzmaßnahmen für das Arbeiten an hochspannungsbeeinflussten Gastransportleitungen fest.

Grundlage: DVGW GW 22 (A) textgleich mit der AfK-Empfehlung Nr. 3 / TE 7
DVGW GW 309 (A)
BGR 500 Kap. 2.31

Gefahren für Mensch und Umwelt

Bei Arbeiten an hochspannungsbeeinflussten Gastransportleitungen besteht eine elektrische Gefährdung. Bei Vorhandensein einer explosionsfähigen Atmosphäre besteht Explosionsgefahr bei Funkenüberschlag.

Unzulässige Berührungsspannungen an erdverlegten Stahlrohrleitungen können folgende Ursachen haben:

- Zufallsverbindungen zwischen Rohrleitungen und Spannungsführenden elektrischen Anlagen (z. B. Elektroinstallationen oder beschädigte Stromkabel)
- Einfluß von Wechselstrom-Bahnanlagen
- Einwirkungen von Hochspannungsanlagen durch induktive oder kapazitive Kopplungen. (z. B. bei Parallelverlauf und Kreuzung von Hochspannungsleitungen / Erdkabeln / Bahntrassen)
- Hochspannung durch Kopplungseffekte bei Umspannanlagen / Hochspannungskabeln
- Erdkurzschlussströme in Hochspannungsnetzen
- Blitzeinschlag

Hochohmige Umhüllungsmaterialien (z.B. PE-Umhüllung) begünstigen unzulässig hohe Berührungsspannungen. Hinweise zur Bewertung von Hochspannungsbeeinflussungen und den zu treffenden Schutzmaßnahmen enthält das DVGW Arbeitsblatt GW 22 (A).

Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln

Die folgenden Schutzmaßnahmen sind immer dann zu treffen, wenn eine Hochspannungsbeeinflussung der Gastransportleitung nicht durch eine qualifizierte Beurteilung eines KKS-Sachkundigen ausgeschlossen werden kann. Es ist abhängig von der Art der Tätigkeit und den örtlichen Gegebenheiten — die Schutzmaßnahme „Standortisolierung" durch den Einsatz von:

- persönlicher Schutzausrüstung (Bekleidung) entsprechend DIN 57680-1 (VDE 0680-1), (z. B. Gummistiefel und wasserabweisende Schutzbekleidung in feuchten Baugruben, ansonsten isolierende Handschuhe (mind. Klasse 0).

- für eine Isolierung des Standortes ist nach DIN EN 61936-1 (VDE 0101-1), DIN EN 50522 (VDE 0101-2) eine sedimentfreie Schotterschicht aus geeignetem, hochohmigem Material von mindestens 10 cm Dicke oder eine Asphaltschicht von mindestens 1 cm Stärke zu verwenden. Bei Arbeiten im Sitzen oder Liegen ist eine Gummi- oder Kunststoffunterlage von mindestens 2,5 mm Stärke zu verwenden (DIN 57680-1 (VDE 0680-1)).
- isoliertem Werkzeug entsprechend DIN EN 60900 (VDE 0682-201) (z. B. isolierte Schlüssel, isolierte Schraubendreher) anzuwenden.

Bei Gewitter sind die Arbeiten an durchgehend geschweißten Stahlrohrleitungen einzustellen!

Vor dem Trennen einer Rohrleitung (Schneiden, Ausbau von Armaturen, Setzen oder Ziehen von Steckscheiben usw.) und beim Einbinden von Rohrleitungen ist eine elektrische Überbrückung gem. DVGW GW 309 (A) herzustellen, wenn nicht anderweitig eine elektrisch leitende Überbrückung besteht.

flexibles, isoliertes Kupferseil (DIN VDE 0295)
- Querschnitt 25 mm² bis 10 m Länge
- Querschnitt 50 mm² bis 20 m Länge
(ggf. höher nach Berechnung!)

Die Überbrückung muss dauerhaft bestehen bleiben!

Entsprechend dem Fortschritt der Instandhaltungsarbeiten sind vorhandene Erder und Steuererder in der Leitungstrasse wieder mit der Rohrleitung zu verbinden. Das Verbindungskabel ist zuerst am Erder und dann an die Rohrleitung anzuschließen. Bei einer hochspannungsbeeinflussten Rohrleitung mit metallenem Grabenverbau (z.B. Spunddielen) ist der Grabenverbau im Arbeitsbereich isolieren abzudecken. Entsprechend DVGW GW 309 ist es erforderlich, bei Arbeiten an Gasrohrleitungen, den kathodischen Korrosionsschutz abzuschalten.

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

Thyssengas

ALLGEMEINES

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Die Leitungen der TG haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu DP 84 bar betrieben. Neben den Leitungen verlaufen teilweise Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.
Damit Bestand und Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über aktuell bereitgestellte Bestandspläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.
Das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 (A) (Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten** (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn).

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. 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 der TG, 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 der TG sind unter Umständen in den Plänen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

1. Gasfernleitungen sind durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
2. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und die zuständige Betriebsstelle zu verständigen.
3. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich unserer ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer **0800 0 010345** zu melden. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Zum Zweck der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden.
4. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich *unentgeltlich* durch uns beseitigt.**
5. Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.
6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort
   a. Leitzentrale unter Telefon **0800 0 010345** unverzüglich informieren
   b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
   c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
   d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
   e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern
7. Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist der örtlich zuständige Ansprechpartner der TG zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB 12" (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.
8. Für Arbeiten im Leitungsbereich gilt:

A. Nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

A1. Oberflächenbefestigung in Beton.
A2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
A3. Gebäude[1], Überdachungen und sonstige bauliche Anlagen sowie Fundamente.
A4. Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.).
A5. Dauerstellplätze (z.B. Camping- und Verkaufswagen) sowie Festzelte.
A6. Baustelleneinrichtungen (z.B. Baucontainer) und das Lagern von schwertransportablen Materialien.
A7. Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben.
A8. Bohrungen und Sondierungen.
A9. Futtermieten und Futtersilos.
A10. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
A11. Oster-, Martins- und sonstige Großfeuer.
A12. Sonstige Einwirkungen, die Bestand oder Betrieb beeinträchtigen bzw. gefährden.

[1] § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen".

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

Thyssengas

B. Genehmigungspflichtig sind:

B1. In Zwangslagen sind Schutzmaßnahmen abzustimmen (z.B. bei Schachtbauwerk, Kanal-, Kabelschacht, Fundament o.ä.).
B2. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z.B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
B3. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
B4. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z.B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
B5. Spülbohr-, Inlining-, Injektion- oder Berstlining-Verfahren o.ä. im Zuge von Leitungsverlegungen bzw. Leitungssanierungen.
B6. Errichten von Park-, Sport-, Tennisplätzen oder ähnliches.
B7. Bauen bzw. Ausbau von Straßen, Zuwegung und temporären Baustraßen.
Diese sind nachweispflichtig unter Berücksichtigung entsprechender Planung und Berechnungen entsprechend der gültigen Normen und Regelwerke so herzustellen, dass durch die zu erwartende Verkehrslast Setzungen der Gasfernleitung ausgeschlossen sind.
B8. Einbringen von Behältern jeglicher Art (z.B. Öltanks, Regenwassertanks).
B9. Rammarbeiten. Schwingungsmessungen sind erforderlich.
Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $v < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen.
B10. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
B11. Erdarbeiten mit Maschinen.
B12. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
B13. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
B14. Querschläge / Suchschlitze in Handschachtung.
B15. Lärmschutzwände und Schutzplanken.
B16. Bau und Abbruch von Hochspannungsfreileitungen.
B17. Windenergieanlagen.
B18. Steinkohle-, Braunkohle- und Salzbergbau sowie Abbau von Bims, Kies, Sand und Ton.
B19. Abbrucharbeiten und Sprengungen.

C. Zulässig sind:

C1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
C2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
C3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
C4. Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
C5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.
C6. Nicht ganzjährig aufgestellte, mobile Pools. Dauerhaft aufgestellte Pools sind genehmigungspflichtig.

D. Grundsätzlich gilt für Arbeiten im Bereich von Gasfernleitungen:

D1. Kappen von Armaturen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Weder durch Baumaterial noch durch Baufahrzeuge darf der Zugang behindert werden.
D2. Schilderpfähle mit Messeinrichtungen (SMK/MG) müssen während der Bauarbeiten gesondert gesichert werden, da von ihnen Kabelanschlüsse zur Gasfernleitung führen. Einzelheiten sind abzustimmen.
D3. Riechrohrgarnituren, die während der Baumaßnahme entfernt wurden, sind dem neuen Niveau anzupassen und wieder zu setzen. Einzelheiten sind abzustimmen.
D4. Leitungsmarkierungen (Schilderpfähle, Merksteine und Marken) sind auf den jetzigen Standorten zu belassen. In Zwangslagen ist eine Abstimmung erforderlich.

VERHALTEN IM SCHADENFALL

Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung.

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

Verständigung der Leitzentrale **Tel.-Nr.: 0800 0 010345**

Absperren der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und der Windverhältnisse.

Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallimmissionen ausgesetzt sind. Retter sollen Gehörschutz tragen.

Innerhalb der Absperrzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autoverkehr, kein offenes Feuer, Rauchverbot, kein Handy.

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.
Eventuell Räumung gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen.
Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen.

Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH.

Das Absperren von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupp der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden. Kontakthalten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr.

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

>>> "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.

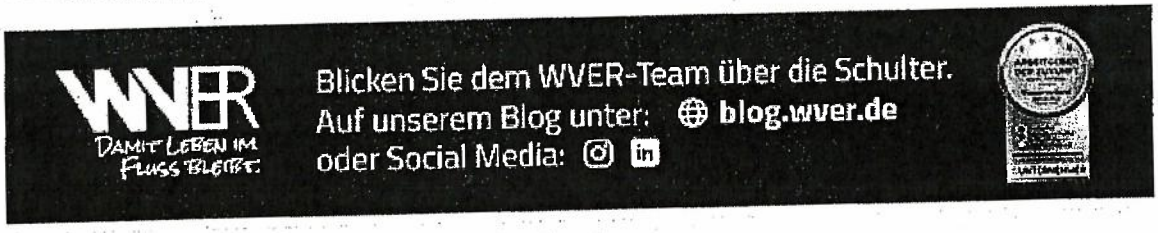
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
Wasserverband Eifel-Rur

Elsenbahnstraße 5
52353 Düren
Tel.: +49 [redacted]
Mail: [redacted]

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;

WVER
DAMIT LEBEN IM FLUSS BLEIBT.

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.07.2024

Unser Zeichen
[redacted]

Kontakt
[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
[redacted]
[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 Tibelius, Tel. 0 2421[redacted], E-Mail: [redacted]

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[redacted]

WVER
DAMIT LEBEN IM FLUSS BLEIBT.

61 / Planungsamt
09. Sep. 2025

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
17.07.2025

Unser Zeichen
[redacted]

Kontakt
[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
[redacted]
M: [redacted]@wver.de

Datum
08.09.2055

Seite
| 1

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten, Eschweiler
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die 28. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Dreiers Gärten" in Eschweiler. Auf dem ca. 14 ha großen Plangebiet sollen hauptsächlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen entstehen. Vorgesehen ist eine Erschließung im Mischsystem.

Grundsätzlich sind neue Baugebiete im Trennsystem zu planen. Gemäß der Netzanzeige der Kläranlage Eschweiler vom Jahr 2024 ist die Entlastungsrate am unterhalb gelegenen Bauwerk Regenüberlaufbecken Eschweiler Nord bereits ausgelastet. Eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet würde die Situation weiter verschärfen.

Bei Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartner gerne [redacted] zur Verfügung (Tel.: [redacted], Mail: [redacted]@wver.de).

Freundliche Grüße
Im Auftrag
[redacted]

Wasserverband Eifel-Rur
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Verbandsratsvorsitzender: Frank Peter Ullrich
Vorstand: Dr. Joachim Reichert
02421 494 0
02421 494 1508

Sparkasse Düren | BIC: SDUEDE33XXX | IBAN: DE66 3955 0110 0000 1690 60
Commerzbank Aachen | BIC: DRESDEFF390 | IBAN: DE02 3908 0005 0250 4200 00
Deutsche Bank Düren | BIC: DEUTDEDK395 | IBAN: DE50 3957 0061 0811 1189 00
www.wver.de

DWA TSM

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

[redacted]
Leitungsrechte und -dokumentation
Tel. +49 561 934-[redacted]
Leitungsauskunft@gascade.de
[redacted]
BIL Nr.: 20240712-0362

Kassel, 31.07.2024

28. Änderung des FNP - Nördlich Dreiers Gärten, Stadt Eschweiler
- Ihr Zeichen 610-51.10.01-28 mit Schreiben vom 12.07.2024 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00923.24
[redacted]

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.

GASCADE

61 / Planungsamt
27. Aug. 2025

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Frau Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

per E-Mail an: silke.brandt@eschweiler.de

[redacted]
Leitungsrechte und -dokumentation

Tel. [redacted]
Leitungsauskunft@gascade.de

[redacted]

Kassel, 27.08.2025

28. Änderung des Flächennutzungsplans
- Ihr Zeichen 610-51.10.01-28 mit Schreiben vom 18.07.2025 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.01060.25
Vorgangsnummer: 2025.04166

Sehr geehrte Frau Brandt,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen 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.

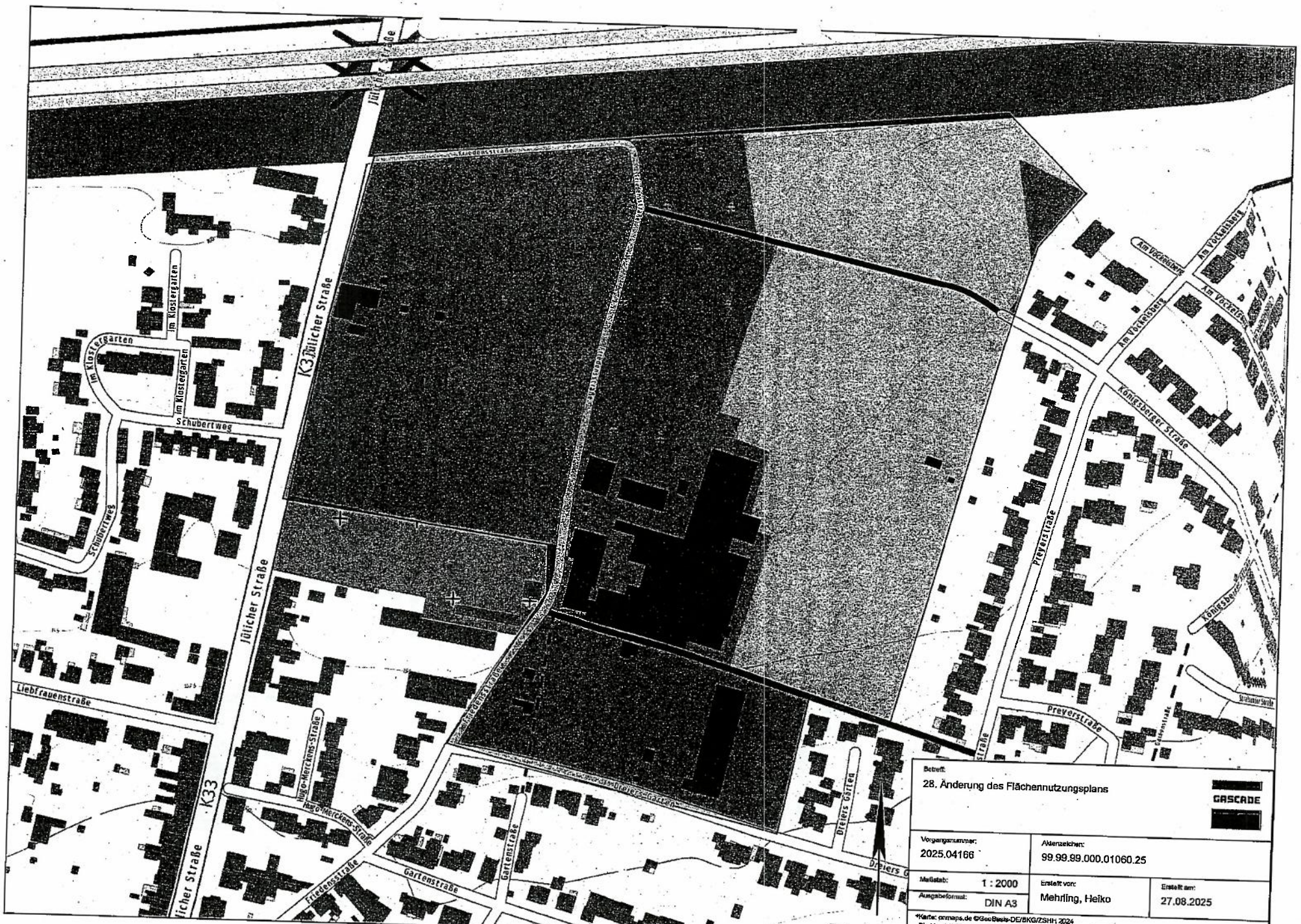
Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

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.


Jülicher Straße
Friedensstraße
Im Klostergarten
Schubertweg
K3 Jülicher Straße
Liebfrauenstraße
K33
Hugo-Merckens-Straße
Friedensstraße
Gartenstraße
Dreiers Garten
Am Vöckelsberg
Königsberger Straße
Preyerstraße
Gartenstraße
Betreff:
28. Änderung des Flächennutzungsplans
GASCADE
Vorgangsnummer:
2025.04166
Aktenzeichen:
99.99.99.000.01060.25
Maßstab:
1 : 2000
Ausgabeformat:
DIN A3
Erstellt von:
Mehrling, Heiko
Erstellt am:
27.08.2025
*Karte: onmaps.de ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2024
Die Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet!
Diese Karte ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

61 / Planungsamt
02. SEP. 2024

Loisa Welfers - Stellungnahme OEG-19575, Vodafone West GmbH, 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 A

Von: [redacted]
An: [redacted] <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 02.09.2024 09:38
Betreff: Stellungnahme OEG-19575, Vodafone West GmbH, 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 A

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf
E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-19575

Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
D-52249 Eschweiler

Datum 02.09.2024

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.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.
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 Dusseldorf, HRB 95209
Sitz der Gesellschaft: Dusseldorf
Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Irmoh, Carmen Velthuis
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel
Steuernummer: 103/5700/2160

61 / Planungsamt
12. JULI 2024

GasLINE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - [redacted]
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Sebastian Schotten
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

zuständig Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20240712-0362 610-51.10.01-28	12.07.2024	BIL	[redacted]	**12.07.2024**

28. Änderung des FNP - Nördlich Dreiers Gärten

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

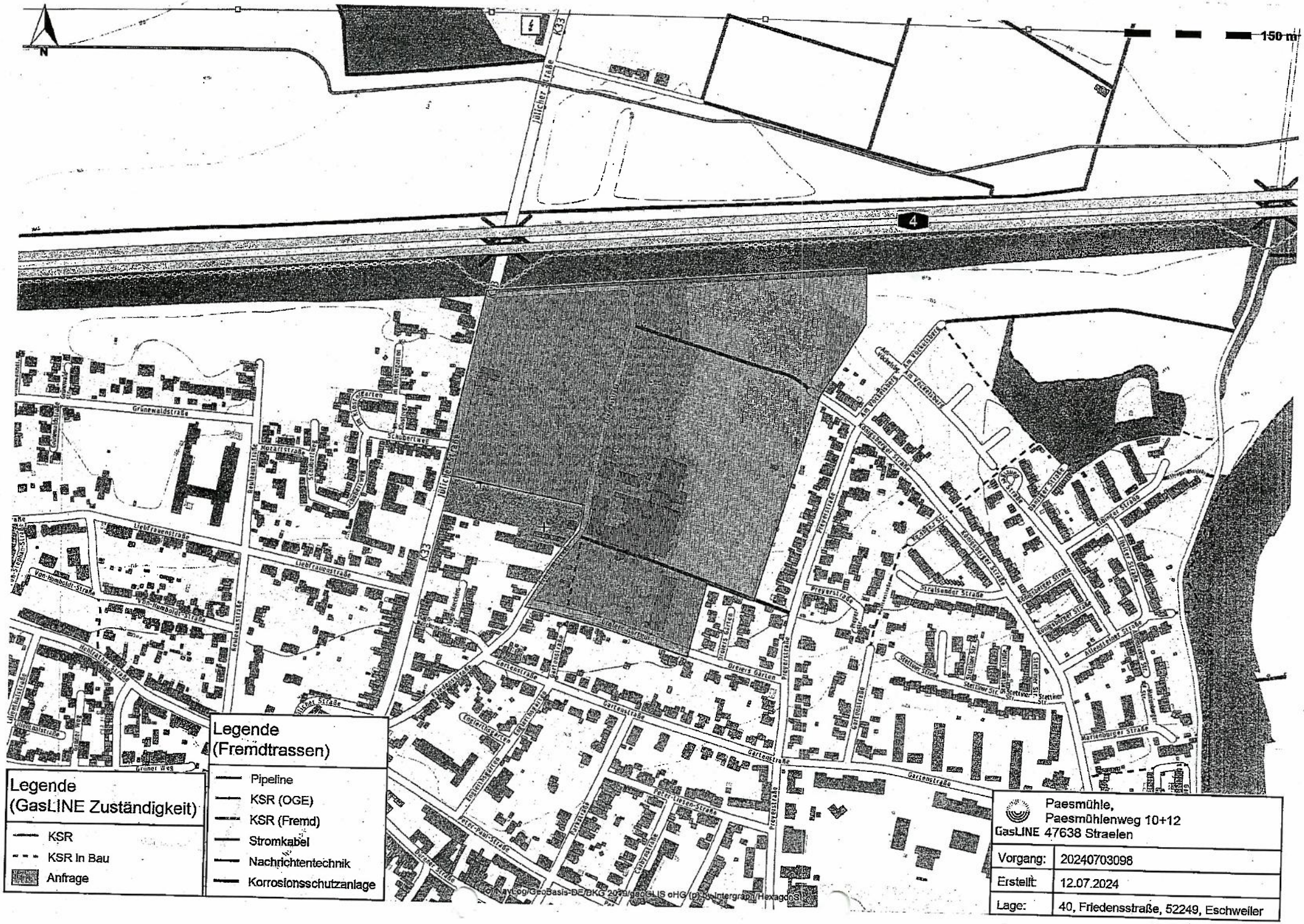
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

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
150 m
Legende
(GasLINE Zuständigkeit)
KSR
KSR in Bau
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
Pipeline
KSR (OGE)
KSR (Fremd)
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
GasLINE 47638 Straelen
Vorgang: 20240703098
Erstellt: 12.07.2024
Lage: 40, Friedensstraße, 52249, Eschweiler
© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

GasLINE

61 / Planungsamt
18. Juli 2025

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Eschweiler - Der Bürgermeister

Silke Brandt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20250718-0291 610-51.10.01-28	18.07.2025	BIL	[redacted]	**18.07.2025**

28. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen

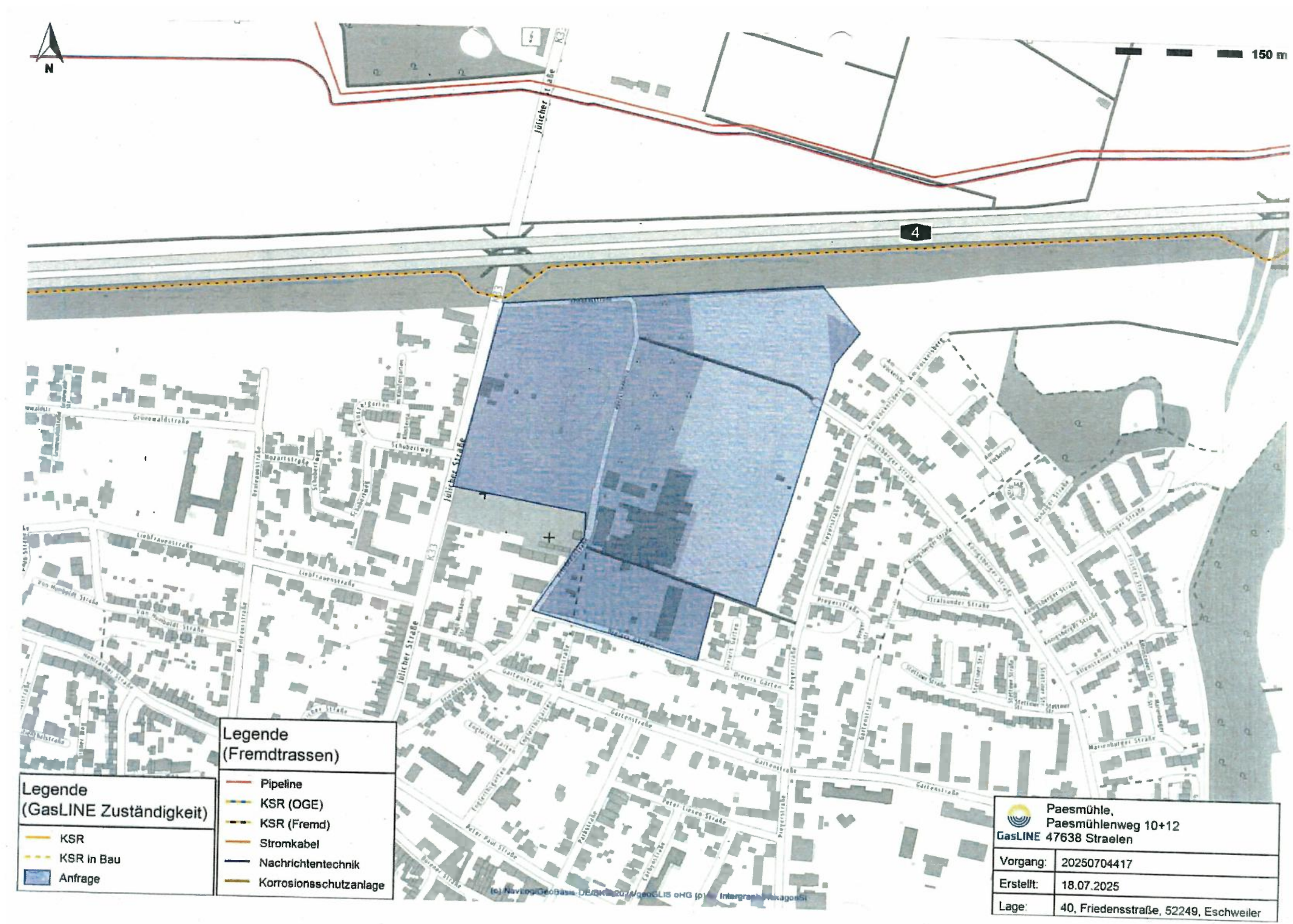
GasLINE

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
150 m
4
Jülicher Straße
Legende
(GasLINE Zuständigkeit)
KSR
KSR in Bau
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
Pipeline
KSR (OGE)
KSR (Fremd)
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
GasLINE
Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
47638 Straelen
Vorgang: 20250704417
Erstellt: 18.07.2025
Lage: 40, Friedensstraße, 52249, Eschweiler

Robert Tenambergen - AW: Antw: 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: Robert Tenambergen
An: [redacted]
Datum: 04.09.2024 07:26
Betreff: AW: Antw: 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

Hallo [redacted]

in diesem Bereich steht bisher nur die Änderung des Flächennutzungsplans an. Genaue Angaben bzw. Vorgaben zu den Höhen einer zukünftigen Bebauung sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich und werden erst mittelfristig im Zuge der Aufstellung eines (oder mehrerer) Bebauungspläne getroffen. In einem entsprechenden Verfahren würde Ihr Unternehmen dann wiederum beteiligt werden. Ihren Hinweis, dass ab einer Gebäudehöhe von 14 m Beeinträchtigungen vorhandener Richtfunkverbindungen entstehen können, nehme ich aber gerne bereits jetzt mit auf.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Robert Tenambergen

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610 / Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Telefon: +49 2403 71-711
Telefax: +49 2403 60999-719
robert.tenambergen@eschweiler.de

www.eschweiler.de
service.eschweiler.de
www.facebook.de/stadteschweiler
www.instagram.de/stadt.eschweiler

STADT ESCHWEILER

61 / Planungsamt
03. SEP. 2024

>>> Tollhausen Ralf <Ralf.Tollhausen@plusnet.de> 03.09.2024 16:42 >>>
Guten Tag Herr Tenambergen,

hängt von der Höhe des Gebäudes ab. Wenn die Gebäude nicht über 14m über Grund gebaut werden, wird das kein Problem sein.

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
610 / Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Telefon: +49 2403 71-711
Telefax: +49 2403 60999-719
robert.tenambergen@eschweiler.de

www.eschweiler.de
service.eschweiler.de
www.facebook.de/stadteschweiler
www.instagram.de/stadt.eschweiler

STADT ESCHWEILER

[redacted] 03.09.2024 15:27 >>>
Sehr geehrter Herr Tenambergen,

da dieses Bauvorhaben an das von der Jülicherstr. angrenzt gehe ich nicht von einer Beeinträchtigung meiner Richtfunkstrecke aus. Siehe auch in der Email für den Bebauungsplan Jülicherstr. Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung. Vielen Dank.

Viele Grüße

[redacted]

Plusnet
Wir leben Kommunikation

Plusnet | Ein Unternehmen der EnBW
Rudi-Conin-Straße 5a
50829 Köln

[redacted]

Presse | LinkedIn | Xing | Facebook

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

Von: Robert Tenambergen <Robert.Tenambergen@eschweiler.de>
Gesendet: Dienstag, 3. September 2024 15:55
An: [redacted]
Betreff: Antw: 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

Hallo [redacted]

vielen Dank für die schnelle Rückmeldung. Beim Übereinanderlegen Ihres Luftbildes mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich eine, wenn auch kleine, Überschneidung im südlichen (westlichen) Bereich (s. Karte anbei).
Ich bitte um Rückmeldung, ob Ihrerseits dennoch keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Robert Tenambergen

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
356/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Bebauungsplan 137 - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 137 – Nördlich Dreiers Gärten - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 28.08.2026 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 Datum vom 19.03.2026 hat die Projekt Dreiers Gärten GmbH, mit ihrem Geschäftsführer Herrn E. Turan, bei der Stadt Eschweiler für die in Anlage 1 umgrenzten Grundstücke des ehemaligen Gewerbestandortes „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ sowie weitere Grundstücke im Bereich nördlich der Straße „Dreiers Gärten“ einen Antrag auf Einleitung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Gebietes eingereicht. Der Investor beabsichtigt auf der knapp 10 ha großen Fläche ein Wohnquartier zu entwickeln. Im nördlichen Bereich sind, aufgrund der direkten Nähe zur Autobahn A4, nichtstörende Gewerbeflächen und Dauerkleingärten als Übergang zum Wohngebiet geplant.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Verwaltung beauftragt, den für dieses Projekt notwendigen ersten Schritt einzuleiten und die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. VV 142/24, 171/25 sowie 334/26) durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung erst in den Grundzügen dar. Eine vertiefende Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Zur Vorbereitung dieser verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers beschlossen (vgl. VV 019/25).

In der Zeit vom 01.09.2025 bis zum 26.11.2025 wurde der „städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb Nördlich Dreiers Gärten“ durchgeführt. Nach intensiver Prüfung und Diskussion entschied das mit externen Fachleuten sowie Vertretern der Politik und der Verwaltung besetzte Preisgericht in seiner Sitzung am Donnerstag, 05.02.2026 den ersten Preis für den Wettbewerb an das Büro „Thomas Schüler Architekten Stadtplaner“ aus Düsseldorf mit „arbos landscape GmbH“ aus Hamburg zu vergeben. Der entsprechende Siegerentwurf wurde der Politik in der SUMA-Sitzung am 28.04.2026 vorgelegt (vgl. VV 175/26). Bis Ende Mai konnten die Ausschussmitglieder dazu noch Bedenken und Anregungen äußern. Der Lageplan des Siegerentwurfs ist erneut als Anlage 2 beigefügt.

Im Rahmen des anschließenden Entwurfs-, Konkretisierungs- und Abstimmungsprozesses hat die Projekt Dreiers Gärten GmbH, in Abstimmung mit der Verwaltung, den prämierten städtebaulichen Entwurf gemeinsam mit dem Büro „Thomas Schüler Architekten Stadtplaner“ weiterentwickelt (Anlage 3). Dabei sind sowohl die Anregungen aus der Preisgerichtssitzung als auch die der Politik berücksichtigt worden. Die Politik hob insbesondere die bereits in den Wettbewerbsauslobungsunterlagen festgelegte Verteilung von zwei Dritteln Einfamilienhäuser (EFH) zu einem Drittel Mehrfamilienhäuser (MFH) hervor. Diese Vorgaben waren im Siegerentwurf bisher nicht eingehalten worden. Daher wurde in diesem Abstimmungsprozess eine Erhöhung des Anteils an EFH eingefordert.

Das Konzept wurde hinsichtlich des EFH-Anteils überarbeitet. Entlang der verlängerten Friedensstraße sind nun, statt der ursprünglichen MFH, auf der östlichen Seite EFH vorgesehenen. Mit einer dreigeschossigen Ausbildung zur Friedensstraße und einer zweigeschossigen Staffelung zum Plangebiet übernehmen die EFH die Funktion eines vermittelnden Übergangs zwischen dem höher verdichteten Quartier im Bereich des VBP 14 (Jülicher Straße/Friedensstraße) und dem durchmischten, von Einfamilienhäusern geprägten, hier betrachteten, Quartier Nördlich Dreiers Gärten (Entwurf BP 137). Gemäß Gegenüberstellung (Anlage 4) liegt der Anteil Nettobauland (NBL) für die EFH nun bei 70 % und für die MFH bei 30 %.

Des Weiteren wurde der Entwurf westlich des Quartiersplatzes angepasst. Der Siegerentwurf sah hier Wohnnutzungen vor. Diese waren jedoch nicht durch die geplante 28. Flächennutzungsplan-änderung – Nördlich Dreiers Gärten – abgedeckt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sieht für diesen Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ vor. Entsprechend wurde der Bereich noch einmal überplant. Der neue Entwurf sieht an dieser Stelle nun einen „Bürohof“ vor, der Platz für beispielsweise Büronutzungen, Dienstleistungen und Arztpraxen und ggf. Läden im Erdgeschoss bietet. Des Weiteren wurden die „Gewerblichen Bauflächen“ im Norden Richtung Autobahn erweitert. Der Anteil an „Gewerblichen Bauflächen“ wurde im Vergleich zum Siegerentwurf um insgesamt 5.221 m² vergrößert (Anlage 4).

Das positive Leitbild des Quartiers mit dem zentralen Element der „grünen Mitte“ bleibt weiterhin erhalten. Allerdings wurden vom Investor aufgrund der Neuordnung der Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser sowie der Vergrößerung der gewerblichen Flächen die öffentlichen

Grünflächen insgesamt im Vergleich zum Siegerentwurf um 4.700 m² reduziert. Dabei handelt es sich im überwiegenden Teil um Flächen entlang der Autobahn aber auch die „grüne Mitte“ wurde um ca. 525 m² verkleinert (Anlage 4).

Auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes soll nun in einem nächsten Schritt das Bebauungsplanverfahren gestartet werden.

Ein städtebaulicher Entwurf, wie der in Anlage 3 vorgelegte Plan, stellt in dieser frühen Phase der Bauleitplanung eine konzeptionelle Grundlage dar, die städtebauliche Ziele, räumliche Leitbilder und funktionale Zusammenhänge sichtbar macht. Er ist jedoch kein verbindlicher Umsetzungsplan. Im weiteren Verfahren – insbesondere bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Abstimmung mit den Fachbehörden – werden einzelne Elemente des Entwurfs regelmäßig konkretisiert, angepasst oder verworfen. Diese Weiterentwicklung ist ein normaler und notwendiger Bestandteil der Planung, um rechtliche Anforderungen, technische Machbarkeit, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und neue Erkenntnisse zu berücksichtigen. Daher dient der städtebauliche Entwurf als Orientierung für den anschließenden Bebauungsplan, der nach dem Beschlussrechtlich verbindliche Vorgaben für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke gibt.

Im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Erschließungsvertrags mit dem Investor wird festgelegt, dass der dann als Basis für den Bebauungsplan vorliegende städtebauliche Entwurf als maßgebliche Grundlage für die Ausgestaltung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen dient.

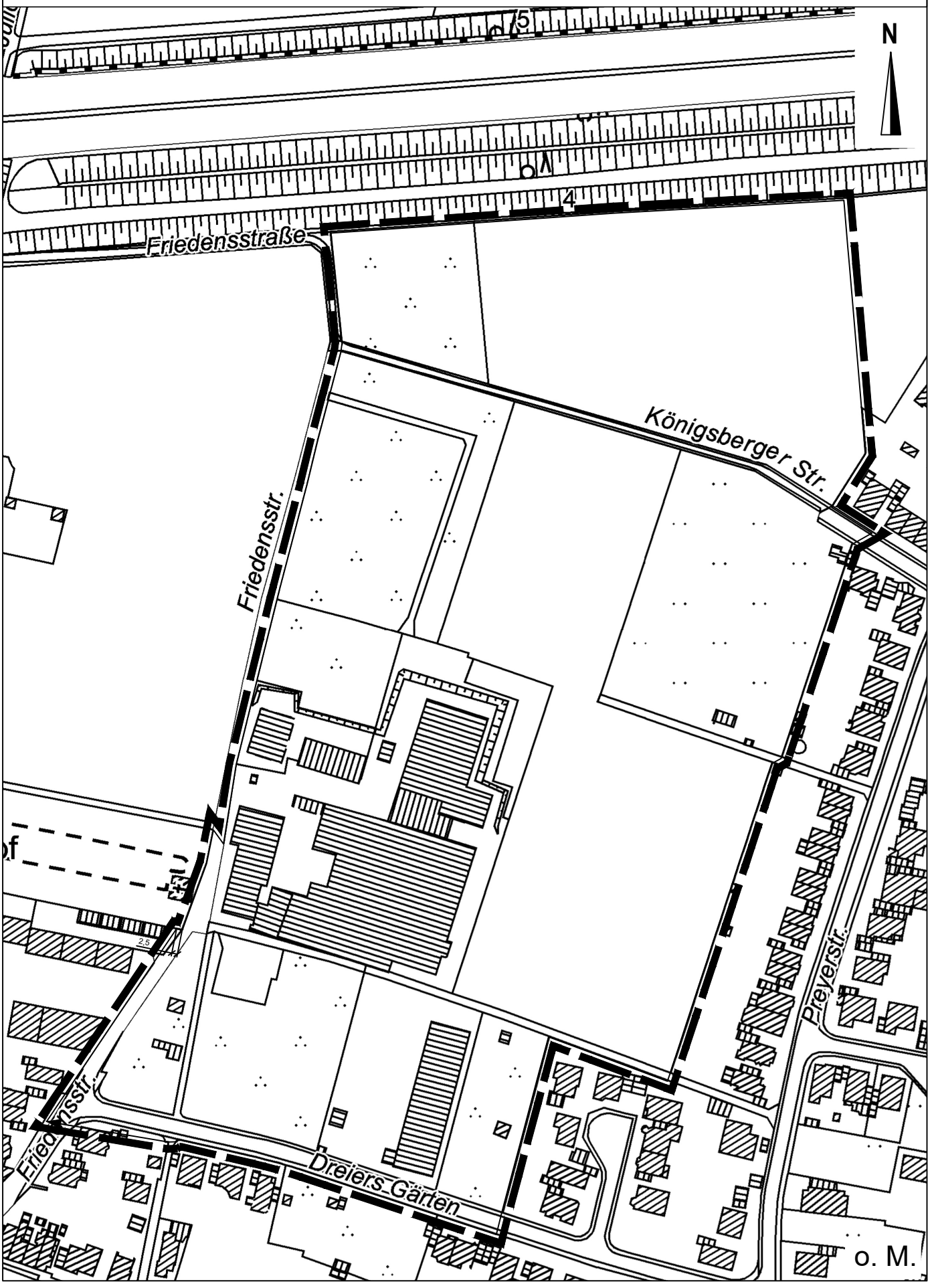
Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 137 – Nördlich Dreiers Gärten - mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Im Anschluss werden durch die beauftragten Stadtplanungs-/Architekturbüros die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung erarbeitet und dann durch die Verwaltung dem SUM_Ausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:
Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:
Die Aufstellung des Bebauungsplans bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:
Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Siegerentwurf
Anlage 3: Überarbeiterer Entwurf
Anlage 4: Gegenüberstellung

Geltungsbereich
des Bebauungsplans 137
- Nördlich Dreiers Gärten -



151620

Quartier Dreiers Gärten- Eschweiler

Lageplan Stand 18.8.26

Quartier Dreiers Gärten - Eschweiler	Architektur / Stadtplanung: Thomas Schüler Architekten Stadtplaner Ackerstraße 19 40233 Düsseldorf	Investor: Projekt Dreiers Gärten GmbH Bahnhofstraße 10 65510 Idstein	Maßstab 1:500 Planungsstand 18.8.2026

Gegenüberstellung Flächen

Stand Wettbewerb

überb. Fläche
Wohnen 12510 qm
Gewerbe 1984 qm
gesamt 14495 qm

BGF
Wohnen 38450 qm
Gewerbe 6137 qm
gesamt 44587 qm

Nettobauland
Wohnen MFH 17320 qm
Wohnen EFH 19205 qm
Gewerbe 3895 qm

Anzahl WE
MFH 264
EFH 101
gesamt 365

Anteil MFH/EFH auf NBL Wohnen
Anteil MFH 47%
Anteil EFH 53%

Anteil MFH/EFH auf WE
Anteil MFH 72%
Anteil EFH 28%

Städtebauliche Kennwerte:
NBL GE 3895 qm
NBL MFH 17320 qm
NBL EFH 19205 qm

NBL gesamt 40420 qm
überb. Fl ges
BGF ges
GRZ 0,36 / GFZ 1,1

öffentl.Grünflächen 22900 qm

Planungsstand 18.8.2026

überb. Fläche
Wohnen 12744 qm
Gewerbe 4545 qm
gesamt 17289 qm

BGF
Wohnen 39671 qm
Gewerbe 12630 qm
gesamt 52301 qm

Nettobauland
Wohnen MFH 11203 qm
Wohnen EFH 25943 qm
Gewerbe 9116 qm

Anzahl WE
MFH 175
EFH 123
gesamt 298

Anteil MFH/EFH auf NBL Wohnen
Anteil MFH 30%
Anteil EFH 70%

Anteil MFH/EFH auf WE
Anteil MFH 58,7%
Anteil EFH 41,3%

Städtebauliche Kennwerte:
NBL GE 9116 qm
NBL MFH 11203 qm
NBL EFH 25943 qm

NBL gesamt 46262 qm
überb. Fläche ges. 17289 qm
BGF gesamt 52301
GRZ 0,37 / GFZ 1,13

öffentl.Grünflächen 18200 qm

EFH
MFH
Gewerbe
Öffentliche Grünflächen
Grundstücke WB

Gegenüberstellung Flächen

18.8.2026
M. 1:2000

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Anlage 4 der VV 356/26

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
337/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	03.11.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	04.11.2026

Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 1) abgewogen.
2. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
3. Der Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlage 2 und 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 14.09.2026 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:

- VV 408/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- VV 183/26: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans 308 ist es, auf dem ehemaligen Gelände des Schlachthofes an der Indestraße 20 ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum vorzubereiten. 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 dieses 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 das Verfahren zum hier betrachteten Bebauungsplan 308.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (VV 408/24).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem hochbaulich-städtebaulichen Entwurf (Siegerentwurf asp Architekten GmbH/A24 Landschaft) und dem ersten Entwurf zur Begründung fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus im Zeitraum vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen (VV 183/26).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus im Zeitraum vom 18.05.2026 bis einschließlich 22.06.2026 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger aus den beiden Beteiligungen sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, 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.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden gegenüber dem Planentwurf nachträgliche Änderungen in Form von Roteintragungen in der Planurkunde vorgenommen:

- Für eine eindeutige Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Bau- und Geltungsbereichsgrenzen wurden in der Planzeichnung an drei Stellen zusätzliche geometrische Symbole eingezeichnet. Eine Änderung der Grenzverläufe geht damit nicht einher. Die Legende zur Planzeichnung wurde um das hinzugefügte geometrische Symbol ergänzt.
- Gleichzeitig wurden zur Vermeidung einer übermäßigen Vermaßung eine für die geometrische Eindeutigkeit nicht erforderliche Maßkette sowie ein Winkelsymbol entfernt.

Bei den Änderungen handelt es sich um geringfügige redaktionelle Änderungen zugunsten der geometrischen Eindeutigkeit. Planung und Festsetzungen bleiben unberührt, so dass keine erneuten Beteiligungen erforderlich sind.

Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Regionalplans am 29.10.2025 wurde das zugehörige Kapitel 9.2.1 in der Begründung Teil B aktualisiert sowie eine detaillierte Erläuterung in Kapitel 1.4 der Begründung Teil A ergänzt. Gleichzeitig wurden an wenigen Stellen geringfügige Ergänzungen bzw. klarstellende Erläuterungen vorgenommen. Änderungen sind in der Begründung (Anlage 4) in kursiver Schrift gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung als Abschlussbegründung (Anlage 4) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung 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), 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 (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 Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

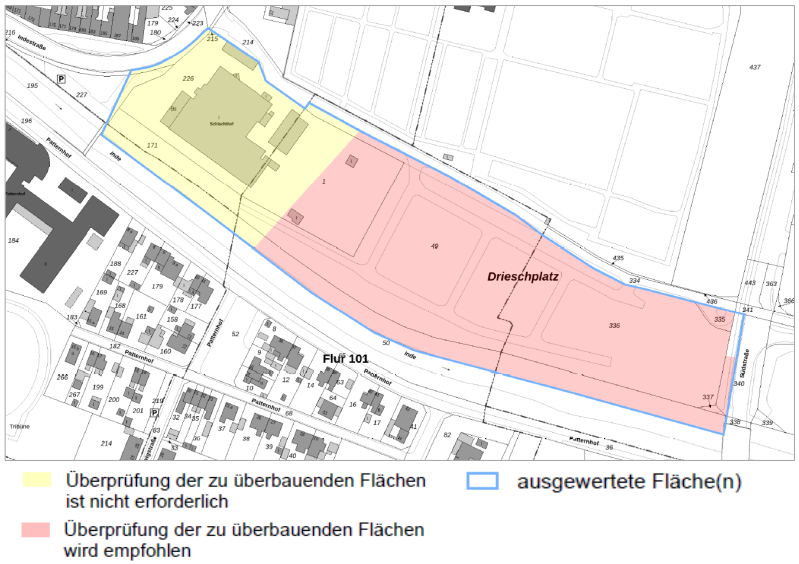
Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TöB)
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Stellungnahmen der Behörden (TöB)

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage

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 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. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG. 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 wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert, eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 12. Die RWE Power AG äußerte sich zur Planung mit Schreiben vom 19.12.2024. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 14. 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.	Weil die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlebergbaus abgeklungen sind und mit bergfbaulich bedingten Einwirkungen auf die tegesoberfläche nicht zu rechnen , ist ein Hinweis auf den Bergbau nicht erforderlich.	Die Stellungahme 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.	Dieser Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 der VV 337/26

2.	**Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung (KBD) über 32 – Schreiben vom 03.11.2021 (im Rahmen der 24. FNP-Änderung) und vom 08.06.2026**		
	Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im östlichen Plangebiet. 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.	In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden aufgenommen. Dieser Hinweis enthält auch die Empfehlung, dass im östlichen Plangebiet eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel durchzuführen ist und dass bei Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind, zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchegührt wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die schon im Bestand seit Jahrzehnten baulich genutzt sind und einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eventuell unterhalb der Gebäude vorhandene Auffüllungen entziehen sich insofern einer Beseitigung. Potentiell vorhandene Auffüllungen können baubegleitend beseitigt werden. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich. Die konkrete Untersuchung auf Kampfmittel betrifft nicht den Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, sondern ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

3.	**Bezirksregierung Köln Dezernat 54 A Wasserwirtschaft – einschl. anlagenbezogener Umweltschutz – Schreiben vom 20.02.2025, vom 13.05.2026 und vom 02.06.2026**		
3.1 3.1.1	**Schreiben vom 20.02.2025** 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.	Es werden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH – IRP, finale Fassung März 2026), in dem die entwässerungstechnischen Möglichkeiten geprüft und die entwässerungstechnische Erschließung beschrieben wird.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.2	Für eine Einleitung des Regenwassers in die Inde ist eine Einleitungserlaubnis gem. WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) 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 maßgeblich von der späteren konkreten Ausführungsplanung ab. Welche Abstimmungen mit den Fachbehörden und welche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich sind, ist dementsprechend in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die StädteRegion Aachen wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.3	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. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt. 15	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.1.4	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 Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2/ 3.3	**Schreiben vom 13.05.2026 und vom 02.06.2026** Es besteht keine Betroffenheit der Zuständigkeiten des Dezernats 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).	Es werden keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

4.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) - Schreiben vom 18.12.2024 und vom 17.06.2026**		
4.1 4.1.1	**Schreiben vom 18.12.2024** Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Militärplatzes Nörvenich, im Bereich des militärischen Luftverkehrs. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.	Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Entwicklung eines innerörtlichen Gewerbestandortes geschaffen. Damit unvereinbare Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Regelung eventuelle Ersatzansprüche sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
4.1.2	Es wird darauf hingewiesen, dass eine maximale Bauhöhe von 30 m 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. Auch ausnahmsweise zulässige nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen dürfen diese Höhe maximal um 3,00 m überschreiten. Somt liegt die maximal zulässige Höhe unter 30 m, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.2	**Schreiben vom 17.06.2026** Die OD (Ortsdurchfahrt) Eschweiler ist im betroffenen Bereich zugleich eine Militärstraße Die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gem. RABS für den militärischen Schwerlastverkähr sind einzuhalten.	Verlauf und Abmessungen der Indestraße (Ortsdurchfahrt Eschweiler) werden durch das Bauleitplanverfahren nicht geändert.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
5.	**Erftverband – Schreiben vom 24.01.2025**		
	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten. Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine weiteren Bedenken.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Umweltbericht, Teil B, der Begründung, Kapitel „Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima“, werden die Flurabstände dargestellt.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.

6.	**Geologischer Dienst NRW - Schreiben vom 18.12.2024 und vom 16.06.2026**		
	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Bei Planung und Bemessung von Hochbauten sind die entsprechenden geltenden DIN-Normen sowie der Stand der Technik zu berücksichtigen	Ein Hinweis zur Erdbebenzone und geologischer Untergrundklasse wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
7.	**Landesbetrieb Straßenbau NRW - Schreiben vom 29.01.2025 und vom 18.06.2026**		
7.1 7.1.1	**Schreiben vom 29.01.2025** Der Landesbetrieb fordert eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Anbindung des Plangebietes an den Knotenpunkt der Landesstraße L 223 und gibt die Vorgehensweise vor. Konkret wird eine Verkehrsuntersuchung mit Analyse und Prognose mit und ohne Planfall für das Jahr 2035 verlangt. Die Untersuchung sollte die Unfallsituation der letzten 3 Jahre und auch die Radfahrersituation berücksichtigen.	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 Untersuchung ergibt, dass die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ausreicht, um bei der Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine Maßnahmen erforderlich.	Die Stellungahme wird berücksicht.
7.1.2	Auf zu berücksichtigende Sicherheitsbelange und die zugehörigen Gesetzesgrundlagen und Richtlinien sowie erforderliche Vorgehensweisen wie Audits wird verwiesen.	Darüber hinausgehende Untersuchungen und Maßnahmen wie Sicherheitsaudits sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.3	Der Landesbetrieb Straßen NRW behält sich vor, eventuelle Defizite abzuwägen.	Das Abwägungsgebot ist ein zentrales Gebot der Bauleitplanung. Es wird angenommen, dass mit der hier genannten „Abwägung der Defizite“ die abschließende Prüfung durch Straßenbau NRW gemeint ist.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.4	Notwendige Anpassungen des Bestandes aufgrund der Bauleitplanung sind durch den Vorhabenträger / die Stadt Eschweiler zu tragen.	Die Regelung der Kostenübernahme ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.5	Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 223 oder L 11 bestehen. 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.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

7.1.6	Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen 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 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. und kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Demzufolge wird auf die Aufnahme eines Hinweises in der Planurkunde verzichtet. Im Umweltbericht, Teil B, der Begründung, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Verkehrsemissionen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
7.1.7	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 genutzt sind und einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Darüber hinausgehende Oberflächenwässer auf Flächen der angrenzenden Landesstraße sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. In dem Konzept wurde u.a. die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer darstellt.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1.8	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.	Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung und stellt noch kein konkretes Bauvorhaben dar. Konkrete Vorhaben werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beantragt und geprüft. Im Bedarfsfall muss vor Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage der Bauantragsunterlagen der Nachweis geführt werden, dass Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden können. Um vorsorglich auf die Thematik aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis zur Vermeidung von Blendwirkung in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
7.1.9	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	Der Abschluss von Verwaltungsvereinbarungen wird ggf. im Anschluss an die Bauleitplanung erfolgen. Die Indestraße (L223) und damit die Fläche des Landesbetriebes Straßenbau liegt außerhalb des Geltungsbreichs. Die Anbindung des Plangebietes ist über die Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche gesichert.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.	Siehe unten unter Punkt 7.2.2. Eine Verwaltungsvereinbarung ist nicht notwendig. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Verkehrsuntersuchung ergibt, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 7.1.1.	
7.2 7.2.1	**Schreiben vom 18.06.2026** Es bestehen seitens des Landesbetriebs grundsätzlich keine Bedenken. Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 29.01.2025 abgegebene Stellungnahme wird verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise und Anmerkungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 7.1	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.2	Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Eschweiler und der vorgelegten aktualisierten Planunterlagen wird die Durchführung eines Sicherheitsaudits nicht mehr für erforderlich gehalten. Ebenso besteht nach dem Planungsstand vom 18.05.2026 keine Notwendigkeit zum Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung.	Der Landesbetrieb bestätigt, dass weder die ursprünglich mit Stellungnahme vom 29.01.2025 geforderte Sicherheitsaudits noch der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich sind.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.3	Sofern sich im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die L 223 haben, ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW erneut zu beteiligen.	Alle im Rahmen vom Bauleitplanverfahren vorgegebenen Beteiligungsschritte wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Im Bedarfsfall werden weitere Abstimmungen nachgelagert durchgeführt.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Schreiben vom 10.02.2025 und vom 22.06.2026**		
8.1 8.1.1	**Schreiben vom 10.02.2025** 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.	Die Baubeginnsanzeige ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gilt die Auflage, dass Erdarbeiten der UDB oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) mindestens eine Woche im Voraus anzuzeigen sind.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
8.1.2	Die Existenz von Bodendenkmälern kann aufgrund noch fehlender durchgeführter systematischer Geländeerhebungen nicht ausgeschlossen werden.	Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten bei archäologischen Bodenfunden und -befunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

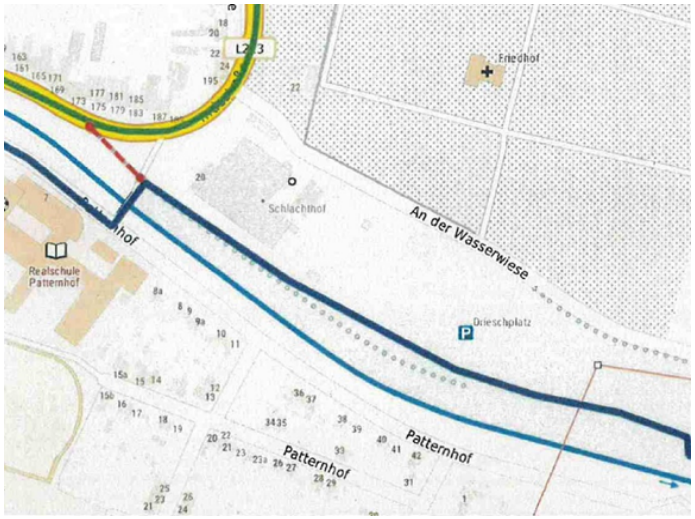
	Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Kommune Eschweiler als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück 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).		
8.2	**Schreiben vom 22.06.2026** Es werden keine weiteren Bedeken oder Anregungen geäußert.	Es werden keine die Stellungnahme vom 10.02.2025 ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	**Städteregion Aachen- Schreiben vom 30.01.2025, vom 22.06.2026 und vom 17.08.2026**		
9.1 9.1.1	**Schreiben vom 30.01.2025** **A 70 - Umweltamt** *Allgemeiner Gewässerschutz* 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 wurde 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 wurde 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 Schmutzwasser kann weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird künftig in die Inde eingeleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes beschreibt. Diese ist grundsätzlich sichergestellt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.1.1. Eine Regelung über Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

9.1.3	Bedenken bestehen nicht, wenn im Bebauunngsplan festgesetzt wird, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden-dürfen. 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 Stellung-nahme wird nicht berücksichtigt.
9.1.4	Bedenken bestehen nicht, wenn ein Hinweis in den Bebauungs-plan 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. Auf die Aufnahme eines Hinweises wird verzichtet.	Die Stellung-nahme 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 der Verwaltung unter Punkt 3.	Die Stellung-nahme wird be-rücksichtigt.
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 Stellung-nahme wird be-rücksichtigt.
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, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die Begründung enthält Erläuterungen dazu.	Die Stellung-nahme wird be-rücksichtigt.
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, Grünflächen und Baubetriebshof erstellt. Um auf die Thematik aufmerksam zu machen, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplans aufgenommen. Auch die Begründung enthält Erläuterungen dazu.	Die Stellung-nahme wird be-rücksichtigt.

9.1.10	*Immissionsschutz* 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 finale Fassung des Gutachtens wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.11	*Bodenschutz und Altlasten* 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 Abteilung 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 Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.1.12.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
9.1.12	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.	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	Die Stellungahme wird berücksichtigt.

	Im Überflutungsbereich der Inde kommen möglicherweise auch Dioxine und Schwermetalle in den oberflächennahmen Boden schichten vor.	Plangebiet oder bei sonstigen Bodenarbeiten die StädteRegion Aachen - Umweltamt - beteiligt wird und in diesem Verfahren entsprechende Bodenuntersuchungen (Vor allem in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung von Bodenaushub) von einem sachverständigen Gutachter durchgeführt und die Maßnahme gutachterlich begleitet und anschließend dokumentiert wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplans aufgenommen.	
9.1.13	*Natur und Landschaft* 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 kein handlungsbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
9.1.14	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 wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
9.1.15	Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler ist zu berücksichtigen.	Die Einhaltung der Baumschutzsatzung ist Gegenstand nachgelagerter Genehmigungsverfahren.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

9.1.16	**A 64 - Raum, Mobilität, Klima** *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.	Die Städteregion Aachen wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit den fortgeschriebenen Unterlagen erneut beteiligt.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.17	*Klimaschutz* Das Plangebiet befindet sich gem. Erläuterungsbericht „K 1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel" des aktuell (zum Zeitpunkt der Stellungnahme) in Aufstellung befindlichen Regionalplans Köln, bzw. im Klimaatlas KLIMA NRW.Plus des LANUV innerhalb des Einzugsgebietes einer Kaltluftleitbahn überörtlicher Bedeutung (Ausgleichräume) mit sehr hoher Priorität. Dies soll in die Begründung (Kapitel 9.9) aufgenommen werden. Weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen,Beleuchtung, Verbrennung von fossilen Brennstoffensollen usw sollen im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt werden.	Die klimarelevanten Themen werden in der Begründung, insbesondere in Teil A, Kapitel 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung sowie in Teil B (Umweltbericht), Kapitel 2.2.7 Luft und Klima, entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Im Bebauungsplan werden die die Inde begleitenden Vegetationsflächen als öffentliche Grünfläche 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 Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.18	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, wurde dieser Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
9.1.19	*Straßenbau und Radverkehr* 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.	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.	Die Stellungahme wird nicht berücksichtigt.

	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.	Eingriffe in den Gehölzbestand würden dem Ziel widersprechen, die bestehenden Grünstrukturen zu bewahren. Vor diesem Hintergrund wird auf eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung zur Umgestaltung oder Trennung des Fuß- und Radverkehrs an dieser Stelle verzichtet.	
9.1.20	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 Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2	**Schreiben vom 22.06.2026** **A 64 – Raum, Mobilität, Klima** *Regionalentwicklung*		
9.2.1	Von Seiten der Regionalentwicklung bestehen keine Bedenken, es werden jedoch folgende Anmerkungen vorgebracht: Es wird	Die Aussage zum Regionalplan wurde in die Begründung Teil A in das Kapitel 1.4 Übergeordnete Planungen aufgenommen. Das Kapitel zum	

	empfohlen, Aussagen zum Regionalplan aus dem Umweltbericht mit in die Begründung aufzunehmen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Angaben der Definition eines ASB im Umweltbericht auf den aktuellen Stand des neuen Regionalplans (Bekanntmachung 29.10.2025) aktualisiert werden sollten.	Regionalplan sowie die Definition des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) wurden an den aktuellen Regionalplan angepasst.	Die Stellungahme wird berücksichtigt.
9.2.2	Das Plangebiet befindet sich gemäß der am 06.05.2026 beschlossenen Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler im Eignungsgebiet II „Dürener Straße“, welches zugleich als Fokusgebiet beschrieben wird. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung daraufzu Bezug zu nehmen.	Dies betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.3	In der Begründung heißt es unter 3.4, dass die nördliche Abgrenzung durch die Straßenplanung (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH – IRP, März 2026) vorgegeben ist: Die nördliche Verkehrsfläche, welche zum Drieschplatz führt, ist ebenfalls bereits Bestand. Zudem ist in den Unterlagen keine Straßenplanung vorhanden.	Um einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt für die durch den Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die Straßenplanung in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung erarbeitet. Die sich daraus ergebende Abgrenzung wurde als Straßenbegrenzungslinie in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies ist die Abgrenzung zwischen der Festsetzung von Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet. Die detaillierte Straßenplanung ist in der Regel nicht Gegenstand der Beteiligungsunterlagen. Für den Bebauungsplan ist in erster Linie die Abgrenzung relevant, um die für das Vorhaben ausreichend dimensionierte Erschließung gewährleisten zu können.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.4	*Straßenbau, Radverkehr, Verkehrslenkung* Aus Sicht der Abteilungen Straßenbau, Radverkehr und Verkehrslenkung bestehen keine Bedenken	Die mit Schreiben vom 30.01.2025 vorgebrachten Anregungen und Bedenken bestehen nicht mehr.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.5	**A 70 - Umweltamt** *Allgemeiner Gewässerschutz* Aus Sicht der Abteilung Allgemeiner Gewässerschutz kann zu dem Vorhaben noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht ausreichend sind. Im Entwässerungskonzept wird angegeben, dass die Geländeoberfläche derart modelliert wird, dass bei Starkregen das Nie-	Das Entwässerungskonzept wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach den dafür geltenden Grundsätzen erstellt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer wurde nachgewiesen. Fazit des Konzeptes ist, dass die durch das Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des Gebietes aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Die Starkregen-	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

	derschlagswasser mit genügend Abstand zu den Gebäuden aufschadlos überflutbaren Flächen des Grundstücks gesammelt und von dort abgeleitet wird. Die genutzten Flächen sowie die Ableitung werden in dem Entwässerungskonzept weder genauer beschrieben noch in einem Plan dargestellt. Durch die Geländemodellierung darf für die umliegenden Grundstücke und für das Gebiet Patternhof (auf der gegenüberliegenden Indeseite) keine Verschlechterung entstehen. Das Entwässerungskonzept ist diesbezüglich zu überarbeiten.	betrachtung ergibt, dass keine negative Veränderung der Starkregensituation entsteht. Die Hochwasserbetrachtung ergibt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in einem von der Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) liegt. Eine zusätzliche Betrachtung der Hochwassersituation HQ 500, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, zeigt, dass das Gebiet Patternhof nicht betroffen ist. Die konkrete Bebauung sowie eventuelle Geländemodellierungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, sind somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren detailliert geprüft und beurteilt.	
9.2.6	Nach der Vorlage des überarbeiteten Entwässerungskonzepts mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.	In einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen im Juli 2026 wurde die Thematik eingehend erläutert. Die Untere Wasserbehörde fordert grundsätzlich eine verlässliche Regelung im Sinne der betroffenen Bürger. Diese Regelung ist, ebenso wie die konkrete Projektplanung, nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis des o.g. Abstimmungstermins wurde festgehalten, dass eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist, wenn in der Begründung Teil B (Umweltbericht) eine geringfügige Änderung vorgenommen wird (Kapitel 2.2.6 Wasser und Grundwasser, Seite 36), durch die eindeutig klargestellt wird, dass von dem/der Eigentümer*in Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen bei Starkregenereignissen zu treffen sind.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.7	*Immissionsschutz* Das Vorhaben kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung wie beantragt umgesetzt werden.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen mehr geäußert.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.8	*Bodenschutz und Altlasten* Aus Sicht Bodenschutz/Altlasten kann das Vorhaben umgesetzt werden.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen mehr geäußert.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

9.2.9	*Naturschutz und Landschaft* Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zu den besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG), zu beachten sind.	Das BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten. Um zu einer Sensibilisierung für dieses Thema beizutragen, wurde darüber hinaus ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Arten aufmerksam macht. Aufgrund der nachgewiesenen Zwergfledermausquartiere wurde darüber hinaus die Notwendigkeit einer fledermausfachliche Begleitung der Abbrucharbeiten durch eine qualifizierte Fachperson hingewiesen.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.10	Der Abriss der Gebäude des alten Schlachthofes ist zum Schutz von Fledermäusen nur außerhalb der Wintermonate zulässig. Für den Abriss der bestehenden Gebäude ist aufgrund der festgestellten Quartiere der Zwergfledermaus eine fledermausfachliche Begleitung vorzusehen. Durch diese Fachkraft sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu begleiten: - In den Wintermonaten vor dem Abriss sind die Gebäude auf Vorkommen von Vögeln zu kontrollieren und bei negativem Ergebnis der Kontrolle die Fenster zu verschließen. Bei Auffinden von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Die betreffenden Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei negativem Ergebnis der Kontrolle kann mit dem Abriss begonnen werden, sofern die CEF-Maßnahmen an den Containern bereits durchgeführt worden sind. Bei Auffinden von Fledermäusen sind Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse durch die fledermausfachliche Begleitung vorzusehen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Es handelt sich nicht um eine konkrete Projekt-, Ausführungs- oder Genehmigungsplanung (Abriss/Neubau). Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß behandelt und berücksichtigt. Es wurden zwei Artenschutzprüfungen (ASP I und ASP II) durchgeführten. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfungen wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren berücksichtigt und in der Begründung (Teil A) sowie im Umweltbericht (Teil B) entsprechend dargestellt. Hierzu zählen insbesondere die vorgesehenen Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In die Planurkunde wurde ein Hinweis zum Thema Artenschutz aufgenommen. Eine Festsetzung konkreter Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Sicherung konkreter Maßnahmen zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange bei Abriss- und Bauarbeiten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Beauftragung der ökologischen Begleitung des Abrisses durch einen qualifizierten Gutachter ist bereits beauftragt und dadurch sichergestellt. Die Einhaltung der genannten Vorgaben ist somit unabhängig vom Bauleitplanverfahren gewährleistet.	Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.11	Die in der Artenschutzuntersuchung der Stufe II genannten CEF-Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen: Vor dem Abriss des alten Schlachthofes sind an den Containergebäuden der Realschule 15 Ersatznistkästen (darunter 5	Die in der Artenschutzprüfung (ASP II) vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen betreffen überwiegend die konkrete Umsetzung des Vorhabens und werden im Rahmen der Projektrealisierung berücksichtigt. Ersatzquartiere für	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Ganzjahresnistkästen) anzubringen. Nach dem Neubau der geplanten Gebäude und vor der Entfernung der Container sind weitere 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) an den neuen Gebäuden anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren. Nach der Entfernung der Container sind an den in diesem Bereich geplanten neuen Gebäuden 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren. Die Fledermaus-Ersatznistkästen oder -Fassadensteine sind einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.	Fledermäuse wurden an der Realschule Patternhof bereits angebracht. Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.2.9 und 9.2.10.	
9.2.12	Eine nächtliche Beleuchtung in Richtung des Indeufers ist zu vermeiden. Für erforderliche Beleuchtungen von Gebäuden, Verkehrswegen und Plätzen ist eine Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen . Eine Beleuchtung der angebrachten Fledermauskästen oder Fassadensteine ist in jedem Fall zu vermeiden.	Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten. Eine Festsetzung spezifischer Beleuchtungsanforderungen im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich erachtet.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.13	Es sind geeignete und wirksame Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern.	Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Planung und Umsetzung des Vorhabens.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2.14	Die in der Bauverträglichkeitsprüfung genannten Nebenbestimmungen (Schutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude) sind als Hinweise für die Errichtung der Neubauten in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da sie für den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes erforderlich sind.	Die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet sind sowohl durch zeichnerische als auch durch textliche Festsetzung (Nr. 3.2) gesichert. Desweiteren gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler, die der Stadt u.a. die Möglichkeit einräumt, Maßnahme zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz des Baumbestandes, insbesondere in der Bauphase anzuornen. Schützenswerter Baumbestand ist während der Bauphase entsprechend den allgemein annerkannten fachlichen Regeln zu schützen. Die Anordnung von Maßnahmen geschieht jedoch nicht auf Bebauungsplanebene, sondern in nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Aus diesem Grund wird auf die Aufnahme zusätzlicher Hinweise in die Planurkunde verzichtet.	Die Stellugnahme wird nicht berücksichtigt.
9.2.15	Des Weiteren wird Folgendes zu den Pflanzlisten angemerkt: Da die Anpflanzung von Stauden, Bodendeckern, Rasen auch dem Artenschutz dient, sollten hierfür Arten mit einem breiten Blühspektrum ausgewählt werden. Diese Arten sollten außerdem	Die in der Pflanzliste aufgeführten Baum- und Straucharten dienen dem Artenschutz und erfüllen die genannten Voraussetzungen. Eine Änderung oder Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich. Diese generellen Anforderung werden im Rahmen	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.

	heimisch und standorttypisch sein, damit sie Insekten und damit auch Fledermäusen und Vögeln genügend Nahrung bieten. Nicht heimische Arten sollten generell nur mit einem untergeordneten Anteil angepflanzt werden.	der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt wird.	
9.2.16.	**<u>S 85 – Strukturentwicklung, Tourismus, Europa u. Ehrenamt</u>** Aus Sicht der städteregionalen Wirtschaftsförderung ist die durch die Stadt Eschweiler beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Flächennutzungplans Alter Schlachthof/Drieschplatz zu begrüßen, da somit die Voraussetzung für die Realisierung eines modernen Innovations- und Gewerbezentrums in innenstadtnaher Lage geschaffen werden.	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.3	**Schreiben vom 17.08.2026** Mit Ausnahme der Stellungnahme der Abteilung A 70 – Umweltamt – Allgemeiner Gewässerschutz ist die Stellungnahme identisch mit dem Schreiben der StädteRegion vom 22.06.2026. Aus diesem Grund wird hier auf die sich wiederholende Auflistung und Abhandlung der Stelllungnahmen der sonstigen Ämter und Abteilungen verzichtet. **A 70 - Umweltamt**		
9.3.1	*Allgemeiner Gewässerschutz* Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln zu beteiligen.	Siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 9.1.5	Die Stellugnahme wird berücksichtigt.
9.3.2	Eine Zustimmung kann erfolgen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das anfallende Schmutz und das belastete Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.	Siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 9.1.2. Das Entwässerungskonzept wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach den dafür geltenden Grundsätzen erstellt. Es wurde nachgewiesen, dass die durch den das Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich vorbereitete gewerbliche Entwicklung des Gebietes ist aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Weitere Regelungen sind Gegenstand in nachgelagerter Genehmigungsverfahren. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.	Die Stellugnahme wird nicht berücksichtigt.
9.3.3	Eine Zustimmung kann erfolgen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das Niederschlagswasser des IGZ sowie der	Siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 9.1.2 und 9.3.2	Die Stellugnahme wird nicht berücksichtigt.

	Straße entsprechend dem Entwässerungskonzept in die Inde eingeleitet wird.		
9.3.4	Eine Zustimmung kann erfolgen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Verschlechterung im extremen Hochwasserfall durch geeigneten Objektschutz ausgeglichen wird.	Durch das Entwässerungskonzept (inkl. Starkregen- und Hochwasserbetrachtung) wurde nachgewiesen, dass keine negative Veränderung der Starkregensituation entsteht und dass das Plangebiet nicht in einem von der Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 9.2.5. Der konkrete Objektschutz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplansverfahrens. Um jedoch auf diese Thematik aufmerksam zu machen, werden Hinweise zu Hochwassergefährdung und Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die Begründung enthält Erläuterungen dazu, wie im weiteren Projektverlauf, im Rahmen der Planung und Umsetzung mit dem Thema Objektschutz umgegangen werden soll.	Die Stellugnahme wird nicht berücksichtigt.
9.3.5	Eine Zustimmung kann erfolgen, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht zulässig sind, wenn die Ableitung des Drainwassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll. Verwiesen wird auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Keller und Gründung müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorgesehen oder mit wasserdichter Wanne planen und ausführen)	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.1.3.	Die Stellugnahme wird nicht berücksichtigt.
9.3.6	Es wird darauf hingewiesen, dass bei gezielter Einleitung von Drainwasser aus dauerhaften Hausdrainagen ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen ist.	Die Beantragung von wasserrechtlichen Erlaubnissen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Vorgaben des WHG sind unabhängig von Bauleitplanverfahren grundsätzlich einzuhalten.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.3.7	Es wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kritische Infrastruktur betroffen ist, die passierbar bleiben soll.	Bei diesem Hinweis handelt es sich um eine reine Information, die keinen Handlungsbedarf erfordert.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.3.8	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.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 9.1.4.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.

9.3.9	Es wird darauf hingewiesen, dass im baurechtlichen Verfahren Informationen zu Starkregengefahren beim zuständigen Tiefbauamt einzuholen sind. Gem. WHG sind zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen geeignete (bauliche) Maßnahmen zu treffen.	Bei diesem Hinweis handelt es sich um eine reine Information, die keinen Handlungsbedarf erfordert. Die Vorgaben des WHG sind unabhängig von Bauleitplanverfahren grundsätzlich einzuhalten.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	**ASEAG – Schreiben vom 02.01.2025 und vom 12.06.2026**		
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 Stellugnahme 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 sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.	Die Stellugnahme 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 Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	**EBV GmbH – Schreiben vom 17.01.2025 und vom 23.06.2026**		
	Es werden keine Bedenken geäußert. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB wird für nicht erforderlich gehalten.	Auf eine Kennzeichnung wird verzichtet.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.	**Regionetz GmbH – Schreiben vom 17.12.2024, vom 18.12.2024 und vom 08.06.2026**		
13.1 13.3	**Schreiben vom 17.12.2024 und 08.06.2026** 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. Es werden detaillierte Hinweise dazu gegeben, was bei Baugruben, Grabenverbau und Verfüllung, Bauverfahren zu beachten ist. 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 darum gebeten, frühzeitig Kontakt aufzunehmen und sich zum konkreten Durchführungsablauf zu beteiligen. Eine Mitlegung bzw. Netzerweiterung mit Gas ist nicht geplant.	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise sowie der Umgang mit der Ortsnetzstation sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Die Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2	**Schreiben vom 18.12.2024** Mit dem Schreiben wurden Bestandsplanauszüge der Regionetz GmbH zugesandt. Es wird darauf hingewiesen, dass 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 Stellugnahme wird zur Kenntnis genommen.

14.	**RWE Power Aktiengesellschaft – Schreiben vom 19.12.2024**		
14.1.1	Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.	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.
14.1.2	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. Die Erfordernis, diese Regelwerke anzuwenden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.1	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.
14.2.2	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 Erfordernis, diese Regelwerke anzuwenden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.3	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 Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 5.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.	**Wasserverband Eifel-Rur – Schreiben vom 09.01.2025 und vom 15.07.2026**		
15.1	**Schreiben vom 09.01.2025** 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.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Grundlagen hierzu wurden mit dem Wasserverband im Vorfeld abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Die Nutzung des hochwassergefährdeten Erdgeschosses ist als Büro- und Lagerfläche vorgesehen (mit Infrastrukturraum). Angesichts des Risikos wird gebeten, diese Planung (insbesondere Technikraum) zu überdenken. 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.	Die finale Fassung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Starkregengefährdung wird im Umweltbericht und im Entwässerungskonzept betrachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	
15.2	**Schreiben vom 15.07.2026** Das Entwässerungskonzept wurde abgestimmt, die Auswirkungen des Vorhabens bei einem extremen Hochwasser sowie die daraus erforderlichen Maßnahmen wurden berechnet, dargestellt und verbandsseitig geprüft. Seitens des Wasserverbandes Eifel–Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die mit Schreiben vom 09.01.2025 geäußerten Anregungen wurden berücksichtigt, weitere Bendenken bestehen nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.	**GASACDE Gastransport GmbH – Schreiben vom 09.01.2025, vom 18.05.2026 und vom 28.05.2026**		
16.1	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.
16.2	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 07.09.2026

BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -

OHNE MASSSTAB STAND: 05.08.2026

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

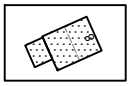
BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -
LEGENDE

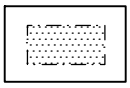
OHNE MASSSTAB STAND: 05.08.2026

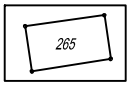
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

FD — Flachdach

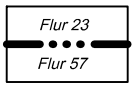
9. Sonstige Darstellungen

 Vorhandene Gebäude

 Temporäres Gebäude



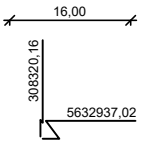
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Flurgrenzen

Höhen Bestand

Rechter Winkel



Bemaßung

Koordinaten

Geradheitsbedingung

Roteintragungen: Änderungen nach der Offenlage

BEBAUUNGSPLAN 308
- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -
LEGENDE

OHNE MASSSTAB STAND: 05.08.2026

Bebauungsplan 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.

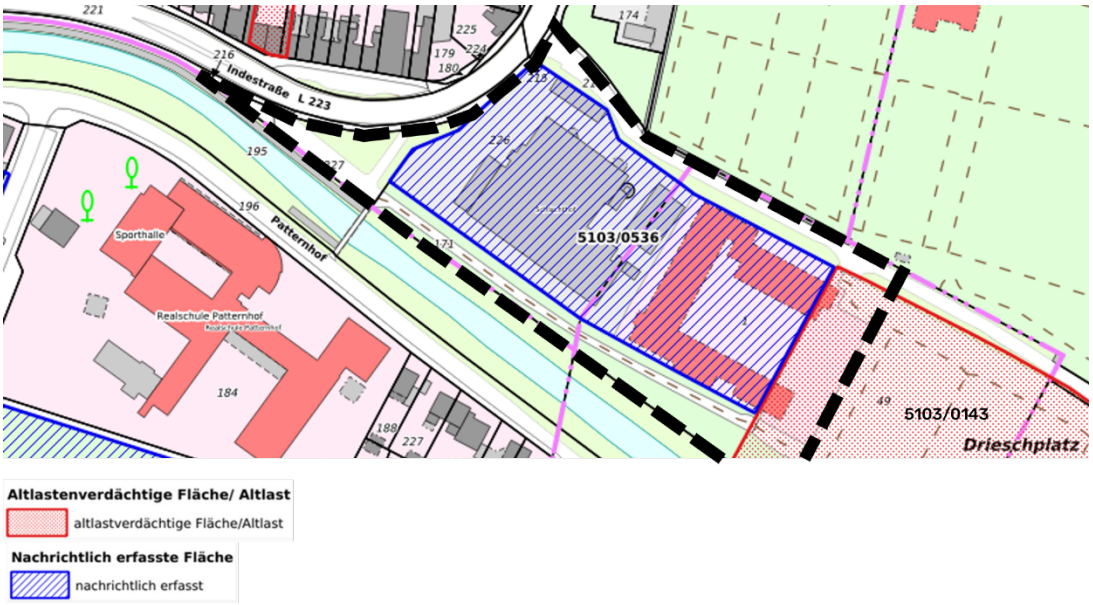


Abb. 1: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

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.

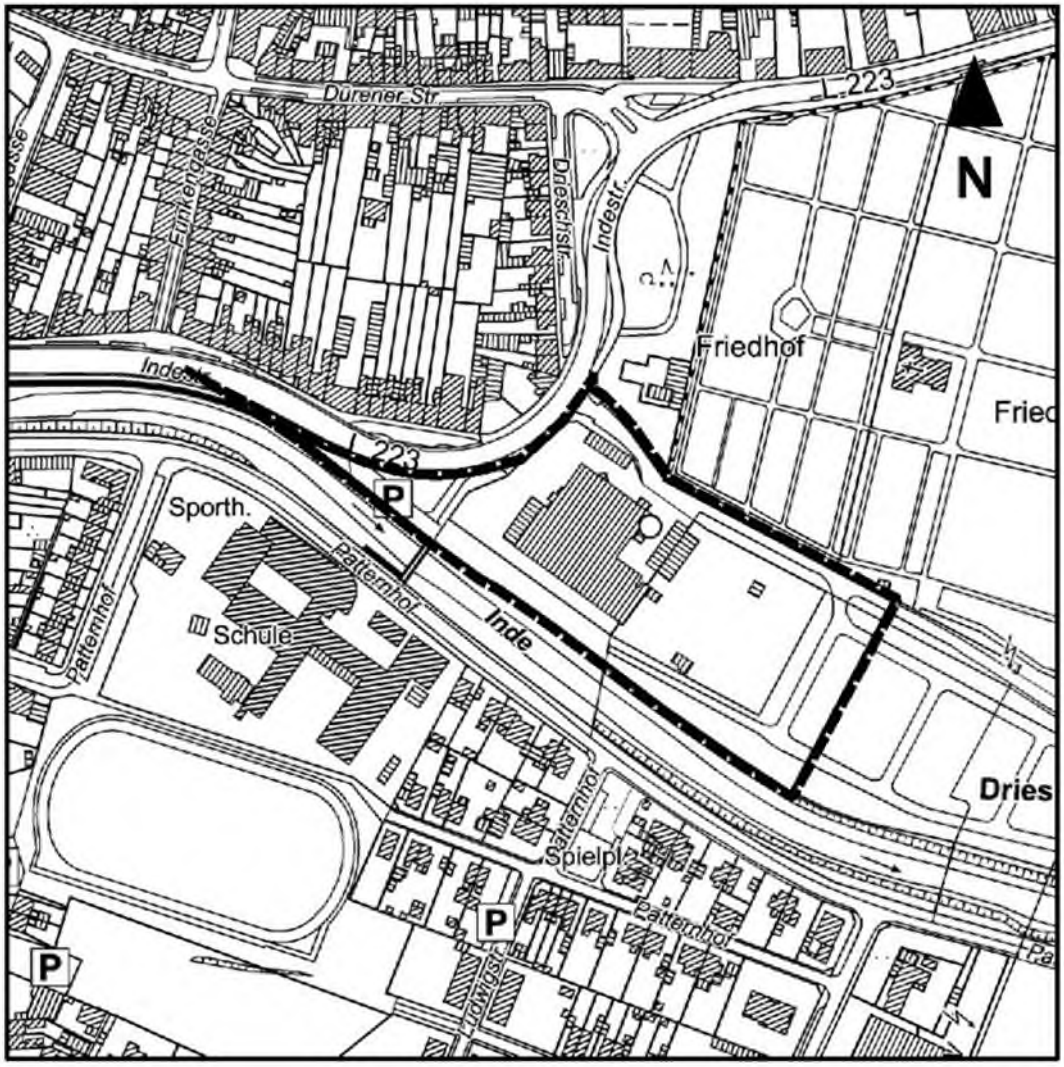


Abb. 1: Auszug aus der ABK mit Geltungsbereich des Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 308
- Alter Schlachthof/Drieschplatz –

BEGRÜNDUNG

Teil A und Teil B

SATZUNGSBESCHLUSS

Kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage geändert oder ergänzt

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 ... 6
1.6 Bebauungsplanverfahren ... 6

2 HOCHBAULICH-STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB ... 7

3 PLANUNGSINHALT – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ... 7
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
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 ... 14

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 ... 18
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

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der kommunalen Ziele an die Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Anwendung, welcher mit seiner Bekanntmachung am 29.10.2025 wirksam wurde.

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar, diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzenden Umgebung. Davon abweichend ist östlich des Plangebietes im Bereich des Gewerbegebietes Königsbenden ein „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen die Indestraße und die Südstraße, diese werden im Regionalplan als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" bezeichnet.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (siehe Definition der ASB aus der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Stand Oktober-2025). Eine gewerbliche Nutzung kann demzufolge innerhalb eines ASB dargestellt werden.

Diese gewerbliche Nutzung innerhalb des ASBs wurde mit der nachfolgend beschriebenen 24. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

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.

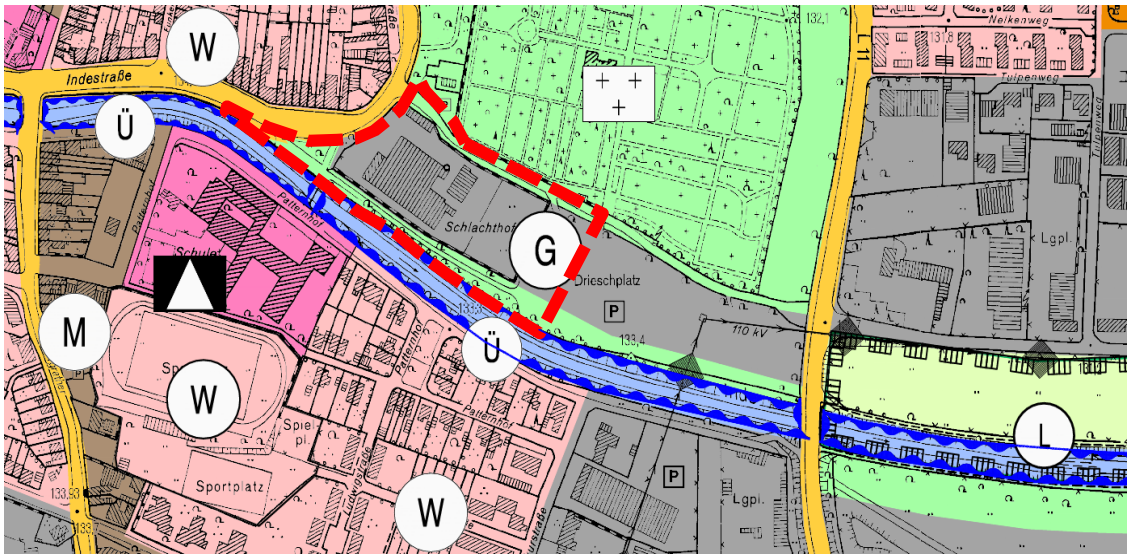


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich - [Quelle: Stadt Eschweiler]

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.

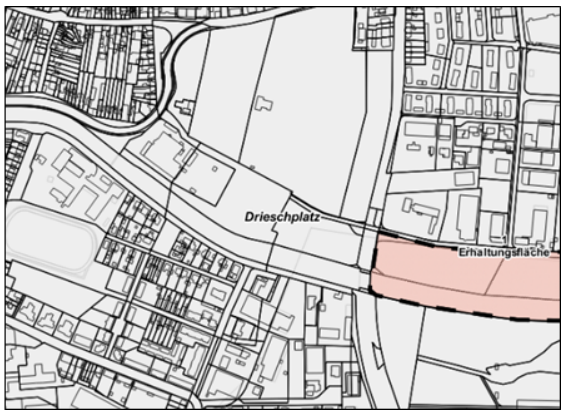


Abb. 4 und Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte und Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III –Eschweiler-Stolberg- der StädteRegion Aachen [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

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.

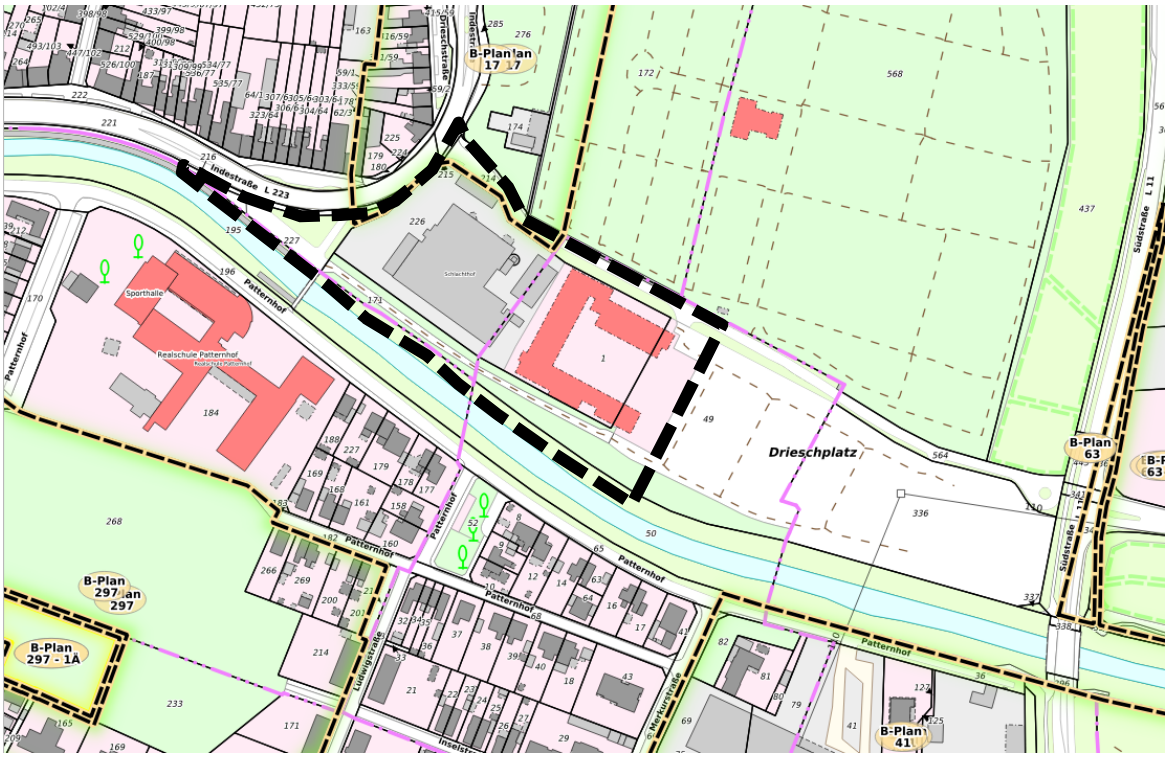


Abb. 6: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne - [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

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

Gewerbegebiete (GE)

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.

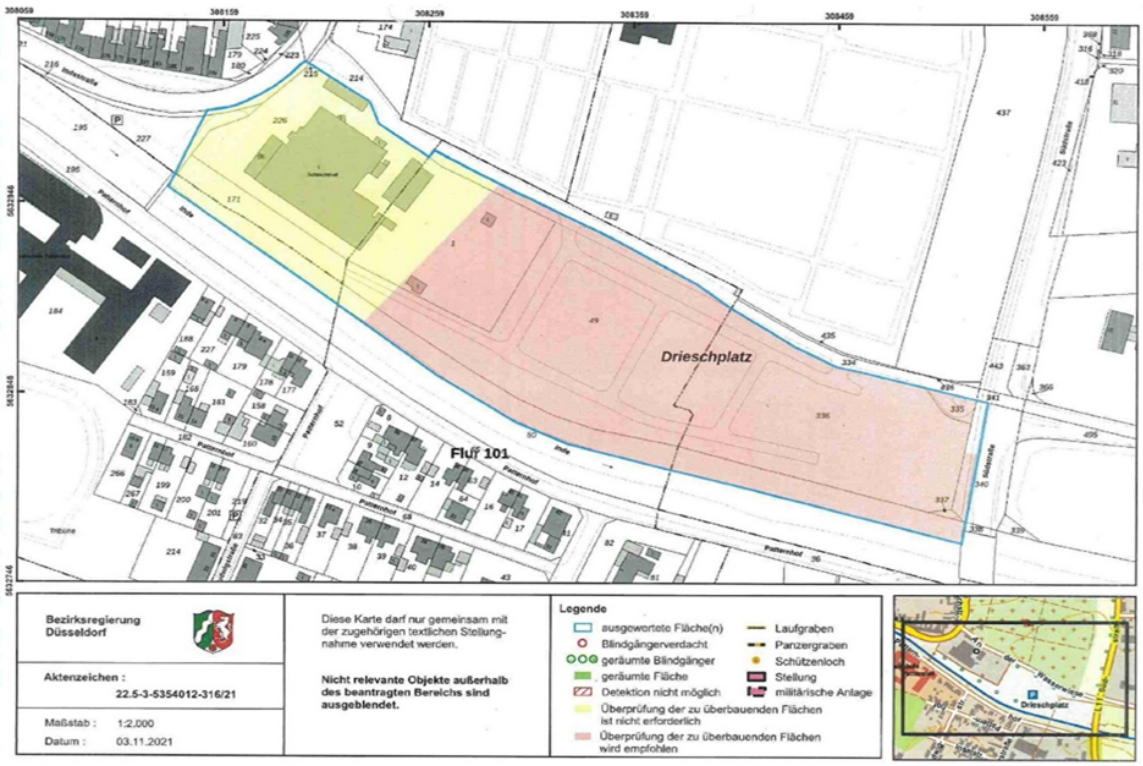


Abb. 7: Anlage - Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

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.

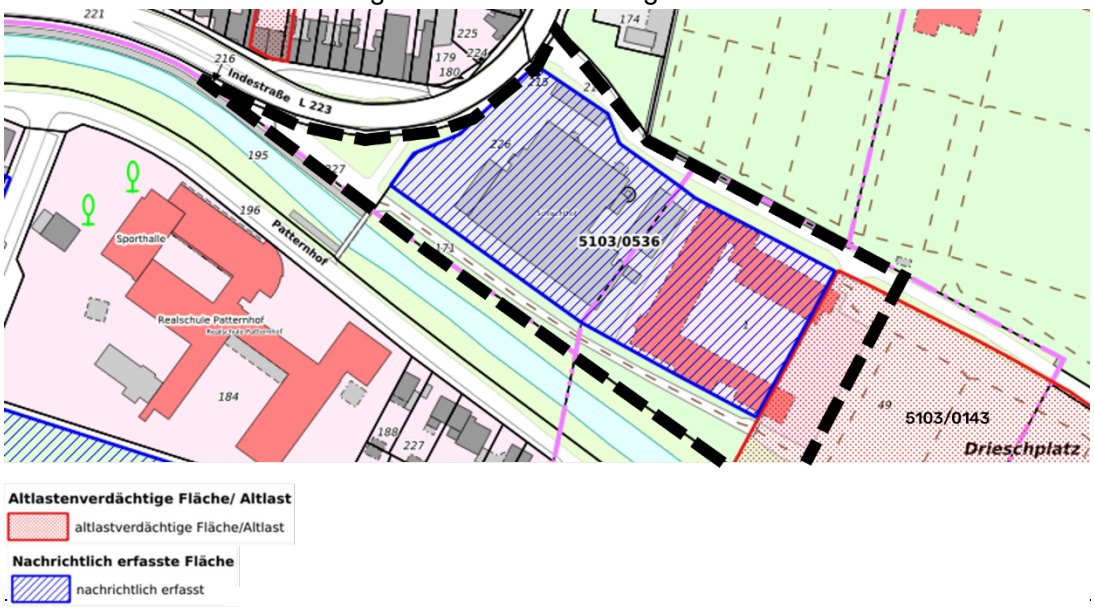


Abb. 8: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

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*~~ *Fuß- und Radweg*, 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 ausgeschlossen 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.

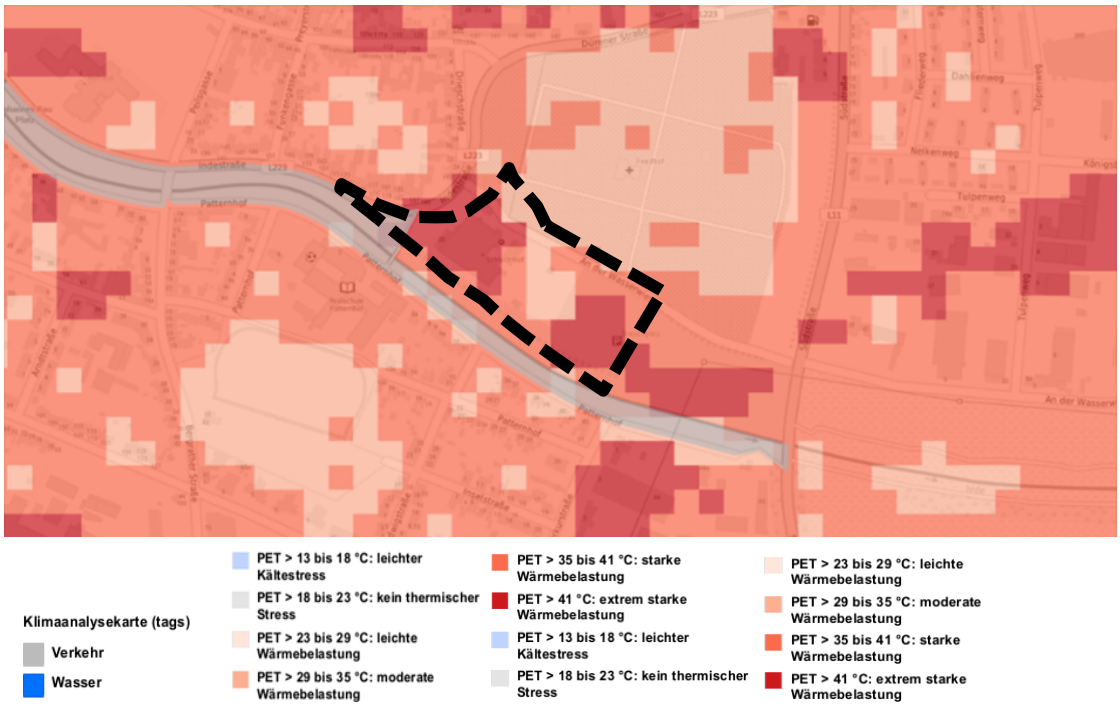


Abb. 9: Auszug Klimaanalyse NRW (tags) mit Geltungsbereich (Quelle: Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucher-schutz Nordrhein-Westfalen [Quelle: LANUV NRW]

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.

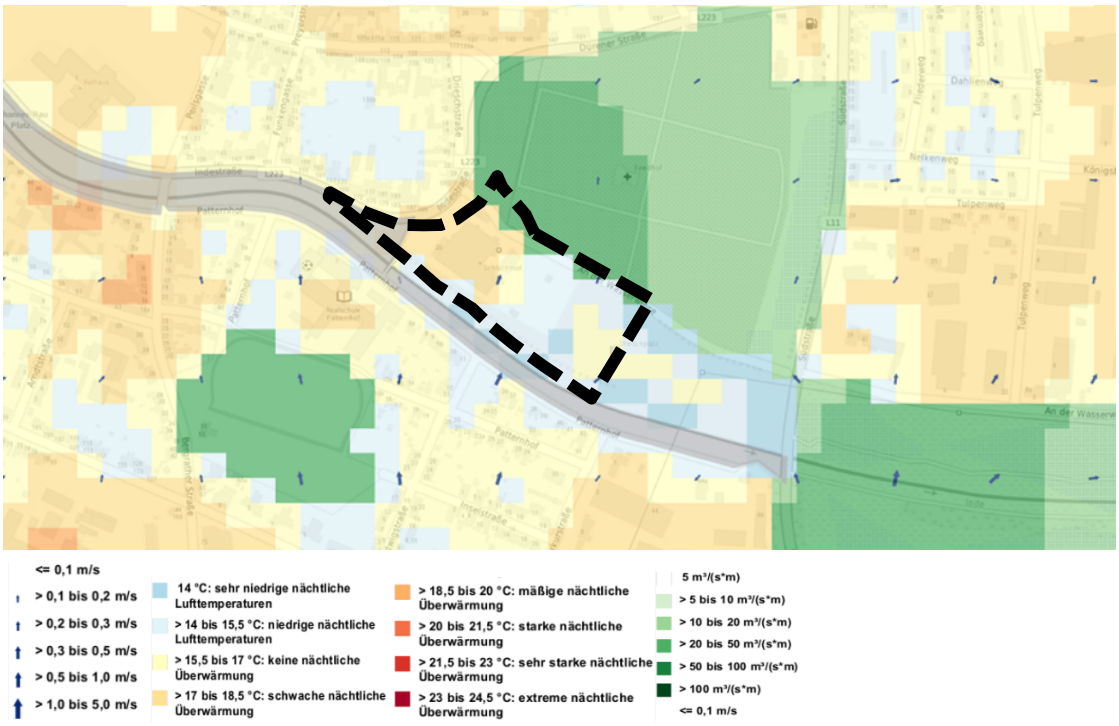


Abb. 10: Auszug Klimaanalyse NRW (nachts) mit Geltungsbereich [Quelle: LANUV NRW]

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 02.09.2026

gez. U. Zingler

B: UMWELTBERICHT

9 EINLEITUNG 24

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden 24

9.1.1 Methodisches Vorgehen 25

9.1.2 Städtebaulich-Hochbaulicher Wettbewerb/Nutzungen 25

9.1.3 Verkehrserschließung 25

9.1.4 Städtebauliche Grunddaten 26

9.2 Planungsanlass und Ziel Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele 26

9.2.1 Regionalplan 26

9.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009 26

9.2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne 26

9.2.4 Landschaftsplan 26

9.2.5 Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz/Schutzgebiete 27

9.2.6 Eingriffsregelung 27

9.2.7 Artenschutz 27

9.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler 27

9.2.9 Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz) 28

9.2.10 Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetzt) 28

9.2.11 Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz) 28

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

10.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 29

10.1.1 Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild 29

10.1.2 Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt 30

10.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima 31

10.2.1 Fläche 31

10.2.2 Boden 32

10.2.3 Kampfmittel 33

10.2.4 Altlasten 34

10.2.5 Bergbau 35

10.2.6 Wasser und Grundwasser 35

10.2.7 Luft und Klima 37

10.3 Schutzgut Mensch, deren Gesundheit und die Bevölkerung 38

10.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 40

10.5 Erneuerbare Energien 40

10.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien 40

10.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet 41
10.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 41
10.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 41

11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG 41

11.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben 41
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 42
11.3 Zusammenfassung.....42
11.4 Verwendete Quellen.....42
11.5 Gutachten und Fachbeiträge.....43

9 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.

9.1 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.12: 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.

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 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.

9.1.4 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

9.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

9.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (*Stand Oktober 2025~~), 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).~~

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen (…). Eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung kann demzufolge innerhalb eines ASB dargestellt werden.

Diese gewerbliche Nutzung innerhalb des ASBs wurde mit der nachfolgend beschriebenen 24. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

9.2.2 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.

9.2.3 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.

9.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt östlich des Eschweiler Zentrums und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

9.2.5 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.

9.2.6 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.

9.2.7 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.

9.2.8 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.

9.2.9 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.

9.2.10 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.

9.2.11 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.

10 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.

10.1 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.

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

10.2.1 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“.

10.2.2 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.

10.2.3 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.

10.2.4 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.

10.2.5 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.

10.2.6 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*~~. *Von dem/der Eigentümer*in sind entsprechende Schutzmaßnahmen 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.

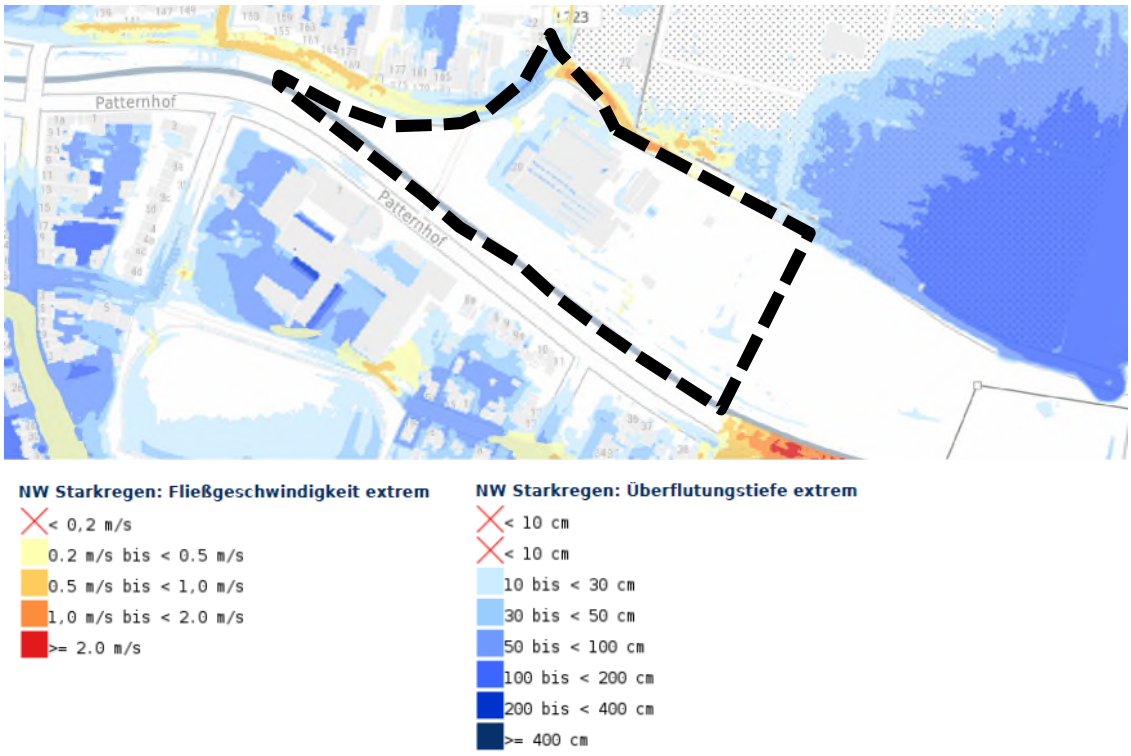


Abb. 13: Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (extremes Ereignis) mit Geltungsbereich [Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie]

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.

10.2.7 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. der grünordnerischen Festsetzungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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

11.5 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 02.09.2026

gez. U. Zingler

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		20.01.2025
2	Bezirksregierung Düsseldorf (über 32)			03.11.2021 08.06.2026
3	Bezirksregierung Köln	Dez. 54 / Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	13.05.2026 02.06.2026	20.02.2025
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	Referat Infra I 3		18.12.2024 16.06.2026
5	Erftverband			24.01.2025
6	Geologischer Dienst NRW	Landesbetrieb		18.12.2024 16.06.2026
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Ville-Eifel Abteilung 4 /Betrieb & Verkehr		29.01.2025 18.06.2026
8	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Amt für Bodendenkmalpflege	22.06.2026	10.02.2025
9	StädteRegion Aachen	A 64 – Mobilität und Klimaschutz A 70 – Umweltamt S 85 – Strukturentwicklung, Tourismus, Europa und Ehrenamt		30.01.2025 22.06.2026 17.08.2026
x	Industrie und Handelskammer Aachen		20.01.2025 18.06.2026	
10	ASEAG AG			02.01.2025 12.06.2026
x	Amprion	Unternehmenskommunikation	13.12.2024 26.05.2026	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	Bebauungsplan, T NL West, PTI 24		18.12.2024
x	enwor/STAWAG AG	(Rücklauf 1. Runde als enwor /STAWAG)	16.12.2024	
12	EBV GmbH		23.06.2026	17.01.2025
x	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		13.12.2024 19.05.2026	
x	Open Grid Europe GmbH (über PLEDOC)		12.12.2024 13.05.2026	
x	GasLINE/ PLEdoc GmbH		12.12.2024 13.05.2026	
x	Kokereigasnetz Ruhr GmbH (über PLEDOC)		12.12.2024 13.05.2026	

13	Regionetz GmbH			17.12.2024 18.12.2024 08.06.2026
14	RWE Power Aktiengesellschaft	Geomonitoring - Bergschäden		19.12.2024
x	Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM	Spezialservice Strom	18.12.2024 15.06.2026	
x	Thyssengas GmbH		19.12.2024 19.05.2026	
15	Wasserverband Eifel-Rur		15.07.2026	09.01.2025
16	GASCADE Gastransport GmbH	Gastransport GmbH		09.01.2025 18.05.2026 28.05.2026
x	Zweckverband Entsorgungsregion West ZEW		23.06.2026	
x	Vodafone GmbH		29.01.2025 05.06.2026	

Weitere beteiligte Träger öffentlicher Belange ohne Rückmeldung

Entwicklungsgesellschaft Indeland GmbH	(wurde nur im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung beteiligt)
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	-
Handelskammer Aachen	-
Bischöfliches Generalvikariat	(wurde nur im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung beteiligt)
AAV GmbH	-
Katholische Kirchengemeinde	(wurde nur im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung beteiligt)
EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH	-
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.

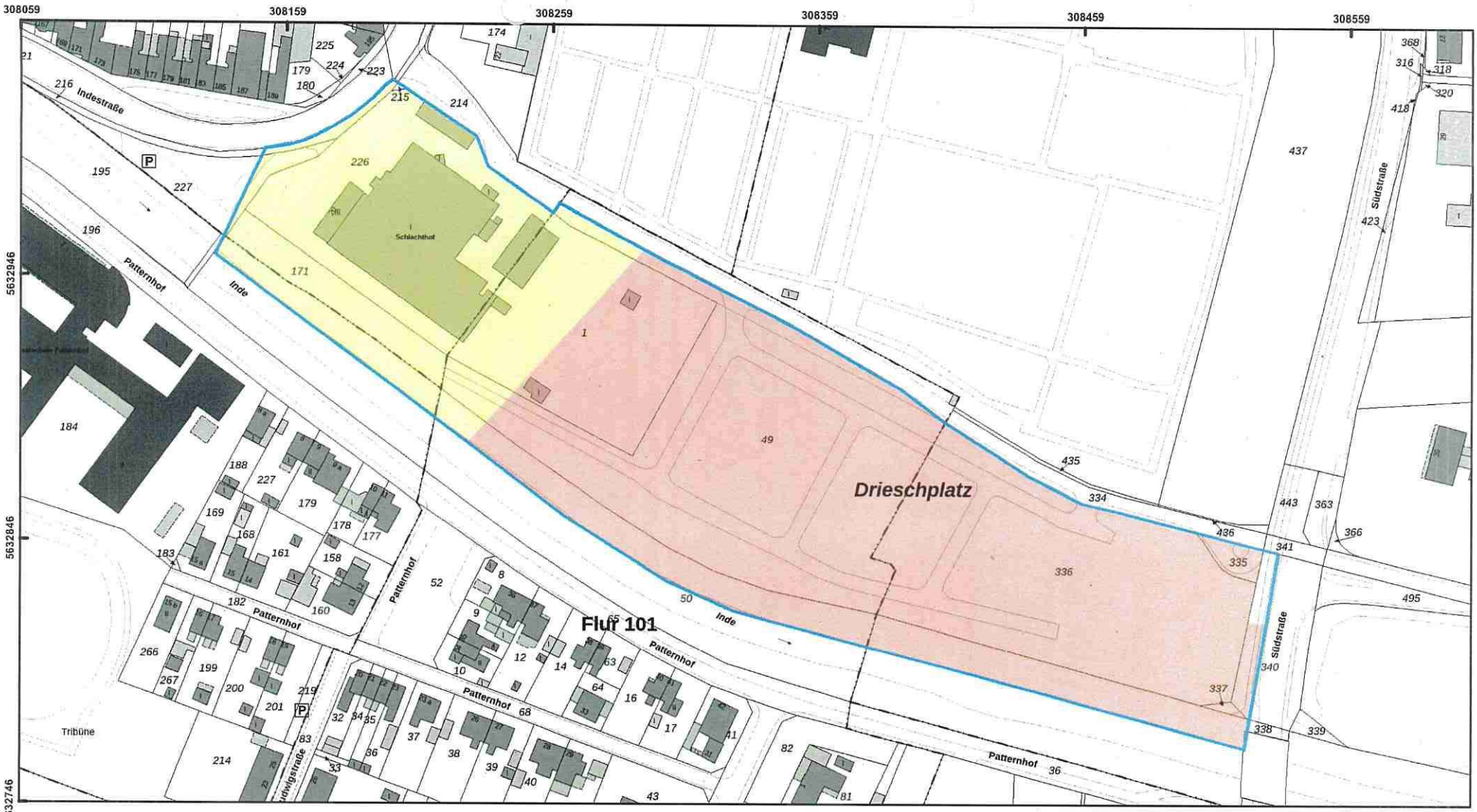
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe .

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

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Johannes Rau Platz 1
52233 Eschweiler

Datum: 08.06.2026

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-159/26
bei Antwort bitte angeben

[redacted]
Zimmer: [redacted]
Telefon:
0211 475[redacted]
Telefax:
0211 475-[redacted]
lba@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Eschweiler, Indestraße / Schlachthof

Ihr Schreiben vom 22.05.2026, Az.: rc

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im beantragten Bereich. **Ich empfehle eine Überprüfung der 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.

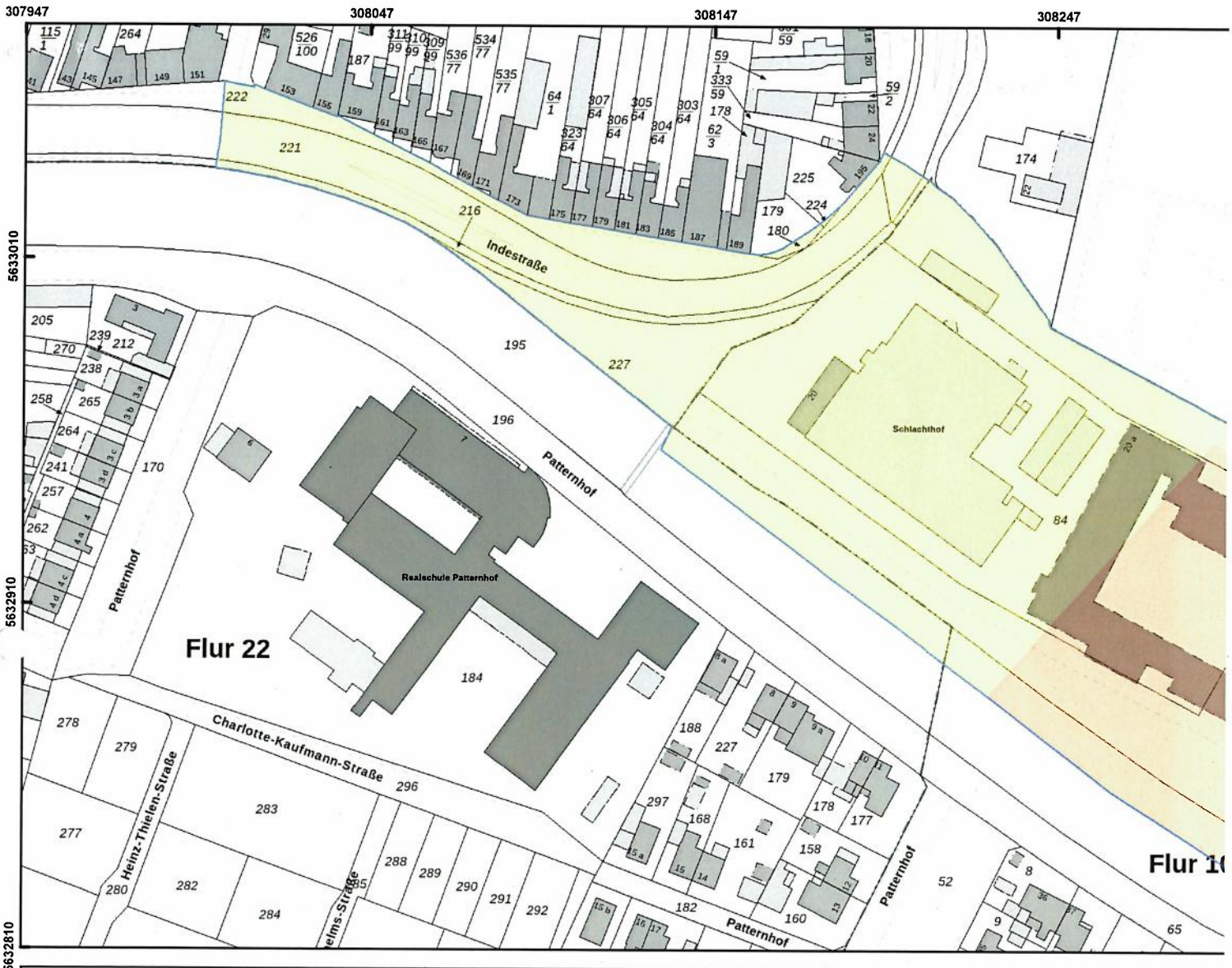
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage .

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 :
22.5-3-5354012-159/26

Datum : 08.06.2026

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Meter
0 12,5 25 50 75

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der Flächen ist nicht erforde
- Überprüfung der Flächen wird empfohlen
- Laufgra
- Panzer
- Schütze
- Stellung
- militäris

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-

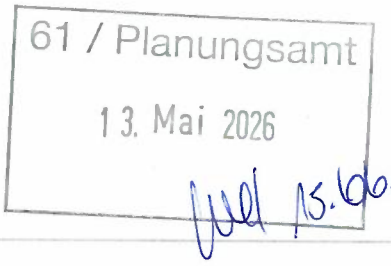
Postanschrift: 50606 Köln

Besucher- und Lieferanschrift: Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon [redacted]
Telefax
E-Mail:

Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)

Von: Zingler, Ulrike (Eschweiler)
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2026 14:04
An: Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)
Betreff: WG: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Kategorien: TÖB Stellungnahme



z.w.V. im Verfahren.

Von: Bauleitplanung, (Eschweiler) <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2026 12:57
\n: Welfers, Loisa (Eschweiler) <Loisa.Welfers@eschweiler.de>; Schoop, Florian (Eschweiler) <Florian.Schoop@eschweiler.de>; Zingler, Ulrike (Eschweiler) <Ulrike.Zingler@eschweiler.de>; Hillenberg, Heike (Eschweiler) <Heike.Hillenberg@eschweiler.de>
Betreff: FW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

From: dezernat54-toeb
Sent: Wednesday, May 13, 2026 12:56:28 PM (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
To: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Subject: AW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausgehend von o.g. Verfahren „Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

--

Bezirksregierung Köln

Dezernat 54A – Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz

Postanschrift: 50606 Köln

Bauleitplanung, (Eschweiler)

Von: dezernat54-toeb <dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2026 13:48
An: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Betreff: AW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

61 / Planungsamt
02. Juni 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausgehend von o.g. Verfahren „Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

--

Bezirksregierung Köln

Dezernat 54A – Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz

Postanschrift: 50606 Köln
Besucher- und Lieferanschrift: Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon: +49 221 147 -[redacted]
Telefax: +49 221 147 -[redacted]
E-Mail: [redacted]@bezreg-koeln.nrw.de

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

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]

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
17. Juni 2026

Nur per E-Mail: bauleitplanung@eschweiler.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / III-0831-26-BBP	Herr [redacted]	0228 5504-[redacted]	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	17.06.2026

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: **Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –**

Bezug: Ihr Schreiben vom 13.05.2026 - Ihr Zeichen: Mail vom 13/05/26_12:23

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.

Die OD Eschweiler ist im betroffenen Bereich zugleich eine Militärstraße (MilStr. 7391).

Die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gem. RABS für den militärischen Schwerlastverkehr sind einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

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.

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

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

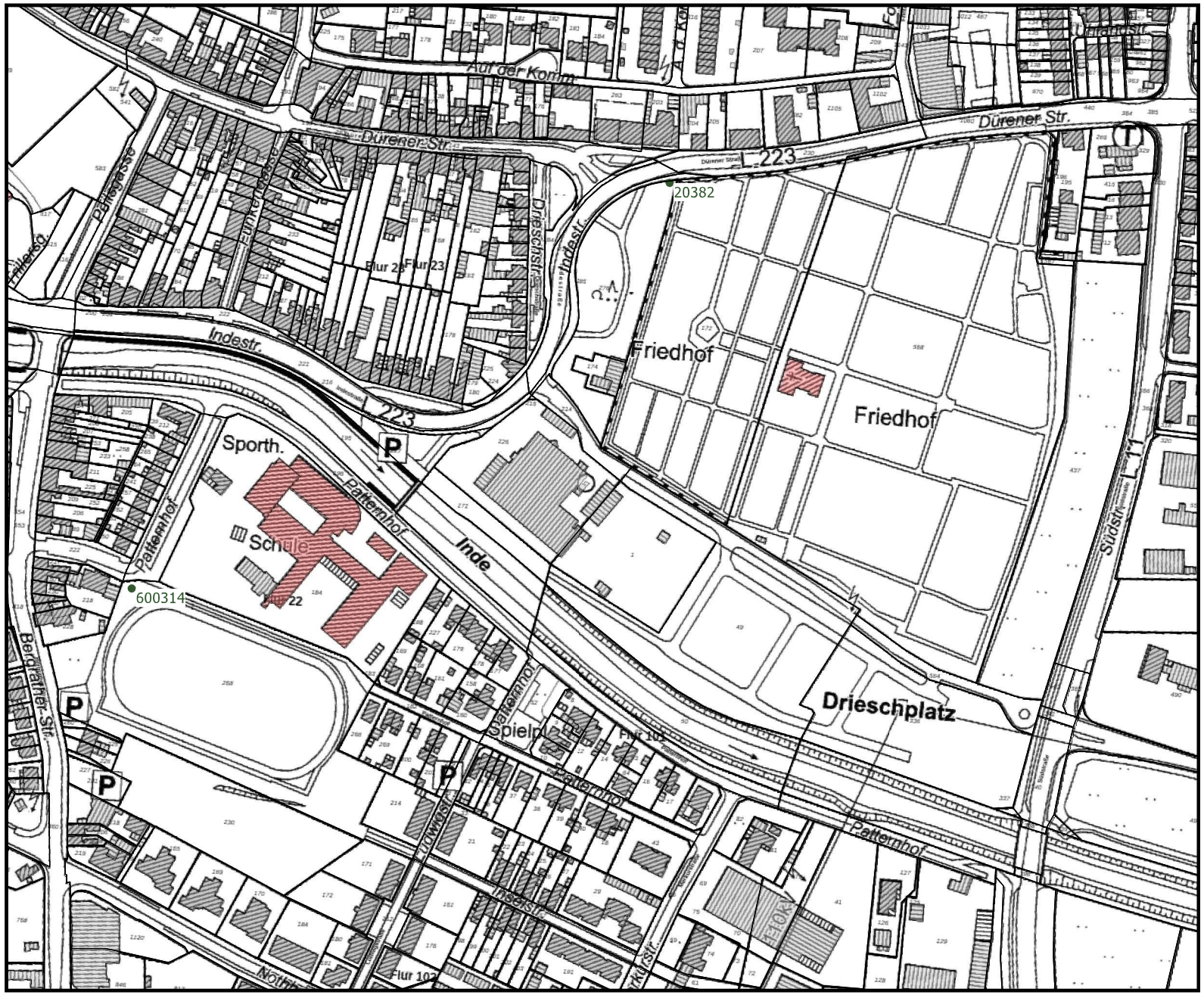
Kreissparkasse Köln
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT -BIC: COKSDE33

Vorsitzender des Verbandsrates:
Bürgermeister
Dr. Hans-Peter Schick

Vorstand:
Prof. Heinrich Schäfer

zertifiziert nach
GUTcert
Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits- und Energiemanagement

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.

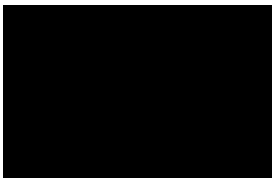
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

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:



www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

61 / Planungsamt
16. Juni 2026

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADEDD

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl: 897-[redacted]
E-Mail: [redacted]@gd.nrw.de
Datum: 16. Juni 2026

Gesch.-Z.: 31.130-413682-2026

Bebauungsplan Nr. 308 "Alter Schlachthof / Drieschplatz"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 19.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Grundsätzlich ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die Erdbebengefährdung bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten DIN 4149:2005-04 bzw. alternativ DIN EN 1998-1/NA:2023-11 zu berücksichtigen (vgl. hierzu: „Anlage zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)“, Ausgabe November 2025, https://recht.nrw.de/system/files/2025-11/mbl2025-168-1anlage.pdf).

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch DIN EN 1998 (Eurocode 8) ersetzt. DIN EN 1998 stellt im Hinblick einer Einschätzung der Erdbebengefährdung den Stand der Technik dar. DIN EN 1998 beinhaltet einen breiteren Anwendungsbereich des Hoch- und Ingenieurbaus.

Die Erdbebengefährdung ist abhängig von der Norm wie nachfolgend eingeordnet:

- Entsprechend der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu DIN 4149 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 und in der geologischen Untergrundklasse T (Gemarkung Eschweiler).

- Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschleunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums (bestimmt für die Untergrundklasse A-R) im Plangebiet etwa $S_{ap,R} \approx 2.75$ m/s² (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren). Der Wert ergibt sich aus einer linearen Interpolation der Werte an den Gitterpunkten des digitalen Anhangs von DIN EN 1998-1/NA:2023-11. Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse T.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

[redacted]

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

Bauleitplanung, (Eschweiler)

Von: VE-Planungen-Dritter@strassen.nrw.de
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2026 17:05
An: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Betreff: AW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

61 / Planur
18. Juni

Kategorien: TÖB Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Dedeoğlu,
sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landesbetriebes Straßen NRW bestehen gegen das Planungsvorhaben Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – grundsätzlich keine Bedenken.

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.

Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 29.01.2025 abgegebene Stellungnahme wird verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise und Anmerkungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der in der vorgenannten Stellungnahme angesprochenen Erforderlichkeit eines Sicherheitsaudits sowie des Abschlusses einer Verwaltungsvereinbarung haben sich aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Eschweiler und der vorgelegten aktualisierten Planunterlagen (Lageplan Stand 18.05.2026, s. E-Mail vom 22.05.2026) neue Erkenntnisse ergeben.

Die vorhandene Anbindung an die L 223 soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens neu ausgestaltet werden. Den vorgelegten Unterlagen zufolge sind hierbei jedoch keine Maßnahmen vorgesehen, die einen Eingriff in den Bestand oder die Verkehrsanlagen der L 223 erfordern.

Vor diesem Hintergrund wird die Durchführung eines Sicherheitsaudits nicht mehr für erforderlich gehalten. Ebenso besteht aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW nach dem Planungsstand vom 18.05.2026 keine Notwendigkeit zum Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung.
Sofern sich im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die L 223 haben, ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW erneut zu beteiligen.

Für die Beantwortung von etwaigen Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]
Betrieb und Verkehr
Anbau, Sondernutzungen, Recht, Planungen Dritter

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Adenauerstraße 20
52146 Würselen

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]

Bauleitplanung, (Eschweiler)

Von: [redacted]@lvr.de>
Gesendet: Montag, 22. Juni 2026 09:21
An: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Cc: [redacted] Neuber, Eva (Eschweiler)
Betreff: AW: Erinnerung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

61 / Planungsamt
19. Juni 2026

Ihre E-Mail vom 19.06.2026
Mein Zeichen 33.1/25-001

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz-
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe / Belange der Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für Ihre Erinnerung. Meinerseits sind keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
Tel: 0228 9834-[redacted]
[redacted]@lvr.de

bodendenkmalpflege.lvr.de
lvr-abr-linktree.de

Wer wir sind:
Erfahren Sie hier mehr über den Landschaftsverband Rheinland (LVR): www.lvr.de/wer-wir-sind

Folgen Sie uns auf:
Instagram | Facebook | WhatsApp | Xing | LinkedIn

Ihre Meinung ist uns wichtig.
E-Mail: beschwerden@lvr.de | Tel: 0221 809-2255

Von: Bauleitplanung, (Eschweiler) <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Freitag, 19. Juni 2026 11:25
Betreff: Erinnerung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

AZ: 33.1/25-001

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

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

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.

- 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

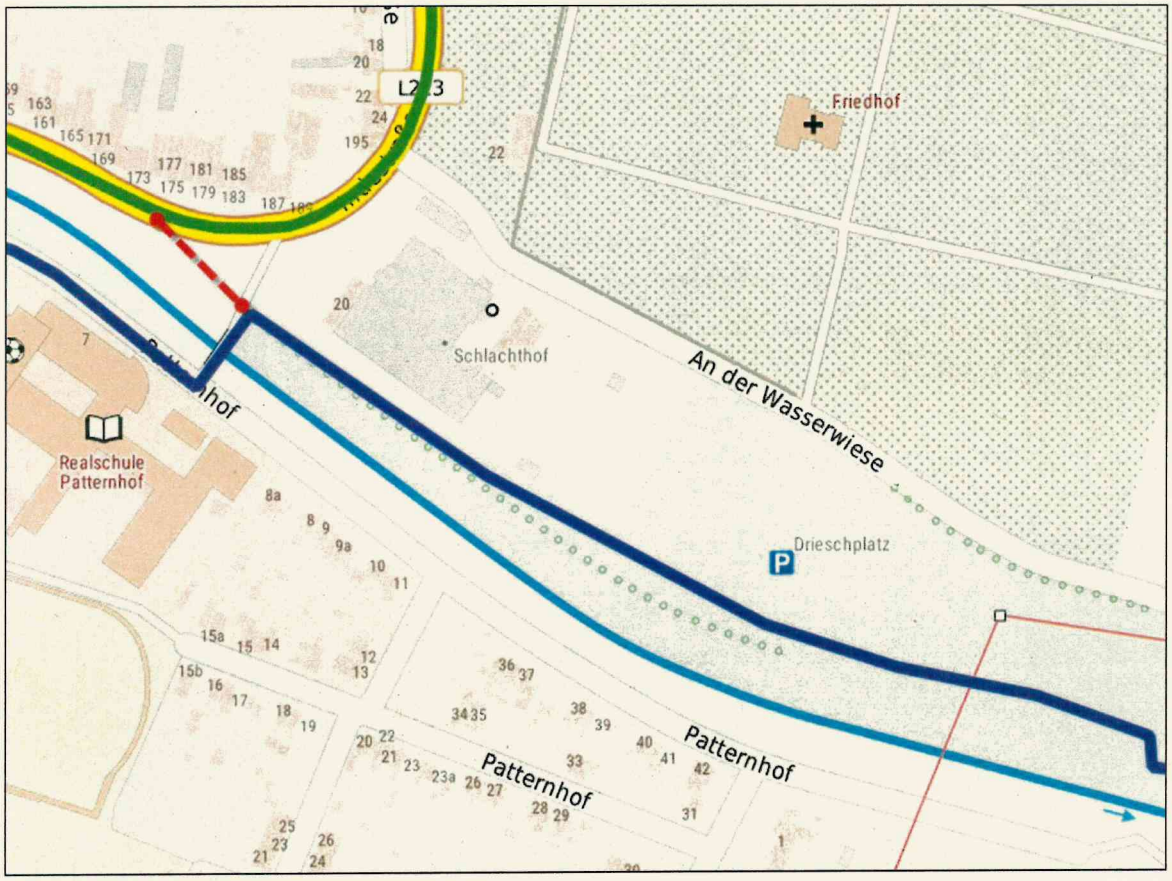
Für versiegelte Flächen sowie Fassaden sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

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]

61 / Planungsamt
22. Juni 2026

StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege
Frau Ümmü Dedeoglu
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

A 64 - Raum, Mobilität, Klima

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)
S64/2024/0094a

Datum
22.06.2026

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 C
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 C
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 Hinweis
unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.05.2026

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

die StädteRegion Aachen nimmt zu dem vorgelegten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

A 64 - Raum, Mobilität, Klima

Regionalentwicklung:

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken, es werden jedoch folgenden Anmerkungen gemacht:

Ich empfehle Aussagen zum Regionalplan aus dem Umweltbericht mit in die Begründung aufzunehmen. Zudem weiße ich darauf hin, dass die Angaben der Definition eines ASB im Umweltbericht auf den aktuellen Stand aktualisiert werden sollten (Bekanntmachung neuer Regionalplan am 29.10.2025).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am 06.05.2026 beschlossenen Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler im Eignungsgebiet II „Dürener Straße", welches zugleich als Fokusgebiet beschrieben wird. Ich empfehle in der weiteren Planung dazu Bezug zu nehmen.

In der Begründung heißt es unter 3.4, dass die nördliche Abgrenzung durch die Straßenplanung (Rademacher+Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) vorgegeben ist. Die nördliche Verkehrsfläche, welche zum Drieschplatz führt, ist ebenfalls bereits Bestand. Zudem ist in den Unterlagen keine Straßenplanung vorhanden.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Straßenbau:

Aus Sicht des Straßenbaulastträger der Kreisstraßen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Radverkehr:

Aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Verkehrslenkung:

Für den Zuständigkeitsbereich als Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Aus Sicht des allgemeinen Gewässerschutzes kann zu dem Vorhaben noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht ausreichend sind.

Im Entwässerungskonzept wird angegeben, dass die Geländeoberfläche derart modelliert wird, dass bei Starkregen das Niederschlagswasser mit genügend Abstand zu den Gebäuden auf schadlos überflutbaren Flächen des Grundstücks gesammelt und von dort abgeleitet wird.

Die genutzten Flächen sowie die Ableitung werden in dem Entwässerungskonzept weder genauer beschrieben noch in einem Plan dargestellt. Durch die Geländemodellierung darf für die umliegenden Grundstücke und für das Gebiet Patternhof (auf der gegenüberliegenden Indeseite) keine Verschlechterung entstehen. Das Entwässerungskonzept ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Nach Vorlage des überarbeiteten Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

- Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.
- Im baurechtlichen Verfahren sind Informationen zu Starkregengefahren beim zuständigen Tiefbauamt einzuholen. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG sind zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Das Vorhaben kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung wie beantragt umgesetzt werden.

Begründung:

Mit dem Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen in Gewerbegebieten - hier: Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe mit sexueller Ausrichtung und Einzelhandelsbetriebe - sowie Betrieben der Abstandsklassen I bis VII (gemäß Abstandserlass 2007) wird dem vorbeugenden Immissionsschutz umfassend Rechnung getragen.

Der durch textliche Festsetzung eröffneten 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, steht nichts entgegen.

Für Rückfragen zum Bereich Immissionsschutz steht Ihnen [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 [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Aus landschaftspflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig, wenn die textlichen Festsetzungen um die folgenden Punkte ergänzt bzw. überarbeitet werden:

1. Artenschutz:
   1.1. Vermeidungsmaßnahmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zu den besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG), zu beachten sind.

Der Abriss der Gebäude des alten Schlachthofes ist zum Schutz von Fledermäusen nur außerhalb der Wintermonate zulässig. Für den Abriss der bestehenden Gebäude ist aufgrund der festgestellten Quartiere der Zwergfledermaus eine fledermausfachliche Begleitung vorzusehen. Durch diese Fachkraft sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu begleiten:

- In den Wintermonaten vor dem Abriss sind die Gebäude auf Vorkommen von Vögeln zu kontrollieren und bei negativem Ergebnis der Kontrolle die Fenster zu verschließen. Bei Auffinden von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die betreffenden Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei negativem Ergebnis der Kontrolle kann mit dem Abriss begonnen werden, sofern die CEF-Maßnahmen an den Containern bereits durchgeführt worden sind. Bei Auffinden von Fledermäusen sind Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse durch die fledermausfachliche Begleitung vorzusehen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

   1.2. CEF-Maßnahmen:

Die in der Artenschutzuntersuchung der Stufe II genannten CEF-Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

- Vor dem Abriss des alten Schlachthofes sind an den Containergebäuden der Realschule 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) anzubringen.
- Nach dem Neubau der geplanten Gebäude und vor der Entfernung der Container sind weitere 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) an den neuen Gebäuden anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren.

- Nach der Entfernung der Container sind an den in diesem Bereich geplanten neuen Gebäuden 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren.
- Die Fledermaus-Ersatznistkästen oder -Fassadensteine sind einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

1.3. Beleuchtung:
Eine nächtliche Beleuchtung in Richtung des Indeufers ist zu vermeiden. Für erforderliche Beleuchtungen von Gebäuden, Verkehrswegen und Plätzen ist eine Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (abwärts gerichtet mit einem Abstrahlwinkel < 90°, warmweiße Lichtfarbe < 2.700 K, Wellenlängen > 540 nm (UV-Strahlung vermeiden)). Eine Beleuchtung der angebrachten Fledermauskästen oder Fassadensteine ist in jedem Fall zu vermeiden.
Weitere Informationen hierzu finden sich im Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (UNEP/EUROBATS 2019).

1.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Es sind geeignete und wirksame Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern. Diese können im Leitfaden der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten auf der Seite des Umweltportals NRW eingesehen werden (https://www.umweltportal.nrw.de/mai-2021).
Direktlink: Microsoft Word - LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx

2. Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise:
   2.1. Die in der Bauverträglichkeitsprüfung genannten Nebenbestimmungen sind als Hinweise für die Errichtung der Neubauten in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da sie für den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes erforderlich sind.

Des Weiteren wird Folgendes zu den Pflanzlisten in den Grünordnerischen Festsetzungen angemerkt:

   2.2. Da die Anpflanzung von Stauden / Bodendeckern / Rasen auch dem Artenschutz dient, sollten hierfür Arten mit einem breiten Blühspektrum ausgewählt werden. Diese Arten sollten außerdem heimisch und standorttypisch sein, damit sie Insekten und damit auch Fledermäusen und Vögeln genügend Nahrung bieten.
   2.3. Nicht heimische Arten sollten generell nur mit einem untergeordneten Anteil angepflanzt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

S 85 - Strukturentwicklung, Tourismus, Europa und Ehrenamt

Aus Sicht der städteregionalen Wirtschaftsförderung ist die durch die Stadt Eschweiler beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Flächennutzungsplans Alter Schlachthof/ Drieschplatz zu begrüßen. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines modernen Innovations- und Gewerbezentrums in innenstadtnaher Lage geschaffen. Dieses Projekt wird inhaltlich und finanziell durch die StädteRegion Aachen unterstützt. Die StädteRegion Aachen ist somit von den Zielsetzungen und Chancen des Standortes überzeugt.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

61 / Planungsamt
17. Aug. 2026

StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege
Frau Ümmü Dedeoglu
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Der Städteregionsrat

A 64 – Raum, Mobilität, Klima

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)
S64/2024/0094a

Datum
17.08.2026

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 (
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 (
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 Hinweis unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.05.2026

Sehr geehrte Frau Dedeoglu,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 64 – Raum, Mobilität, Klima

<u>Regionalentwicklung:</u>

Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken, es werden jedoch folgenden Anmerkungen gemacht:

Ich empfehle Aussagen zum Regionalplan aus dem Umweltbericht mit in die Begründung aufzunehmen. Zudem weiße ich darauf hin, dass die Angaben der Definition eines ASB im Umweltbericht auf den aktuellen Stand aktualisiert werden sollten (Bekanntmachung neuer Regionalplan am 29.10.2025).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am 06.05.2026 beschlossenen Kommunalen Wärmeplanung für Eschweiler im Eignungsgebiet II „Dürener Straße", welches zugleich als Fokusgebiet beschrieben wird. Ich empfehle in der weiteren Planung dazu Bezug zu nehmen.

In der Begründung heißt es unter 3.4, dass die nördliche Abgrenzung durch die Straßenplanung (Rademacher+Partner Ingenieurberatung GmbH – IRP, März 2026) vorgegeben ist. Die nördliche Verkehrsfläche, welche zum Drieschplatz führt, ist ebenfalls bereits Bestand. Zudem ist in den Unterlagen keine Straßenplanung vorhanden.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Straßenbau:

Aus Sicht des Straßenbaulastträger der Kreisstraßen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Radverkehr:

Aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Verkehrslenkung:

Für den Zuständigkeitsbereich als Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Der Aufstellung des B-Plans kann aus Sicht des allgemeinen Gewässerschutzes zugestimmt werden, wenn die folgenden Festsetzungen in den B-Plan übernommen werden.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des belasteten Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

Festsetzungen:

1. Das anfallende Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser (Anlieferbereich) ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

2. Das Niederschlagswasser des IGZs (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) sowie der Straße „An der Wasserwiese" (nach Vorbehandlung) können entsprechend dem Entwässerungskonzept in die Inde eingeleitet werden.

3. Die Verschlechterung im extremen Hochwasserfall ist durch geeigneten Objektschutz auszugleichen.

4. Dauerhafte Hausdrainagen sind nicht zulässig, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) Wasserhaushaltsgesetz - WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Hinweise:

- Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist dies zulässig. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.

- Im Hochwasserfall ist kritische Infrastruktur (Indestraße) betroffen, die im Hochwasserfall passierbar bleiben sollte.

- 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.

- Im baurechtlichen Verfahren sind Informationen zu Starkregengefahren beim zuständigen Tiefbauamt einzuholen. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG sind zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen geeignete (bauliche) Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Das Vorhaben kann aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung wie beantragt umgesetzt werden.

Begründung:

Mit dem Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen in Gewerbegebieten - hier: Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe mit sexueller Ausrichtung und Einzelhandelsbetriebe - sowie Betrieben der Abstandsklassen I bis VII (gemäß Abstandserlass 2007) wird dem vorbeugenden Immissionsschutz umfassend Rechnung getragen.

Der durch textliche Festsetzung eröffneten 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, steht nichts entgegen.

Für Rückfragen zum Bereich Immissionsschutz steht Ihnen [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 [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Aus landschaftspflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig, wenn die textlichen Festsetzungen um die folgenden Punkte ergänzt bzw. überarbeitet werden:

1. Artenschutz:
   1.1. Vermeidungsmaßnahmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zu den besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG), zu beachten sind.

Der Abriss der Gebäude des alten Schlachthofes ist zum Schutz von Fledermäusen nur außerhalb der Wintermonate zulässig. Für den Abriss der bestehenden Gebäude ist aufgrund der festgestellten Quartiere der Zwergfledermaus eine fledermausfachliche Begleitung vorzusehen. Durch diese Fachkraft sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu begleiten:

- In den Wintermonaten vor dem Abriss sind die Gebäude auf Vorkommen von Vögeln zu kontrollieren und bei negativem Ergebnis der Kontrolle die Fenster zu verschließen. Bei Auffinden von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die betreffenden Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei negativem Ergebnis der Kontrolle kann mit dem Abriss begonnen werden, sofern die CEF-Maßnahmen an den Containern bereits durchgeführt worden sind. Bei Auffinden von Fledermäusen sind Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse durch die fledermausfachliche Begleitung vorzusehen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2. CEF-Maßnahmen:
Die in der Artenschutzuntersuchung der Stufe II genannten CEF-Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

- Vor dem Abriss des alten Schlachthofes sind an den Containergebäuden der Realschule 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) anzubringen.
- Nach dem Neubau der geplanten Gebäude und vor der Entfernung der Container sind weitere 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) an den neuen Gebäuden anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren.
- Nach der Entfernung der Container sind an den in diesem Bereich geplanten neuen Gebäuden 15 Ersatznistkästen (darunter 5 Ganzjahresnistkästen) anzubringen oder als Fledermausfassadensteine in die neuen Gebäude zu integrieren.
- Die Fledermaus-Ersatznistkästen oder -Fassadensteine sind einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

1.3. Beleuchtung:
Eine nächtliche Beleuchtung in Richtung des Indeufers ist zu vermeiden. Für erforderliche Beleuchtungen von Gebäuden, Verkehrswegen und Plätzen ist eine Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (abwärts gerichtet mit einem Abstrahlwinkel < 90°, warmweiße Lichtfarbe < 2.700 K, Wellenlängen > 540 nm (UV-Strahlung vermeiden)). Eine Beleuchtung der angebrachten Fledermauskästen oder Fassadensteine ist in jedem Fall zu vermeiden.
Weitere Informationen hierzu finden sich im Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (UNEP/EUROBATS 2019).

1.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Es sind geeignete und wirksame Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern. Diese können im Leitfaden der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten auf der Seite des Umweltportals NRW eingesehen werden (https://www.umweltportal.nrw.de/mai-2021).
Direktlink: Microsoft Word - LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx

2. Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise:
   2.1. Die in der Bauverträglichkeitsprüfung genannten Nebenbestimmungen sind als Hinweise für die Errichtung der Neubauten in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da sie für den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes erforderlich sind.

Des Weiteren wird Folgendes zu den Pflanzlisten in den Grünordnerischen Festsetzungen angemerkt:

   2.2. Da die Anpflanzung von Stauden / Bodendeckern / Rasen auch dem Artenschutz dient, sollten hierfür Arten mit einem breiten Blühspektrum ausgewählt werden. Diese Arten sollten außerdem heimisch und standorttypisch sein, damit sie Insekten und damit auch Fledermäusen und Vögeln genügend Nahrung bieten.
   2.3. Nicht heimische Arten sollten generell nur mit einem untergeordneten Anteil angepflanzt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

S 85 – Strukturentwicklung, Tourismus, Europa und Ehrenamt

Aus Sicht der städteregionalen Wirtschaftsförderung ist die durch die Stadt Eschweiler beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Flächennutzungsplans Alter Schlachthof/ Drieschplatz zu begrüßen. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines modernen Innovations- und Gewerbezentrums in innenstadtnaher Lage geschaffen. Dieses Projekt wird inhaltlich und finanziell durch die StädteRegion Aachen unterstützt. Die StädteRegion Aachen ist somit von den Zielsetzungen und Chancen des Standortes überzeugt.

Für Rückfragen steht Ihnen [redacted] unter der Tel.-Nr. 0241/5198-[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

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

Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)

Von: Welfers, Loisa (Eschweiler)
Gesendet: Montag, 15. Juni 2026 08:40
An: Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)
Betreff: WG: Eschweiler: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz (ASEAG)

61 / Planungsamt
12. Juni 2026

Von: Bauleitplanung, (Eschweiler) <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2026 13:11
An: Welfers, Loisa (Eschweiler) <Loisa.Welfers@eschweiler.de>; Schoop, Florian (Eschweiler) <Florian.Schoop@eschweiler.de>; Zingler, Ulrike (Eschweiler) <Ulrike.Zingler@eschweiler.de>; Hillenberg, Heike (Eschweiler) <Heike.Hillenberg@eschweiler.de>
Betreff: FW: Eschweiler: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz (ASEAG)

From: Infrastruktur (ASEAG, MI)
Sent: Friday, June 12, 2026 1:10:32 PM (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
To: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Subject: Eschweiler: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz (ASEAG)

hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihre Mail vom 13.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 308 -Alter Schlachthof/Drieschplatz bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die auf der Straße „Indestraße“ verkehrenden Buslinien 28, 48,52, 96 und 98 zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit besteht eine umsteigefreie Busverbindung in Richtung Eschweiler Bushof bzw. Weisweiler und Langerwehe.

Wir möchten vollständigkeitshalber darauf hinweisen, dass die Haltestellen derzeit nicht vollständig barrierefrei ausgebaut sind.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [redacted] M.Sc.
Infrastruktur / Verkehrstechnik

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: infrastruktur@aseag.de | [redacted]@aseag.de | Telefon: 0241 1688-[redacted]
Besuchen Sie uns auf aseag.de, Instagram oder LinkedIn.

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
22. Jan. 2025
23.01.25

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Jan. 2025

Stadt Eschweiler
610/Planung u. Denkmalpflege
Frau Ümmü Dedeoglu
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Telefax	Datum
	Kr/Hu/0742 22 a V - 3	(0 24 33) 444025-[redacted]	(0 24 33) 444025-[redacted]	17.01.2025

Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dedeoglu,

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
23. Juni 2026

Bauleitplanung, (Eschweiler)

Von: bergbau@ebv.de
Gesendet: Dienstag, 23. Juni 2026 09:43
An: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Betreff: AW: Erinnerung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Veröffentlichung der Stadt Eschweiler im Internet wurde unsere Stellungnahme vom 17.01.2025 bereits berücksichtigt. Eine weitere Stellungnahme ist daher nicht notwendig.

Mit freundlichem Gruß
EBV GmbH
i.V. [redacted]

[redacted]
Bergschädenabteilung
Tel.: 02433/4440-[redacted]
EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

EBV GmbH

Myhler Str. 83
41836 Hückelhoven
Geschäftsführung:
[redacted]

Sitz der Gesellschaft ist Hückelhoven
Registergericht Amtsgericht Mönchengladbach Handelsregister B 12679

Datenschutzhinweis

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Bauleitplanung, (Eschweiler) <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Freitag, 19. Juni 2026 11:25
Betreff: Erinnerung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Ihr Zeichen:

Ümmü Dedeoğlu
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

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

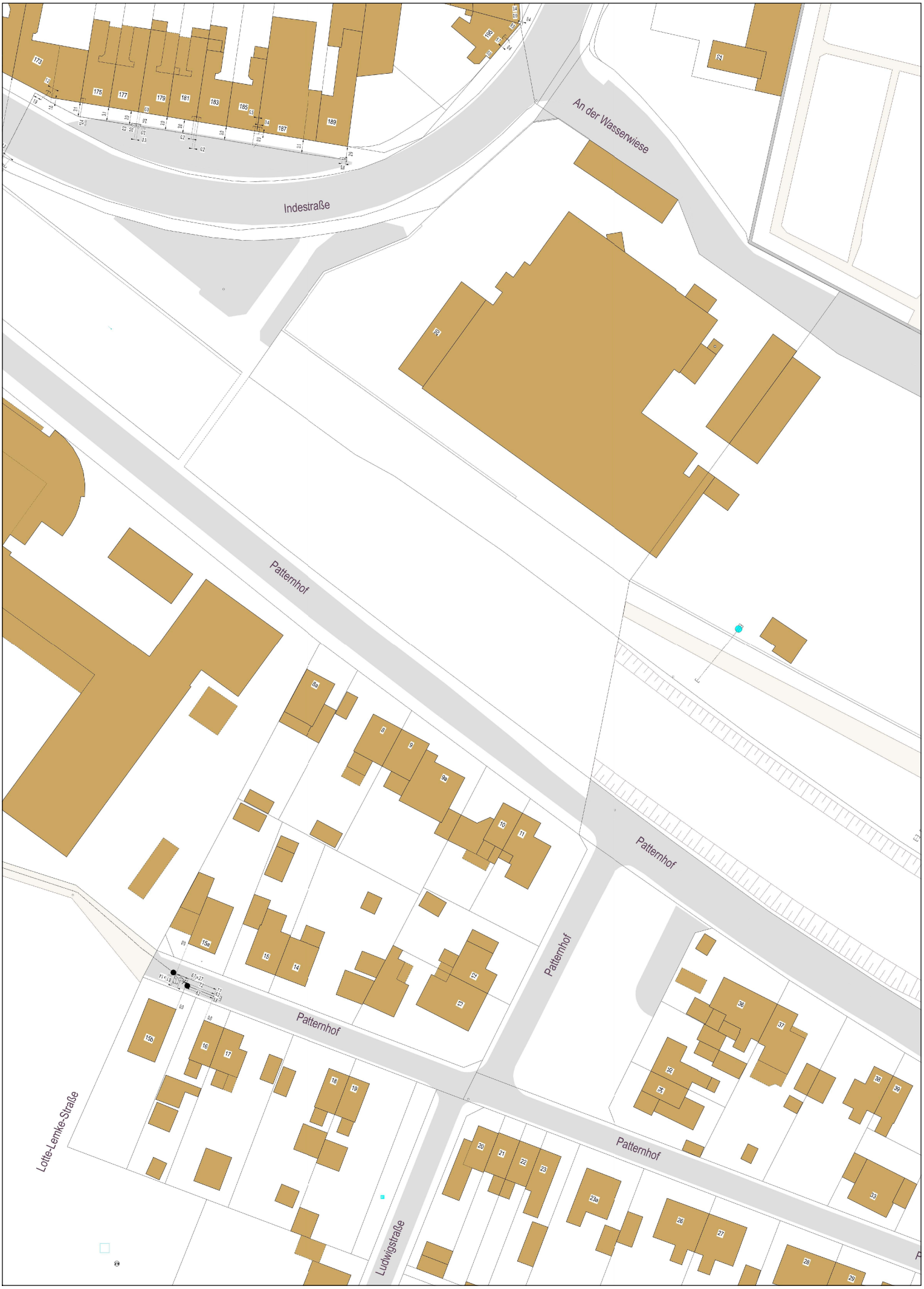
Art der Auskunft: Vorort-Auskunft
Planwerk: Strom 250
Maßstab: 1 : 250
Datum: 16.12.2024
Ersteller: [redacted]

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		

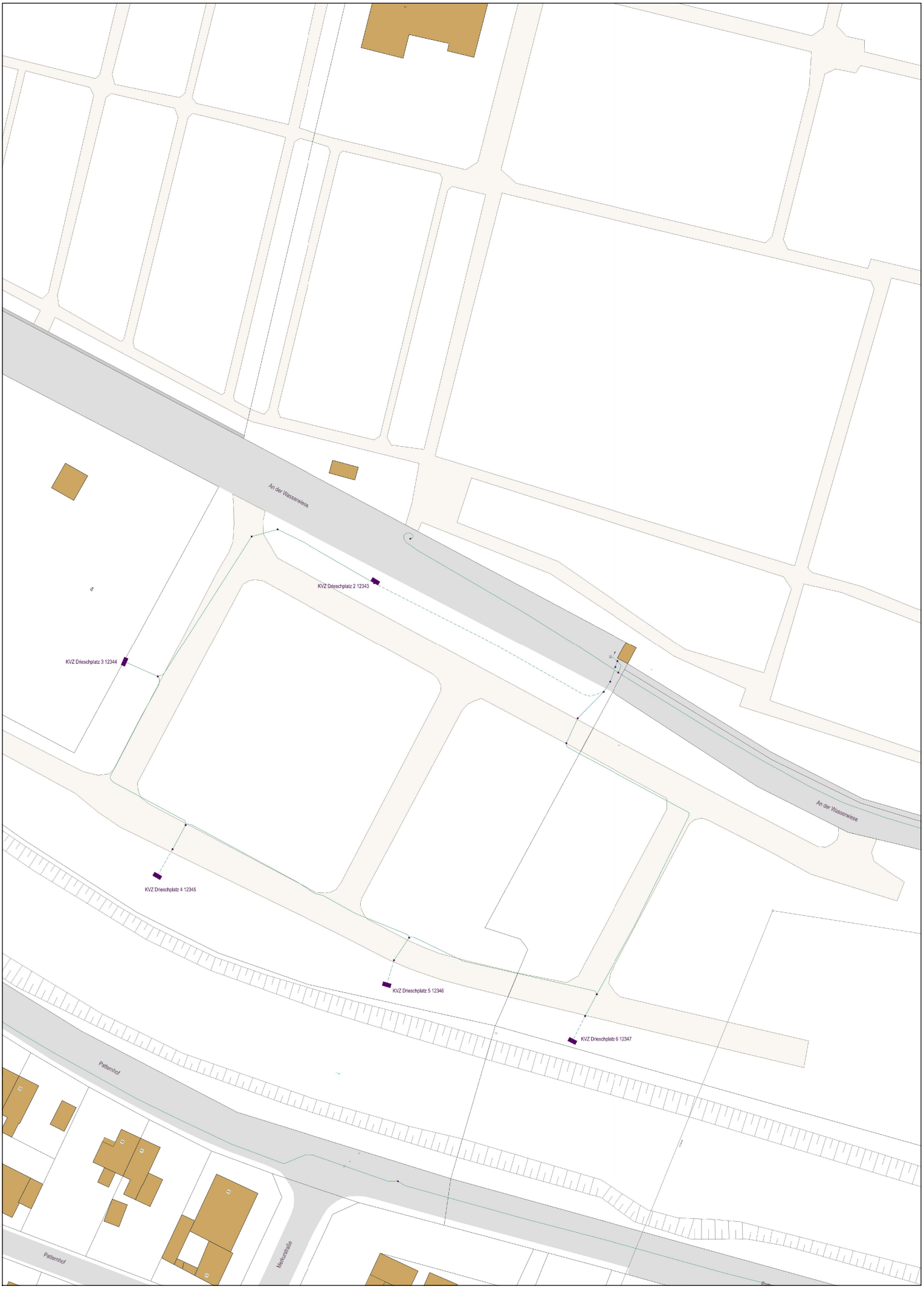
20241218_0012_V01 Indestraße 20a, Eschweiler Plot:2

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



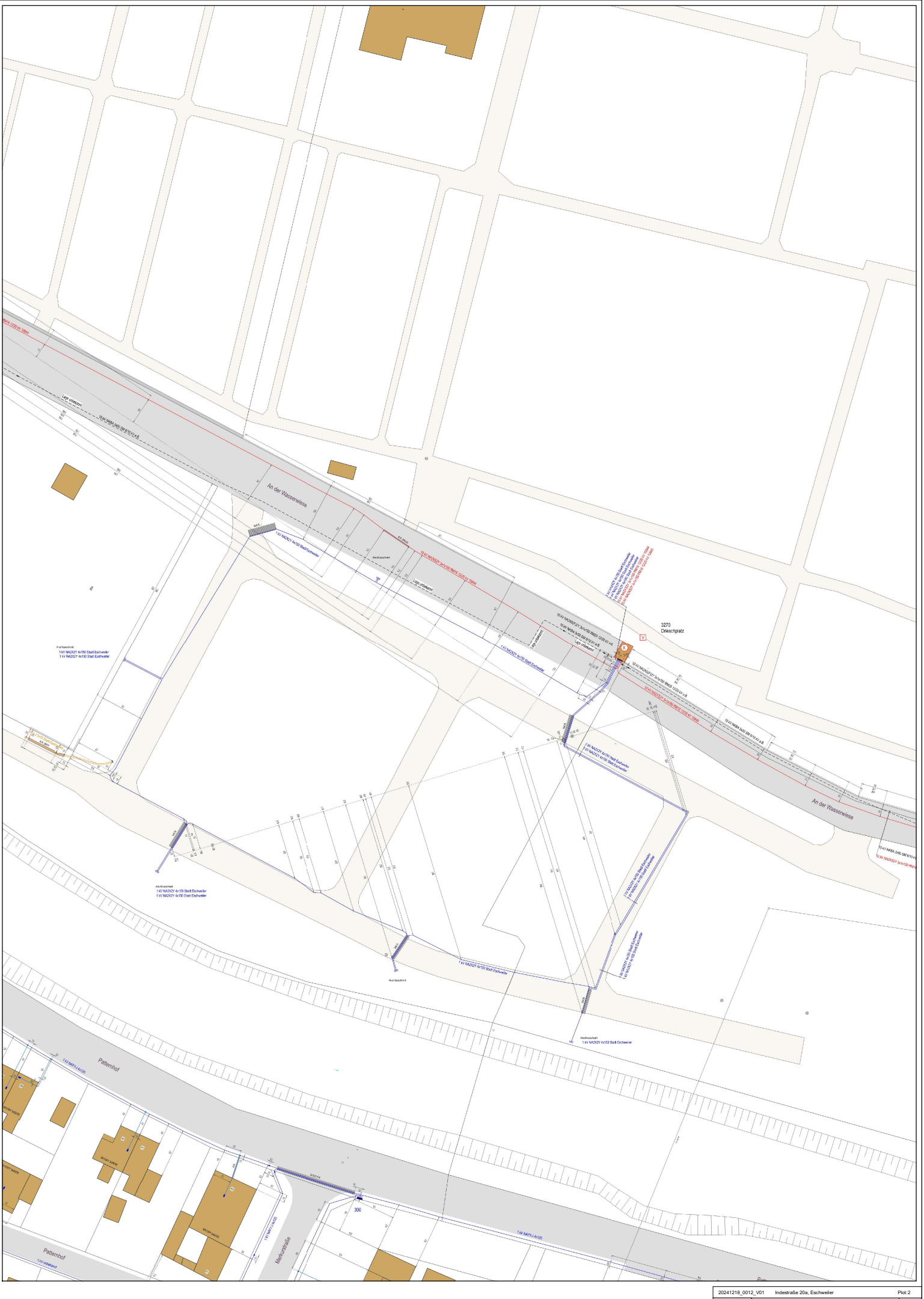
20241218_0012_V01 Indestraße 20a, Eschweiler Plot:2

Regionetz

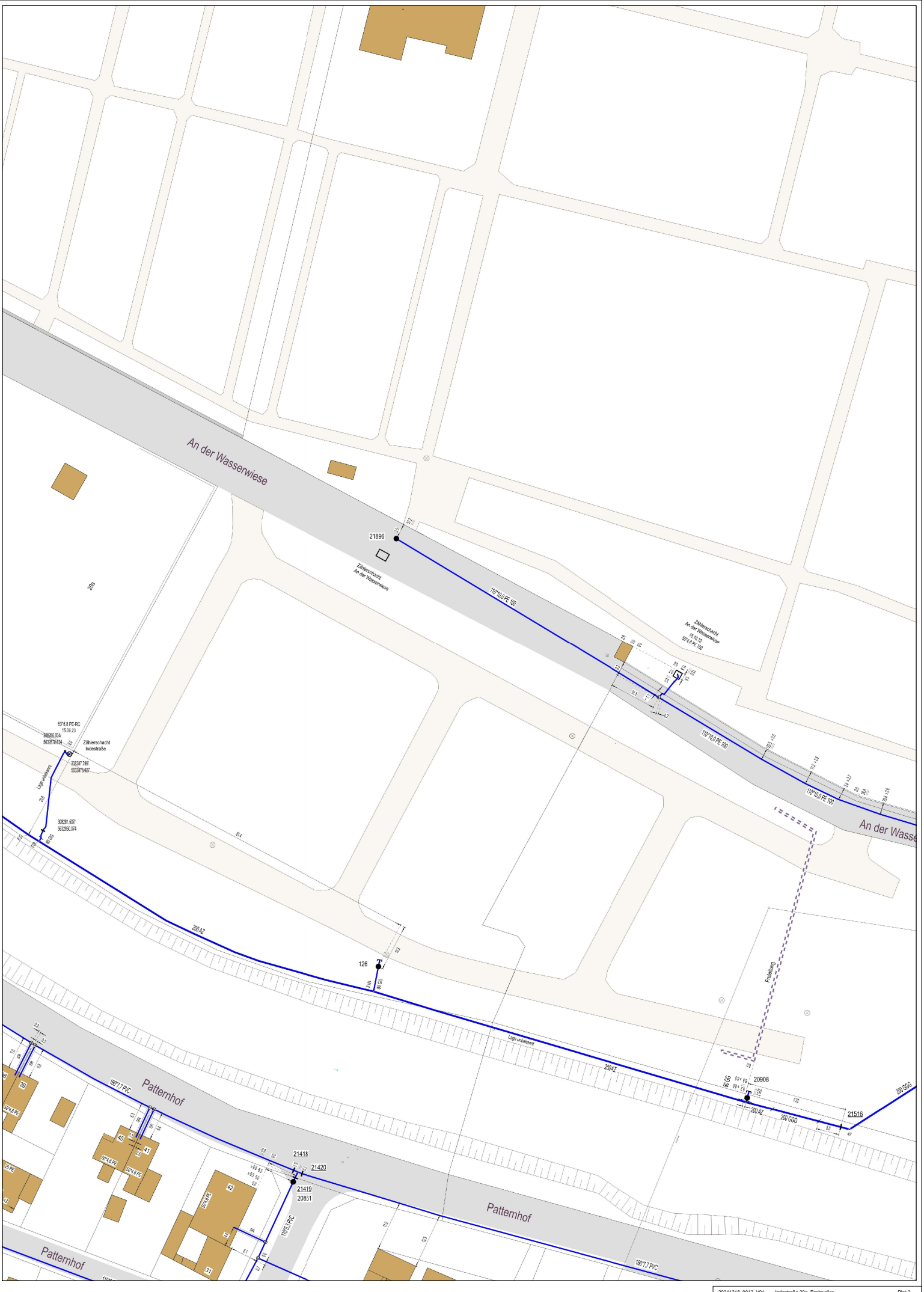
STAWAG EWV

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	



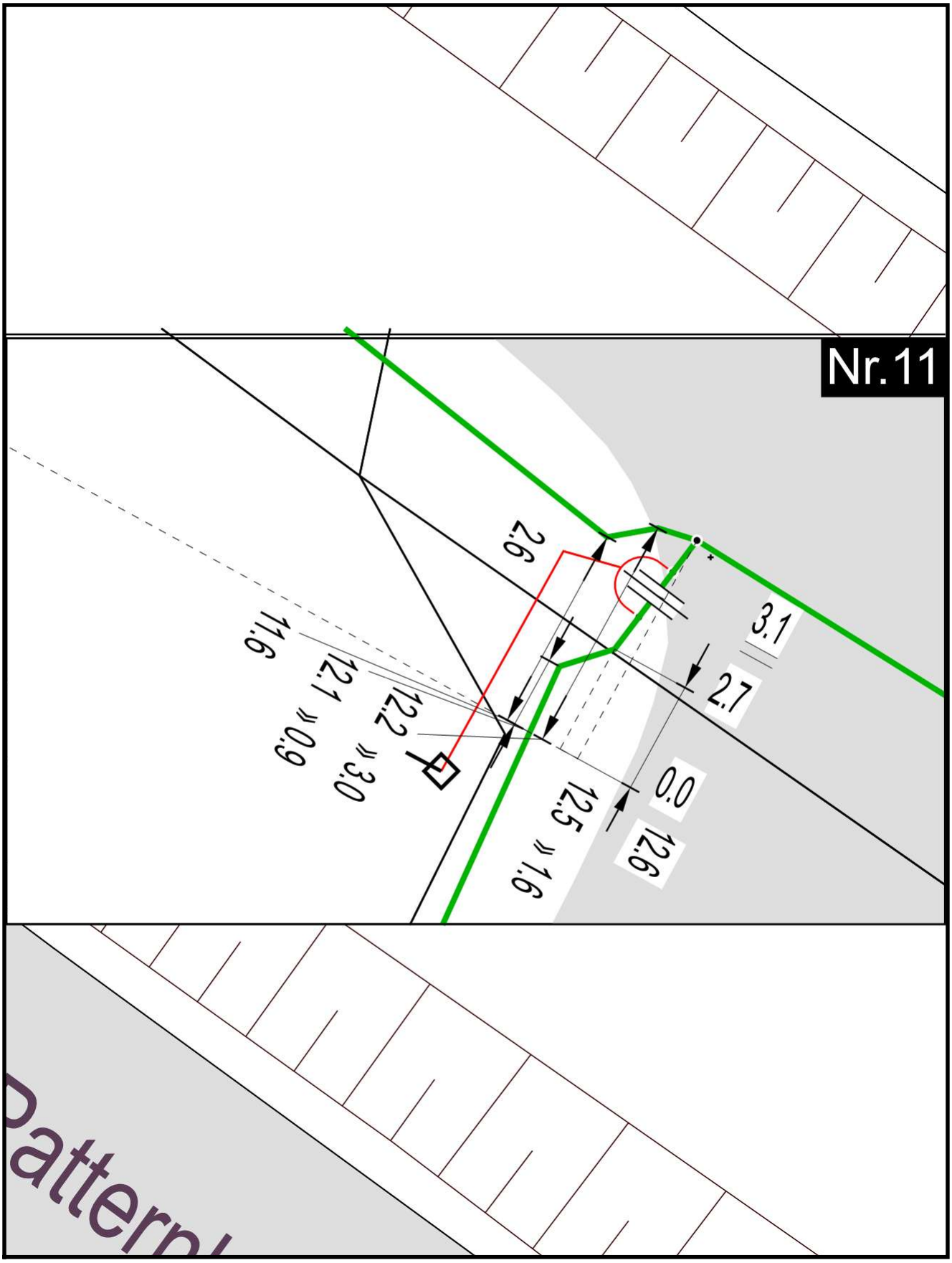
20241218_0012_V01	Indestraße 20a, Eschweiler		Plot:2
Regionetz	Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:
STAWAG EWV	Planwerk:	Wasser	End-Termin:
	Maßstab:	1 : 250	Gültig bis zum: 17.01.2025
	Datum:	18.12.2024	
	Ersteller:	[redacted]	

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

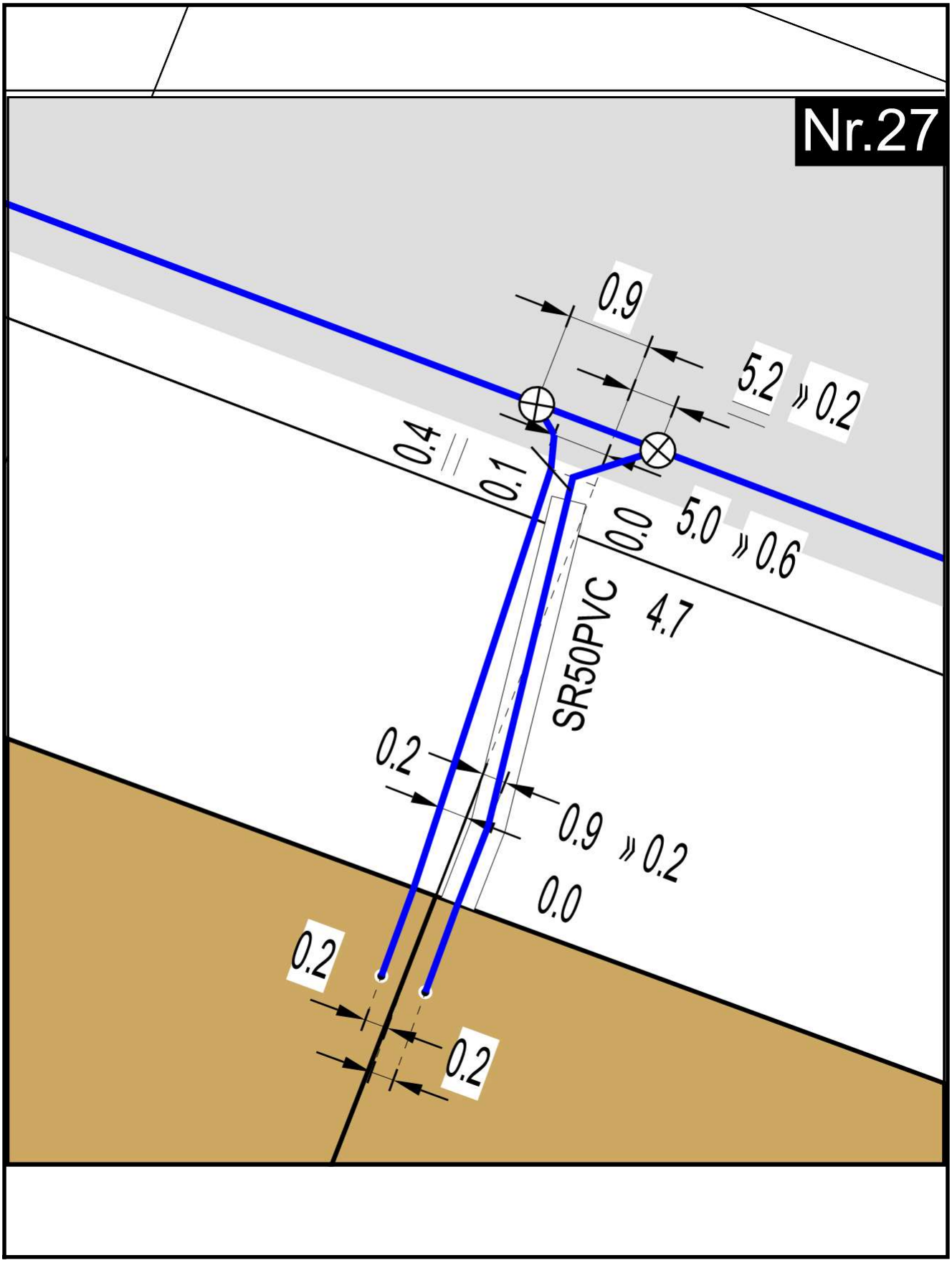


20241218_0012_V01

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

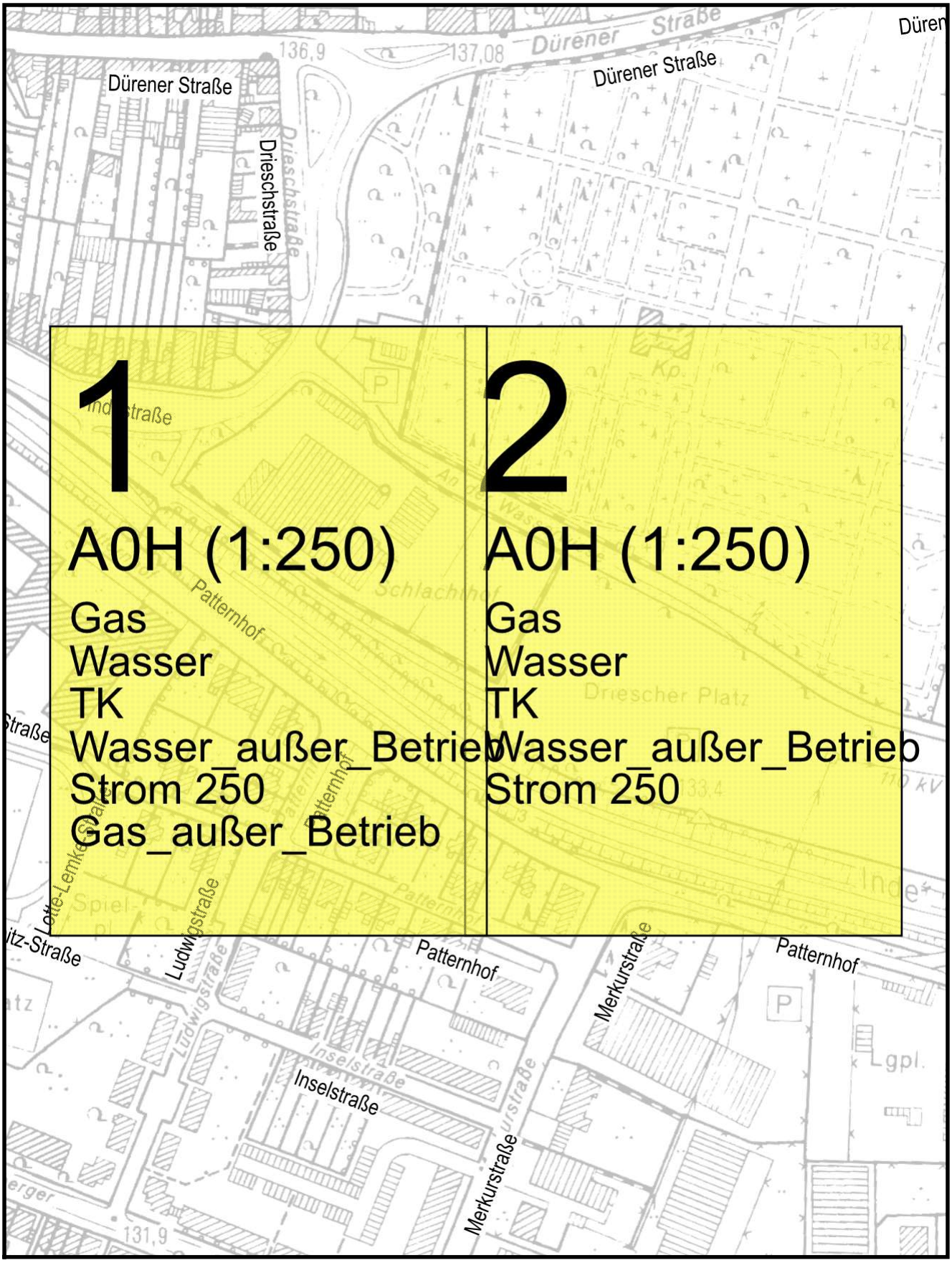


20241218_0012_V01

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

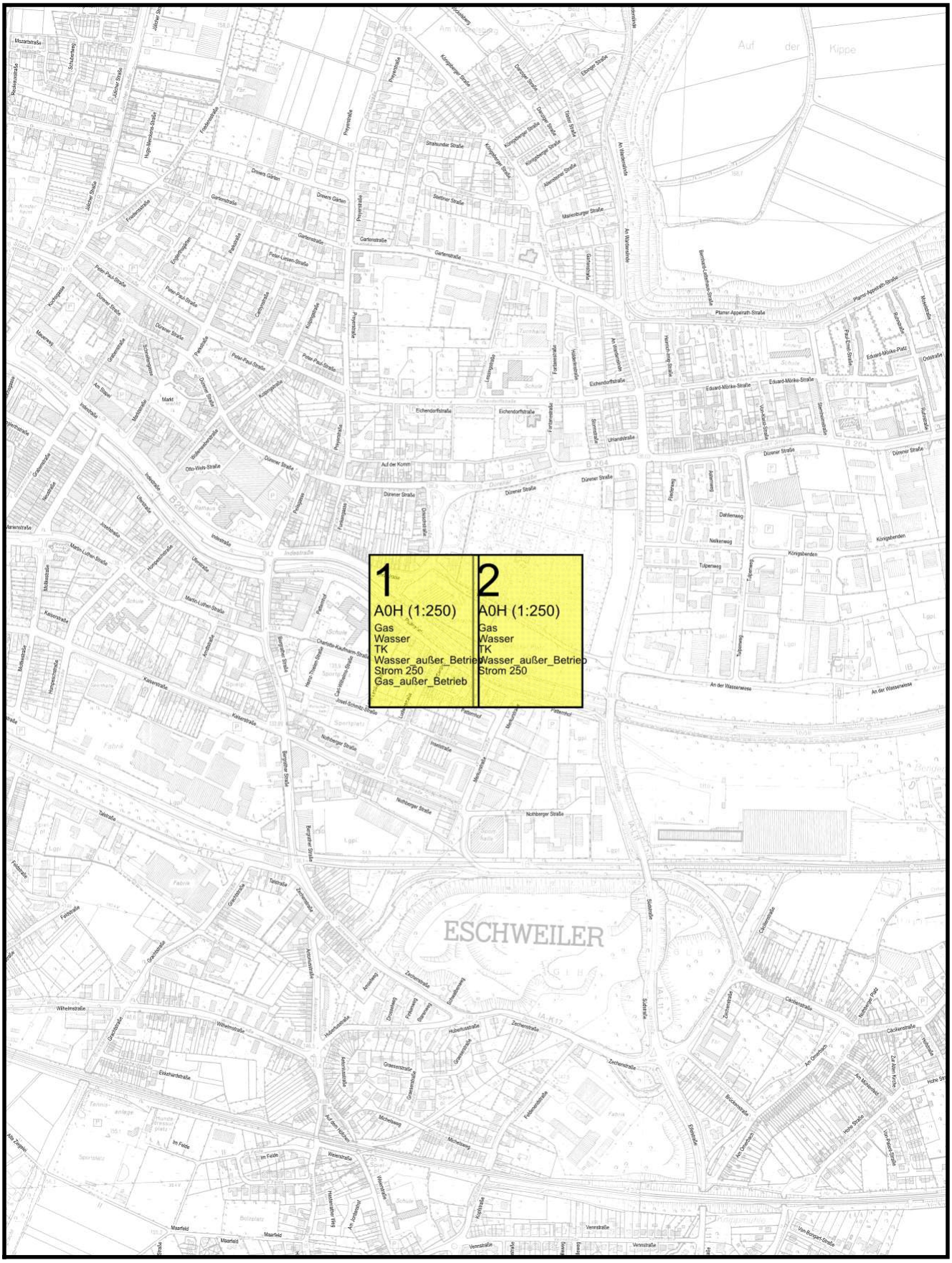


20241218_0012_V01 Patternhof 9, Eschweiler Plot:

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

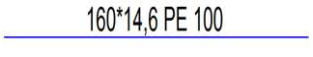
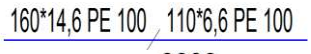
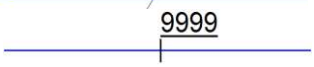
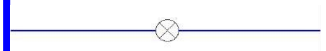
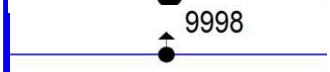
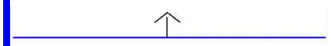
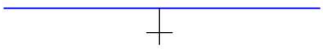
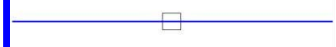
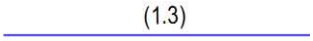
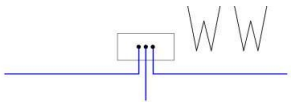
Art der Auskunft:	Vorort-Auskunft	Start-Termin:	
Planwerk:	Kataster	End-Termin:	
Maßstab:	1 : 10000	Gültig bis zum:	17.01.2025
Datum:	18.12.2024		
Ersteller:	[redacted]		

N

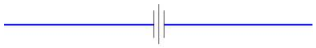
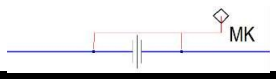
Zeichenerklärung für die Bestandsplanebene

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

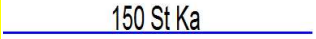
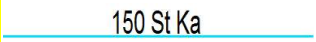
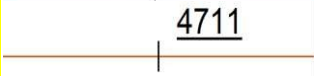
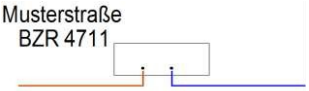
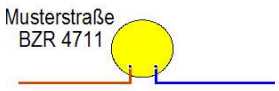
Wasser

	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.

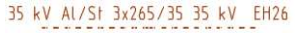
Stand: 24.01.2023

Zeichenerklärung für die Bestandsplanebene

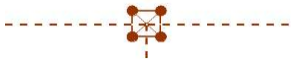
Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Strom

Hochspannungskabel



Hochspannungfreileitung


Hochspannungsmast

Hochspannungsmuffe

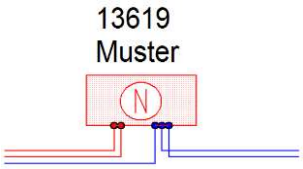
Mittelspannungskabel

Mittelspannungsmuffe

Mittelspannngsfreileitung

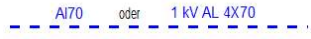
Mittelspannungsmast

totes Kabel
hier: Mittelspannung



Netzstation

Niederspannungskabel

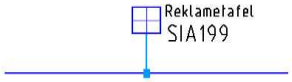


Niederspannungsfreileitung

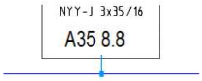
Dachständer

Gittermast
Holzmast

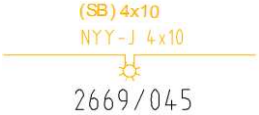
Niederspannungsmuffe



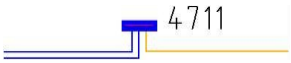
Sonderverbraucher



Hausanschluss



Beleuchtungskabel mit Leuchte

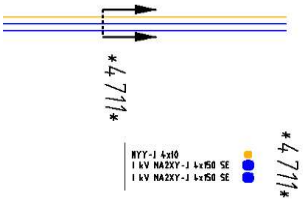


Niederspannungskabelverteiler

Schutzrohr mit technischen Attributen

Schacht

Strom



Querschnitt

TK

TK-Trasse Lagegenau

TK-Trasse Lage ungenau

TK-Schacht

KVZ

TK-Hausanschluss

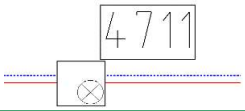
Fernwärme

Rohrleitungsdabschnitt Vorlauf/Rücklauf

Absperrarmatur

Entlüftung

Leitungsabschluss



Schacht mit Einstieg

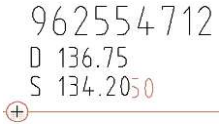
Kanal

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.

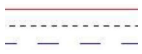
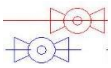
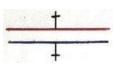
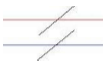
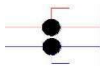
Stand: 24.01.2023

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.

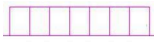
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für Vermessungsrisse

TK

Analog	Digital	
		TK und Signalkabel
		Muffe
		Schacht
		Schutzrohr
		Schaltschrank

Topografie

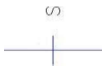
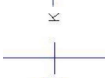
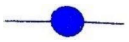
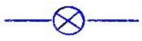
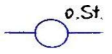
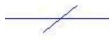
Analog	Digital	
		Gebäude neu
		Zaun
		Mauer
		Schacht
		Kanaldeckel
		Rinneneinlauf

Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

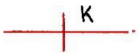
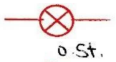
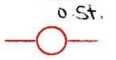
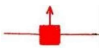
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für Vermessungsrisse

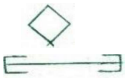
Wasser

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.

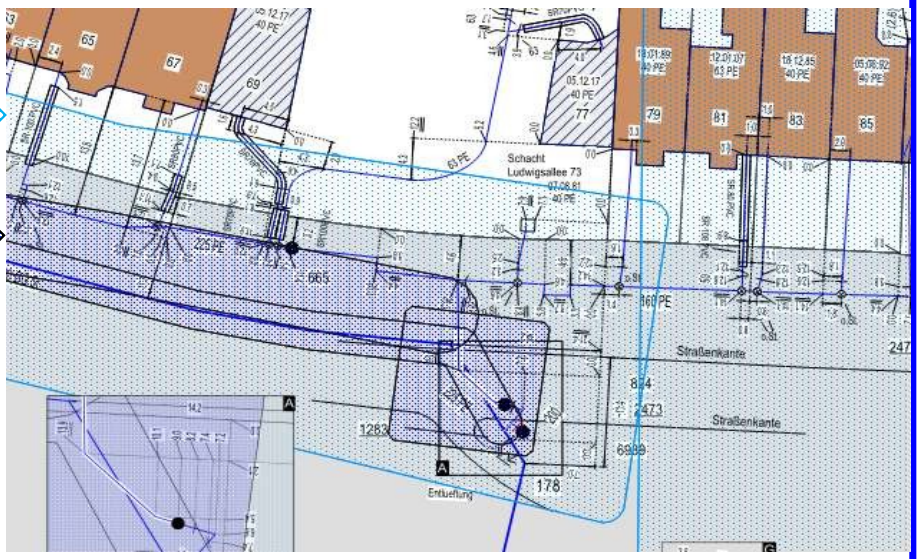
Stand: 18.06.2024

Zeichenerklärung für offene Netzbaumaßnahmen

Wasser

Aktive Netzbaumaßnahme

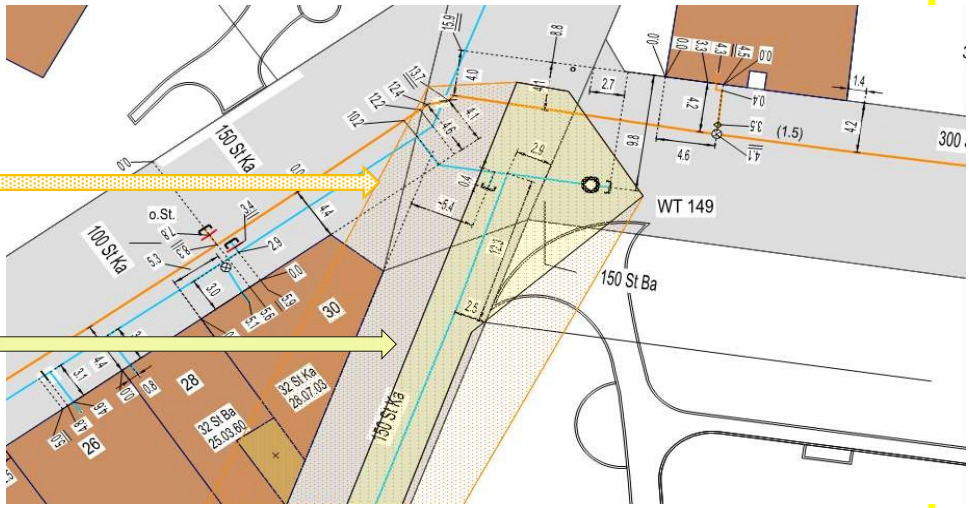
Einmessrisse



Gas

Aktive Netzbaumaßnahme

Einmssrisse



Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

Stand: 24.01.2023

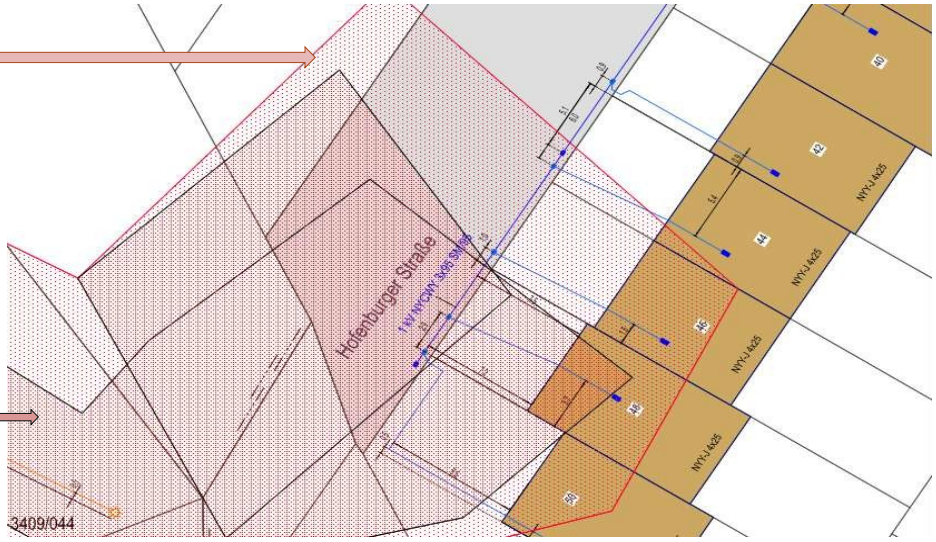
Zeichenerklärung für offene Netzbaumaßnahmen

Regionetz
Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Strom

Aktive Netzbaumaßnahme

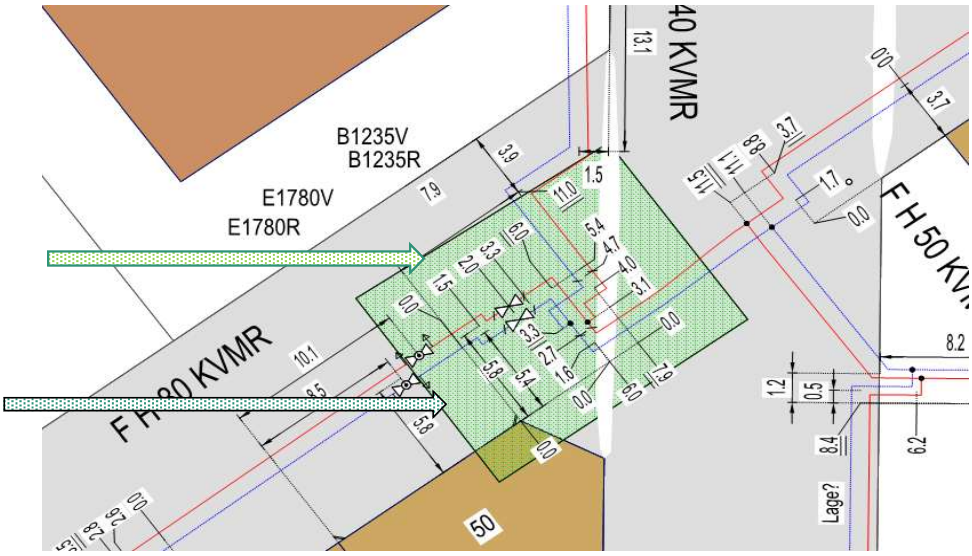
Einmessrisse



Fernwärme

Aktive Netzbaumaßnahme

Einmessrisse

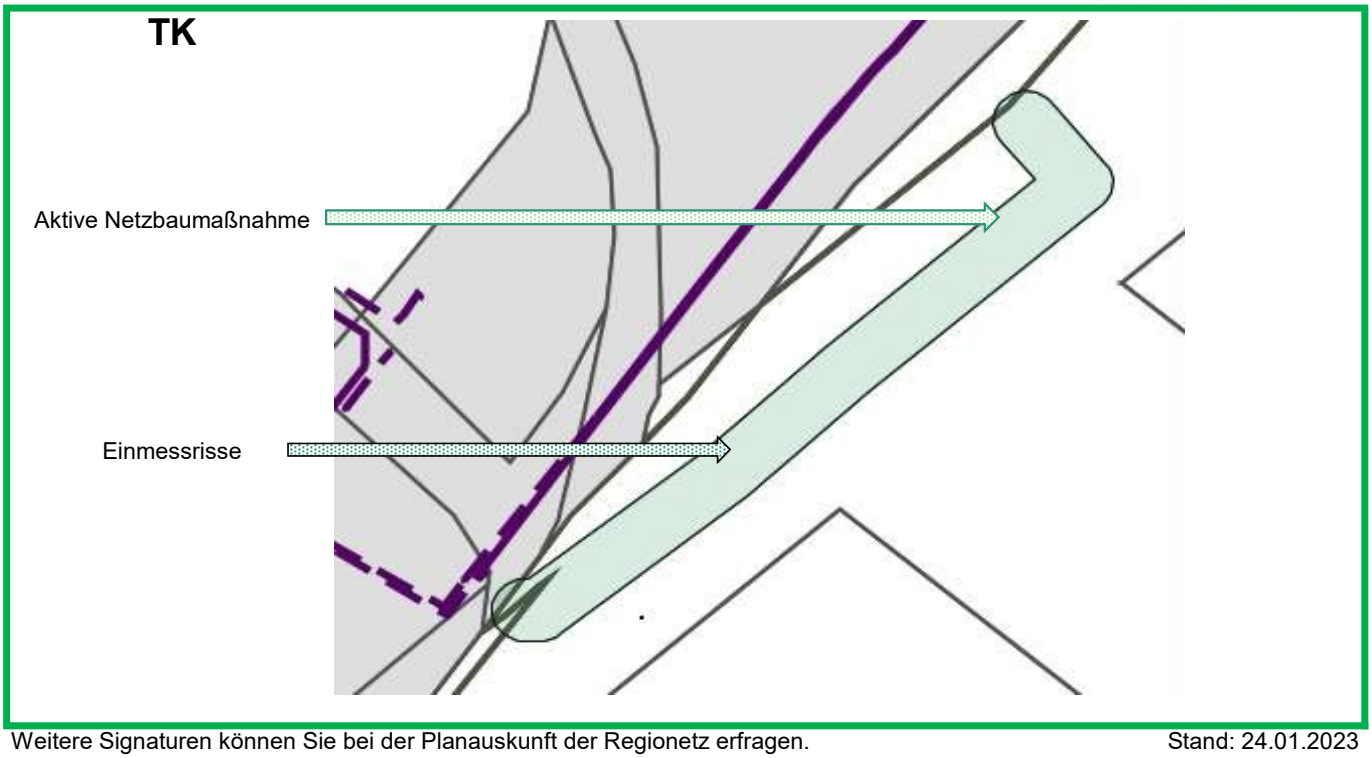


Weitere Signaturen können Sie bei der Planauskunft der Regionetz erfragen.

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

61 / Planungsamt
08. Juni 2026

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 8. Juni 2026

Bebauungsplans Nr. 308, Alkter Schlachthof, Drieschplatz
Ihr Schreiben vom 13.05.2026

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.

Unsererseits ist eine Netzerweiterung mit Trinkwasser geplant. Der Erschließer ist bereits in Kontakt mit uns. Ein Erschließungskonzept wurde besprochen.

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

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]

WVER
DAMIT LEBEN IM FLUSS BLEIBT.

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Eschweiler
610/Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
15. Juli 2026
20.07.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
07.07.2026

Unser Zeichen
4.02-[redacted]27127

Kontakt
[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
T: +49 2421 494-[redacted]
F: +49 2421 494-99-[redacted]
M: [redacted]@wver.de

Datum
15.07.2026

Seite
| 1

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof / Drieschplatz, Eschweiler
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans 308 "AlterSchlachthof/ Drieschplatz" in Eschweiler. Auf dem Plangebiet ist die Errichtung eines Innovations- und Gewerbezentrums vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem WVER abgestimmt. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Vorhabens bei einem extremen Hochwasser sowie die daraus folgenden Maßnahmen berechnet, dargestellt und verbandsseitig geprüft worden. Daher bestehen seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[redacted]

[redacted]
Stabsstellenleiter

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.

61 / Planungsamt
18. Mai 2026

Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)

Von: Zingler, Ulrike (Eschweiler)
Gesendet: Montag, 18. Mai 2026 13:40
An: Dedeoglu, Uemmue (Eschweiler)
Betreff: WG: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Anlagen: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof_Drieschplatz – hier_ Benachrichtigung gemäß § 3 Abs_ 2 BauGB un.msg; BIL-Flyer-Kommune_Jan-2021.pdf

z.w.V. zum Verfahren.

Von: Bauleitplanung, (Eschweiler) <Bauleitplanung@eschweiler.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2026 12:37
An: Welfers, Loisa (Eschweiler) <Loisa.Welfers@eschweiler.de>; Schoop, Florian (Eschweiler) <Florian.Schoop@eschweiler.de>; Zingler, Ulrike (Eschweiler) <Ulrike.Zingler@eschweiler.de>; Hillenberg, Heike (Eschweiler) <Heike.Hillenberg@eschweiler.de>
Betreff: FW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

---

From: [redacted] OfLeitungsauskunft GASCADE
Sent: Monday, May 18, 2026 12:35:15 PM (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
To: Bauleitplanung, (Eschweiler)
Subject: AW: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – hier: Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aktenzeichen: 20260518-123107

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die 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.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

https://portal.bil-leitungsauskunft.de

einzuholen sind.

GASCADE

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

61 / Planungsamt
28. Mai 2026

Stadt Eschweiler
Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

[redacted] Tel. [redacted] [redacted]
Leitungsrechte und -dokumentation Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.: [redacted]

Kassel, 28.05.2026

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz, Stadt Eschweiler
- Ihr Zeichen 610-51.10.04-308 mit Schreiben vom 13.05.2026 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00043.25
Vorgangsnummer: 2026.01961

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage 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.

Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

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
23 Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus

Vorlagen-Nummer
399/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge				**Sitzungsdatum**
1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
2.	Kenntnisgabe	Jugendhilfeausschuss	öffentlich	10.12.2026

Jugendbegegnungszentrum Indestadion; hier: Jurybesetzung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Auslobung des Architekturwettbewerbs für das Jugendbegegnungszentrum Eschweiler-West wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Zusammensetzung der Jurymitglieder des Architekturwettbewerbs wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 18.09.2026 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:

Zur Findung eines zukunftsweisenden architektonischen Konzepts für das neue Jugendbegegnungszentrum soll ein einphasiger Architekturwettbewerb gemäß RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchgeführt werden. Die Durchführung eines solchen Architekturwettbewerbs wurde in der Sitzung vom 28.04.2026 unter der Nummer 040/26 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität beschlossen.

Die Starke Projekte GmbH beauftragte als zentrale Vergabestelle das Büro Freischlad & Holz mit der Betreuung des Architekturwettbewerbs.

Auf der Grundlage des durch das Büro Sozial.Gestaltung erarbeiteten Raumprogramms, welches durch den Jugendhilfeausschuss am 29.01.2026 unter der Nummer 425/25 zur Kenntnis genommen wurde, werden derzeit die Auslobungsunterlagen durch das Büro Freischlad & Holz erstellt. Ein erster Entwurf der Auslobungsunterlagen (Teil A) wird beigefügt.

Ein Teil der Auslobungsunterlagen umfasst die Zusammensetzung des Preisgerichts. Sie kann dem Auslobungsentwurf entnommen werden (s. S. 4). Da das Raumprogramm auf einer breit aufgestellten Jugendbeteiligung fußt und zukünftige Nutzer in den weiteren Prozess mit eingebunden sein sollen, sind zwei Jugendvertreter als Gäste vorgesehen. Die genaue Auswahl dieser Vertreter wird im weiteren Prozess erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Entwurf Auslobung Jugendbegegnungszentrum Teil A_05

Stadt Eschweiler

Architektonischer und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ´Jugendbegegnungszentrum´

Auslobung Teil A
Abzustimmender, zu ergänzender Entwurf

Impressum

Ausloberin

Stadt Eschweiler
23/Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus
Johannes-Rau-Platz 1
D-52249 Eschweiler

Wettbewerbsmanagement

Freischlad + Holz
Planung und Architektur
Spreestraße 3a
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 - 331 31
E-Mail: tatjana.kredel@freischlad-holz.de
www.freischlad-holz.de

Brigitte Holz

Mitwirkung:

Tatjana Kredel
Laura Vargas

Darmstadt / Eschweiler, xy.xy.2026

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Gefördert durch: Die Bundesregierung aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Gefördert durch: Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

RHEINISCHES REVIER

Gefördert mit Mitteln des Bundes aus dem Bundesprogramm STARK (Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) und des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Landesprogramm STEP RR (Stadtentwicklung Rheinisches Revier der Zukunft)

A Allgemeine Rahmenbedingungen 5
1 Verfahrensbeteiligte 5
1.1 Ausloberin 5
1.2 Wettbewerbsmanagement 5
1.3 Preisgericht 5
1.4 Vorprüfung 6
1.5 Mitwirkung Architektenkammer NRW 6
2 Bedingungen des Verfahrens 6
2.1 Gegenstand des Wettbewerbes 6
2.2 Wettbewerbsart / Verfahrensform 7
2.3 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 7
2.4 Datenschutz 7
2.5 Zulassungsbereich, Wettbewerbsteilnehmer, Sprache des Wettbewerbs 8
2.6 Teilnahmeberechtigung, Teilnahmehindernisse 8
2.7 Bewerbung / Auswahl der Teilnehmer 8
2.8 Beurteilungskriterien 10
2.9 Wettbewerbsunterlagen 11
2.10 Wettbewerbsleistungen 11
2.11 Wettbewerbsbeiträge, Kennzeichnung 12
2.12 Prämierung / Preise und Anerkennungen 13
2.13 Weitere Bearbeitung / Verhandlungsverfahren nach VgV 13
2.14 Nachprüfung des Verfahrens 14
2.15 Vertraulichkeit / Anonymität 15
2.16 Eigentum und Urheberrecht 15
2.17 Rückgabe der Unterlagen 15
2.18 Haftung 15
3 Verfahrensablauf 15
3.1 Ankündigung 15
3.2 Preisrichtervorbesprechung 15
3.3 Tag der Auslobung / Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen 15
3.4 Rückfragen / Kolloquium 16
3.5 Abgabe der Wettbewerbsunterlagen 16
3.6 Vorprüfung 16
3.7 Preisgerichtssitzung 16
3.8 Abschluss des Wettbewerbes, Bekanntmachung des Ergebnisses, Ausstellung 16
3.9 Fristen und Termine (Stand 10.08.2026) 17

A Allgemeine Rahmenbedingungen

1 Verfahrensbeteiligte

1.1 Ausloberin

Ausloberin des architektonischen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für den Neubau des Jugendbegegnungszentrums ist die Stadt Eschweiler, 23 / Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus, Johannes-Rau-Platz 1, D-52249 Eschweiler.

Ansprechpartner: Raphael Kamp
Tel.: 02403 – 71764 / E-Mail: raphael.kamp@eschweiler.de

1.2 Wettbewerbsmanagement

Mit der Verfahrensbetreuung beauftragt ist das Büro Freischlad + Holz, Architekten BDA, Planung und Architektur, Spreestraße 3 a, 64295 Darmstadt.

Ansprechpartnerin: Tatjana Kredel
Tel.: 06151 – 33131 / E-Mail: tatjana.kredel@freischlad-holz.de

1.3 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus den im Folgenden aufgeführten Mitgliedern zusammen:

Fachpreisrichter*innen

Prof. Andreas Fritzen, Architekt und Stadtplaner

Dagmar Grote, Architektin[1]

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner, Architektin[2]

Prof. Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekt

Susanne Wartzeck, Architektin

Prof. Rolf - Egon Westerheide, Architekt und Stadtplaner

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (ständig anwesend)

NN, Landschaftsarchitekt

Prof. Hartmut Welters, Architekt

Sachpreisrichter*innen

Patrick Nowicki, Bürgermeister

Dana Duikers, Erste Beigeordnete / Sozialdezernentin, Leitung Dez. II

Klaus Fehr, Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität

Marion Haustein, Vorsitzende Jugendhilfeausschusses

Thomas Schlenter, stellv. Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität

Stellvertretende Sachpreisrichter*in (ständig anwesend)

Fraktion CDU

Fraktion SPD

Fraktion AfD

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

[1] Alt. Heiner Farwick

[2] Alt. Andrea Georgi Thomas

Fraktion BASIS

Fraktion Freie Wähler

Fraktion Die Linke

Sachverständige

Raphael Kamp, Stadt Eschweiler
Kristina Jacquoire, Stadt Eschweiler
Ulrike Holtel, NRW.URBAN GmbH & Co. KG
David Liepold, Starke Projekte GmbH
Eberhard Büttgen, Abteilungsleiter Nachhaltige Entwicklung Planungsamt der Stadt Eschweiler
Achim Vogelheim, Technischer Beigeordneter, Leitung Dez. III
Brigitte Höne, Amtsleiterin Hochbauamt der Stadt Eschweiler
Hedwig Assenmacher, Abteilungsleiterin Freiraum und Grünordnung
Karl-Heinz Bündgens, Brandschutzbeauftragter
Lina Wichert Quartiersmanagerin Eschweiler-West
Carmen Braun, Wasserverband Eifel-Rur (WVER)
Olaf Tümmeler, Jugendamt Stadt Eschweiler
Christian Kolf, Jugendamt Stadt Eschweiler
Prof. Ulrich Deinet, Kindheits- und Jugendforscher
Heinz-Peter Wiesen, Stadtjugendring
Katholische Kirche St. Peter und Paul

Gäste

NN Jugendliche/r
NN Jugendliche/r

1.4 Vorprüfung

Freischlad + Holz, Planung und Architektur:
Frau Master of Arts Tatjana Kredel
Frau Master of Science Laura Vargas
Die Vorprüfung erfolgt in enger Abstimmung mit den Sachverständigen.

1.5 Mitwirkung Architektenkammer NRW

Die Architektenkammer NRW, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf (Telefon 0211 49670) wirkten an der Vorbereitung der Auslobung beratend mit.
Der Wettbewerb wurde am xy.xy.xy durch die Architektenkammer NRW unter der Nr. xy registriert.

2 Bedingungen des Verfahrens

2.1 Gegenstand des Wettbewerbes

Auf dem rund 2,5 ha großen Gelände der ehemaligen Sportanlage des ´Indestadions´ in Eschweiler-West soll in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, in direkter Nachbarschaft zur Kita Zauberhut ein ca. 1.600 qm großes, innovatives Jugendbegegnungszentrum für Kinder, Jugendliche sowie junge Erwachsene entstehen. Ziel ist, einen identitätsstiftenden, gesamtstädtisch relevanten Ort zu schaffen,

der vielfältige Freizeit-, Bildungs- und Begegnungsangebote bündelt und flexibel auf sich wandelnde Bedarfe reagiert.

Inhaltlich soll das Zentrum Angebote der offenen Jugendhilfe, der Jugendkulturarbeit sowie außerschulische Bildungsformate und sozialpädagogische Beratung bieten. Ergänzend sollen Veranstaltungen von Vereinen, Initiativen und freien Trägern, die mit der Stadt Eschweiler kooperieren, stattfinden.

Verfolgt wird auch auf die Schaffung von urbanen Freizeitangeboten sowie Flächen für Veranstaltungen im Außenraum. Thematisch ist an die ´Spielelandschaft Inde´ anzuknüpfen, die sich in Form des östlich situierten Skate-Parks und westlich situierten West-Parks abbildet.

Städtebaulich, architektonisch und landschaftsarchitektonisch soll ein baukultureller Leuchtturm geschaffen werden, der den Strukturwandel im Rheinischen Revier modellhaft gestaltet.

Konzeptionell werden hohe Anforderungen an die Gestaltung, an die Aufenthaltsqualität und die Nachhaltigkeit des Gebäudes sowie der Freianlagen gestellt. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung ist der Fokus auf die Klimaanpassung zu legen.

Besondere Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Lage im hochwassergefährdeten Bereich der Inde, die künftig renaturiert werden soll.

Das Projekt baut auf einem Jugendbeteiligungsverfahren sowie einer Machbarkeitsstudie (2025) auf. Es wird über Fördermittel des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen im Kontext der Strukturwandelförderung finanziert. In der Zusammenschau soll es einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und zur nachhaltigen Stadtentwicklung Eschweilers leisten.

Für den Neubau des Jugendbegegnungszentrums werden Baukosten nach DIN 276 in Höhe von 5.920.000 EUR brutto (Kostengruppen 300 und 400) sowie in Höhe von 3.150.000 EUR brutto für die Freianlagen (Kostengruppe 500) angenommen. Die Summen sind als Kostenobergrenze zu sehen.

2.2 Wettbewerbsart / Verfahrensform

Die Stadt Eschweiler lobt einen einphasigen, nicht offenen, interdisziplinären architektonischen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb n. RPW 2013 aus, der einem Verhandlungsverfahren nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 Vergabeverordnung (VgV) vorgeschaltet ist.

Ziel des Wettbewerbs ist die Auswahl eines realisierbaren Entwurfs, der sich auf überzeugende Weise mit den städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen und funktionalen Ansprüchen des Ortes und des Raumprogramms auseinandersetzt.

Der Wettbewerb wird als nicht offener Wettbewerb mit EU-weiter Ankündigung ausgelobt. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym.

2.3 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Dem Verfahren liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde, die für alle Wettbewerbsbeteiligten verbindlich sind.

Die Ausloberin sowie jede(r) Teilnehmer*in, Preisrichter*in, Sachverständige(r), Vorprüfer*in und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit der Anwendung der RPW 2013 einverstanden.

2.4 Datenschutz

Unter Bezug auf die am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union willigen die Teilnehmer*in, Preisrichter*in, Sachverständigen, Vorprüfer*in und Gäste über ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerb in Form einer autorisierten Datei geführt werden.

2.5 Zulassungsbereich, Wettbewerbsteilnehmer, Sprache des Wettbewerbs

Teilnahmeberechtigt sind Architekt*innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten*innen. Teilnahmeberechtigt ist, wer nach den Gesetzen der Länder (in den EWR-Mitgliedsstaaten sowie in der Schweiz) berechtigt ist, die Berufsbezeichnungen Architekt*in sowie Landschaftsarchitekt*in zu tragen und nach den einschlägigen EG-Richtlinien berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt*in, Landschaftsarchitekt*in tätig zu werden. Juristische Personen sind zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen Verantwortlichen mit entsprechender Qualifikation benennen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt*in, Landschaftsarchitekt*in zu führen.

Ist in dem Heimatstaat der Bewerberin / des Bewerbers die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt*in, Landschaftsarchitekt*in, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsanerkennungsrichtlinie – gemäß Artikel 46 – 49 gewährleistet ist und den Vorgaben des Rates vom 07. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABI.EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen und wenn der/die bevollmächtige Vertreter*in der juristischen Person und der Verfasser*in der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigte(n) Vertreter*in zu benennen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligung.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen zum Zeitpunkt der Auslobung gegeben sein. Die Teilnehmer*innen dürfen während des gesamten Verfahrens keine anderen als die in der Verfassererklärung genannten Personen am Wettbewerb beteiligen, weder als Mitverfasser*innen noch als freie Mitarbeiter*innen. Jeder Teilnehmende hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und gibt mit der Wettbewerbsarbeit eine Verfassererklärung gemäß § 5 Abs. 3 RPW 2013 ab.

Sachverständige, Fachplaner*innen und andere Berater*innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsleistung entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Pro Teilnehmer*in bzw. Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Wettbewerbsarbeit eingereicht werden. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

2.6 Teilnahmeberechtigung, Teilnahmehindernisse

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Wettbewerb sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbes bevorzugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen könnten. Das Gleiche gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können. Teilnahmehindernisse sind in der RPW 2013, § 4 Abs. (2) beschrieben.

2.7 Bewerbung / Auswahl der Teilnehmer

Die Ausloberin wird bis zu 15 Teams zum Wettbewerb zulassen. Die Teams, die die Ausloberin zum Wettbewerb zulässt, müssen die in der EU-Bekanntmachung und die nachfolgend dargelegten Zulassungskriterien zwingend erfüllen. Sofern mehr als 15 Teams die zwingenden Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, wird die Auswahl per Los getroffen. Teams, die die zwingenden Zulassungskriterien nicht erfüllen, können nicht zum Wettbewerb zugelassen werden.

Die Teilnahmeanträge sind mit den Angaben und Erklärungen unter ausschließlicher Verwendung der zur Verfügung gestellten formalisierten Bewerbungsbögen auf der Vergabeplattform (DTVP) bis zum xy.xy.xy, 12.00 Uhr hochzuladen. Rückfragen zur Bewerbung können bis xy.xy.xy über die Vergabeplattform (DTVP) gestellt werden.

In den Bewerbungsbögen dokumentieren die Bewerber ihre Eignung im Hinblick auf die Wettbewerbsaufgabe.

Zulassungskriterien (Mindestanforderungen):

- Eigenerklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung gem. § 46 (2) VgV
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe gem. § 123+124 GWB vorliegen. bzw. Darlegung geeigneter Selbstreinigungsmaßnahmen gem. § 125 GWB
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation durch aktuellen Nachweis der Berufszulassungen
- Nachweis des Bestehens einer Berufshaftpflichtversicherung bei einem in einem Mitgliedsstaat der EU oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmen od. Kreditversicherer mit einer Deckungssumme für Architektur von mind. 3,0 Mio. EUR für Personenschäden und mind. 3,0 Mio. EUR für sonstige Schäden und einer Deckungssumme für Landschaftsarchitektur von mind. 1,5 Mio. EUR für Personenschäden und mind. 1,5 Mio. EUR für sonstige Schäden. Die Summen müssen jeweils 2-mal jährlich zur Verfügung stehen. Alternativ ist der Nachweis der Berufshaftpflichtversicherungen, ohne Vorbehalte und nicht älter als 6 Monate, den geforderten Versicherungsschutz im Auftragsfall zur Verfügung zu stellen, vorzulegen. Sofern der Versicherungsschutz nicht von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft einzeln nachgewiesen wird, muss er für die Bewerbergemeinschaft insgesamt nachgewiesen werden.
- Erklärung zur Teilnahme am Wettbewerb mit der Angabe aller Mitglieder der Bewerber-, Arbeitsgemeinschaft in Textform in den Bewerberbögen.

Referenzprojekte Architektur (Angabe im Bewerberbogen)

- Zwei Referenzprojekte, Einstufung mind. Honorarzone III (n. § 35 und § 41 HOAI 2021), welche durch zwei realisierte Projekte oder ein realisiertes Projekt und eine Wettbewerbsteilnahme im Bereich der Architektur nachzuweisen ist. Die Referenzen müssen Projekte im Bereich, Jugendzentren, Jugendclubs, Schulen, Bürger- und Gemeinschaftszentren abbilden.
- Die Projekte dürfen am Tag der Bekanntmachung des Wettbewerbs nicht älter als 10 Jahre sein (Stichtag der abgeschlossenen Leistungsphase 8 gem. § 34 HOAI xy.xy / alternativ Preisgerichtssitzung xy.xy).
- Ein realisiertes Projekt muss mindestens ein Bauvolumen von 3,0 Mio. EUR (Brutto n. DIN 276 KG 300 – 400) aufweisen.
- Die Darstellung der Referenzprojekte im Projektbogen soll enthalten: Auftraggeber, Art und Titel des Projektes, Ort, Angabe der Projektgröße in qm NUF / BGF, Gesamtbaukosten EUR (Brutto n. DIN 276 KG 300 – 400), beauftragter Leistungsumfang (LPH 2 - 8), Realisierungszeitraum (Tag / Monat / Jahr), Kurzbeschreibung des Projektes.
- Die Darstellung der Referenzprojekte auf den Projektfolien soll exemplarische Fotos / Perspektivzeichnungen / Planunterlagen aufweisen. Die Bilddateien sind im jpeg-Format zu übergeben. Bilder, die mehr als 500 KB Speicherplatz benötigen, können nicht akzeptiert werden.
- Entsprechend § 56 (2) VgV / § 57 (1) VgV werden Bewerbungen, die nicht form- und fristgerecht eingegangen sind, ausgeschlossen.

Referenzprojekte Landschaftsarchitektur (Angabe im Bewerberbogen)

- Ein Referenzprojekt, welches durch ein realisiertes Projekt in Form eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes für die Freiraumgestaltung eines Jugendzentrums, Jugendclubs, eines Schulhofs oder Spiel- und Bolzplätze im öffentlichen Raum nachzuweisen ist. Das Referenzprojekt darf am Tag der Bekanntmachung des Wettbewerbs nicht älter als 10 Jahre sein (Stichtag der abgeschlossenen

Leistungsphase xy.xy). Das Referenzprojekt muss eine Größenordnung von mindestens. 0,5 ha aufweisen.

- Die Darstellung des Referenzprojektes im Projektbogen soll enthalten: Auftraggeber, Art und Titel des Projektes, Ort, Angabe der Projektgröße in ha, Bearbeitungszeitraum (Monat / Jahr), Kurzbeschreibung des Projektes.
- Die Darstellung des Referenzprojektes auf der Projektfolie soll exemplarische Fotos / Perspektivzeichnungen / Planunterlagen aufweisen. Pro Bilddatei soll max. 1 Projekt dargestellt werden. Die Bilddateien sind im jpeg-Format zu übergeben. Bilder, die mehr als 500 KB Speicherplatz benötigen, werden nicht akzeptiert.
- Entsprechend §56 (2) VgV / § 57 (1) VgV werden Bewerbungen, die nicht form- und fristgerecht eingegangen sind, ausgeschlossen.

Für die Darstellung der Referenzprojekte sind die zur Verfügung gestellten Vorlagen zu verwenden. Der Bewerber hat eigenverantwortlich zu überprüfen, dass die Inhalte seiner Bewerbung vollständig und korrekt angezeigt werden.

Falsche Angaben haben den Ausschluss von der Bewerbung zur Folge. Die Bewerbungsunterlagen verbleiben bei der Ausloberin. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

2.8 Beurteilungskriterien

Kriterien für die Beurteilung der Bewerbung der Teilnehmer*innen

Über die Teilnehmererklärung und die dargestellten Projekte dokumentierten die Bewerberteams ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Erfahrung, vor allem ihre Eignung und Kompetenz im Hinblick auf die gestellte Bauaufgabe:

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbungsunterlagen
- Einreichung der geforderten Nachweise,

Bei gleicher Eignung und Qualität werden bis zu 15 Teams ausgelost und 3 nachrückende Teams bestimmt. Die ausgewählten Teams werden über die Deutsche Vergabeplattform (DTVP) benachrichtigt. Die Bewerber*innen, die zur Teilnahme ausgewählt wurden, haben ihre Teilnahme innerhalb von einer Woche schriftlich zu bestätigen. Die Ausloberin erteilt den nicht berücksichtigten Teams nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens eine Absage.

Kriterien für die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

- Leitidee
- Architektonische und freiraumplanerische Qualität des Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Höhenentwicklung sowie der Vernetzung des Jugendbegegnungszentrums mit seiner Umgebung
- Qualität der Adressbildung sowie der Erschließung des Jugendbegegnungszentrums
- Architektonische Qualität des Gebäudes
- Freiraumplanerische Qualität der Außenanlagen
- Qualität der Innenräume
- Qualität der Umsetzung / Einhaltung des Raum- und Funktionsprogramms
- Einhaltung bauordnungs- und planungsrechtlicher Vorschriften
- Einhaltung der STARK-Richtlinie des Bundes sowie des STEP RR des Landes NRW
- Einhaltung Vorschriften zum barrierefreien Bauen
- Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes
- Nachhaltigkeit / Kreislauffähigkeit des Konzeptes / Ressourcenschonung
- Wirtschaftlichkeit des Konzeptes (Verhältnis der Kennzahlen NUF / BGF)

Die Reihenfolge der Kriterien beschreibt nicht deren Rangfolge und Wichtung. Diese werden durch das Preisgericht festgelegt.

2.9 Wettbewerbsunterlagen

Den Wettbewerbsteilnehmern*innen werden die Wettbewerbsunterlagen zum Download über das Deutsche Vergabeportal (DTVP Deutsches Vergabeportal GmbH) zur Verfügung gestellt:

– Teil A Allgemeine Rahmenbedingungen
– Teil B Projektbezogene Rahmenbedingungen
– Teil C Wettbewerbsaufgabe
– Teil D Anlagen.

Hinweis: Jeder Teilnehmer verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Wettbewerb zu nutzen.

2.10 Wettbewerbsleistungen

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Unterlagen gefordert:

– xy Pläne DIN A0 (siehe Layoutvorgabe Anlage Teil D), zwei farbige Plansätze (ein Satz gerollt als Präsentationspläne, ein Satz gefaltet als Prüfpläne).
– Zur Sicherstellung einer guten überlappenden Hängung sind die Pläne mit Darstellung von Grundrissen und Ansichten im Überformat zu drucken.
– Ein kompletter Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
– Digitale Prüfpläne auf Datenstick, Dateien in der Größe der Verkleinerungen / Einzeldarstellungen als dwg- / dxf-, jpg- und pdf-Dateien
– Verfassererklärung in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag (siehe Anlage Teil D)
– Karte DIN A5 (Vorlage siehe Anlage Teil D) mit den Namen der Verfasser, der sonstigen am Wettbewerb Beteiligten, mit Büroanschriften und Kontaktdaten. Die Karte ist mit der Verfassererklärung im verschlossenen Umschlag zu übergeben.
– Verzeichnis der eingereichten Unterlagen (siehe Anlage Teil D).

Als Wettbewerbsleistungen sind zu erbringen:

– Schwarzplan: Darstellung der räumlichen Einordnung im Kontext der weiteren Umgebung, M 1:1.000 (Plangrundlage siehe Anlage Teil D)
– Lageplan M 1:500 (Plangrundlage siehe Anlage Teil D), Dachaufsicht mit Darstellung des Baukörpers, der Verkehrswege, der Lage der Zufahrten und Eingänge sowie der Freiräume (Grün- und Platzflächen, Vegetation)
– Grundrisse M 1:200, EG-Grundriss mit Darstellung der Freianlagen und Gebäudezugänge, sowie alle weiteren zum Verständnis erforderlichen Unter- / Obergeschosse mit Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm
– Alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte, Ansichten M 1:200 mit dem geplanten Verlauf der Geländeoberkante, mit Gebäude-, Geschoss- und Raumhöhen
– Ein beispielhafter Fassadenschnitt und eine Teilansicht M 1:50 mit Aussagen zu Wandaufbauten, Materialien, Sonnenschutz
– Eine Perspektive des Jugendbegegnungszentrums mit Blickrichtung auf den Eingang sowie eine Perspektive des Innenraums (skizzenhafte Darstellung) zur Vertiefung und Darstellung des Entwurfsgedankens
– Funktionsschema des Raumprogramms mit farblicher Darstellung der festgelegten Raumprogrammmodule, -gruppen (M 1:500), verpflichtend einzuhaltende Farbvorgaben (Farbvorgaben siehe Anlage Teil D Raumprogramm)

- Soll-Ist-Gegenüberstellung Raumprogramm (Vorlage siehe Anlage Teil D)
- Berechnungen nachprüfbar und aufgestellt nach DIN 277, Berechnung der Nutzfläche (NUF), Verkehrsfläche (VF), Technische Funktionsfläche (TF), Brutto-Grundfläche (BGF), Formblätter siehe Anlage Teil D
- Angaben zu Flächenrelationswerten NUF / BGF (Formblätter siehe Anlage Teil D) zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Konzeptes
- Flächenbilanzen und freiraumplanerische Kennwerte auf vorgegebenem Formblatt, Berechnungsblätter (s. Anlage Teil D)
- Erläuterungsbericht, max. 2 DIN A4 Seiten als separater Ausdruck, ggf. mit einfachen schematischen Skizzen und Piktogrammen (siehe Anlage Teil D):
  - Leitidee
  - Innere und äußere Erschließung, räumliche Organisation
  - Architektursprache, Fassadengestaltung, Konstruktion
  - Ökologisch-energetisches Konzept, Nachhaltigkeit
  - Freianlagen.
- Modell M 1:500 auf mitgelieferter Modellplatte (siehe Anlage Teil D).

Leistungen, die über die geforderten Leistungen hinausgehen, werden von der Vorprüfung abgedeckt bzw. abgehängt.

2.11 Wettbewerbsbeiträge, Kennzeichnung

Jede(r) Teilnehmer*in darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

Zur guten Lesbarkeit sind alle Zeichnungen mit dunkler Linie auf hellem Grund darzustellen. Der Grundriss sollte einen Nordpfeil aufweisen.

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind entsprechend der Layoutvorgabe durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, ca. 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Dies gilt auch für die Prüfpläne. Die Zahlen sind so zu wählen, dass keine Rückschlüsse auf den Planverfasser möglich sind (z.B. keine Geburtsdaten / keine Postleitzahlen) und dass keine doppelte Verwendung der gleichen Zahlenkombination wahrscheinlich wird (z.B. keine Verwendung von Zahlenfolgen, Datum der Wettbewerbsabgabe o.ä.). Die Pläne sind entsprechend ihrer Reihenfolge zu nummerieren. Weder die Wettbewerbsarbeiten noch Ihre Verpackung dürfen Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des Verfassers enthalten.

Ein Datenstick soll einen Satz der Präsentations- / Vorprüfpläne als pdf und jpg, die Darstellungen zur Vorprüfung als pdf, jpg und dxf / dwg, Einzeldarstellungen als pdf, jpg und dxf / dwg sowie den Erläuterungsbericht und das Unterlagenverzeichnis als doc und pdf beinhalten.

Für Pixeldateien (jpg) gilt eine Auflösung von 300 dpi in Originalgröße der Pläne.

Es ist darauf zu achten, dass die Dokumenteneigenschaften keinen Hinweis auf den Verfasser enthalten. Dies bezieht sich sowohl auf die Layer- und Dateibezeichnung als auch auf versteckte Informationen zur Datei, in denen beispielsweise der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern der Datei zu löschen.

Dazu muss für das Dokument in der Befehlsleiste 'Datei' / 'Eigenschaften' aufgerufen werden. Dort ist in der Rubrik 'Datei-Info' der dortige Inhalt zu löschen. Ebenso ist unter 'Extras'/ 'Optionen' / 'Benutzerinfo' zu verfahren. Es wird sicherheitshalber empfohlen, das Dokument zu kopieren und anschließend zu überprüfen, dass keine Benutzerhinweise zu finden sind.

Der Datenstick trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von den Formatangaben, z.B. 'pdf' - Benennung der Dateien nachfolgendem Beispielschema: kennzahl_lageplan.pdf.

Die CD ist auf einem Windows-kompatiblen PC zu erstellen.

2.12 Prämierung / Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme und die Preisgelder wurden unter Berücksichtigung der RPW 2013 mit xy EUR zzgl. MwSt. ermittelt.

Die Bewerberteams erhalten bei Einreichung einer prüffähigen Arbeit eine Aufwandsentschädigung in Höhe von xy EUR netto. Bei einer möglichen Teilnehmerzahl von 15 Teams ergibt sich hieraus ein Betrag von xy EUR. Sollten weniger als 15 Teams am Verfahren teilnehmen, wird die verbleibende Summe auf die teilnehmenden Teams verteilt.

Für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb wird ein Preisgeld von xy Euro (zzgl. MwSt.) zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist folgende Aufteilung:

1. Preis	xy Euro
2. Preis	xy Euro
3. Preis	xy Euro
Anerkennungen	xy Euro insgesamt.

Für den freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb wird ein Preisgeld von xy Euro (zzgl. MwSt.) zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist folgende Aufteilung:

1. Preis	xy Euro
2. Preis	xy Euro
3. Preis	xy Euro
Anerkennungen	xy Euro insgesamt.

Die gesetzliche Mehrwertsteuer (MwSt) ist in den genannten Beträgen nicht enthalten. Bei der Auszahlung an ausländische Preisträger wird die Mehrwertsteuer von der Ausloberin in Deutschland abgeführt, bei in Deutschland ansässigen Preisträgern zusätzlich ausgezahlt.

Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts zugeteilt. Eine Änderung von Anzahl und Höhe der Preise innerhalb der genannten Summe ist bei einstimmigem Beschluss des Preisgerichts möglich.

Die Auszahlung der Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der Teilnehmer*innen im Anschluss an das Verfahren. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll der Preisgerichtssitzung versandt.

2.13 Weitere Bearbeitung / Verhandlungsverfahren nach VgV

Die Ausloberin beabsichtigt unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts die Vergabe der weiteren Planungsleistungen an den*die 1. Preisträger*in

- sofern kein wichtiger Grund[3] einer Beauftragung entgegensteht (vgl. § 63 VgV) und soweit die Arbeitsgemeinschaft, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn das Preisgericht mehrere 1. Preisträger*innen oder kein*en 1. Preisträger*in empfehlen sollte;
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll (Voraussetzung u.a. Beschluss des Rats der Gemeinde, Mittelbereitstellung im Rahmen des Haushalts unter Berücksichtigung von Fördermitteln

Dazu wird im Anschluss an den Wettbewerb ein Verhandlungsverfahren gemäß § 14 Abs. 4 (8) VgV durchgeführt.

[3] S. § 8 Abs. 2 RPW. Wichtige Gründe in diesem Sinn sind außerordentliche, erst nach der Auslobung aufgetretene oder bekannt gewordene Umstände. Hierunter können auch wirtschaftliche Gründe oder die nicht gesicherte Finanzierung des Projektes fallen.

Die zu beauftragenden Planungsleistungen erstrecken sich, vorbehaltlich der Bereitstellung von Fördermitteln, mindestens bis zur Erarbeitung von Leitdetails in der LPH 5 (n. § 34 + 39 HOAI) und werden stufenweise übertragen.

Ein Rechtsanspruch auf weitere Beauftragung besteht nicht. Zunächst werden die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt.

Sollte ein Vertrag mit den 1. Preisträger*innen nicht zustande kommen, wird die Ausloberin die übrigen Preisträger*innen zu Verhandlungen einladen.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft, ein Mitglied oder mehrere Mitglieder dieser mit dem Verfahren zugrundeliegenden Planungsleistungen zu beauftragen.

Im Verhandlungsverfahren müssen folgende Nachweise der Eignung erbracht werden:

- Eigenerklärung der Beschäftigung von min. 3 qualifizierten Mitarbeitern, inkl. Inhaber gem. § 46 Abs. 3 Nr.1 VgV (ggf. mit Eignungsleihe gem. § 47 VgV)
- Eigenerklärung, dass kein Auftragsverbot wegen eines Russlandbezugs nach dem EU-Sanktionspaket vorliegt.

Die Zuschlagskriterien, über die maximal 600 Punkte erreicht werden können, stellen sich wie folgt dar:

- Wettbewerbsergebnis: Wichtung 40 % - max. 240 Punkte
  (1. Preis: 240 Punkte, 2. Preis: 160 Punkte, 3. Preis: 80 Punkte)
- Umsetzung der Anmerkungen des Preisgerichts: Wichtung 10 % - max. 60 Punkte
- Qualitäts- und Leistungsmerkmale: Wichtung 30 % - max. 180 Punkte
  - Methodik der Teamkommunikation (Qualifikation und Erfahrung Projektleitung und Planungsteam, Sicherstellung der Teamstabilität, Definition der Entscheidungsflüsse und Entscheidungshoheit, Umgang mit Datenzugriff und Datenfluss, Umfang und Turnus der Teamsitzungen)
  - Methodik der Kostenverfolgung (Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Anwendbarkeit für das Projekt, Feinmaschigkeit mit Zwischenstufen, Transparenz, Dynamische Anpassbarkeit mit Möglichkeit zu Korrekturen)
  - Methodik der Terminverfolgung (Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Anwendbarkeit für das Projekt, Feinmaschigkeit mit Zwischenstufen, Transparenz, dynamische Anpassbarkeit mit Möglichkeit zu Korrekturen)
  - Methodik der Qualitätskontrolle (Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsstrukturen, Einsehbarkeit des Projektstands für den Auftraggeber, Sicherstellung eines zentralen Datenzugriffs, Umgang mit Daten und Planfreigaben)
- Qualität des Honorarangebots: Wichtung 20 % - max. 120 Punkte.

Durch die Abgabe der Wettbewerbsarbeit erklärt sich jede(r) Teilnehmer*in damit einverstanden, im Falle einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung der Aufgabe einen Architektenvertrag mit der Ausloberin unter Zugrundelegung der HOAI abzuschließen.

Bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers werden bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet.

Preisrichter*innen, Sachverständige, Wettbewerbsbetreuer*innen und Vorprüfer*innen dürfen keine Planungsleistungen im Rahmen der Umsetzung der Wettbewerbsaufgabe übernehmen.

2.14 Nachprüfung des Verfahrens

Das Wettbewerbsergebnis wird allen Teilnehmern durch Zusendung der Protokolle des Preisgerichts bekannt gegeben.

Rügen (Verstoß gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren) sind an die Ausloberin zu richten. Diese trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit dem Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen.

Für Rügen wird auf § 160 Abs. 3 S. 1 GWB verwiesen. Ein Nachprüfungsantrag ist insbesondere unzulässig, wenn mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen ist.

Nachprüfstelle ist die Vergabekammer Westfalen, Albrecht-Thaer-Straße 9, 48147 Rumphorst.

2.15 Vertraulichkeit / Anonymität

Alle Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung der zur Verfügung gestellten Wettbewerbsunterlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Die für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung gestellten Plandateien dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden.

Eine weitere Verwendung bedarf der Zustimmung der Ausloberin und des den Wettbewerb betreuenden Büros. Die Anonymität ist während des gesamten Wettbewerbsverlaufs zu wahren.

2.16 Eigentum und Urheberrecht

Eigentum, Nutzung und Recht der Veröffentlichung bestimmt § 8 Abs. 3 RPW 2013. Das Urheberrecht verbleibt beim Verfasser. Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die nicht mit der weiteren Bearbeitung beauftragt worden sind, dürfen gemäß RPW nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

2.17 Rückgabe der Unterlagen

Die Unterlagen für die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin (§ 8 (3) RPW 2013). Die Modelle nicht prämierter Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Aufforderung der Teilnehmer*innen, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt.

Erfolgt keine Aufforderung innerhalb dieser Frist, erklärt der/die Teilnehmer*in, auf sein/ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Von der Rückgabe ausgenommen sind die eingereichten Pläne, USB-Sticks mit den Wettbewerbsbeiträgen für die Vorprüfung, das Preisgericht sowie Veröffentlichungen und Publikationen.

2.18 Haftung

Für eine Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin auf Kostenersatz für die Ausbesserung oder Wiederbeschaffung der beschädigten bzw. verlorenen Unterlagen, wenn sie diejenige Sorgfalt außer Acht gelassen hat, die sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt.

3 Verfahrensablauf

3.1 Ankündigung

Das Wettbewerbsverfahren wurde am xy.xy.xy auf dem Deutschen Vergabeportal (DTVP Deutsches Vergabeportal GmbH) bekannt gemacht.

3.2 Preisrichtervorbesprechung

Die Auslobung wird mit den Preisrichter*innen im Rahmen einer Vorbesprechung abgestimmt.

3.3 Tag der Auslobung / Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Den ausgewählten Wettbewerbsteilnehmern werden die Wettbewerbsunterlagen voraussichtlich am xy.xy.xy auf dem Deutschen Vergabeportal (DTVP Deutsches Vergabeportal GmbH) zum Download zur Verfügung gestellt.

3.4 Rückfragen / Kolloquium

Ein Kolloquium, zu dem Preisrichter*innen, Wettbewerbsteilnehmer*innen und Vorprüfer*innen eingeladen werden sowie eine gemeinsame Ortsbegehung finden am xy.xy.xy statt. Die Ergebnisse des Kolloquiums werden in einer Niederschrift festgehalten und allen Teilnehmern per E-Mail bzw. zum Download auf dem Deutschen Vergabeportal (DTVP Deutsches Vergabeportal GmbH) zur Verfügung gestellt. Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

Die Teilnahme an den Veranstaltungen wird dringend empfohlen. Rückfragen zur Aufgabenstellung können in Textform bis zum xy.xy.xy (Eingang) auf der Vergabeplattform gestellt werden.

Alle gestellten Fragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums beantwortet. Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit der Ausloberin ist abzusehen. Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung, auf die sie sich beziehen, Bezug zu nehmen. Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

3.5 Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Alle einzureichenden Wettbewerbsunterlagen sind mit der Kennzahl zu versehen.

Der Wettbewerbsbeitrag (Pläne) ist bis xy.xy.xy, xy.00 Uhr zu senden an:
Freischlad + Holz, Planung und Architektur, Spreestraße 3a, 64295 Darmstadt

Der Wettbewerbsbeitrag (Modell) ist bis xy.xy.xy, xy.00 Uhr zu senden an:
Architekten Freischlad + Holz, Spreestraße 3a, 64295 Darmstadt

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit.

Die Teilnehmenden haben dafür zu sorgen, dass der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig oder das Aufgabedatum aus sonstigen Gründen unklar ist, werden solche Arbeiten, vorbehaltlich der von den Teilnehmenden zu erbringenden Nachweise zeitgerechter Einlieferung mit beurteilt.

Bei einer persönlichen Abgabe der Pläne oder des Modells im Büro Freischlad + Holz, Planung und Architektur, Spreestraße 3 a, 64295 Darmstadt, gelten die Öffnungszeiten von 09.00 Uhr – 17.00 Uhr. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender der Empfänger einzusetzen.
Bei Einreichung durch Post- oder Kurierdienst ist eine Kopie des Aufgabebelegs in gleicher anonymisierter Weise wie die Arbeit selbst, mit der Kennziffer versehen, an das Wettbewerbsmanagement zu senden. Die Teilnehmer können überprüfen, ob ihre Wettbewerbsarbeiten bei der Ausloberin eingegangen sind. Auf der Deutschen Vergabeplattform werden die Kennzahlen der eingetroffenen Arbeiten veröffentlicht.

3.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung findet nach Abgabe der Wettbewerbsunterlagen ab dem xy.xy.xy statt.

3.7 Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung findet voraussichtlich am xy.xy.xy statt.

3.8 Abschluss des Wettbewerbes, Bekanntmachung des Ergebnisses, Ausstellung

Die Ausloberin informiert die Teilnehmenden über das Ergebnis der Preisgerichtssitzung durch Bereitstellung des Protokolls auf dem Deutschen Vergabeportal (DTVP Deutsches Vergabeportal GmbH). Alternativ wird dieses per E-Mail an die Wettbewerbsteilnehmenden versandt.

Soweit ein(e) Preisträger*in wegen eines Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträger sowie sonstige Teilnehmende in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich seines Protokolls nichts anderes bestimmt hat. Die Wettbewerbsergebnisse werden zeitnah öffentlich ausgestellt. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden nach dem Preisgericht bekannt gegeben.

3.9 Fristen und Termine (Stand 10.08.2026)

Beauftragung / Kick-Off	31. KW
Vorbereitung Wettbewerb / Entwurf Auslobung Teil A / Teil B / Teil C	bis 40. KW
Vorabstimmung AK NRW	bis 42. KW
Preisrichtervorgespräch	**43. KW (20.10.2026)**
Finalisierung Auslobung Teil A / B / C / D finale Abstimmung AK NRW -	bis 45. KW
Veröffentlichung Wettbewerb[5]	46. KW
Abgabe Teilnahmeanträge	51. KW
Auswahl der Teilnehmenden	**05. KW 2027 (02.02.2027)**
Aufforderung zur Wettbewerbsteilnahme	05. KW 2027
Bestätigung der Wettbewerbsteilnahme	06. KW 2027
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	06. KW 2027
Rückfragen zum Wettbewerb bis	08. KW 2027
Rückfragenkolloquium inkl. Ortsbegehung	**09. KW 2027 (03.03.2027)**
Abgabe der Wettbewerbsunterlagen (Bearbeitungszeit 11 Wochen)	17. KW 2027
Preisgerichtssitzung	**28. KW 2027 (13.07.2027)**
VgV-Verfahren	**39. KW 2027 (28.09.2027)**

4 Ferien NRW: Sommer 20.07.2026 - 01.09.2026 / Herbst 17.10.2026 – 31.10.2026 / Weihnachten 23.12.2026 – 06.01.2027 / Ostern 22.03.2027 – 03.04.2027/ Pfingstferien 18.05.2027 / Sommer 19.07.2027 – 31.08.2027

5 Mind. 30 Tage bis zur Abgabe Teilnahmeantrag

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
612 Nachhaltige Entwicklung

Vorlagen-Nummer
332/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	22.09.2026
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	23.09.2026
3.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Marktstraße 9
hier: Nutzungskonzept

Beschlussvorschlag:
Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit der Polizei NRW und dem Citymanagement Eschweiler e.V. Nutzungsverträge für das städtische Gebäude Marktstraße 9 mit einer zunächst zehnjährigen Laufzeit abzuschließen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 28.08.2026 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:
Das Grundstück und das historische Gebäude Marktstraße 9 wurde im Jahr 2017 von der Stadt Eschweiler gekauft. Nach einigen Jahren des Leerstands hat die Verwaltung im Oktober 2020 Fördermittel aus der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) beantragt, die im August 2022 bewilligt wurden.
Ziel der Fördermaßnahme ist es, das Gebäude aus dem Jahr 1900 ressourceneffizient und klimagerecht zu sanieren, als Alternative zum Abriss und Neubau.

Da bei der Flut im Juli 2021 auch die Marktstraße betroffen war, musste das Objekt auch in die Förderung des Wiederaufbauplans (WAP) aufgenommen werden.
Die Sanierung des Gebäudes läuft derzeit. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2027 geplant.
Die Sanierungskosten werden anteilig gefördert über NKI und den WAP. Ein nicht förderfähiger Eigenanteil verbleibt bei der Stadt. (s. auch VV 259/25)

Ursprünglich war die Umnutzung der Marktstraße 9 zum „Haus des Strukturwandels" geplant, mit einem noch nicht abgestimmten Angebot von Beratungs- und Informationsdienstleistungen zur nachhaltigen Entwicklung und dem laufenden Strukturwandel in Eschweiler. Zudem sollten die Büroflächen und Besprechungsräume unterschiedlichen zivilgesellschaftlichen Gruppen, Vereinen und Organisationen zur Verfügung gestellt werden.
Wegen fehlender personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt, um die Organisation der geplanten vielfältigen Nutzungen zu gewährleisten, wurde zwischenzeitlich nach anderen Nutzungsmöglichkeiten gesucht.
Dabei waren die Bemühungen der Stadtverwaltung, über die zentral gelegene Immobilie eine Polizeipräsenz in Eschweiler zu erhalten, erfolgreich. Das Gebäude soll zukünftig überwiegen vom Bezirksdienst der Polizei und dem Ordnungsamt der Stadt als zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger genutzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dem Citymanagement e.V. ein Büro im DG für die Mitnutzung zur Verfügung zu stellen.

Nach Verhandlungen und Gesprächen mit den Fördergebern, die dem Ansinnen der Stadt zustimmten, der Polizei, dem Ordnungsamt der Stadt und dem Citymanagement e.V., konnte die folgende, nachhaltige Nutzung der Marktstraße 9 vereinbart werden.

Geschoss	Raumnummer /Bezeichnung	Größe	Nutzer / Nutzung
EG	R 0.01 „Ladenlokal" R 0.02 „Teeküche"	26,95 m²	Vorrangig Bezirksdienst (BD) der Polizei für Bürgerkontakte und -sprechstunden; Mitnutzung KOD
EG	R 0.03 „Flur und Treppenhaus"	13,00 m²	Für alle Nutzer; evtl. Wartebereich (wird geprüft)
EG	R 0.04 „WC barrierefrei"	6,24 m²	Für Besucher und BD, KOD
1.OG	R 0.01 „Büro groß" R 0.02 „Büro klein"	42,58 m²	Alleinige Nutzung durch BD
1.OG	R 1.04+R 1.05 „WC"	7,88 m²	Für alle Nutzer
2.OG	R 2.01 „Büro groß"	27,47 m²	Für den KOD zur alleinigen Nutzung
2.OG	R 2.02 „Büro klein"	9,84 m²	Für den BD zur alleinigen Nutzung
3.OG	R 3.01 „Besprechungsraum"	34,02 m²	Für die Stadt allgemein, den KOD, den Citymanagement e.V. und die Polizei. Nutzung nach Absprache
1.-3.OG	Flur, Treppenhaus	9,70 m²	Für alle Nutzer
Kellergeschoss	Lagerraum	40,90 m²	Für alle Nutzer
Außenbereich	Terrasse und Garten	32 m²	Vorrangig für den BD zur alleinigen Nutzung
	insgesamt	218,58 m²	

Neben den geplanten Nutzungen durch den Bezirksdienst der Polizei sowie dem Ordnungsamt der Stadt, ist auch eine Mitnutzung durch die Wache Süd geplant und von weiteren Polizeikräften zu speziellen Anlässen möglich.

Vor der Liegenschaft werden zwei feste Stellplätze für die Dienstfahrzeuge des BD vorgesehen. Ausstattungen im Gebäude, die speziell für das Polizeipräsidium Aachen (PPA) geschaffen werden sollen, werden über das PPA finanziert.
Die Liegenschaft erhält eine entsprechende Beschilderung bzw. ein beleuchtetes Polizeischild, um die Sichtbarkeit der Anlaufstelle zu erhöhen sowie die Präsenz der Polizei in diesem Bereich zu verdeutlichen.
Da während der Bindungsfrist der Fördermaßnahme – 10 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. Ende des Bewilligungszeitraumes – eine Vermietung des Gebäudes mit einer Gewinnerzielungsabsicht nicht erlaubt ist, wird das Gebäude Marktstraße 9 zunächst für 10 Jahre mietfrei verpachtet. Im Anschluss ist eine ortsübliche Miete zu vereinbaren. Die laufenden Nebenkosten des Gebäudes werden anteilig von den Nutzern übernommen. Entsprechende Nutzungsverträge werden abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Nutzung der Marktstraße 9 wird im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung mit dem BD der Polizei und dem Citymanagement e.V. geregelt. Die finanziellen Auswirkungen werden im Zuge der gesonderten Beschlussvorlage für die Nutzungsvereinbarungen betrachtet.

Personelle Auswirkungen:
Die Erstellung der Nutzungsvereinbarungen sowie die Verwaltung der Liegenschaft bindet personelle Kapazitäten bei der Abteilung 602.

Anlagen:

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
321 Verkehr, Veranstaltungen, Notfallplanung und Bürgerbüro

Vorlagen-Nummer
354/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Antrag: Verkehrssituation Parkplatz Blaustein-See

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 27.08.2026 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 Schreiben v. 28.04.2026 beschreibt die CDU-Fraktion, dass mit dem Beginn des Frühlings und dem bevorstehenden Sommer erhebliche Lärmstörungen für die Anwohnerinnen und Anwohner in Dürwiß zu erwarten sind. Insbesondere die sich dort regelmäßig treffende Tuning-Szene sorgt durch aufheulende Motoren, und unnötiges Beschleunigen sowie laute Musik wiederholt für Ruhestörungen bis in die späten Abend- und Nachtstunden. Darüber hinaus entstehen durch riskante Fahrmanöver und überhöhte Geschwindigkeiten immer wieder gefährliche Verkehrssituationen.

Die CDU-Fraktion bittet daher die Verwaltung um Auskunft, welche konkreten Maßnahmen seither ergriffen wurden, um die geschilderten Belästigungen und Gefährdungen einzudämmen. Darüber hinaus beantragt die CDU-Fraktion zu prüfen, ob der obere Parkplatz an den Einfahrten mit Temposchwellern – analog zur Ausgestaltung am Parkplatz des Freibades – oder sog. „Kölner Tellern" versehen werden kann.

Mit Sitzungsvorlage 274/26 hat der Rat der Stadt Eschweiler den entsprechenden Antrag der CDU-Fraktion zur weiteren Beratung an den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität verwiesen. Die Verwaltung nimmt hierzu nachfolgend zu den einzelnen Punkten Stellung.

Allgemeine Lage:

Aus Sicht des Ordnungsamtes gehen derzeit weiterhin vereinzelt Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern aus Dürwiß ein, wenn auch nicht mehr in dem Umfang wie in den vergangenen Jahren. Gegenstand der Beschwerden sind insbesondere Lärmbelästigungen in den Abendstunden durch starkes Beschleunigen von Fahrzeugen, aufheulende Motoren sowie quietschende Reifen.

Am Samstag, den 01.08.2026, wurde hierzu gemeinsam mit der Direktion Verkehr der Polizei ein Schwerpunktdienst durchgeführt. Im Rahmen dieses Einsatzes fanden unter anderem Geschwindigkeitskontrollen mittels Lasermessung auf der Jülicher Straße sowie der Alsdorfer Straße statt. Im Rahmen des Einsatzes wurde insgesamt nur eine geringe Anzahl an Verstößen festgestellt. Durch die gemeinsame Präsenz von Polizei und Ordnungsamt konnte jedoch eine erhöhte Kontroll- und Präsenzwirkung erzielt werden. Gleichzeitig wurde hierdurch das Sicherheitsgefühl der Anwohnerinnen und Anwohner gestärkt.

Ein weiterer gemeinsamer Schwerpunktdienst ist bereits in Planung und soll im zweiten Halbjahr 2026 durchgeführt werden. Darüber hinaus wird der betreffende Bereich durch den Kommunalen Ordnungsdienst im Rahmen der regulären Dienst- und Präsenzzeiten in unregelmäßigen Abständen aufgesucht. Dabei werden entsprechende Kontrollen im Rahmen der eigenen Zuständigkeit durchgeführt.

Unabhängig von dem gemeinsamen Schwerpunktdienst wurden im Rahmen des regulären Wach- und Wechseldienstes der Polizei in unregelmäßigen Abständen Ansammlungen von Personen mit besonderem Interesse an Kraftfahrzeugen im betroffenen Bereich festgestellt. Die im Zusammenhang mit diesen Feststellungen durchgeführten polizeilichen Maßnahmen führten zu keinen Feststellungen von Ordnungswidrigkeiten oder Straftaten. Aus Sicht der Polizei liegen daher derzeit keine konkreten Anhaltspunkte für einen besonderen ordnungs- oder kriminalitätsbezogenen Schwerpunkt vor. Gleichwohl ist festzustellen, dass der betreffende Parkplatzbereich insbesondere während der wärmeren Jahreszeit als Aufenthalts- und Verweilort genutzt wird.

Ergänzend teilt die StädteRegion Aachen mit, dass auf der Alsdorfer Straße derzeit zwei mobile Messstellen in Höhe des Lindenhofs betrieben werden.

Temposchwellen:

Auf dem Parkplatz am Freibad sind in den jeweiligen Zufahrtsbereichen bereits geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen in Form von Fahrbahnschwellen vorhanden. Grundsätzlich besteht die technische Möglichkeit, entsprechende Einrichtungen auch in den beiden Zufahrtsbereichen des Parkplatzes am Kreisverkehr zu installieren.

Aus fachamtlicher Sicht wäre darüber hinaus ergänzend die Installation sogenannter „Kölner Teller“ auf dem Parkplatz sinnvoll, die dort teilweise bereits vorhanden sind.

Für die Umsetzung von Maßnahmen dieser Art stehen im Haushaltsjahr 2026 derzeit keine entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Einbau von Temposchwellen würde für beide Zufahrtsbereiche des Parkplatzes am Kreisverkehr voraussichtlich Kosten in Höhe von rund 500 € verursachen.

Für die Installation einer Reihe sogenannter „Kölner Teller“ auf dem Parkplatz ist mit Kosten von etwa 1.500 € zu rechnen. Die endgültige Anzahl der erforderlichen Reihen wäre im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Personelle Auswirkungen:

Die Umsetzung der Maßnahmen bindet personelle Ressourcen in der Dienststelle 32/Ordnungsamt.

Die etwaige Umsetzung der Temposchwellen bzw. „Kölner Teller“ würde darüber hinaus zusätzliche personelle Ressourcen in der Dienststelle 66/Amt für Tiefbau, Grünflächen und Baubetriebshof binden.

Anlagen:

CDU-Antrag v. 28.04.2026
Vorlage Stadtrat

CDU-Fraktion | Johannes-Rau-Platz | 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Bürgermeister Patrick Nowicki
über Mail: ratsbuero@eschweiler.de

Eschweiler, den 28.04.2026

Antrag: Verkehrssituation Parkplatz Blausteinsee

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit dem Beginn des Frühlings und dem bevorstehenden Sommer wird auch der obere Parkplatz des Blausteinsees wieder als beliebter Treffpunkt für zahlreiche Besucherinnen und Besucher dienen.

Leider sind mit diesen täglichen Zusammenkünften seit Jahren auch erhebliche Lärmstörungen für die Anwohnerinnen und Anwohner in Dürwiß verbunden. Insbesondere die sich dort regelmäßig treffende Tuning-Szene sorgt durch aufheulende Motoren, unnötiges Beschleunigen sowie laute Musik wiederholt für Ruhestörungen bis in die späten Abend- und Nachtstunden. Darüber hinaus entstehen durch riskante Fahrmanöver und erhöhte Geschwindigkeiten immer wieder gefährliche Verkehrssituationen. Die Thematik wurde bereits in der Sitzung der Arbeitsgruppe Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit am 04.02.2026 diskutiert.

Die CDU-Fraktion bittet die Verwaltung daher um Auskunft, welche konkreten Maßnahmen seither ergriffen wurden, um die geschilderten Belästigungen und Gefährdungen einzudämmen.

Darüber hinaus beantragt die CDU-Fraktion zu prüfen, ob der obere Parkplatz an den Einfahrten mit Temposchwellern – analog zur Ausgestaltung am Parkplatz des Freibades – oder sog. „Kölner Tellern“ versehen werden kann.

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

Begründung:
Aus Sicht der CDU könnte eine solche bauliche Maßnahme dazu beitragen, die Einfahrt in den Parkplatzbereich insgesamt sicherer zu gestalten. Gleichzeitig würde die Zufahrt für Fahrzeuge aus dem Bereich der Tuning-Szene erschwert, wodurch die Attraktivität des Treffpunkts reduziert werden könnte.

Ziel muss es sein, einen angemessenen Ausgleich zwischen der legitimen Nutzung des Blausteinsees als Freizeit- und Erholungsort und dem berechtigten Interesse der Anwohnerschaft an Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Schlenter

Thomas Schlenter
Fraktionsvorsitzender

gez. Simon Becker
Ortsverbandsvorsitzender
CDU Ortsverband Dürwiß

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
I/BdB - Büro des Bürgermeisters

Vorlagen-Nummer
274/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	11.06.2026

Verkehrssituation Parkplatz Blaustein-See; hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 28.04.2026

Beschlussvorschlag:
Der Rat der Stadt Eschweiler verweist den als Anlage 1 beigefügten Antrag in den dafür zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini	Datum: 27.05.2026 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:
Der als Anlage 1 beigefügte Antrag der CDU-Fraktion vom 28.04.2026 wird zur weiteren Bearbeitung in den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Parkplatz_Blausteinsee_Antrag

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
660 Straßenbau und Verkehr

Vorlagen-Nummer
383/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Großbaumaßnahmen und Generalsanierungen im Rheinland bis 2030

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 10.09.2026 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 kommenden Jahre werden für die Mobilität im Rheinland besonders herausfordernd. Großbaustellen, Generalsanierungen und unerwartete Sperrungen zentraler Verkehrsachsen zeigen, wie stark kommunale Abläufe, Pendelverkehre und die lokale Erreichbarkeit betroffen sein können.

Der Zweckverband go.Rheinland strebt daher – gemeinsam mit dem Zukunftsnetz Mobilität NRW (ZNM NRW) – mit seiner Kommunikationsstrategie eine frühzeitige und transparente Aufklärung der Bevölkerung über die bevorstehenden weitreichenden und längerfristigen Mobilitätsveränderungen im Rheinland an. Hierdurch soll Betroffenen frühzeitig ermöglicht werden, ihre Mobilitätsoptionen zu prüfen und Kommunen und Unternehmen ggf. zur (Weiter-) Entwicklung alternativer Mobilitätsangebot angeregt werden.

Im Sommer 2026 fand eine erste Informationsveranstaltung von go.Rheinland in Zusammenarbeit mit dem ZNM NRW statt. Zukünftig sollen etwa halbjährlich weitere Veranstaltungen dieser Art folgen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde erläutert, dass die anstehenden Großbaustellen im Rheinland bis 2030 verstärkt gebündelt werden. Hierdurch wird die Zahl der Einzelmaßnahmen reduziert, was jedoch mit längeren Sperrzeiträumen einhergeht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass mit weitreichenden Einschränkungen aufgrund von Sanierungs- und Ausbauarbeiten gerechnet werden muss. Maßnahmen, welche sich über mehrere Monate erstrecken, stellen die Korridorsanierungen, die Sanierungen der Kölner Brücken, der Ausbau der S-Bahn-Linie 11 (Düsseldorf - Bergisch Gladbach) sowie die Elektrifizierungsarbeiten in der Eifel, Voreifel und des EVS-Gebietes dar.

Aus der Baustellenvorschau bis Juni 2027 in Anlage 1 geht hervor, dass die Stadt Eschweiler voraussichtlich durch die Maßnahmen auf Streckenabschnitten der RB 20, des RE 1 und RE 9 direkt und indirekt betroffen sein wird.

Eine für die Stadt Eschweiler besonders herausfordernde Maßnahme stellt der Abbruch und Neubau der Brücke Eisenbahnüberführung (EÜ) Röthgener Straße dar. Aufgrund einer von der Deutschen Bahn eingeplanten Vollsperrung ist die Bauzeit zwingend für denselben Zeitraum von Mitte bis Ende 2029 angesetzt. In diesem Zeitraum wird die Durchfahrt zwischen Florianweg und Eisenbahnstraße für alle Fahrzeuge voll gesperrt. Die Röthgener Straße zwischen Burgstraße und Eisenbahnstraße bleibt dagegen für Anliegerinnen und Anlieger frei. Darüber hinaus wird die Eisenbahnstraße zwischen Johanna-Neumann-Straße und Röthgener Straße gesperrt; ggf. muss die Sperrzone noch etwas erweitert werden. Die gesetzlich einzuhaltende Anfahrtszeit für Rettungseinsätze der Feuerwehr können über eine Sonderlösung sichergestellt werden.

Im Nachgang des Brückenneubaus erfolgt voraussichtlich von Anfang bis Mitte 2030 der Neubau der Röthgener Straße sowie der Umbau der Eisenbahnstraße. Während dieser Baumaßnahmen wird die Durchfahrt für Rettungseinsätze ermöglicht.

Mit Abschluss der Baumaßnahme:
- wird die Eisenbahnstraße auch für den Kfz-Verkehr in beide Richtungen befahrbar,
- werden Abbiegevorgänge vom Sticher Berg kommend in Richtung Eisenbahnstraße ermöglicht,
- wird der Radverkehr sicher über die Röthgener Straße und Eisenbahnstraße samt Knotenpunkt geführt,
- wird eine neue Ampelanlage am Knotenpunkt Röthgener Straße-Eisenbahnstraße eingerichtet,
- wird das Wohngebiet entlastet, da die Anbindung des ÖPNV zum Eschweiler Hauptbahnhof über die Eisenbahnstraße in beide Richtungen ermöglicht wird.

Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgt in Eschweiler eine großräumige Umleitung des Verkehrs über die Straßen Am Hohenstein und Odilienstraße bzw. Aachener Straße / Indestraße in Richtung Innenstadt.

Neben den allgemeinen Einschränkungen aufgrund von Großbaumaßnahmen und Generalsanierungen wird erwartet, dass der zu verlagernder Güterverkehr das Angebot für den

Schienenpersonennahverkehr (SPNV) reduziert. Darüber hinaus sind Verkehrsverlagerungen auf die Straße zu erwarten, welche durch die vermehrte Nutzung des privaten Pkw aber auch durch die bereitgestellten Schienenersatzverkehre (Busse) verursacht werden.

Angesichts dieser Herausforderungen werden ggf. auch Arbeitgebende gefordert, durch flexiblere Arbeitszeitmodelle und Homeoffice-Optionen dazu beizutragen, das Verkehrsaufkommen zu minimieren und Stoßzeiten zu entlasten.

Weiterführende Informationen zu den bevorstehenden Baumaßnahmen werden der Öffentlichkeit in einer Baustellenjahresvorschau unter www.gorheinland.com/auskunft/baustellenuebersicht zur Verfügung gestellt. Eine interaktive Baustellenkarte mit NRW-weitem Ausblick auf geplante Baumaßnahmen findet sich unter www.baustellenueberblick.zuginfo.nrw.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Personelle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Anlage 1: Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

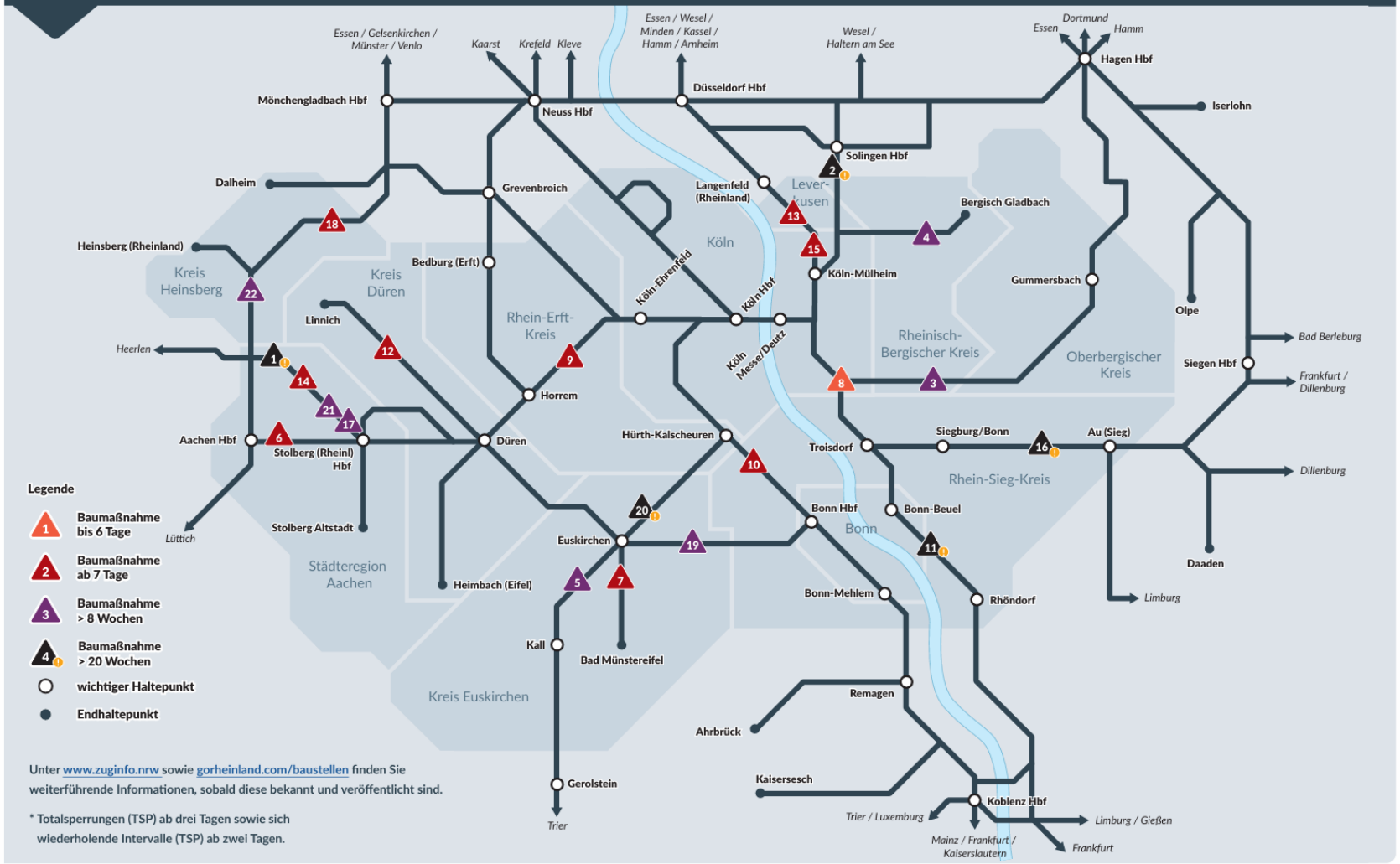
Digitale Informationsveranstaltung
Köln, 30.06.2026

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Das aktuelle Baugeschehen

- Weiterhin **umfangreiches Baugeschehen**: Baumaßnahmen werden vermehrt gebündelt und führen zu weniger Einzelmaßnahmen, jedoch längeren Sperrzeiträumen.
- In den kommenden Jahren ist mit weiteren **weitreichenden Einschränkungen** aufgrund von Sanierungs- und Ausbauarbeiten zu rechnen, z.B.:
  - Korridorsanierungen (jeweils ca. fünf Monate)
  - Kölner Brücken (ca. 17 Monate)
  - Ausbau S 11
  - Elektrifizierungsarbeiten (Eifel, Voreifel, EVS)
- go.Rheinland informiert u.a. durch den halbjährlichen Versand einer **Stakeholder-Kommunikation** über die Baumaßnahmen der kommenden 12 Monate oder durch eine „**12-Wochen-Vorschau**“ detaillierter über Baumaßnahmen der kommenden 3 Monate

Die auswirkungsstärksten* Baumaßnahmen im Rheinland 06/2026 – 05/2027



Stand: 05/2026 · Alle Angaben ohne Gewähr · Seite 1/6

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Übersicht Baustellenvorschau Juli 2026 – Juni 2027

Zeitraum	Vsl. gesperrter Sperrabschnitt	Betroffene Linien
02.07.-10.07.2026	Hürth-Kalscheuren – Oberwinter	RE 5 (RRX), RB 26, RB 30, RB 48
10.07.-12.12.2026	Troisdorf – Koblenz – Wiesbaden	RE 8, RB 27, RB 30, RB 48, S 19
03.08.-30.08.2026	Krauthausen – Linnich	RB 21 Nord
21.08.-04.12.2026	Köln-Mülheim – Düsseldorf-Oberbilk	RE 1 (RRX), RE 5 (RRX), S 6, S 11
13.12.-09.07.2027	(Troisdorf / Siegburg/Bonn –) Hennef (Sieg) – Siegen Hbf	RE 9, S 12, S 19, RB 90
11.01.-07.05.2027	Eschweiler-St. Jöris – Stolberg Hbf	RB 20
29.01.-05.02.2027	Geilenkirchen – Mönchengladbach Hbf	RE 4, RB 33

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Übersicht Baustellenvorschau Juli 2026 – Juni 2027

Zeitraum	Vsl. gesperrter Sperrabschnitt	Betroffene Linien
01.02.-01.03.2027	Euskirchen – Bonn Hbf	S 23
01.03.-30.11.2027	Hürth-Kalscheuren – Trier Hbf	RE 12, RE 22 / RB 22, RB 24
10.05.-25.08.2027	Alsdorf Annapark – Eschweiler-St. Jöris	RB 20
14.05.-09.07.2027	Herzogenrath / Dalheim – Mönchengladbach Hbf / Heinsberg	[RE 8,] RE 9, [RB 27,] RB 33, RB 34

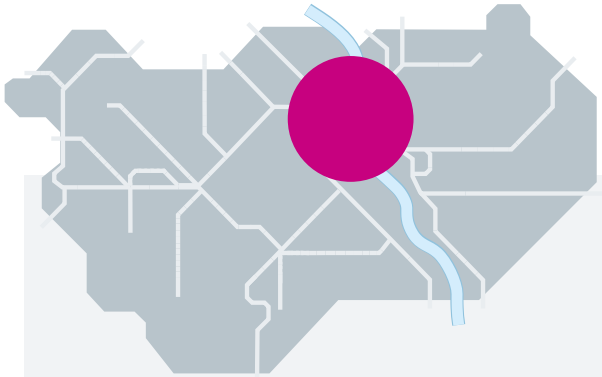
- Weitere Informationen zu den aufgelisteten Baumaßnahmen erhalten Sie in unserer **Baustellenjahresvorschau unter** www.goRheinland.com

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Region Köln

- **13.12.2026 – 09.07.2027:** Totalsperrung (Troisdorf / Siegburg/Bonn –) Hennef (Sieg) – Siegen Hbf
- **08.01.-19.01.2027:** Totalsperrung Köln Hbf (Gleise des Fern- und Regionalverkehrs und Köln Messe/Deutz (nur Gleise des Regionalverkehrs)
- **09.07.-15.10.2027:** Totalsperrung Köln-Mülheim – Bergisch Gladbach
- **31.03.-28.04.2028:** Totalsperrung Köln-Mülheim – Bergisch Gladbach
- **26.05.-23.06.2028:** Totalsperrung Köln-Mülheim – Düsseldorf-Oberbilk
- **09-2028 – 03.2030:** Totalsperrung Köln Hbf – Köln Süd („Kölner Brücken“)
- **15.09.-13.10.2028:** Köln-Ehrenfeld – Rheydt Hbf

- *Die Korridorsanierung Köln – Düsseldorf – Dortmund – Hamm wurde auf nach 2030 verschoben (derzeitiger Stand: vsl. 2033)*



Betroffene Linien

- **RE 1 (RRX), RE 5 (RRX), RE 6 (RRX), RE 7, RE 8, RE 9, RE 12, RE 22, RB 24, RB 26, RB 38, RB 48, S 6, S 11, S 12, S 19**

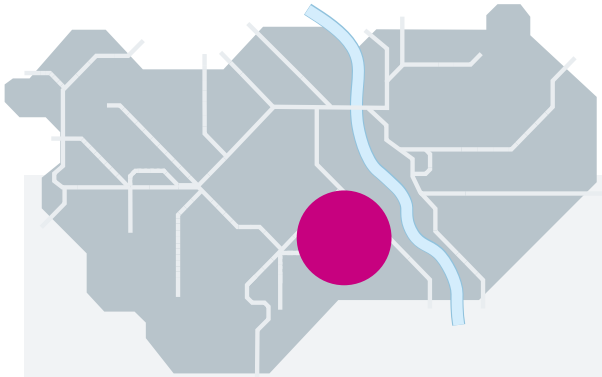
Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Region Bonn

- **30.07.-11.10.2027:** vsl. Totalsperrung Hürth-Kalscheuren – Remagen an Wochenenden (unter der Woche eingleisige Sperrung)
- **04.02.-07.07.2028:** vsl. Totalsperrung Hürth-Kalscheuren – Mainz Hbf (Korridorsanierung linke Rheinstrecke)

Region Eifel und Voreifel

- **01.03.-30.11.2027:** vsl. Totalsperrung zwischen Hürth-Kalscheuren und Trier Hbf auf wechselnden Streckenabschnitten
- **09.08.-13.12.2027:** vsl. Totalsperrung Euskirchen – Bonn Hbf
- **04.02.-07.07.2028:** während Korridorsanierung linker Rhein (s.o.) vsl. zusätzlich Totalsperrung Hürth-Kalscheuren – Euskirchen und Bad Münstereifel – Bonn Hbf



Betroffene Linien

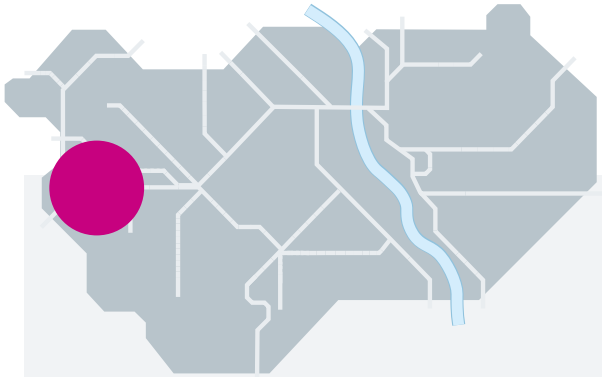
- **RE 5 (RRX), RE 12, RE 22, RB 24, RB 26, RB 30, RB 48, S 23**

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Region Aachen

- **25.08.-01.12.2027:** vsl. Totalsperrung Herzogenrath – Stolberg (Rheinl) Hbf (EVS)
- **15.10.-05.11.2027:** vsl. Totalsperrung Dalheim – Rheydt Hbf
- **21.10.-10.12.2027:** vsl. Totalsperrung Aachen West – Aachen Hbf
- **13.10.2028-22.06.2029:** vsl. Totalsperrung Aachen Hbf – Köln-Ehrenfeld an einzelnen Wochenenden, unter der Woche eingleisige Sperrungen
- **22.06.-08.12.2029:** vsl. Totalsperrung Aachen Süd Grenze – Aachen Hbf sowie Aachen Hbf – Köln-Ehrenfeld (Korridorsanierung Aachen – Köln)

- *Weitere noch nicht final terminierte Sperrungen auf der Infrastruktur der EVS (v.a. Eschweiler Talbahn) in den Jahren 2028/2029.*



Betroffene Linien

- **RE 1 (RRX), RE 4, RE 9, RE 18, RB 20, RB 21, RB 28, RB 33, RB 34, S 19**

Korridorsanierung Rechter Rhein
11.07. – 12.12.2026

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Korridorsanierung Rechter Rhein (11.07. – 12.12.2026)

- Betriebliche Auswirkungen (Phase 1 bis 11.09.2026)
  - **RE 8** Ausfall Troisdorf – Koblenz; Umleitung über Flughafen
  - **RB 27** Ausfall Troisdorf – Koblenz
  - **S 19** Zwei Takte im Ausfall von Köln Bonn/Flughafen bis Hennef/Au

- Betriebliche Auswirkungen (Phase 2 ab 11.09.2026)
  - **RE 8** Ausfall Köln Messe/Deutz – Koblenz
  - **RB 27** Ausfall Köln Messe/Deutz – Koblenz
  - **S 19** Zwei Takte im Ausfall von Troisdorf bis Hennef/Au

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

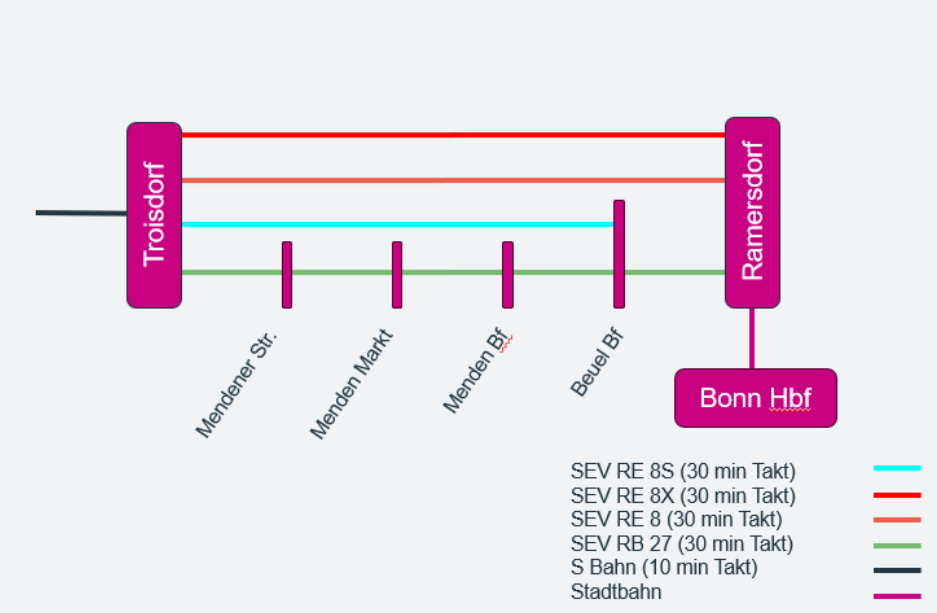
Korridorsanierung Rechter Rhein (11.07. – 12.12.2026)

- Weitere Ausfälle in beiden Phasen auf Umleitungsstrecken
  - **RE 9** Ausfälle in Tagesrandlage zwischen Köln und Siegen
  - **RB 26** Ausfall eines Zugpaars nachts zwischen Köln und Bonn
  - **RB 30** Teilausfall Remagen – Bonn
  - **RB 48** Ausfall HVZ-Verstärker zwischen Köln Hbf und Bonn Hbf sowie dreier Zugpaare in Tagesrandlage
  - **S 12** Ausfall eines Taktes an Sonn- und Feiertagen zwischen Hennef und Au (Sieg)

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

SEV RB 27 bindet alle Halte an.
SEV RE 8S verbindet Troisdorf direkt mit Bonn Beuel.

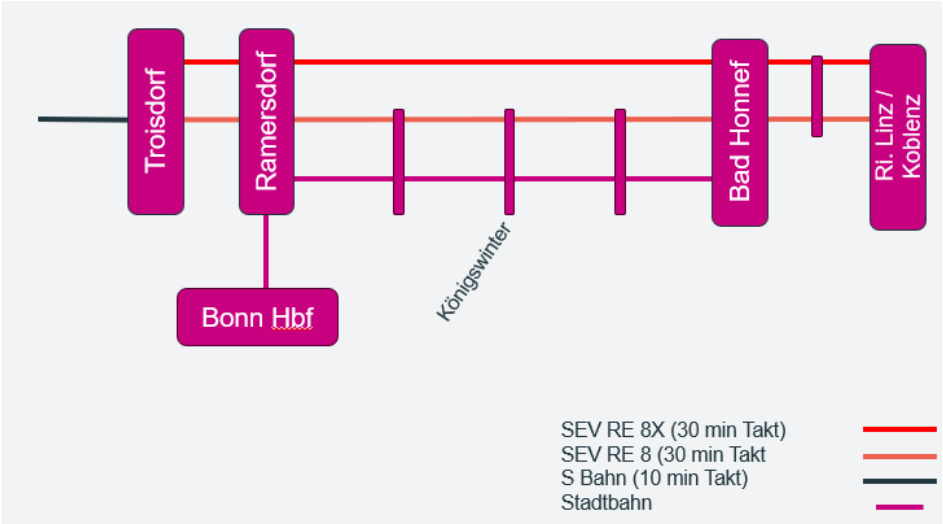
SEV RE 8X und SEV RE 8 bilden eine direkte Verbindung zwischen Knoten Troisdorf und Bonn-Ramersdorf



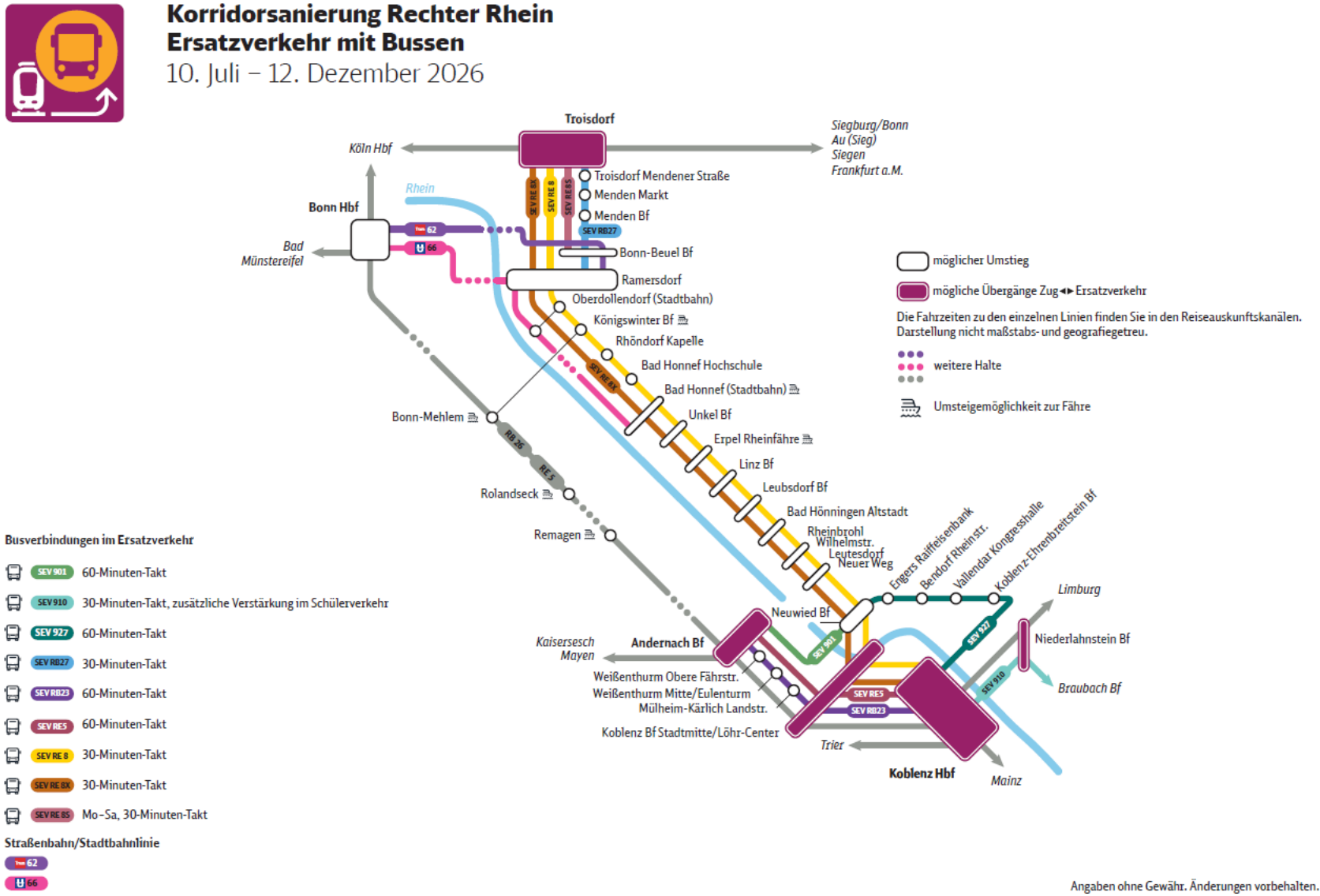
SEV RE 8X verkehrt von Bonn-Ramersdorf über die B 42 direkt nach Bad Honnef.

Parallel dazu verkehrt der SEV RE 8 mit Halt in Königswinter.

Zudem steht die Stadtbahnlinie 66 zwischen Ramersdorf und Bad Honnef als Reisealternative zur Verfügung. Diese wird für die Korridorsanierung verdichtet



Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030



Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Korridorsanierung rechter Rhein (11.07. – 12.12.2026)

- **Arbeitskreis** zur Korridorsanierung rechter Rhein durch **go.Rheinland**
  - Auftakt: 13.05.2025
  - Beteiligte: Eisenbahnverkehrsunternehmen, DB InfraGO, Kommunen, Verkehrsunternehmen, Straßenbaulasträger
  - Ziel: Enge, verzahnte Entwicklung der Ersatzverkehre
    Laufender Austausch mit Möglichkeit auch noch zur kurzfristigen Nachjustierung (z.B. aktuell mit Bonner Nordbrücke) und kontinuierliches Monitoring während der Maßnahme
- Einsatz **hochwertiger Busse**; **hohe Taktung**; **Schnellbuslinien**
- Verdichtung **vorhandener Stadtbahnverkehre**
- Tarifliche Freigabe **Fährverbindung** Königswinter – Mehlem

Bundesförderung von 50 %

Blick in die Werkstatt:
Korridorsanierung Linker Rhein 2028
Hürth-Kalscheuren – Mainz

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Korridorsanierung linker Rhein (04.02. – 07.07.2028)

- Aktuelle **Arbeitsgruppe** DB InfraGO, Aufgabenträger und Eisenbahnverkehrsunternehmen zur Ermittlung des **Verkehrskonzeptes Schiene**
  - Identifikation **exakter Sperrabschnitte** inklusive Seitwärtserweiterungen
  - **Koordination** paralleler Sperrungen wie die Elektrifizierung der Voreifel- und Eifelstrecke
  - Detektion von **temporär überlasteten Schienenwegen** auf Umleitungsstrecken (z.B. rechter Rhein, Siegstrecke, aber auch Aachen – Rheydt durch vermehrte Güterverkehre)
  - Prüfung Einrichtung **neuer, temporärer** SPNV-Linien

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Korridorsanierung linker Rhein (04.02. – 07.07.2028)

- Einberufung des **Arbeitskreises** mit den Kommunen durch **go.Rheinland**
  - Erarbeitung von **Prämissen** für Ersatzmaßnahmen
  - **Ideenentwicklung** für Schienenersatzverkehre
  - Offener Austausch über **Problemlagen** (parallele Straßenbaumaßnahmen etc.)
- **„Generalprobe“** für Ersatzverkehre während Baumaßnahme vom 02.07. – 10.07.2026
  - Durchführung einer **Marktforschung** bei SEV-Nutzern
  - **Erkenntnisgewinn** für zukünftige Verkehre

Entlastung Colmantstraße/ Bonn Hbf

Stärkung von Stadtbahnverbindungen

Bessere Vernetzung mit ÖPNV

Dichte, einheitliche und skalierbare **Takte**

Schnellere Fahrzeiten

Blick in die Werkstatt:
Kölner Brückensanierung 09/2028 – 03/2030

Großbaumaßnahmen im Rheinland bis 2030

Kölner Brückensanierung

- Bereits seit zwei Jahren intensive Abstimmungen zu möglichen Ersatzverkehren, insbesondere mit DB InfraGO
- Errichtung neuer Behelfsbahnsteige, beispielsweise südlich von Köln Süd oder am Bonner Wall
- Umleitungsverkehre im SPNV aus der Eifel / aus Bonn kommend über die Südbrücke, Köln-Kalk Nord und Köln Messe/Deutz nach Köln Hbf

Baustellenkommunikation

Baustellenkommunikation

Aktueller Sachstand der Baustellenkommunikation

- Seit 2018: zuginfo.nrw als **NRW-weites Informationsportal** zu Betriebsstörungen und Baumaßnahmen.
- Seit 2022: Baustellenkommunikation im SPNV erfolgt im **einheitlichen Designlayout**.
- Seit 2025: **EVU-übergreifende Baustellenkommunikation** bei Baumaßnahmen mit Mehrfachbetroffenheiten sowie auswirkungsstarken Baumaßnahmen durch einen externen Dienstleister.
- Seit 2025: erstmaliger Einsatz der digitalen und mobilen **SEV-Haltestellenmasten** bei ausgewählten Baumaßnahmen.
- Seit 2026: Launch einer **interaktiven Baustellenkarte** mit NRW-weitem Ausblick auf geplante Baumaßnahmen für das Fahrplanjahr. (→ www.baustellenueberblick.zuginfo.nrw)

Baustellenkommunikation

Zeitliche Chronologie der Kommunikation bei Großbaumaßnahmen

8 Wochen vorab
- Veröffentlichung **Vorankündigungsmedien** und sukzessive Anbringung an Bahnhöfen

4 Wochen vorab
- Veröffentlichung **Detailkommunikationsmedien** und sukzessiver Aushang an Bahnhöfen durch DB InfraGO

Ca. 3 Wochen vorab
- Finale Abstimmung und Beauftragung **Wegeleitungskonzept**

2 Wochen vorab
- Veröffentlichung **Fahrplanänderungen** in Fahrplanauskunft; Ansagen oder Informationen auf Fahrgastdisplays in Fahrzeugen

Ca. 1 Woche vorab
- Veröffentlichung von **Infotexten** und **Ansagen** an Bahnhöfen, Montage der örtlichen **Wegeleitungsmedien**

Baustellenkommunikation

Impressionen zum Themenschwerpunkt „Ersatzverkehr“

Baustellenkommunikation

Ausblick

- Weiterentwicklung des Baustellendesigns
  - **Ziel:** Anpassung an das zunehmend komplexere Baugeschehen, stärkerer Fokus auf digitale Medien und weitere Angleichungen von Kommunikationsmedien (z.B. Fahrplantabellen, Aushangfahrpläne etc.)
- Weiterentwicklung des Fahrgastportals zuginfo.nrw
  - **Ziel:** Einfachere und benutzerfreundlichere Nutzererfahrung mit Fokus auf mobile Endgeräte.
- Nachbestellung weiterer digitaler SEV-Haltestellenmasten in Prüfung.
  - **Ziel:** Ausweitung der Einsätze, insbesondere bei mehreren zeitlich parallel laufenden Baumaßnahmen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bereich B4 – SPNV-Planung/-Betrieb
Stabstelle Baustellenmanagement und -kommunikation

avv Aachener Verkehrsverbund VRS

30.06.2026

RHEINLAND
Bewegt Dich.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Denkmalpflege

Vorlagen-Nummer
402/26

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge **Sitzungsdatum**

1.	Kenntnisgabe	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026

Denkmalpflege; Verwendung der fachbezogenen Pauschale zur Gewährung von Zuwendungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen in 2026

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 15.09.2026 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:
Seit dem 25.11.2025 ist die neue „Förderrichtlinie Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Nordrhein-Westfalen“ (FRL Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen) in Kraft getreten.

Die wesentlichen Eckpunkte der neuen Förderrichtlinie Denkmalschutz hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) in einem Leitfaden zusammengestellt (Anlage 1). Die größte Änderung ist, dass die bisherige Pauschalzuweisung an Städte und Gemeinden gestrichen und durch eine sogenannte „fachbezogene Pauschale“ ersetzt wurde.
Nunmehr sollten alle Unteren Denkmalbehörden (UDB), mithin alle 396 Gemeinden, unabhängig von ihrer Größe oder der Anzahl der Denkmale, jeweils eine fachbezogene Pauschale in Höhe von 7.500 Euro zur Förderung von kleinerer Denkmalpflegemaßnahmen vor Ort direkt erhalten.

Inzwischen liegt der Bewilligungsbescheid für die Stadt Eschweiler der UDB vor (Anlage 2) und die fachbezogene Pauschale wurde bereits ausgezahlt.
Neben der Vorgabe der Verwendung der Mittel zur Förderung von Denkmalpflegemaßnahmen bei privaten oder kirchlichen Maßnahmen natürlicher oder juristischer Personen, ist unter Punkt 4. a) aufgeführt, dass die bewilligten Mittel bis zum 31. Dezember 2026 eingesetzt worden sein müssen. Punkt 4 f) bestimmt weiterhin eine rechtsverbindliche Bestätigung der Einsätze der fachbezogenen Pauschale bis zum 27. Februar 2027. Gem. Punkt 4 g) sind nicht verausgabte Mittel bis spätestens bis zum 31. März 2027 an das MHKBD zurückzuerstatten.

Aufgrund des verbleibenden Zeitraums bis zur nachgewiesenen Verwendung der Mittel zum 31.12.2026 hat die UDB eine Lösung zur Verwendung der Pauschalmittel für das Jahr 2026 erarbeitet.
Die Mittel sollen für den „jüdischen Friedhof Langerweher Straße“, der seit dem 31.12.1991 unter der D.-Nr.: A 082 in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Eschweiler geführt wird, verwendet werden. Die Pflege und der Erhalt von jüdischem Kulturgut bzw. von jüdischem Vermächtnis gehört auf Grund der deutschen Vergangenheit zu einer wichtigen Aufgabe. Bereits seit vielen Jahren sieht sich die Stadt Eschweiler in der Pflicht sich dieser anzunehmen und plant und betreut, neben normalen Pflegemaßnahmen auch bauliche oder restauratorische Projekte, die zum Schutz und Erhalt von jüdischem Kulturgut dienen.
Der jüdische Friedhof befindet sich im Eigentum des Landesverbandes der jüdischen Gemeinden von Nordrhein K.d.ö.R.

Bereits seit 2023 versucht die UDB der Stadt Eschweiler Fördermittel aus dem Denkmalförderprogramm des Landes NRW (DFP NRW) zu bekommen, um die dringend notwendige Sanierung eines Teils der umgebenden Friedhofsmauer sowie des historischen Eingangstores zu einer der ältesten jüdischen Begräbnisstätten in NRW zu planen und umzusetzen. Die Umfassungsmauer droht aktuell in Teilbereichen einzustürzen und das Eingangstor lässt sich nicht mehr verschließen. Da der letzte Antrag zur Sanierung für das Jahr 2025 geplant, beziffert und beantragt worden ist, leider ohne eine Berücksichtigung im Rahmen des DFP NRW 2025, ermöglicht die fachbezogene Pauschale eine Umsetzung dieser Maßnahme und eine fristgemäße Beendigung in diesem Jahr. Die Gesamtkosten wurden im letzten Jahr durch (650) Technisches Gebäudemanagement zusammen mit (601) Umweltbelange und Friedhofswesen mit ca. 6.800,- € (Brutto) beziffert.

So kann ein Großteil der zur Verfügung stehenden Pauschalförderung in diesem Jahr zweckmäßig eingesetzt werden. Vor allem kann aber auch der Verkehrssicherungspflicht für einen öffentlich zugänglichen Bereich von der in Teilen vom Einsturz bedrohten Umfassungsmauer entsprochen werden. Falls im nächsten Jahr vom Land NRW erneut eine fachbezogene Pauschale an die Gemeinden verteilt wird, wird die UDB zeitnah eine Leitlinie erstellen und Öffentlichkeitsarbeit betreiben, damit sich auch Privateigentümer auf die Fördermittel bewerben können.

Finanzielle Auswirkungen:
Die vom Land zugewiesene „fachbezogene Pauschale“ wird weitestgehend ausgeschöpft.
Die Ausgabe erfolgt über das Sachkonto Produkt 105230101, Sachkonto 52910000 Aufwendungen sonstige Dienstleistungen.
Eine Deckung ist gegeben über die Einnahme der Pauschalförderung auf dem Sachkonto Produkt 105230101, Sachkonto 41410000 Zuweisungen und Zuschüsse vom Land für laufende Zwecke.

Personelle Auswirkungen:
Die Verwaltung der fachbezogenen Pauschalmittel sowie die Erstellung eines abschließenden Verwendungsnachweises gegenüber dem MHKBD bindet Arbeitskraft in der Abteilung Planung und Denkmalpflege.

Anlagen:
1) - Die neue Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen ab 2026 (mhkbd-18.12.2025_anlage)
2) - Bewilligungsbescheid fachbezogene Pauschale Eschweiler 2026

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Denkmal fördern. Geschichte bewahren. Zukunft gestalten.

Die neue Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen ab 2026

Leitidee & Haltung.

Die neue Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen ab 2026: Geschichte sichtbar halten – Verantwortung gemeinsam tragen.

Denkmäler prägen unsere Städte, Dörfer und Landschaften. Sie erzählen von Herkunft, Identität und Handwerkskunst. Mit der neuen Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen unterstützt das Land Eigentümerinnen und Eigentümer dabei, dieses kulturelle Erbe zu erhalten und für kommende Generationen zu sichern.

Das Land Nordrhein-Westfalen beteiligt sich nach § 35 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) unbeschadet bestehender Verpflichtungen in Höhe der jeweils im Landeshaushalt ausgewiesenen Mittel an Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere an solchen Maßnahmen, die der Instandsetzung, Erhaltung, Sicherung und Freilegung von Denkmälern dienen.[1]

Die zum 1. Januar 2026 in Kraft tretende Denkmalförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird vereinfacht und zudem klarer gestaltet. Denkmäler erzählen Geschichte und Geschichten – mit der Denkmalförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird dazu beitragen, Denkmäler für heute und morgen zu bewahren.

[1] Nummer 1.1 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen (Link: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=22603&ver=10&val=22603&sg=0&menu=0&vd_back=N&amtlich=1)

Die Vorteile auf einen Blick.

Die Denkmalförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird ab 2026 **einfacher, transparenter und digitaler**. Ziel ist es, bürokratische Hürden abzubauen und die Förderung dort ankommen zu lassen, wo sie gebraucht wird: **bei den Denkmalen selbst**.

Starke Förderung. Klarer Zugang.

Klare, transparente Fördersätze:

- für natürliche Personen und juristische Personen des privaten Rechts: 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben
- für Kirchen und Religionsgemeinschaften oder Gemeinden: 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben

Digitales Antragsverfahren – schnell & papierlos

Automatische Auszahlung der bewilligten Finanzmittel ohne Mittelanforderung

Die bisherigen „Förderrichtlinien Denkmalpflege“ vom 16. Mai 2019 sahen für das Landes-Denkmalförderprogramm 3 Teile vor:

Zum einen behandelte der Teil 1 Pauschalzuweisungen an Gemeinden und Gemeindeverbände zur Förderung von Denkmalpflegemaßnahmen. Der Teil 2 regelte das Verfahren für die Förderung von denkmalpflegerischen Einzelprojekten. Im Teil 3 ging es um Zuwendungen für Aufgaben der Bodendenkmalpflege.

Ab dem 1. Januar 2026 beinhaltet die neue „Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen“ ausschließlich das Antragsverfahren für die Förderung von denkmalpflegerischen Einzelprojekten.

Alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sind Untere Denkmalbehörde, mithin 396. Ab 2026 erhalten die 396 Gemeinden zur Förderung von Denkmalpflegemaßnahmen vor Ort alle eine fachbezogene Pauschale in Höhe von 7.500 Euro zugewiesen. Dadurch kann das Antrags- und das damit verbundene Bewilligungsverfahren im Sinne des Bürokratierückbaus entfallen.

Die Zuwendungen für Aufgaben der Bodendenkmalpflege werden ebenfalls mit dem Haushaltsjahr 2026 umgestellt: Durch eine fachbezogene Pauschale kann das bisherige damit verbundene Antrags- und Bewilligungsverfahren im Sinne des Bürokratierückbaus entfallen.

Die Förderinhalte.

Gefördert werden Maßnahmen[2], die im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen der Erhaltung, Sicherung und denkmalgerechten Nutzung von Denkmalen dienen, unter anderem:

- Instandsetzung und Restaurierung historischer Bausubstanz
- Sicherungs- und Freilegungsmaßnahmen
- Restaurierung von Fenstern, Fassaden, Dächern und Bauteilen
- wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation
- Präsentation und Vermittlung von Denkmalen

Im **Mittelpunkt** stehen **denkmalbedingte Ausgaben** – also solche, die ausschließlich aufgrund der Denkmaleigenschaft entstehen. Dazu unten mehr.

Zielgruppen & Förderhöhe.

Wer kann Fördermittel beantragen?

Antragsberechtigt sind[3]:

- natürliche Personen (private Denkmaleigentümerinnen oder -eigentümer)
- juristische Personen des privaten Rechts
- Kirchen und Religionsgemeinschaften
- Gemeinden.

Antragstellungen von sogenannten umlageberechtigten kommunalen Körperschaften sind mit der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen hingegen ausgeschlossen.

Zur Förderhöhe[4]:

- natürliche Personen oder juristische Personen des privaten Rechts 50 Prozent und
- Kirchen, Religionsgemeinschaften oder kommunale Gebietskörperschaften 30 Prozent

der zuwendungsfähigen Ausgaben.

---

2 Nummer 2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
3 Nummer 3 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
4 Nummer 4.7 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

In besonderen Ausnahmefällen und mit erhöhter Begründungsanforderung kann in Abhängigkeit von der besonderen Bedeutung eines Denkmales oder der Dringlichkeit einer Maßnahme ein höherer Prozentsatz und/oder eine höhere Förderung im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden[5].

Wegen des besonderen Zwecks des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege kann eine Zuwendung nach dieser Richtlinie auch neben anderen (staatlichen) Förderungen gewährt werden (Mehrfachförderung), sofern und soweit dies die Fördervorschriften der anderen Förderungen zulassen und die Gesamtsumme aller gewährten Fördermittel sowie Mittel Dritter die Gesamtausgaben der Vorhaben nicht übersteigt[6].

Gibt es eine Bagatellgrenze und eine Förderhöchstgrenze?

Ab 2026 wird eine **Bagatellgrenze** und eine **grundsätzliche Förderhöchstgrenze** für Anträge an das Landes-Denkmalförderprogramm Nordrhein-Westfalen eingeführt:

- Anträge an das Landes-Denkmalförderprogramm können durch Privatpersonen (oder Initiativen) erst ab zuwendungsfähigen Ausgaben von mehr als 10 000 Euro gestellt werden. Bei Kirchen oder Religionsgemeinschaften beträgt die Bagatellgrenze mehr als 25 000 Euro und bei Gemeinden mehr als 50 000 Euro. Die Bagatellgrenze dient dazu, aufwendige Antragsbearbeitungen für Kleinstbeträge zu vermeiden. Bitte prüfen Sie daher vor Antragstellung, ob Ihr Vorhaben mehr als die genannten Beträge umfasst[7].

- Die **Förderhöchstgrenze** beläuft sich grundsätzlich auf 350 000 Euro[8]. In besonderen Ausnahmefällen und mit erhöhter Begründungsanforderung kann in Abhängigkeit von der besonderen Bedeutung eines Denkmales oder der Dringlichkeit einer Maßnahme ein höherer Prozentsatz und/oder eine höhere Förderung im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden. Die Einführung einer grundsätzlichen Förderhöchstgrenze schafft Klarheit für Antragstellende vom ersten Tag einer möglichen Antragstellung an. Siehe auch unter „Weitere Finanzierungsmöglichkeiten“.

Wichtig:

Ihr Vorhaben zur Sicherung und/oder Erhaltung eines Denkmals hat einen höheren Finanzierungsbedarf als über die Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen vorgesehen? Bitte wenden Sie sich vor einer Antragstellung an die zuständige Bezirksregierung, die zugleich Obere Denkmalbehörde ist, um Unterstützungsmöglichkeiten ausloten zu können.

5 Nummer 4.7 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
6 Nummer 4.5 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
7 Nummer 4.4.1 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
8 Nummer 4.7 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Der einfache Weg zur Förderung.

Einfach digital beantragen

Ab 2026 erfolgt die Antragstellung ausschließlich über den Online-Antrag im Landesportal[9]:
https://www.nordrhein-westfalen-foerdert.nrw/

Das bedeutet für Sie:

- ein vollständig digitales Verfahren
- keine Papierunterlagen mehr
- medienbruchfreie Bearbeitung durch die Behörden

Eine gute Vorbereitung erleichtert die Antragstellung – insbesondere die frühzeitige Abstimmung mit der **Unteren Denkmalbehörde Ihrer Gemeinde**.

Voraussetzungen & Sicherheit.

Wichtige Voraussetzungen

Unverändert zu bisher handelt es sich bei der Förderung von denkmalpflegerischen Einzelprojekten um eine Projektförderung in Form einer zweckgebundenen Zuwendung[10]. Dabei erfolgt eine Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung[11]. Bei durch den Bund kofinanzierten Projekten kann in Ausnahmefällen entsprechend der jeweiligen Regelungen des Bundes für die Kofinanzierung eine Zuwendung in Form der Fehlbedarfsfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt werden[11].

Unverändert zu bisher wird die zweckgebundene Zuwendung auf der Grundlage der Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen, den §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (im Folgenden LHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 1999 (GV. NRW. S. 158) und des Runderlasses des Finanzministeriums „Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung“ (im Folgenden VV zur LHO) vom 6. Juni 2022 (MBl. NRW. S. 445) jeweils in der jeweils geltenden Fassung gewährt[12].

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet auf Grundlage ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Bewilligungsbehörde ist die zuständige Bezirksregierung.

---

9 Nummer 5.1 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
10 Nummer 4.1 und Nummer 4.3 der neuen Förderrichtlinien Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
11 Nummer 4.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
12 Nummer 1.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Eine gute Vorbereitung erleichtert die Antragstellung

- **Ihr Vorhaben darf noch nicht begonnen sein.**
  Sollten Sie Ihr Vorhaben bereits begonnen haben, ist eine Förderung aus der Landes-Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen ausgeschlossen[13]. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss von Liefer- oder Leistungsverträgen, die der Ausführung Ihres Vorhabens zuzurechnen sind.

  Wichtig:
  Vorbereitende Untersuchungen (einschließlich von Bodenuntersuchungen), ein möglicher Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks oder die Vornahme von Verkehrssicherungsmaßnahmen (zum Beispiel aus statischen Gründen und/oder zum Zwecke des Brandschutzes) gelten nicht als Vorhabenbeginn, außer diese Vorhaben sind ausschließlicher Gegenstand einer möglichen Förderung.

  Ausnahmsweise:
  Je nach Maßnahme und Dringlichkeit kann es geboten sein, vor dem Zuwarten auf eine positive Bewilligung schlicht anfangen zu müssen. Mit der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen wird daher klar geregelt, dass beispielsweise Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht als Vorhabenbeginn gelten. Dies erleichtert vielen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern das Verfahren und schafft Klarheit.

  Vor Erteilung einer Bewilligung kann einem Vorhabenbeginn förderunschädlich seitens der Bewilligungsbehörde zugestimmt werden, wenn ein prüffähiger Förderantrag vorliegt und das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium dem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt hat[14]. Im Zuge des Online-Antrages können Sie einen „vorzeitigen Maßnahmebeginn“ beantragen; bitte begründen Sie diesen hinreichend. Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. Des Weiteren ist im Bescheid die Auflage zu erteilen, dass die Bestimmungen dieser Richtlinie sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (Anlage 2 zu Nummer 5.1 zu § 44 zu VV zu § 44 LHO) bereits ab dem Zeitpunkt der Zustimmung zu beachten sind[14].

- **Die denkmalrechtliche Erlaubnis muss vorliegen.**
  Sie benötigen die denkmalrechtliche Erlaubnis: Wer ein Baudenkmal oder einen Teil eines Baudenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen bisherige Nutzung

[13] Nummer 4.4.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
[14] Nummer 4.4.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

ändern will, bedarf nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen[15] der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Die Erlaubnis nach ist zu erteilen, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Bei der Entscheidung sind insbesondere auch die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen

Wichtig:
Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie sich nur auf Teile des Denkmals auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind.

Neu: Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist Ihrem Antrag beizufügen. Fehlt die denkmalrechtliche Erlaubnis bis zur Entscheidung über den Förderantrag, gilt dieser als nicht förderfähig[16]. Untere Denkmalbehörde ist Ihre Gemeinde. Daher: Klären Sie im Vorfeld einer Antragstellung mit ihrer Unteren Denkmalbehörde Ihr Vorhaben.

– **Die denkmalbedingten Ausgaben müssen klar sein.**
Die Landesförderung dient dazu, Ausgaben zur Sicherung und/oder Erhaltung von Denkmal im Land Nordrhein-Westfalen teilweise abzudecken[17]. Förderfähig sind die denkmalbedingten Aufwendungen für Baudenkmäler und bewegliche Denkmäler sowie Ausgaben für Bauvoruntersuchungen, wissenschaftliche Erforschung und Erfassung sowie Präsentation[2].

Wie lassen sich „denkmalbedingte Aufwendungen“ definieren?
Der Begriff selbst ist Eigentümerinnen und Eigentümern vornehmlich aus dem Einkommensteuerrecht bekannt (§ 7i oder § 10f EStG). Denkmalbedingte Aufwendungen sind solche, die ausschließlich oder überwiegend aufgrund der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes entstehen und zur Erhaltung, Sicherung oder sinnvollen Nutzung eines Denkmals erforderlich sind.

Typische Merkmale denkmalbedingter Aufwendungen:
- Sie wären ohne die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht in der Höhe angefallen.
- Sie dienen der Erhaltung der historischen Substanz und/oder der Wiederherstellung eines denkmalgerechten Zustandes.
- Sie erfolgen mit denkmalrechtlicher Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

Es ist nicht entscheidend, ob das Vorhaben zur Modernisierung oder Verbesserung eines Denkmals dient, entscheidend ist der denkmalrechtliche Mehraufwand. Eine Kostenaufstellung ist daher für die Prüfung Ihres Antrages sehr hilfreich.

15 https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=1&menu=1&bes_id=48749&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=586794
16 Nummer 4.4.3 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
17 Nummer 4.6 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Beispiele:

- Sie verwenden historische Fenster.
- Sie restaurieren Bauteile.
- Sie verwenden traditionelle Baustoffe oder Handwerkstechniken.

Nicht zu den denkmalbedingten Aufwendungen zählen Kosten der allgemeinen Instandhaltung, der üblichen Modernisierung oder der Standardausführung, soweit diese unabhängig von der Denkmaleigenschaft erforderlich wären.

– **Vollständiger Auszug aus der Denkmalliste:**
Für die digitale Antragstellung benötigen Sie einen vollständigen Auszug aus der Denkmalliste. Diesen erhalten Sie bei Ihrer Unteren Denkmalbehörde. Aus dem Auszug ergibt sich für die bearbeitende Behörde die denkmalwerte Substanz. Dies wird im Hinblick auf die Angaben zur Prüfung der zuwendungsfähigen Ausgaben benötigt.

– **Förderzusagen Dritter oder Förderanträge an Dritte:**
In einigen Fällen werden Vorhaben zur Sicherung und/oder Erhaltung von Denkmalen durch mehrere Fördergeberinnen und Fördergeber finanziell unterstützt. Im Rahmen des Gesamtfinanzierungsplanes benötigt die bearbeitende Behörde daher bereits erteilte Förderzusagen Dritter oder Förderanträge, die Sie an Dritte gestellt haben.

– **bei einem Vorhaben, welches ein Baudenkmal betrifft:**
Sofern Sie über einen Lageplan und Bauzeichnungen verfügen, können Sie diese Unterlagen ebenfalls der bearbeitenden Behörde über die Upload-Funktion zur Verfügung stellen. Die Unterlagen unterstützen bei der Prüfung der zuwendungsfähigen Ausgaben.

– **Zustandsfotos:**
In dem digitalen Förderportal des Landes Nordrhein-Westfalen können Sie zudem Zustandsfotos Ihres Denkmals hochladen.

– **für Privatpersonen:**
Für die Nutzung des Landesportals „Nordrhein-Westfalen fördert“ benötigen Sie die sogenannte „BUND.ID“ (oder auch genannt: Deutschland.ID). Diese erhalten Sie, wenn Sie einen Personalausweis mit Onlinefunktion besitzen. Dadurch werden Ihre Daten automisch in den Antrag übernommen. Dies erleichtert Ihnen die Antragstellung.

Engagement & Verantwortung.

Engagement zählt

Bürgerschaftliches Engagement wird anerkannt:

- Eigenleistungen können als fiktive Ausgaben berücksichtigt werden.
- Ehrenamtliche Fachleistungen finden ebenfalls Eingang in die Förderung.

So wird Ihr persönlicher Einsatz zu einem wichtigen Baustein für den Erhalt unserer Denkmale.

Bürgerschaftliches Engagement in Form von freiwilligen, unentgeltlichen Arbeiten nach Nummer 2.4.2 VV oder Nummer 2.3.3 VVG zu § 44 LHO kann auf Grundlage der „Richtlinie Bürgerschaftliches Engagement“[18] in folgenden Fällen als fiktive Ausgabe in die Berechnung der zuwendungsfähigen Ausgaben einbezogen werden:

a) Bei freiwilligen unentgeltlichen Arbeiten können 20 Euro je Arbeitsstunde angesetzt werden.

b) Die freiwilligen, unentgeltlichen Arbeiten von Architekten und Ingenieuren sind mit dem Mindestwert der Honorarzone bei den anzurechnenden Kosten nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, anzusetzen.

c) Freiwillige, unentgeltliche Arbeiten von Fachfirmen werden auf der Grundlage der DIN 276:2018-12 „Kosten im Bauwesen“ in Verbindung mit den Kostenwerten des Baukosteninformationsdienstes mit dem anteiligen Wert von 70 Prozent in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

d) Im Übrigen gelten die weiteren Bestimmungen der Richtlinie Bürgerschaftliches Engagement.

Auch in diesem Fall darf die Zuwendung die Summe der Ist-Ausgaben nicht überschreiten. Zweckgebundene Geldspenden sind als Eigenmittel zu berücksichtigen[19].

[18] Ministerialblatt NRW 2025 Nummer 153 | https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=22515&ver=10&val=22515&sg=0&menu=0&vd_back=N&amtlich=1

[19] Nummer 4.6 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Planungssicherheit.

Neu ab 2026: Auszahlung ohne Umwege

Wenn Sie einen Antrag im Online-Förderportal Nordrhein-Westfalen gestellt und die Antragsvoraussetzungen insoweit erfüllt haben, prüft die jeweilige zuständige Bezirksregierung Ihren Antrag. Die Bezirksregierungen bereiten jährlich unter Beteiligung der Denkmalfachämter nach § 35 des Denkmalschutzgesetzes das Denkmalförderprogramm für das folgende Jahr vor. Das Denkmalförderprogramm wird durch das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium aufgestellt. Die Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides erfolgt auf Basis des Muster-Zuwendungsbescheides durch Übermittlung eines elektronischen Dokumentes, soweit die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger einen Zugang eröffnet hat. In diesen Fällen erfolgt die Übermittlung ab 2026 per E-Mail[20]. Dies dient der Entbürokratisierung des Verfahrens.

Neu ab 2026: Nach der Bewilligung erfolgt die Auszahlung[21]

- **automatisch**, ohne gesonderte Mittelanforderung
- **innerhalb von zwei Wochen** nach Bestandskraft des Bescheides
- bei mehrjährigen Projekten mit **festen, planbaren Jahresterminen**

Das schafft Planungssicherheit und reduziert Verwaltungsaufwand.

Neu ab 2026: Der Verwendungsnachweis ist über das Online-Förderportal fristgerecht zu erbringen[22].

Wichtig:
Bei Maßnahmen mit einer Projektlaufzeit von über drei Jahren ist für die ersten zwei Jahre bis zum 31. März des dritten Bewilligungsjahres ein Zwischenverwendungsnachweis zu erbringen. Sprich: Die Zwischenverwendungsnachweispflicht muss für die Auszahlungen ab dem dritten Bewilligungsjahr erfüllt sein. Das gilt nicht für Maßnahmen im gemeindlichen Bereich[22].

Was ist, wenn die Zuwendung nicht fristgerecht oder nicht zweckgebunden verwendet wird?
Wichtig: Nehmen Sie Kontakt auf. Mit der Bewilligung erhalten Sie eine zweckgebundene Zuwendung, um Ihr Vorhaben zur Sicherung und/oder Erhaltung eines Denkmals in die Tat umsetzen zu können. Sollte sich herausstellen, dass Sie Ihr Vorhaben nicht in der Zeit umsetzen können, empfehlen wir Ihnen, dies Ihrer Bewilligungsbehörde unter Angabe des Förderbescheides mitzuteilen. Denn wir müssen die mit der Bewilligung verbundenen Finanzmittel bewirtschaften. Sollte sich der Umstand ergeben, dass Sie Ihr Vorhaben gar nicht umsetzen können, sind Sie ebenfalls gebeten, dies Ihrer Bewilligungsbehörde umgehend mitzuteilen: Dann wird der Bewilligungsbescheid widerrufen und die damit verbundenen Finanzmitteln sind zurückzuzahlen. Die Finanzmittel können dann anderen Eigentümerinnen oder Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

---

20 Nummer 5.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
21 Nummer 5.3 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
22 Nummer 5.4 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Anders verhält es sich, wenn Sie die zweckgebundene Zuwendung nicht für den Zweck verwenden. Dann gilt: Eine nicht zweckentsprechend verwendete Zuwendung ist zurückzuzahlen. Ein Widerruf kann mit Wirkung für die Vergangenheit nur in Betracht kommen, soweit die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ausgezahlte Beträge nicht innerhalb des Durchführungszeitraums zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet hat. Für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung können Zinsen in Höhe von 3 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 49a Absatz 4 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602) in der jeweils geltenden Fassung verlangt werden, wenn ausgezahlte Beträge nicht innerhalb des Durchführungszeitraums zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet worden sind[23].

Der Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen und die jeweilige Bewilligungsbehörde sind berechtigt, bei den Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern Prüfungen im Sinne des § 91 LHO durchzuführen[24].

Gibt es noch etwas nach einer Bewilligung zu beachten?
Ja. Die Förderung durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist in der öffentlichen Kommunikation angemessen darzustellen. Hierunter fallen zum Beispiel die Namensnennung in Publikationen, Pressemitteilungen oder auf Bautafeln oder das Anbringen einer Beschilderung[25].

Kann es Ausnahmen von der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen geben?
Ja, auch die kann es geben: Ausnahmen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung des für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Ministeriums[26].

Gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Bewahren, was unser Land Nordrhein-Westfalen einzigartig macht

Denkmalschutz gelingt nur im Miteinander. Die neue Denkmalförderung Nordrhein-Westfalen setzt auf **Partnerschaft, Vertrauen und Verantwortung** zwischen Land, Kommunen und Eigentümerinnen und Eigentümern.

Weitere Finanzunterstützungen für Denkmale

Eigentümerinnen und Eigentümer von Denkmalen werden in Deutschland über verschiedene Zugänge und Programme darin unterstützt, das historisch-kulturelle Erbe in Gegenwart und für die Zukunft zu

[23] Nummer 5.5 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
[24] Nummer 5.6 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
[25] Nummer 5.7.1 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen
[26] Nummer 5.7.2 der neuen Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

erhalten. Nachfolgend haben wir Ihnen die bekanntesten Unterstützungsinstrumente zusammengestellt:

a) Die Bundesrepublik Deutschland

Die Bundesrepublik Deutschland unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümern von Denkmalen insbesondere über das **Steuerrecht**.

- Die **Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmälern** und Gebäuden in Denkmalbereichen nach §§ 7i und 10f Absatz 1 EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern nach § 10f Absatz 2 und § 11b EStG setzen voraus, dass die steuerpflichtige Person durch eine Bescheinigung nach § 7i Absatz 2 EStG nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen an ihrem Eigentum nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung beziehungsweise zur Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich und nach vorheriger Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind. Zuständig für die Erteilung der Bescheinigung gemäß § 7i Absatz 2 EStG ist nach § 36 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen die Untere Denkmalbehörde.

- Die **Inanspruchnahme der Steuervergünstigung** nach § 10g Einkommensteuergesetz für Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, setzt eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle voraus. Soweit es sich dabei um Kulturgüter im Sinne von § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer l bis 3 EStG handelt, das heißt Baudenkmäler, Gebäude oder Gebäudeteile in Denkmalbereichen oder Bodendenkmäler, ist dies die Untere Denkmalbehörde. Für Bescheinigungen für Kulturgüter im Sinne von § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 EStG, insbesondere Sammlungen, ist gemäß § 8 Absatz 3 des Landesorganisationsgesetzes NRW vom 10. Juli 1962 (GV. NRW. S. 421), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 646) geändert worden ist, die Bezirksregierung zuständig.

b) im Land Nordrhein-Westfalen

1. Förderrichtlinie Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen

Zweckgebundene Zuwendung für natürliche Personen, juristische Personen des privaten Rechts, Kirchen oder Religionsgemeinschaften sowie Gemeinden.

2. Denkmalschutz-Sonderprogramme

Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien unterstützt Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer im Zuge von Denkmalschutz-Sonderprogrammen.

3. Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes

Der Zugang besteht nur für Gemeinden.

3. Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK

Die NRW.BANK unterstützt Vorhaben im Land Nordrhein-Westfalen, die zur Instandhaltung und Sanierung von Baudenkmälern und Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Substanz dienen. Es handelt sich hierbei um Kreditmittel, die bis zu 100 Prozent die förderfähigen Kosten umfassen können. Der Höchstbetrag beträgt 5 Millionen Euro. Es gelten vergünstigte Konditionen.

4. Die Nordrhein-Westfalen-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege

Die NRW-Stiftung unterstützt das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern beim Erhalt von Landschaften, Denkmälern und Kulturgütern. Antragsberechtigt sind gemeinnützige Institutionen (Vereine, Stiftungen, Gesellschaften, Verbände), deren Satzungszweck im namensgebenden Aufgabenfeld der NRW-Stiftung liegt.

Weitere Informationen.

- **Landesportal:**
  www.nordrhein-westfalen-foerdert.nrw

- **Der Beauftragte für Kultur und Medien der Bundesregierung:**
  https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/Denkmalschutz-Sonderprogramm-NRW.html

- **NRW.BANK Baudenkmäler:**
  https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15690/nrwbank-baudenkmaeler.html

- **Nordrhein-Westfalen-Stiftung:**
  https://www.nrw-stiftung.de/entdecken/foerderantrag.html

Impressum

Herausgeber
Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Hubertusstraße 9, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw

© Dezember 2025 / MHKBD

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbd.nrw.de/publikationen

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen.

Anlage 2

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf
Stadt Eschweiler
Herrn Bürgermeister Patrick Nowicki
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt
13. Aug. 2026

10. Februar 2026

Aktenzeichen
534 - 52.23.51
bei Antwort bitte angeben

RR´in Sabine Rapp
Telefon 0211 8618-5658
sabine.rapp@mhkbd.nrw.de

Bewilligungsbescheid

für die fachbezogene Pauschale des Landes Nordrhein-Westfalen an Gemeinden für die Gewährung von Zuwendungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen
(§ 30 Haushaltsgesetz 2026 – HHG 2026 NRW)
Az. 534 – 52.23.51 FachbezPau 2026

Anlage: Rechtsverbindliche Bestätigung der Mittelverwendung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Ziel der Landesregierung ist es, durch die Denkmalförderung das baukulturelle Erbe Nordrhein-Westfalens zu erhalten. Die Gewährung der fachbezogenen Pauschale nach § 30 Haushaltsgesetz 2026 - HHG 2026 NRW dient diesem Ziel und wird für die Umsetzung kleinerer Denkmalpflegemaßnahmen Dritter gewährt. Die fachbezogene Pauschale ersetzt die bisher im Antragswege erfolgte Pauschalförderung. Durch die Umstellung wird sowohl auf Ihrer Seite als auch auf Seiten der bearbeitenden Behörden Antragsbürokratie abgebaut.

Der vorliegende Bescheid regelt die Gewährung des Anteils Ihrer Kommune an den für 2026 im Landeshaushalt veranschlagten Mitteln.

Hubertusstraße 9
40219 Düsseldorf

Telefon 0211 8618-50
poststelle@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708 und 709 bis Haltestelle Landtag/Kniebrücke

1. Bewilligung

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten bewillige ich Ihnen gemäß § 30 Haushaltsgesetz 2026 des Landes Nordrhein-Westfalen eine fachbezogene Pauschale in Höhe von

7.500,00 Euro.

2. Verwendung

Diese Mittel sind bestimmt für die Durchführung kleinerer Denkmalpflegemaßnahmen Dritter entsprechend der folgenden Regelungen.

3. Auszahlung

Die Auszahlung des unter 1. genannten Betrages erfolgt nach Bestandskraft dieses Bescheides ohne weitere Anforderung auf Ihr Konto DE48390500000001216100 unter Nennung des Verwendungszwecks „MHKBD-Fachbezog-Pauschale“ und unseres Kassenzeichens „MHKBD-Fachpausch094“.

Rückfragen zur Zahlung richten sie bitte per E-Mail an:
epos-bks@mhkbd.nrw.de

4. Nebenbestimmungen

a) Die Ihnen hiermit bewilligten Mittel sind bis zum **31. Dezember 2026** entsprechend der folgenden Regelungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen zweckentsprechend einzusetzen.

b) Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks sind Sie zur eigenverantwortlichen Weiterleitung der Mittel an Dritte berechtigt und gewähren aus diesen Mitteln Zuschüsse zur Förderung kleinerer privater oder kirchlicher Denkmalpflegemaßnahmen an natürliche und juristische Personen. Die Mittel können durch komplementäre kommunale Haushaltsmittel ergänzt werden. Hierbei sind die folgenden Vorgaben, das kommunale Haushaltsrecht sowie das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten.

c) Förderfähig sind Maßnahmen, die der Instandsetzung, Erhaltung, Freilegung oder Sicherung sowie der wissenschaftlichen Erforschung, der Erfassung oder der Präsentation von Denkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sowie von in Denkmalbereichen liegenden Objekten dienen. Eine entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinne des

nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) muss vorliegen.

Förderfähig sind beispielsweise Maßnahmen:

- zum Erhalt von Denkmalsubstanz (Restaurierungsmaßnahmen, Konservierungsmaßnahmen),
- zum Erhalt des Erscheinungsbildes eines Denkmals,
- zur Wiederherstellung des ursprünglichen / bauzeitlichen Erscheinungsbildes eines Denkmals (wie z.B. Austausch nicht denkmalgerechter in der Vergangenheit erfolgter Modernisierungen durch denkmalgerechte, dem bauzeitlichen Erscheinungsbild entsprechende Ausführungen; Austausch „Kunststofffenster" / „Kunststofftür" gegen Holzfenster/Holztür in bauzeitlicher denkmalgerechter Ausführung; Wiederherstellung von Treppenanlagen nach bauzeitlichem Vorbild),
- bei in Denkmalbereichen liegenden Objekten, Maßnahmen die dem Schutzbereich der Denkmalbereichssatzung (z.B. die das charakteristische Erscheinungsbild prägende Elemente sowie Substanzerhalt) dienen,
- Aufwendungen von Privatpersonen, Heimat- und Geschichtsvereinen oder sonstigen Institutionen für die Organisation des „Tages des Offenen Denkmals", insbesondere für die Erstellung von orts- oder denkmalbezogenem Informationsmaterial.

Nicht förderfähig sind:

- Modernisierungsmaßnahmen (z.B. energetische und technische Ertüchtigung), Erneuerung von Heizungs- und/oder Elektroanlagen

d) Die fachbezogene Pauschale darf nicht für Maßnahmen eingesetzt werden, die bereits aus anderen Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes oder der Europäischen Union gefördert werden. Eine Doppelförderung ist unzulässig.

e) Die Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der fachbezogenen Pauschale durch den Dritten soll durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen.

f) Der Einsatz der fachbezogenen Pauschale ist unter Verwendung der beigefügten rechtsverbindlichen Bestätigung bis zum **28. Februar 2027** zu bestätigen.

g) Nichtverausgabte Mittel aus der fachbezogenen Pauschale sind ohne weitere Aufforderung und spätestens bis zum **31. März 2027** an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen zurückzuerstatten (Kontoinhaber: Landeshauptkasse NRW; IBAN: DE59 3005 0000 0001 6835 15, Verwendungszwecks „MHKBD-Fachbezog-Pauschale", Kassenzeichen „MHKBD-Fachpausch094").

h) Der Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen sowie die Bewilligungsbehörde sind berechtigt, bei den Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern Prüfungen im Sinne des § 91 LHO durchzuführen. Die Originalbelege über die Ausgaben sind bei Gemeinden und Gemeindeverbände zehn Jahre aufzubewahren.

5. Inhaltliche Rückfragen

Bitte wenden Sie sich bei inhaltlichen Rückfragen zur fachbezogenen Pauschale „Zuwendungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen" per E-Mail an: denkmalpflege@mhkbd.nrw.de

6. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats Klage beim Verwaltungsgericht Aachen (Adalbertsteinweg 92, 52070 Aachen) einreichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ina Hanemann

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Az.:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat 534
Hubertusstr. 9
40219 Düsseldorf

Rechtsverbindliche Bestätigung zur Verwendung der Mittel der fachbezogenen Pauschale nach § 30 HHG NRW für die fachbezogene Pauschale an Gemeinden für die Gewährung von Zuwendungen für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen
Hier: Bewilligungsbescheid vom 10. Februar 2026

Hiermit erkläre ich, dass die mir in obiger Sache zugewiesenen Mittel in Höhe von insgesamt _____ EUR, bis zum 31. Dezember 2026, zweckentsprechend verwendet wurden.

☐ Ein Rückerstattungsbetrag an das Land Nordrhein-Westfalen ergibt sich nicht.

☐ Die nicht verwendeten Mittel in Höhe von _____EUR werde ich bis zum 31. März 2027 unter Angabe des Kassenzeichens (siehe Zuwendungsbescheid vom 10.02.2026) an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung zurücküberweisen (Kontoinhaber: Landeshauptkasse NRW; IBAN: DE59 3005 0000 0001 6835 15).

Daten zur Übersenderin oder zum Übersender (Ansprechperson):

Name, Vorname	
Funktion	
E-Mail-Anschrift	
Telefon	

_____

(Ort, Datum) Rechtsverbindliche Unterschrift