

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 - Rathausquartier - [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen], ohne Maßstab

## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 313 - RATHAUSQUARTIER -

## BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

Teil A und Teil B

## SATZUNGSBESCHLUSS

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen .....	6
1.4	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	8
1.5	Bebauungsplanverfahren .....	9
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ZIEL .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	18
4.4	Verkehrsflächen .....	19
4.5	Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden .....	20
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	21
4.7	Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	22
4.8	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	22
4.9	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarfestsetzung) .....	22
4.10	Lärmschutz .....	23
4.11	Örtliche Bauvorschriften.....	26
<b>5</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>30</b>
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	30
7.2	Verkehrliche Erschließung .....	31
7.3	Bodenordnende Maßnahmen .....	31
<b>8</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>31</b>
8.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	31
8.2	Artenschutz in der Bauleitplanung .....	32
<b>9</b>	<b>PLANDATEN .....</b>	<b>32</b>

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt östlich des Marktes (siehe Abb. 1). Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die Wollenweberstraße,
- im Norden durch die Dürener Straße,
- im Osten durch die Peilsgasse
- und im Süden durch die Indestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb des Eschweiler Zentrums, die östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes liegen. Hier entstanden in den 1970er Jahren zwischen Indestraße, Dürener Straße, Wollenweberstraße und Peilsgasse ein Karstadt-Warenhaus, das City-Center mit über 30 Ladenlokalen sowie ein großflächiges Parkhaus. Direkt angrenzend wurde in prominenter Lage an der Inde das Eschweiler Rathaus errichtet und 1979 eröffnet. Etwa seit der Jahrtausendwende verloren das Karstadt-/Hertie-Warenhaus und in der Folge auch die Ladenlokale im City-Center ihre Zugkraft und Attraktivität. Schließlich schlossen im Jahr 2009 das Warenhaus und im Anschluss auch die Ladenlokale im City-Center.

Nach mehrjährigem Leerstand veranlasste 2017 die neue Eigentümerin den Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes. Seitdem liegen die zentralen Flächen brach (siehe Abb.2).



Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen], ohne Maßstab

Die Brachflächen umschließen das an der Indestraße liegende VI-geschossige Eschweiler Rathaus. Südöstlich befindet sich auf städtischem Gelände im Bereich der Tiefgaragenzufahrt des Rathauses an der Indestraße noch eine kleinere baumbestandene Grünfläche.

Mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches Wollenweberstraße/Dürener Straße sind die an das Plangebiet angrenzenden Straßen seit dem Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes nur noch einseitig bebaut.

Wollenweberstraße

Die Bebauung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wollenweberstraße weist keine einheitliche Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe auf.

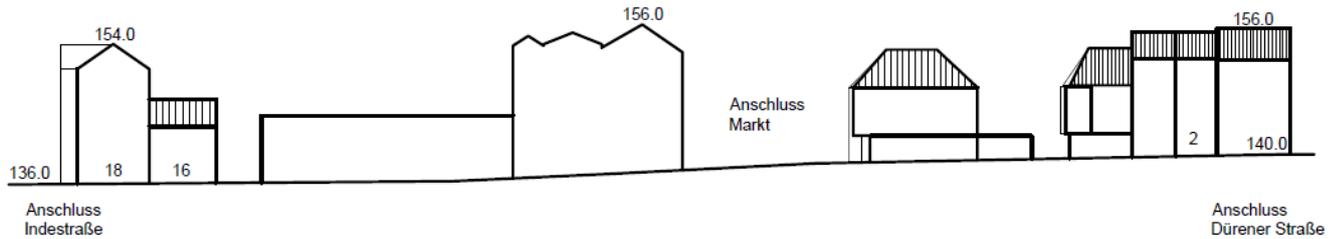


Abb. 3a: Schematische Fassadenabwicklung Wollenweberstr./Westseite, Höhenangaben näherungsweise in m ü NHN [Quelle: Stadt Eschweiler]

Im Bereich der südlichen Wollenweberstraße bestimmt ein V-geschossig wirkendes Wohn-/Geschäftshaus (Nr. 18) aus den 1980er Jahren das westliche Straßenbild. Die historische Bebauung in diesem Bereich wurde im Zuge des Baus der Indestraße in den 1970er Jahren abgerissen. Nur das an die Nr. 18 anschließende (denkmalwerte) Gebäude Wollenweberstraße 16 stammt aus der Zeit vor diesem einschneidenden Stadtumbau. Wie die anschließende Nr. 14 weist es zwei Vollgeschosse auf. Im Einmündungsbereich zum Markt steigt die Gebäudehöhe wieder deutlich an (siehe Abb. 3a). Im nördlichen Teil zwischen Markt und Dürener Straße prägt eine II- bis III-geschossige traufständige Bebauung aus dem letzten Jahrhundert das Straßenbild der Westseite.

Grundsätzlich ist hier beidseitig noch die historische Struktur der Wollenweberstraße mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung erhalten.

Das Eckgebäude Wollenweberstraße/Dürener Straße (Nr. 60) ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen (siehe nachfolgende Abb. 3b).

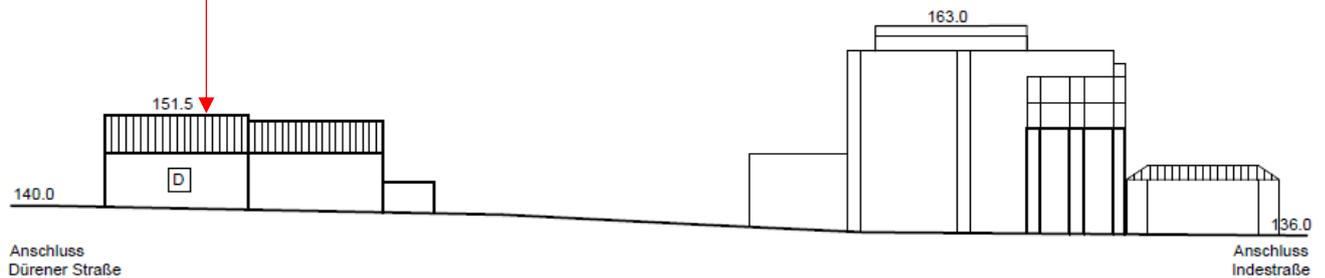


Abb. 3b: Schematische Fassadenabwicklung Wollenweberstr./Ostseite, Höhenangaben näherungsweise in m ü NHN [Quelle: Stadt Eschweiler]

Dürener Straße

Die Dürener Straße gehört zu den ältesten Straßenzügen Eschweilers. Die Nord- und Südseite der Dürener Straße wird wie die obere Wollenweberstraße durch II- bis III-geschossige traufständige Gebäude geprägt (siehe Abb. 4a und 4b). Auf der Nordseite liegen dem Plangebiet die denkmalgeschützten Gebäude Dürener Straße 59 und 77 direkt gegenüber.



Abb. 4a: Schematische Fassadenabwicklung Dürener Str./Nordseite, Höhenangaben näherungsweise in m ü NHN [Quelle: Stadt Eschweiler]

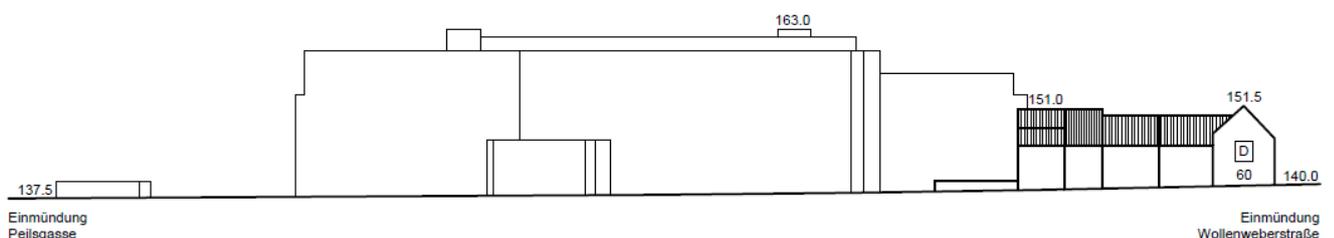


Abb. 4b: Schematische Fassadenabwicklung Dürener Str./Südseite, Höhenangaben näherungsweise in m ü NHN [Quelle: Stadt Eschweiler]

Peilsgasse

Die westliche Seite der Peilsgasse ist - bis auf eine eingeschossige Trafostation - unbebaut. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Verlagerung der Station oder die Integration in einen Neubau erforderlich.

Die östliche Straßenseite wird im südlichen Abschnitt durch eine kleinteilige, überwiegend II-geschossige traufständige Bebauung aus dem vorigen Jahrhundert geprägt. Nach einer Baulücke schließt sich nördlich eine III-geschossige neuzeitliche Bebauung an (siehe nachfolgende Abb. 5).

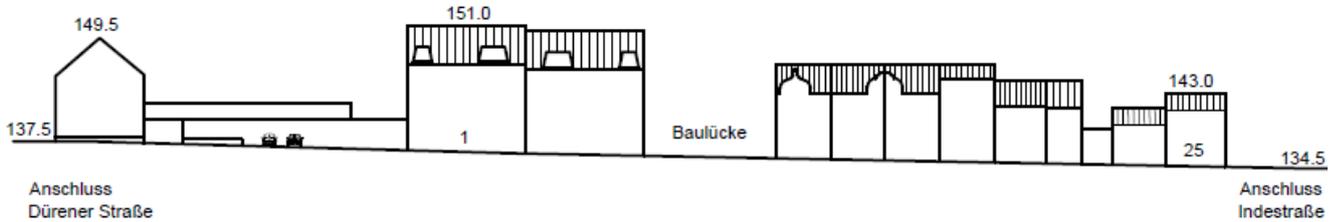


Abb. 5: Schematische Fassadenabwicklung Peilsgasse, Höhenangaben näherungsweise in m ü NNH [Quelle: Stadt Eschweiler]

Indestraße

Die Indestraße ist das Ergebnis der Planung einer autogerechten Innenstadt aus den 1970er Jahren. Sie durchquert in Ost-West-Richtung das Stadtzentrum und hat aufgrund des vierspurigen Ausbaus eine hohe Barrierewirkung. Dies hat in der Vergangenheit eine Umsetzung von Maßnahmen zur Verknüpfung der nördlichen und südlichen Innenstadt deutlich erschwert.

Das auf der nördlichen Seite der Indestraße gelegene Rathaus wurde auf einem ehemaligen Gärtnereigelände in den 1970er Jahren errichtet. Vor dem Rathaus liegt – angrenzend an die Indestraße – der Johannes-Rau-Platz. Nach dem Abriss der angrenzenden Gebäude und des City-Center-/Hertie-Komplexes ist das Rathaus in diesem Straßenabschnitt das einzige Gebäude zwischen Wollenweberstraße und Peilsgasse. Mit den stadteinwärts folgenden mindestens IV-geschossigen Gebäuden prägt es mit bis zu sechs Geschossen diesen Abschnitt der Indestraße (siehe Abb. 6).

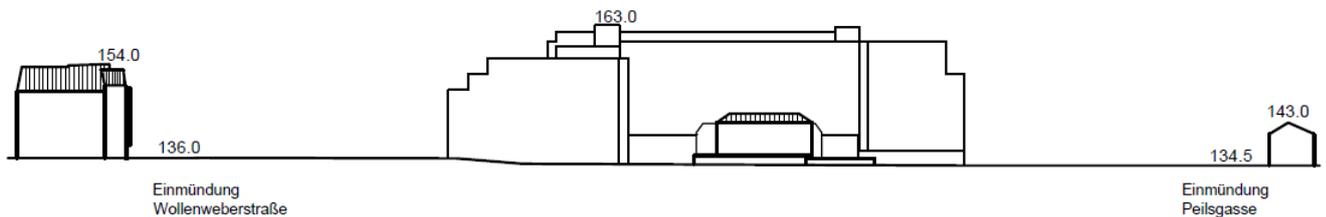


Abb. 6: Schematische Fassadenabwicklung Indestraße, Höhenangaben näherungsweise in m ü NNH [Quelle: Stadt Eschweiler]

Geländeverlauf

Das Plangebiet steigt von Süden (Indestraße) nach Norden zur Dürerer Straße an. Die nachfolgende schematische Darstellung (Abb. 7) soll den Geländeverlauf verdeutlichen.

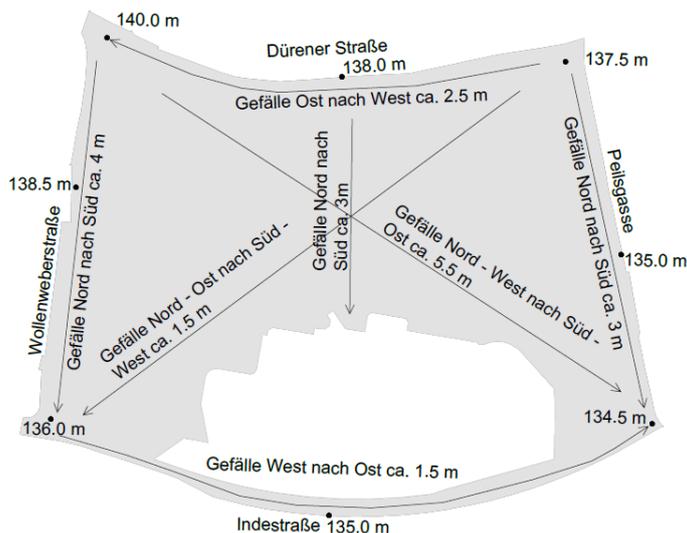


Abb. 7: Schematische Darstellung des Geländeverlaufs, Höhenangaben näherungsweise in m ü NNH [Quelle: Stadt Eschweiler], o. Maßstab

### 1.3 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

#### Landesplanerische Vorgaben

Die gem. § 3 (1) Nr. 2 und 3 ROG formulierten Ziele und Grundsätze im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In dem Bebauungsplanverfahren 313 und in der städtebaulichen Konzeption sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan NRW wesentlich:

#### „6.1-1 [Ziel] - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. ....

#### 6.1-5 [Grundsatz] - Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. ...

#### 6.1-6 [Grundsatz] - Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

#### 6.1-7 [Grundsatz] - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

#### 6.1-8 [Grundsatz] - Wiedernutzung von Brachflächen

Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt (siehe Abb. 8).



Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln [Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de], ohne Maßstab

### Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für das Plangebiet im Norden an der Dürener Straße und im Westen an der Wollenweberstraße ein „Kerngebiet (MK)“ und im Süden im Bereich der Rathausflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die südlich angrenzende Indestraße ist als öffentliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe Abb.9).

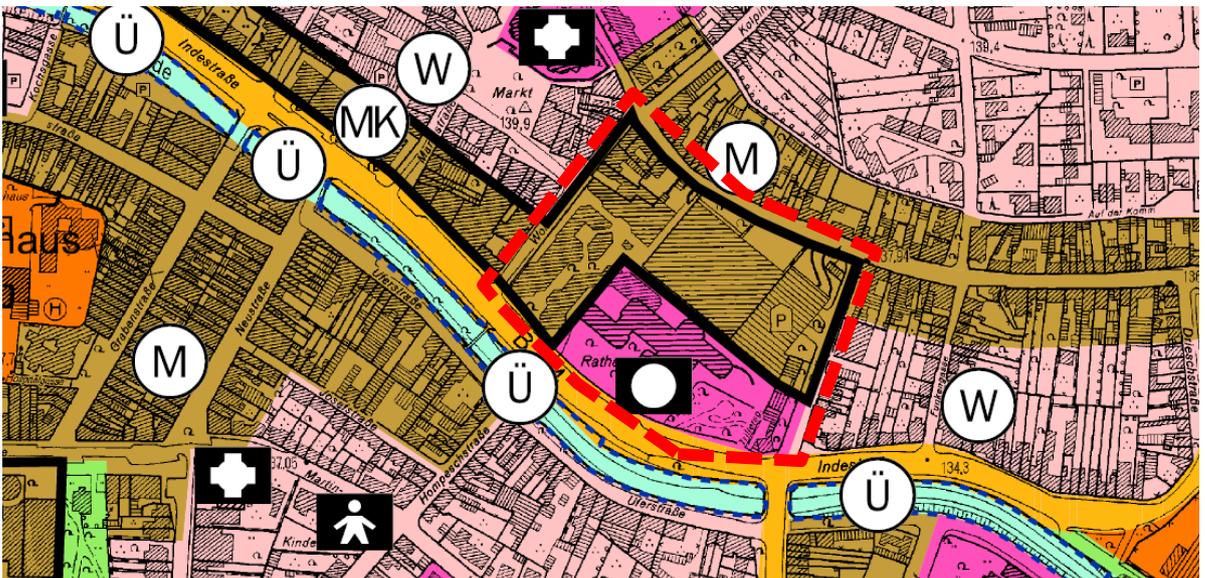


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler [Quelle: Stadt Eschweiler], ohne Maßstab

Auch unter Einbeziehung der Fläche Gemeinbedarfsfläche im Einmündungsbereich Peilsgasse/Indestraße in die MK/MU-Fläche erfolgt die geplante Entwicklung der MK/MU-Flächen im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 liegt mitten im Eschweiler Zentrum und befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

#### 1.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Dieser setzt für das Rathaus und die östlich angrenzenden Grundstücke eine Fläche für Gemeinbedarf mit max. VIII-Vollgeschossen fest. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs sind Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Osten an der Peilsgasse ist eine „Fläche für ein Parkhaus“ vorgesehen. Nordöstlich davon ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Umformerstation“ festgesetzt. Im Plangebiet stellt eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche die geplante Durchwegung des Gebietes vom Markt im Westen bis zur Peilsgasse im Osten dar (siehe Abb. 10).

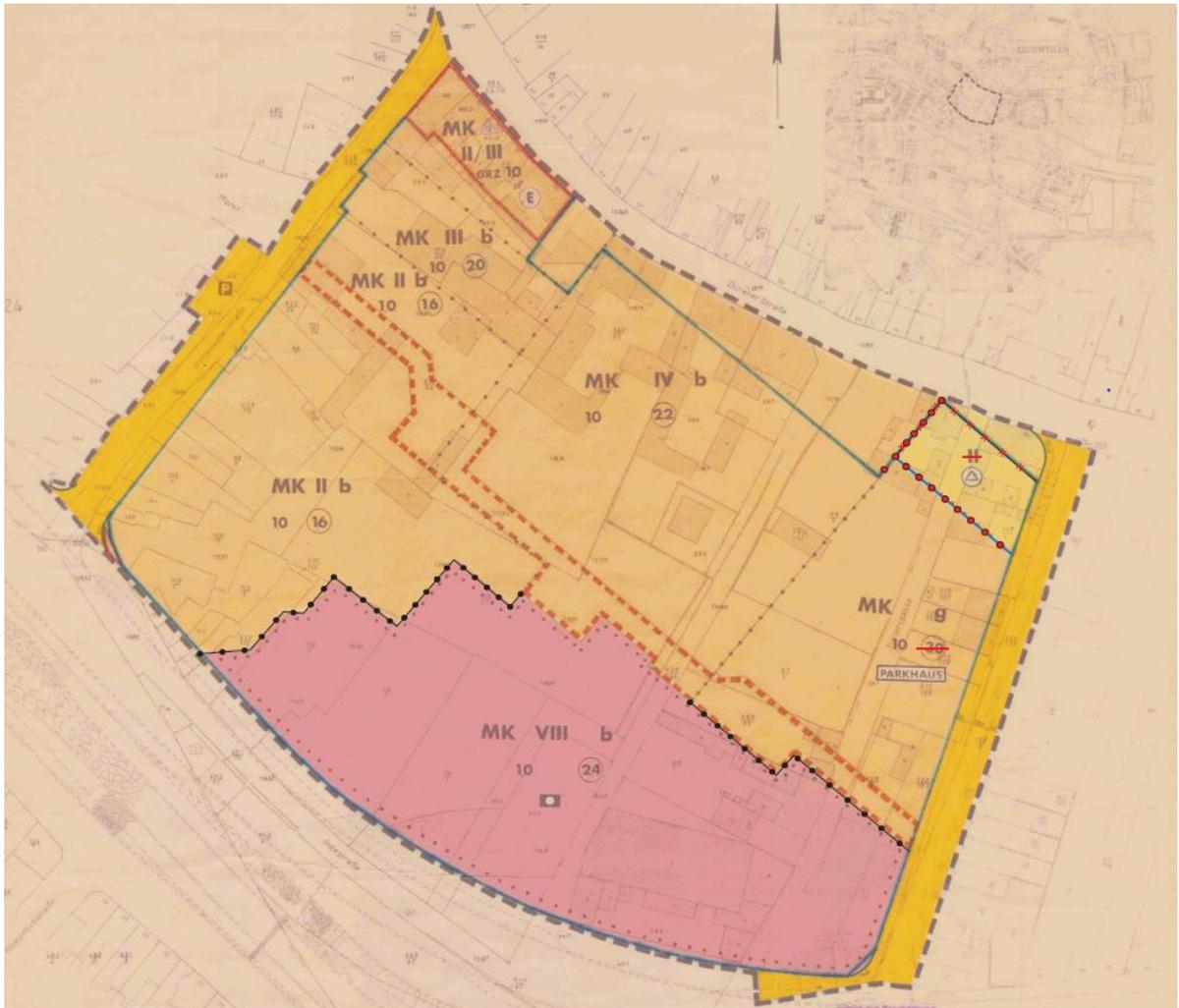


Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan 89 – Rathaus – (rechtskräftig seit dem 16.6.1977) der Stadt Eschweiler [Quelle: Stadt Eschweiler], ohne Maßstab

Im nordöstlichen Teil lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 313 der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 304 – Kindergarten Peilsgasse –. Dieses Verfahren wurde nicht fortgeführt. Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat die Beschlüsse zu diesem Verfahren in seiner Sitzung am 02.06.2022 aufgehoben (Sitzungsvorlage Nr. 034/22). Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2022.

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplans 180 - Markt -, rechtskräftig seit 19.07.2006 an. Dieser Bebauungsplan setzt als „einfacher“ Bebauungsplan für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Kerngebiete (MK) bzw. besondere Wohngebiete (WB) fest; Textliche Festsetzungen regeln die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Die nördlich angrenzende Bebauung der Dürener Straße und die östlich angrenzende Bebauung der Peilsgasse sind nicht durch Bebauungspläne überplant. Planungsrechtliche Entscheidungen werden in diesen Bereichen gemäß § 34 BauGB getroffen.

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. Bei Abschluss des Verfahrens wird die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung des BauGB die Verfahrensgrundlage bilden (vgl. § 214 (3) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB aufgestellt. Auch bei dem formalen Planverfahren („Angebotsbebauungsplan“) ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen 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 für den Bebauungsplan 313 – RathausQuartier – wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Eschweiler am 17.02.2021 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 073/21). Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 02.06.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 207/22)

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.02.2021,
2. die Aufstellung des Bebauungsplans 313 mit einem geänderten Geltungsbereich sowie
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Beschlüsse zu den Punkten 1. und 2. wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Eschweiler am 25.08.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 265/22) bestätigt, der Beschluss zu Punkt 3. wurde klarstellend bestätigt. Zudem wurde klarstellend beschlossen, dass der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss für die weiteren Verfahrensschritte - entsprechend der Zuweisung in § 4 (2) lit a) der Zuständigkeitsordnung der Stadt Eschweiler - zuständig ist.

Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses, die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2022 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 statt. Obwohl dieser Zeitpunkt vor dem Beschluss des Rates am 25.08.2022 liegt, kann dieser Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB in das Verfahren einbezogen werden.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 04.05.2023 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 106/23); die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis zum 23.06.2023 stattgefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zum Planentwurf beteiligt.

## 2 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

### Planungsanlass

Das in den 1970er Jahren zwischen Indestraße, Dürener Straße, Wollenweberstraße und Peilsgasse entstandene Karstadt-Warenhaus und das City-Center mit über 30 Ladenlokalen wurden 2009 geschlossen. Nach mehrjährigem Leerstand veranlassten 2017 die neuen Eigentümer den Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes. Seitdem liegen die zentralen Flächen brach.

### Planungsziel

Ziel der Planung ist es,

- die zurzeit brachliegende Fläche im Sinne einer Innenentwicklung wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
- mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen eine attraktive Ergänzung der nördlichen Innenstadt und ein interessantes Umfeld für das Rathaus der Stadt Eschweiler zu bilden,

- durch neue Gebäudestrukturen klare Straßenräume auszubilden,
- eine Quartiersanbindung an Markt und Inde(-straße) zu gestalten,
- zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung zu verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.) sowie
- ein Quartier ohne motorisierten Individualverkehr im östlichen Blockinnenbereich zu schaffen.

Die Planungsziele sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 89 nicht zu erreichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden.

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Eschweiler, liegt es im besonderen Interesse der Stadt, das Wohnungsangebot in der zentralen Innenstadt auszuweiten. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebotes ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Eschweiler zu binden und durch ein möglichst bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Eschweiler als Wohn- und Arbeitsstandort zu erhöhen. Dazu kann neben der Wohnbebauung auch die Option der Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes dienen.

Da sich die Flächen innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt abgestimmten „Zentralen Versorgungsbezugsbereichs“ der Innenstadt befindet, liegt ein zweiter Interessenschwerpunkt der Stadt in der Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Eschweiler Zentrum. Bei der Ansiedlung von Betrieben ist darauf zu achten, dass die Einzelhandelsbetriebe das Angebot der Innenstadt ergänzen und attraktivieren. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (GMA, 2016) sieht hier insbesondere im Lebensmittelbereich einen Bedarf.

Das Thema der klimawandelangepassten Bauleitplanung (Dichte, Kompaktheit, Ausrichtung, Energieversorgung, Hochwasservorsorge, etc.) ist ein weiteres wichtiges Ziel der Stadt. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde für die Flächen ein städtebauliches Konzept mit den zentralen Grundstückseigentümern und einem Projektentwickler abgestimmt. An diesem Standort im direkten Umfeld des Eschweiler Rathauses soll ein Wohn- und Geschäftsquartier mit ressourcenoptimierter, energetisch durchdachter und nachhaltiger Bebauung entstehen.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, welches unter Punkt 3 erläutert wird, getroffen.

### **3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im überwiegenden Teil im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft, die mit einem Projektentwickler auf die Stadt Eschweiler zugekommen ist, um die aktuell brachliegenden Grundstücke rund um das Rathaus einer neuen Nutzung zuzuführen. Die im nordwestlichen Bereich an der Dürener Straße bzw. der nördlichen Wollenweberstraße liegenden bestehenden Gebäude mit ihrer teilweise erhaltenswerten Bausubstanz befinden sich im Privateigentum. Die Planungen des Projektentwicklers beziehen diese Grundstücke nicht in das Gesamtprojekt ein.

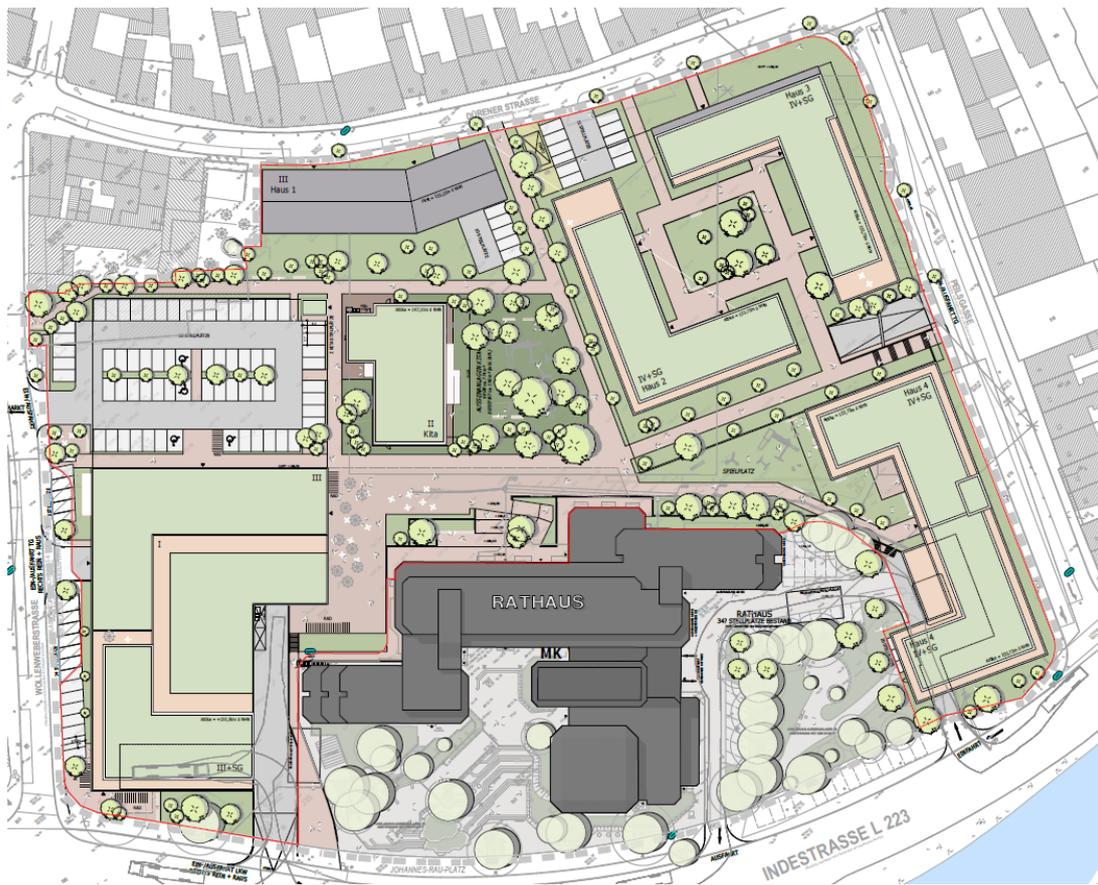


Abb. 11: Lageplan des Projektes, Stand Mai 2023 2022 [Quelle: Ten Brinke Gruppe], ohne Maßstab

Auf den bereits freigelegten Grundstücken verfolgt der Projektentwickler das Ziel, ein hochwertiges Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen zu bauen. Komplettiert wird der Nutzungsmix durch eine Kindertagesstätte im Zentrum nördlich des Quartiersplatzes.

Entlang der Wollenweberstraße sieht die Planung einen maximal dreigeschossigen Baukörper und einem darüber liegenden zurückspringenden Geschoss (Staffelgeschoss) mit einer Tiefgarage und einer nördlich angrenzenden Stellplatzanlage vor. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wollenweberstraße; die Stellplatzanlage wird über eine Zufahrt in Verlängerung der Straße Markt angefahren. Über dem Erdgeschoss (mit Einzelhandelnutzungen für den täglichen Bedarf) soll ein Büroriegel zur Ansiedlung der Volkshochschule und weiterer Büronutzungen entstehen.

Entlang der offenen Stellplatzanlage für die Einzelhandelnutzung, die in direkter Verlängerung der Straße „Markt“ liegt, werden Besucher fußläufig zu einem „Quartiersplatz“ am nördlichen Eingang des Rathauses geführt. Nördlich des Platzes ist zentral im Innenbereich des Projektes die geplante zweigeschossige Kindertagesstätte mit ihrem Außenbereich angeordnet.

Die geplanten Gebäude an der Dürener Straße nehmen mit Gebäudehöhe und Dachform Bezug auf die nördliche, teilweise denkmalgeschützte Bestandsbebauung: Die in den Entwürfen dargestellte dreigeschossige Bebauung schließt unmittelbar an die zurzeit noch vorhandene Baulücke zum Gebäude Dürener Straße Nr. 64 an. Sie folgt dem Straßenverlauf und nimmt mit dem dargestellten Satteldach die prägende Dachform der Umgebung auf. Das Gestaltungselement des geneigten Daches wird straßenseitig auch von dem zurückgesetzten IV-geschossigen Wohnkomplex mit einem darüber liegenden zurückspringenden Geschoss (Staffelgeschoss) aufgenommen. Trauf- und Firsthöhen des Wohnkomplexes orientieren sich an der Dürener Straße an den gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäuden. An der Dürener Straße sind dem IV-geschossigen Wohnkomplex eine kleinere Stellplatzanlage (mit einer Zufahrt gegenüber Haus Dürener Straße 67) und private Grünflächen vorgelagert. Der Wohnkomplex orientiert sich an den umliegenden Straßenfluchten (Dürener Straße/Peilsgasse)

und gruppiert sich um einen begrünten Innenhof. An der Peilsgasse rückt das oberste Geschoss des Gebäudekomplexes so von der Straßenseite ab, dass die Höhenwirkung des Gebäudes zur Bestandsbebauung reduziert wird.

Unter der geplanten Neubebauung an der Dürener Straße und dem Wohnkomplex ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt soll über die Peilsgasse erfolgen.

Östlich des Rathauses im unteren Bereich der Peilsgasse ist die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen geplant. Die geplante Nutzung soll in einem IV-geschossigen Gebäude (mit Staffelgeschoss) untergebracht werden. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der gegenüberliegenden deutlich niedrigeren Bestandsbebauung ist eine Höhenstaffelung des Gebäudes vorgesehen. Auch hier rückt das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) so von der Straßenseite ab, dass die Höhenwirkung des Gebäudes zur Bestandsbebauung reduziert wird. Eine Tiefgarage bzw. ein offenes Garagengeschoss unter dem Gebäude, erschlossen über die vorhandene Zufahrt („Trillersgasse“) bzw. Abfahrt der Rathausstellplätze, soll den Stellplatzbedarf der Einrichtung decken. Die vorhandenen Stellplätze des Rathauses bleiben im Bestand unverändert. Auch die Grünfläche neben dem Rathaus mit dem alten Baumbestand wird weitestgehend erhalten.

#### Ruhender Verkehr

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans entfallen öffentliche Parkplätze im Bereich der Wollenweberstraße. Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich Dürener Straße und Peilsgasse können hier jedoch neue Parkplätze im öffentlichen Raum angeboten werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung (gemäß Stellplatznachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens) werden in Tiefgaragen, Garagengeschossen bzw. Untergeschossen oder auf ebenerdigen Stellplatzanlagen untergebracht.

#### Erschließung/Verkehr

Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei einer Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln.

Der obere Straßenabschnitt der Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Straße ist Teil einer insbesondere von Schüler\*innen vielgenutzten Wegeverbindung zwischen den ÖPNV-Haltestellen an der Indestraße und dem Gymnasium an der Peter-Paul-Straße. Die historische Bebauung begrenzt hier einen engen Straßenraum: Um insbesondere die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen, soll - neben weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen - die Wollenweberstraße in diesem Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße. Die dargestellten Wegebeziehungen sollen das Plangebiet mit der historischen Altstadt verflechten.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt ausschließlich über Busse. Unmittelbar am Plangebiet entlang fahren die Linien EW 1 - 3, 26, 28, 52, 96 und 98 in Richtung Eschweiler Bushof und die Linien 48 und EW 4 in Richtung Talbahnhof bzw. Eschweiler Hauptbahnhof.

#### Soziale Infrastruktur

Im städtebaulichen Entwurf ist eine Kindertageseinrichtung (KITA) als neue, mindestens viergruppige Einrichtung innerhalb der Urbanen Gebiete im zentralen Bereich des Quartiers vorgesehen.

Auf mehrheitlich kurzen Wegen kann vom Plangebiet das umfassende Bildungsangebot der Stadt Eschweiler erreicht werden: Im näheren Umfeld liegen mehrere Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie – nach Beseitigung der Flutfolgen bzw. dem Wiederaufbau – u. a. eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Schule für Lernende mit Handicap, eine Volkshochschule, ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen und das Berufskolleg der StädteRegion Aachen.

### Klimaschutz und Klimaanpassung

#### 1. Mindestanforderungen

Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z. B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

#### 2. Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1a (2) BauGB soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Durch die Überplanung der Flächen des ehemaligen City-Center-/Hertie-Komplexes wird dieser Vorgabe entsprochen, eine brachliegende Fläche wird zukünftig einer urbanen Nutzung (Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, etc.) zugeführt.

#### 3. Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Gebäude mit II bis IV Geschossen und den zurückversetzten Obergeschossen (Staffelgeschossen) erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

#### 4. Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne.

#### 5. Umgang mit Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 3,85 ha. Abzüglich der Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen und den versiegelten Flächen für Gebäude, Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen verbleiben Freiflächen/Pflanzflächen in einer Größenordnung von ca. 3.700 m<sup>2</sup> (ca. 10%).

## **4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, sind die Festsetzungen bezüglich

- der Art der baulichen Nutzung,
- der überbaubaren Grundstücksfläche,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von konkreter Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs dar.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Urbane Gebiete (MU)

Die Bereiche an der oberen Wollenweberstraße, der Dürener Straße und der Peilsgasse werden entsprechend der unter Punkt 2. definierten städtebaulichen Zielsetzung als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um hier einen verdichteten Wohnstandort in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung, in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte: Durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ kann Verkehr vermieden und die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume gefördert werden.

Im Plangebiet sollen im Urbanen Gebiet alle gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, damit hier eine, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung gesichert werden kann.

Die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Ferienwohnungen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung I.1.1.1).

### ***Vergnügungsstätten***

Zu den gem. textlicher Festsetzung I.1.1.1 ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zählen unter anderem Spielhallen, Wettbüros, Discos und Nachtlokale aller Art. Ihr Ausschluss wird mit dem übergeordneten Ziel begründet, eine attraktive und belebte Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und auch als Wohnstandort auszubauen. Eine hohe Aufenthaltsqualität für die breite Öffentlichkeit soll gewährleistet werden. Vergnügungsstätten widersprechen diesem Ziel, da sie erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel verdrängen und damit dem zentralen Versorgungsbereich schaden können. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen befürchtet werden; dies kommt mit dem Begriff „Trading down“ zum Ausdruck. Zusätzlich können Vergnügungsstätten die Wohnnutzung negativ beeinträchtigen, denn Vergnügungsstätten haben lange Öffnungszeiten bis in die Abend- und Nachtstunden. Um solche städtebaulichen Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen.

### ***Tankstellen***

Auch Tankstellen sind aufgrund der Lage des Urbanen Gebiets in der zentralen Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt) mit einigen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Bereich der Wollenweberstraße/Dürener Straße/Peilsgasse als Nutzung nicht geeignet, da diese mit der stark verdichteten Bebauung nicht vereinbar sind. Sie sollten insbesondere auch aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind in Eschweiler vor allem an den Ausfallstraßen Richtung Aachen, Alsdorf, Stolberg und Düren genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden.

### ***Ferienwohnungen***

Durch die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen wird die Wohnbevölkerung verdrängt. Dringend benötigter Wohnraum steht der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung. Mieten und Immobilienpreise können als Folge dieser Entwicklung steigen. Menschen mit „normalen“ Einkommen können sich diese Wohnlagen nicht mehr leisten. Daher steht eine Ferienwohnnutzung dem Ziel, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Innenstadt Eschweilers zu entwickeln, entgegen. Die Nutzung „Ferienwohnungen“ wird daher ausgeschlossen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.1.1.3 sind im MU4 die gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude unzulässig. Der Ausschluss von Wohnnutzung in unmittelbarer Lage zu der festgesetzten Fläche für Stellplätze im MK soll vorhersehbaren Störpotenzialen entgegenwirken.

### **Kerngebiet (MK)**

Direkt an die Kerngebiete der Indestraße angrenzend wird auch entlang der südlichen Wollenweberstraße bzw. im Westen des Plangebietes aufgrund der Nähe zur zentralen Eschweiler Einkaufszone und zum Markt ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sind folgende im Kerngebiet nach § 7 (2) BauNVO zulässigen bzw. nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen unzulässig:

### ***Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment***

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler (2016) werden folgende städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung formuliert:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler,
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

Darüber hinaus wird in Bezug auf die Einzelhandelssteuerung festgelegt, dass für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das bedeutet, dass sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind.

Basierend auf diesem Konzept wurde für das Plangebiet eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel erarbeitet. Im Ergebnis stellt diese Analyse dar, dass trotz der günstigen Plangebietslage im zentralen Versorgungsbereich hier keine uneingeschränkte Zulässigkeit für zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht werden sollte. Vielmehr ist ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht städtebaulich geboten, da v.a. der südliche Teil der Eschweiler Innenstadt durch die Folgen der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 stark beeinträchtigt wurde und weiterhin noch vermehrt nicht instandgesetzte Ladenlokale sowie Leerstände aufweist. In der Analyse wird weiter ausgeführt, dass die allgemeine Marktentwicklung (Zunahme des Onlinehandels, vermehrte Insolvenzen und Filialaufgaben, Kaufzurückhaltung infolge der Inflation etc.) dazu geführt hat, dass die Nachfrage nach Handelsflächen mit zentrenrelevanten Branchen nahezu zum Erliegen gekommen ist und größere Handelsentwicklungen nur noch im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) festzustellen sind.

Ziel des Ausschlusses großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ist es somit, durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet die Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler zu sichern und insgesamt die Innenstadt als dominierende Einkaufslage zu stärken. Aus gutachterlicher Sicht wird insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Im Rahmen der Empfehlungen zu branchenbezogenen Entwicklungspotenzialen weist bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf diesen Tatbestand hin und empfiehlt dabei explizit die Prüfung der Flächenpotenziale konkret im Plangebiet (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 43).

#### ***Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen***

Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind aufgrund der Lage des Kerngebiets in der zentralen Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt) mit einigen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Bereich der Wollenweberstraße als Nutzung nicht geeignet, da diese mit der stark verdichteten Bebauung nicht vereinbar sind. Sie sollten insbesondere auch aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind in Eschweiler vor allem an den Ausfallstraßen Richtung Aachen, Alsdorf, Stolberg und Düren genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden.

#### ***Vergnügungsstätten***

Zu den gem. textlicher Festsetzung I.1.2.1 ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zählen unter anderem Spielhallen, Wettbüros, Discos und Nachtlokale aller Art. Ihr Ausschluss wird mit dem übergeordneten Ziel begründet, eine attraktive und belebte Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und auch als Wohnstandort auszubauen. Eine hohe Aufenthaltsqualität für die breite Öffentlichkeit soll gewährleistet werden. Vergnügungsstätten widersprechen diesem Ziel, da sie erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel verdrängen und damit dem zentralen Versorgungsbereich schaden können. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen befürchtet werden; dies kommt mit dem Begriff „Trading down“ zum Ausdruck. Zusätzlich können Vergnügungsstätten die Wohnnutzung in direkt angrenzenden Baugebieten negativ beeinträchtigen, denn Vergnügungsstätten haben lange Öffnungszeiten bis in die Abend- und Nachtstunden. Um solche städtebaulichen Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität und der Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Zulässigkeit von Elektroladestationen für PKW und Fahrräder im Urbanen Gebiet (MU) und Kerngebiet (MK) ausdrücklich ermöglicht. Die Festsetzung dient der Klarstellung in Abgrenzung zu den ausgeschlossenen Tankstellen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.1.2.3 sind im MK ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig. Einzelhandelsnutzungen sollen auf die Erdgeschosszone konzentriert werden. Um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen zu vermeiden, sind Wohnungen im MK nicht zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

Die Flächen des Eschweiler Rathauses und im direkten Umfeld werden als „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Sie decken den Bestand ab und ermöglichen insbesondere in den zurzeit eingeschossigen Bereichen noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität und die Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Zulässigkeit von Elektroladestationen für PKW und Fahrräder ausdrücklich ermöglicht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und oft auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt: Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild, die Entwicklung des Verkehrs und die Nachfrage nach Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind deshalb zwingend für das Zustandekommen eines so genannten „qualifizierten Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 (1) BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

### GRZ

Für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig und ausreichend. Im Bereich der Urbanen Gebiete (MU1, MU2, MU3 und MU4) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten u. a. für GRZ-Obergrenzen, um in dieser innerstädtischen Lage ein verdichtetes Quartier zu ermöglichen.

Da der Blockinnenbereich nicht durch Verkehre belastet werden soll und auch nicht der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen soll, wird durch textliche Festsetzung ermöglicht, dass u. a. durch Garagen in den Untergeschossen die festgesetzte GRZ von 0,8 bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung Nr. I.2.1). Diese Festsetzung ermöglicht den bei Umsetzung der Planung erforderlichen Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück in Untergeschossen zu decken; eine Erhöhung des Parkdrucks in den angrenzenden Wohngebieten wird vermieden.

Mit dem Ziel, eine hohe bauliche Verdichtung zu ermöglichen, orientiert sich auch im Bereich des Kerngebietes (MK) die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 an den gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten u. a. für GRZ-Obergrenzen.

Für die „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ wird die maximale GRZ mit 1,0 entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans 89 festgesetzt.

### GFZ

Da in den Baugebieten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen werden, ist die Festsetzung der GFZ für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 (1) BauGB zwar nicht erforderlich; jedoch ist sie unabhängig von ihrer Bedeutung als Festsetzung im Bebauungsplan ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Bebauungsdichte. Hier wird sie als solche weiterhin benötigt, um den Bezug zu den in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der bau-

lichen Nutzung herzustellen. Sie gibt im Plangebiet darüber hinaus einen Anhaltspunkt für die Beurteilung bestimmter Auswirkungen der Planung, z.B. im Hinblick auf die Verkehrserzeugung oder die Nachfrage nach Infrastrukturangeboten.

Im Bereich der Urbanen Gebiete (MU1, MU2, MU3 und MU4) wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich auch hier an den gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten u. a. für GFZ-Obergrenzen, um in dieser innerstädtischen Lage ein verdichtetes Quartier zu ermöglichen.

Mit dem Ziel, eine hohe bauliche Verdichtung zu ermöglichen, orientiert sich auch im Bereich des Kerngebietes (MK) die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) an den gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten u. a. für GFZ-Obergrenzen.

#### *Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt baulicher Anlagen*

Im Bereich der „**Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung**“ wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestandsgebäude mit maximal VI festgesetzt. Damit wird für dieses bereits bestehende Gebäude die Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Im Bereich des **Kerngebietes (MK)** an der Wollenweberstraße sichert die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (156 m ü NHN) - auch bei einem (zulässigen) hohen Untergeschoss - die Einfügung in die bestehenden Strukturen. Ein mehrgeschossiger Gebäudeteil umschließt als U-förmiger und in Richtung Rathaus geöffneter Außenriegel einen Bereich, der mit einer hier maximal zulässigen Gebäudehöhe von 145,0 m ü NHN einen Innenhof bildet. Hier bietet der Bebauungsplan erdgeschossig die Möglichkeit, ein großzügiges Flächenangebot für Einzelhandelsbetriebe zu schaffen (siehe textliche Festsetzung Nr. I.1.2.1).

An die überbaubare Fläche des MK schließt sich im Norden eine Fläche für Stellplätze an, die durch ein Untergeschoss unterbaut werden darf. Dieser Bereich soll von baulichen Anlagen oberhalb der festgesetzten max. Gebäudehöhe von 138,5 m ü NHN freigehalten werden, um eine ungestörte Blickverbindung zum historischen Markt zu gewährleisten und eine Wegebeziehung zwischen Markt und Rathaus (auf dem Untergeschoss) zu schaffen.

Für die Bestandsgrundstücke innerhalb des **MU1** an der Dürener Straße (zwischen Nr. 60 und 64) orientiert sich die festgesetzte max. mögliche Höhenentwicklung an dem bestehenden Bebauungsplan 89, der an dieser Stelle mindestens II und maximal III Vollgeschosse festsetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nehmen hier Bezug auf das Baudenkmal Dürener Straße 60.

Im direkt südöstlich an das MU1 angrenzenden Bereich entlang der Dürener Straße, im **MU2**, ermöglichen die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ebenfalls eine II- bis III-geschossige Bebauung. Die Dachform wird entsprechend der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung als Satteldach festgelegt. Mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird in diesem Bereich auf das gegenüberliegende Baudenkmal Dürener Straße 59 Bezug genommen.

Im weiteren Verlauf der Dürener Straße Richtung Osten schließt sich das **MU3** an. Bis zur Kreuzung Dürener Straße/Peilsgasse wird ein Höhenanstieg der Gebäude ermöglicht, um bei der Planrealisierung insbesondere dem gestiegenen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum und Büroflächen gerecht werden zu können. Festsetzungen einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung einer Dachneigungsrichtung (Steildach) mit einer Mindest- bzw. einer Maximaldachneigung berücksichtigen im Bereich der Dürener Straße v. a. die Belange des Denkmalschutzes (Baudenkmal Dürener Straße 77a). Im weiteren Baukörperverlauf im oberen Bereich der Peilsgasse ermöglichen die gestaffelten Gebäudehöhen die Schaffung einer städtebaulichen Dominante.

Für die sich südlich in der Peilsgasse anschließenden überbaubaren Flächen des **MU 3** wird als Dachform das Flachdach festgesetzt. Die Staffelung der straßenseitigen Baugrenzen berücksichtigt hier die gegenüberliegende, teilweise deutlich niedrigere Bestandsbebauung. Durch das Zurücktreten des obersten Geschosses hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses werden von der Straße aus deutlich geringere Gebäudehöhen vermittelt.

Die Stellplatzanlage im MK wird am nordöstlichen Rand durch das Urbane Gebiet **MU4** begrenzt. Das Baufenster des MU4 schließt sich hier an die festgesetzte Stellplatzanlage an. Dieses Baufenster bildet zugleich die nordöstliche Begrenzung einer Freifläche, die vor dem Nordeingang des Rathauses liegt. Die im MU4 festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen in Anlehnung an die benachbarten Gebiete MK, MU1 und MU2 die Errichtung eines II- bis III-geschossigen Gebäudes. Die Gebäudehöhe wird insbesondere begrenzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung für den die Stellplatzanlage umgebenden Bereich zu erhalten und die nördlich angrenzenden Gartenbereiche zu schützen. Die Festsetzung eines Flachdaches für den zukünftigen Baukörper leitet sich aus dem benachbarten Kerngebiet und dem Bestand (Rathaus) ab.

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) fest. Diese Angaben beschreiben die Höhenentwicklung eindeutig, gut verständlich und nachvollziehbar. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die vorhandenen Gefälle der Wollenweberstraße und Peilsgasse in Richtung Inde.

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse (Rathaus) erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Geschossigkeit. Die ausschließliche Festsetzung von maximal zulässiger Gebäudehöhe bietet ausreichend Spielraum für nutzungsabhängige Geschosshöhen.

Aus Gründen der Eindeutigkeit (Bestimmtheit) werden der obere Gebäudeabschluss (Dachhaut/Attika), Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe genau definiert (siehe textliche Festsetzung Nr. I.2.3).

#### *Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe – GH)*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden, wenn diese nutzungsbedingt der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen. Dabei wird für beispielhaft aufgeführte Gerätearten die zulässige Überschreitung unterschiedlich auf 1,10 m, 2,00 m bzw. 2,50 m festgesetzt. Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen ist z. B. der Einbau von Aggregaten möglich, die zum einen den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechen, zum anderen die Anforderungen an den Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen gewährleisten. Zur Wahrung der Stadtsilhouette, und damit die genannten Anlagen optisch nicht zu stark in Erscheinung treten, müssen die technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Das gilt aus funktionellen Gründen nicht für Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser, Brüstungen und Absturzsicherungen (siehe textliche Festsetzung Nr. I.2.4).

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 sowie für das Kerngebiet (MK) wird entlang der angrenzenden Straßen eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Dies ermöglicht, der umgebenden innerstädtischen Baustruktur entsprechend, die Errichtung von Gebäuden mit Längen über 50 m. Darüber hinaus dient die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem städtebaulichen Ziel, hier die Entstehung eines kompakten Quartiers zu ermöglichen.

Da die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO nicht zwingend erforderlich ist, wird für das Urbane Gebiet MU4 auf die Festsetzung verzichtet. Zwar soll ein Baukörper in diesem Bereich als städtebaulicher Solitär mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; jedoch kann bei der Ausnutzung des Baufensters und der dann rechtlich erforderlichen Addition der Fassadenlängen (max. 62,5 m) hier ein Baukörper entstehen, der nur aufgrund der Fassadenlänge der geschlossenen Bauweise zuzuordnen ist. Um Entwurfs- und Gestaltungsmöglichkeiten in diesem zentralen Bereich nicht einzuschränken, wird durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise dem Planenden freigestellt, hier einen Baukörper zu entwickeln, der sich zu einer oder zu beiden Freiflächen orientiert (Stellplatzanlage, Nordplatz Rathaus).

Die Baufenster werden straßenseitig im MU1 und MU2 durch **Baulinien** entsprechend dem Bestand bzw. in Fortsetzung des Bestandes entlang der Dürener Straße und der Wollenweberstraße festgesetzt. Die Bestandsbebauung im Einmündungsbereich Wollenweberstraße/ Dürener Straße (MU1) wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Bautiefen rückwärtig großzügig mit Baugrenzen umfahren. Hier sollen einerseits der Bestand gesichert, andererseits Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand ermöglicht werden.

Im übrigen Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO grundsätzlich durch **Baugrenzen** festgelegt. Dabei wird die städtebauliche Idee des Quartiers, welches sich mit den äußeren Baukanten entlang der umgebenden Straßenfluchten ausrichtet, aufgenommen. Die überbaubaren Flächen werden als zusammenhängende Baufelder mit einer Tiefe von max. 18 m festgesetzt, um eine Flexibilität innerhalb der Grundstückseinteilung und Gebäudestellung zu ermöglichen.

Im Bereich Dürener Straße im MU3 und im Bereich der Wollenweberstraße im MK springt die straßenseitige Baugrenze deutlich hinter die Straßenfläche zurück. Im MU3 dient dieser Rücksprung der Anlage eines großzügigeren Straßenquerschnitts mit Vorgartenbereichen; im MK ermöglicht er die Anlage von Stellplätzen vor der überbaubaren Fläche.

Die Baugrenze entlang der Peilsgasse folgt, der gegenüberliegenden Bebauung entsprechend, dem Straßenverlauf.

Im städtebaulichen Entwurf (siehe Abschnitt 3) soll ein unterirdisches Geschoss die erforderlichen Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Haustechnik, Abstellräume usw. aufnehmen. Hier sind jedoch keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen. Das Untergeschoss soll vergleichbar einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden; aufgrund der vorhandenen Geländeneigung wird dieses Geschoss jedoch teilweise aus dem Boden herausragen. Deshalb handelt es sich nicht um eine Tiefgarage bzw. ein Kellergeschoss im strengen Sinn. Das Untergeschoss stellt ein Bauteil dar, so dass hierfür eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen ist. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe dieser baulichen Anlage wird gewährleistet, dass sich das Bauteil an der angrenzenden (oberen) Straßenhöhe orientiert. Damit kein Gebäude entsteht, wird für diese UG-Fläche eine maximale Anlagenhöhe festgesetzt, die sich am angrenzenden höheren Straßenniveau orientiert.

Rettungstreppe und -wege, die gemäß § 33 BauO NRW für den Brandschutz außen am Gebäude erforderlich sind und die nicht auf andere Weise bzw. nur mit erheblichem Mehraufwand realisiert werden können, können die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass die überbaubare Grundstücksfläche den erforderlichen Anlagen für den Brandschutz nicht im Wege steht, insbesondere für das Rathausgebäude.

Aus funktionellen Gründen sind bauliche Erweiterungen über die Baugrenze hinweg und bauliche Unterschreitungen an den festgesetzten Baulinien zulässig, die in ihrem Umfang über das Maß der Geringfügigkeit hinausgehen. In den textlichen Festsetzungen Nr. I.3.1, Nr. I.3.2 und Nr. I.3.3 wird das Maß der erlaubten Überschreitung bzw. der erlaubten Unterschreitung genau definiert, damit die städtebaulichen Zielsetzungen der jeweiligen Baugrenze bzw. Baulinie erhalten bleiben. Textlich wird zudem festgesetzt, dass Terrassen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten dürfen (Nr. I.3.4). Damit wird ein ausreichendes Gestaltungsspielraum für die rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereiche ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. I.3.5 regelt, dass Vorgärten von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO freizuhalten sind. Durch diese Festsetzung soll eine Versiegelung der Vorgärten vermieden und eine gärtnerische Gestaltung gefördert werden.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße bzw. Peilsgasse erschlossen. Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei einer Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln. Hierzu wird auf das entsprechende Verkehrsgutachten „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ des Büros BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, vom Januar 2023 verwiesen. Im Gutachten wird für die Planung die Anpassung der Signalzeiten im Bereich Indestraße/Peilsgasse/Bergrather Straße, eine Beschilderung der Ausfahrt auf die Wollenweberstraße und eine Neuausrichtung der Koordinierung der Indestraße vorgeschlagen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sowie zum Schutz des verkehrsberuhigten Bereiches der Wollenweberstraße wird es erforderlich, den südlichen Abschnitt der Wollenweberstraße für den Zwei-Richtungsverkehr zu öffnen. Eine Aufweitung des Straßenquerschnitts ist nicht erforderlich. Die Kostentragung für die erforderlichen

Maßnahmen im Einmündungsbereich zur Indestraße wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Bei der Umsetzung entfallen öffentliche Parkplätze im Bereich der Wollenweberstraße. Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich Dürener Straße und Peilsgasse können hier jedoch neue Parkplätze im öffentlichen Raum angeboten werden. Durch die Bushaltestelle „Rathaus“ an der Indestraße ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich*

Der obere Straßenabschnitt der Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Straße ist Teil einer insbesondere von Schüler\*innen vielgenutzten Wegeverbindung zwischen den ÖPNV-Haltestellen an der Indestraße und dem Gymnasium an der Peter-Paul-Straße. Die historische Bebauung begrenzt hier einen engen Straßenraum. Um insbesondere die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen, soll - neben weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen - die Wollenweberstraße in diesem Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

#### 4.5 Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

Der vorsorgende Hochwasserschutz spielt nicht nur in nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten eine Rolle, sondern auch in nach § 73 WHG bestimmten Risikogebieten. Risikogebiete sind Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko und werden in Gefahren- bzw. Risikokarten für die Regierungsbezirke dargestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln (Stand 2019) auch bei extremen Ereignissen mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) nicht überschwemmt. Beim Hochwasser der Inde im Juli 2021, welches das berechnete HQ extrem bei weitem überstiegen hat, wurden allerdings die südlichen Teilflächen überflutet.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jähriges) und ein extremes Ereignis (hN = 90 mm/qm/h). Der nachfolgende Auszug aus dieser Karte zeigt, dass Teile des Plangebietes bei seltenen extremen Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sein können. Diese Karte entspricht in etwa den Erfahrungen der Stadt im Hochwasserereignis von 2021.

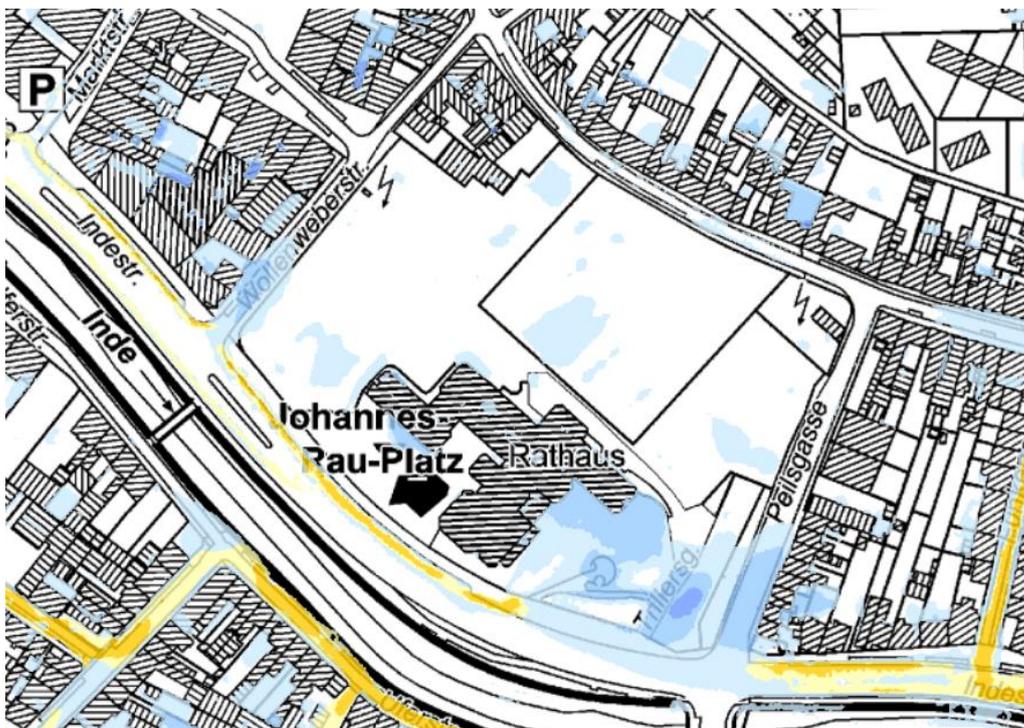


Abb. 12: Unmaßstäblicher Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), Quelle: [geoportal.de/klimaatlas.nrw.de](https://geoportal.de/klimaatlas.nrw.de)

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Dazu gehören etwaige Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser und zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen in diesem Gebiet.

#### 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

##### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden innerhalb des Plangebietes im MU3, MU4 und MK sowie innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch Standorte für die Anpflanzung von großkronigen Bäumen festgesetzt. Textlich werden u. a. die zulässigen Baumarten, der geforderte Stammumfang, die Pflanzqualität, die Größe und Qualität des durchwurzelbaren Raumes und die Mindestgröße und die Bepflanzung des Baumbettes festgesetzt.

In allen Baugebieten werden zudem zeichnerisch Flächen (PF01) festgelegt, auf denen die Anpflanzung von Schnitthecken festgesetzt wird. Textlich werden u. a. die zulässigen Gehölzarten, die geforderte Breite und Zielhöhe und die Pflanzqualität bestimmt.

Die Festsetzung zu diesen Begrünungsmaßnahmen führt zu stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Verbesserungen, steigert die Attraktivität der Fußwegeverbindungen und dient insgesamt der Aufwertung der Baugebiete.

##### Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Gebäuden unterhalb der Erdgeschossenebene sind in allen Baugebieten zu begrünen. Das Pflanzgebot erstreckt sich über die auf die mit **PF02** gekennzeichneten Flächen hinaus bis zur Gebäudeaußenwand der Keller-/Tiefgaragen-/Garagengeschosse. Dies bedeutet, dass die Bepflanzung über die festgesetzte PF02- Fläche hinaus bis an die Gebäude herangeführt werden muss, gerade auch wenn der Baukörper hinter die Baugrenze zurückgesetzt wird. Auf den vorgenannten Flächen muss die Anpflanzung von selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen erfolgen.

Textlich werden u. a. die zulässigen Pflanzenarten, der geforderte Pflanzabstand und die Pflanzqualität bestimmt. Festgesetzt werden bodengebundene Begrünungen, die an der fertigen Außenwand je nach Klettermodus ohne oder mit geeigneter dauerhafter Kletterhilfe erfolgen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzen sind Kletterpflanzen, die eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben.

Hinweis: Bei vorgehängten und hinterlüfteten Fassaden, wärmegeämmten Vorsatzfassaden, holzbekleideten Fassaden und Trapezblechwänden sind grundsätzlich nur Gerüstkletterpflanzen bzw. fassadengebundene Begrünungssysteme zu empfehlen. Bei der Verwendung von Selbstkletterern bzw. Selbstklimmern ist die Eignung des Untergrunds zu prüfen. Selbstklimmer sollten nur auf intakten Untergründen ohne Risse, Spalten und offene Fugen eingesetzt werden. Fassaden mit Außendämmung sind hierfür meistens nicht geeignet.

Die Festsetzung zur Begrünung unterhalb der Erdgeschossenebene (einschließlich der Begrünung der Gebäudevorflächen) führt zu stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Verbesserungen und dient insgesamt der Aufwertung des Straßenraumes.

##### Dachbegrünung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer mit maximal 10% Neigung oder Flächen, die mit Untergeschossen bzw. Tiefgaragen oder Kellergeschossen unterbaut sind, extensiv zu begrünen sind. Textlich werden u. a. die Qualität und der Aufbau bestimmt. Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. II.1 sind die Dächer der Hauptbaukörper im MK und MU3 und MU4 in dem mit FD festgesetzten Bereich als Flachdächer auszubilden. Die max. zulässige Dachneigung wird bei Flachdächern gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. II.1 mit 10° festgesetzt.

Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll.

Ein Hauptgrund für diese Festsetzung im Plangebiet ist jedoch 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. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden.

Aus funktionellen Gründen können ausnahmsweise zum Beispiel Lichtkuppeln und Glasdächer zugelassen werden. Diese müssen untergeordnet sein, damit die Dachbegrünung optisch noch als „Gründach“ wahrgenommen wird und klimatisch noch wirksam ist. Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen den Naturhaushalt der Dachbegrünung nicht stören.

#### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Insbesondere aufgrund der Funktion des Baum- und Gehölzbestandes als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten in diesem innerstädtischen Bereich wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandene Grünfläche (Teil der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf) an der Indestraße als Fläche gekennzeichnet, auf der die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten ist. Textlich werden Festsetzungen u. a. zu Ersatzpflanzungen bei Abgängen und Pflanzqualitäten getroffen.

#### **4.7 Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Textlich wird festgesetzt, dass im Plangebiet Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig sind. Für Behindertenstellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden Ausnahmen formuliert.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines von motorisiertem Individualverkehr unbelasteten, ruhigen Blockinnenbereiches. Den Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechend dienen die Freiflächen im Plangebiet dem Aufenthalt und der Freizeitgestaltung, und nicht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

#### **4.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan werden mit Gehrechten (G) und mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die Durchwegung des Quartiers für die Öffentlichkeit von West nach Ost und von Nord nach Süd sowie notwendige Rettungs- und Fluchtwege für das Rathaus zu sichern.

#### **4.9 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarfestsetzung)**

Die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von (oberirdischen) Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Von dieser Verpflichtung ausgenommen wird die Gebäudefläche im Kerngebiet, für die eine max. Gebäudehöhe von 145,0 m ü NHN festgesetzt wird. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf dieser Fläche kann sich störend auf die angrenzenden oberen Geschosse des Hauptbaukörpers auswirken (u.a. Blendwirkung). Zudem ist diese Fläche von höheren Geschossen/Gebäuden umgeben, so dass mit einer solchen Anlage aufgrund der enormen Verschattung voraussichtlich kein hoher Ertrag zu erzielen ist.

Die Dachfläche wird folgendermaßen definiert: Die Dachfläche schließt die darunterliegenden Räume oder Flächen nach oben hin ab. Bei Flachdächern ist für die Berechnung die oberste raumabschließende Geschossdecke maßgebend. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt ermöglicht werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 40 % der Dachfläche berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder

wirtschaftlich mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie belegt werden können. Die Festsetzung von 40 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Soweit die Solaranlagen nicht mit dem dafür festgesetzten Anteil von 40 % auf den Dachflächen errichtet werden können (bspw. wenn die Dachbegrünung oder technische Anlagen dem entgegenstehen), soll der fehlende Anteil durch Solarmodule an der Fassade ersetzt werden können. Vereinfacht kann davon ausgegangen werden, dass hierfür die gleiche Modulfläche anzusetzen ist. Soweit die Fassadenmodule jedoch bspw. nicht an sonnenexponierter Lage angeordnet werden, wird klargestellt, dass durch die Fassadenmodule die gleiche Energieleistung erbracht werden muss, wie die entsprechenden Dachmodule aufweisen würden. Solarmodule können eine blendende Wirkung aufweisen, und sie heben sich farblich in der Regel von der Fassadenfarbe ab. Damit die Solarmodule keine städtebaulich bzw. gestalterisch besonders störende bzw. unruhige Wirkung an der Fassade entfalten, wird hierzu eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie entspricht den städtischen Zielen des Klimaschutzes.

#### 4.10 Lärmschutz

Die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Quartiers wurden in einem schalltechnischen Prognosegutachten untersucht. Die Berechnungsergebnisse und die Bewertung des Gutachters werden nachfolgend zusammengefasst.

##### Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Im Plangebiet stellt der öffentliche Straßenverkehr die relevante Schallquelle dar. Dem Gutachten sind farbige Schallausbreitungsmodelle beigelegt. Aus diesen Plänen können folgende Ergebnisse abgeleitet werden:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch-/Kerngebiete werden tags und nachts in den zentralen Bereichen unterschritten, also eingehalten. Entlang der Straßen werden die jeweiligen Orientierungswerte jedoch teilweise überschritten, entlang der Indestraße sogar relativ deutlich überschritten. Im Bereich des Knotenpunktes Peilsgasse/Indestraße werden auch die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt an einer Hauptverkehrsstraße (L223), so dass eine entsprechende Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm hinzunehmen ist.

Der Bebauungsplan trifft hier Festsetzungen, um die Geräuscheinwirkung auf schutzbedürftige Räume auf ein solches Maß zu reduzieren, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

##### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei einer Umsetzung der Planung stellt die wesentliche Geräuschquelle für die unterschiedlichen Fassadenbereiche der neu geplanten Gebäude der Verkehr der angrenzenden öffentlichen Straßen dar. Aufgrund der gemäß Bebauungsplan möglichen mehrgeschossigen Gebäude sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in allen Geschossen hier praktisch nicht vorstellbar.

Insofern werden durch textliche Festsetzungen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

##### Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Um hier Festsetzungen treffen zu können, werden in Abhängigkeit vom Außenlärm gutachterlich die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt.

##### Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelte der Gutachter **in den Anlagen 16 – 19 seiner schalltechnischen Prognose** die maßgeblichen Außenlärmpegel:

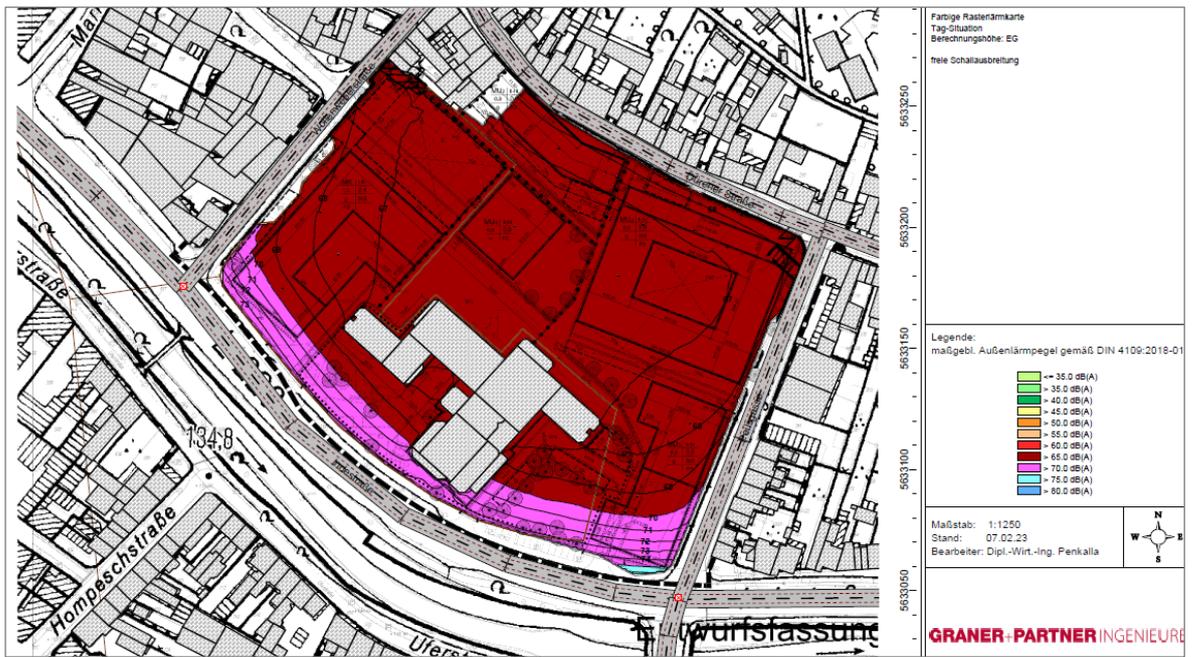


Abb. 13: Auszug aus der Anlage 16 - Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe EG, Tag-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

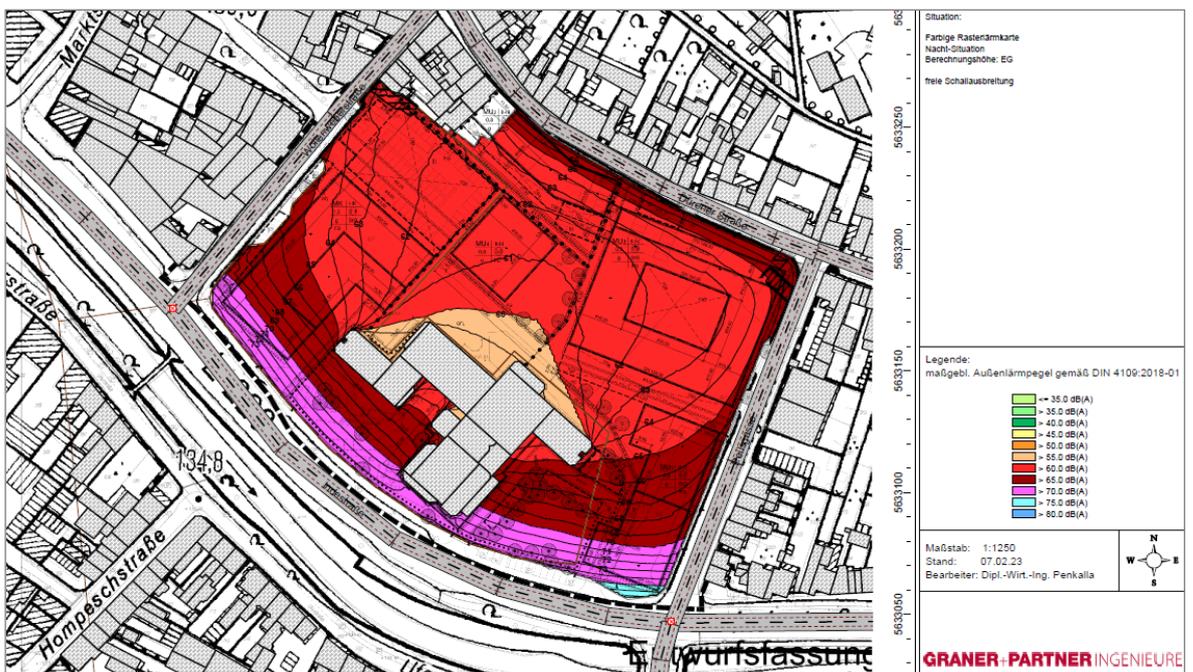


Abb. 14: Auszug aus der Anlage 17 - Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe EG, Nacht-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

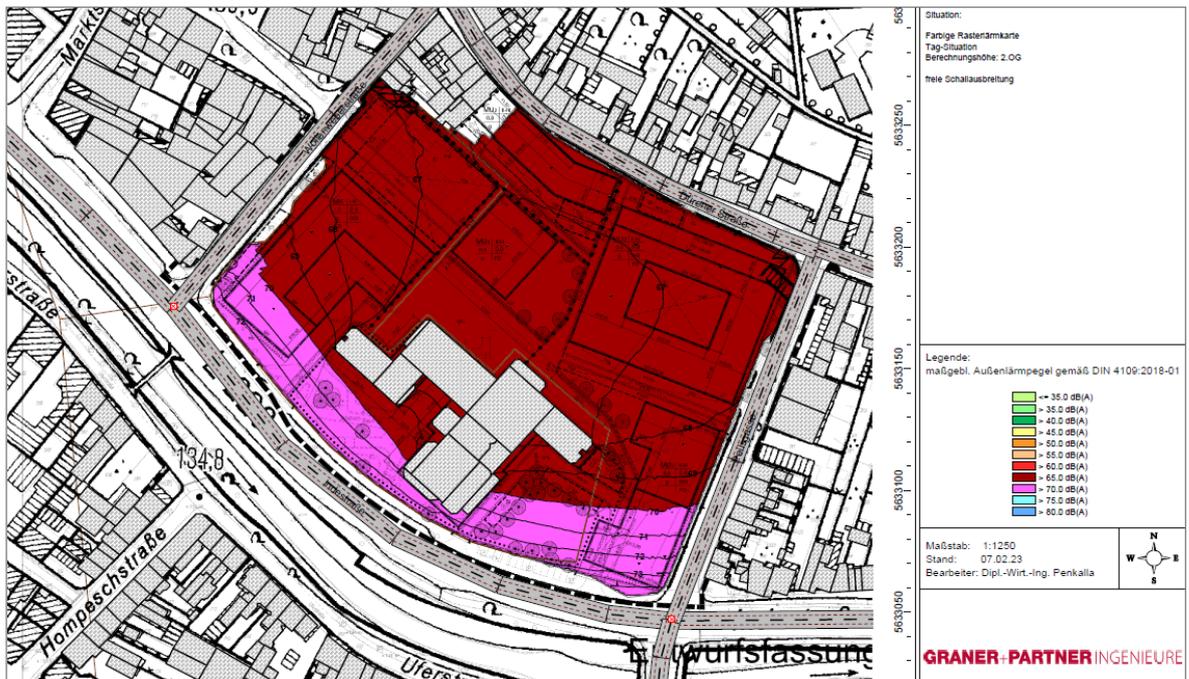


Abb. 15: Auszug aus der Anlage 18 - Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe 2.OG, Tag-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

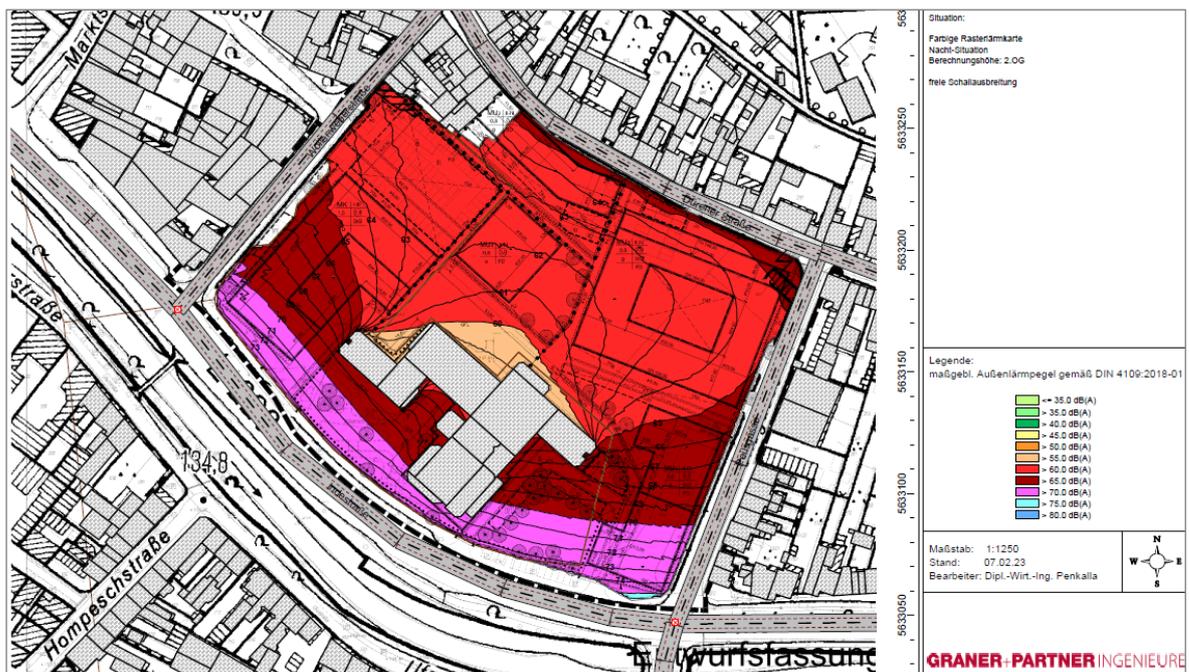


Abb. 16: Auszug aus der Anlage 19 - Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe 2.OG, Nacht-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume und Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches
- $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5. der DIN 4109 (Januar 2018)

### Geräuschimmissionen durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die zu erwartenden Geräusche, die im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung der schalltechnisch relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes entstehen, werden nach einem separaten Bewertungsverfahren ermittelt. Die wesentlichen Schallquellen erwartet der Gutachter im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgaragen sowie der Parkplätze. Für die Tiefgaragen im Plangebiet konnte der Gutachter keine bedenklichen Werte errechnen. Er weist jedoch darauf hin, dass bei der Planung von Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrstrecken hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu wählen sind, die keine zusätzlichen Geräuschimmissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen. Auch für die Stellplatzanlage im MK konnte der Gutachter selbst bei der Annahme schalltechnisch ungünstiger Parkplatzformen keine bedenklichen Werte errechnen.

Insgesamt zeigen die Berechnungsergebnisse, dass auch durch die auftretenden Maximalpegel die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Während der Nachtzeit ist nicht mit relevanten Geräuschspitzen innerhalb des Plangebietes zu rechnen, welche nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind und das Maximalpegelkriterium der TA Lärm überschreiten.

### Hinweise zur Lüftung

In die textlichen Festsetzungen (Nr. I.12.2) werden die Hinweise zur Lüftung aus dem schalltechnischen Prognosegutachten übernommen.

### Grundrissorientierung

Die gutachterlichen Ausführungen zur Grundrissorientierung aus dem schalltechnischen Prognosegutachten werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

In den Bereichen entlang der Indestraße im Südosten, in welchen Beurteilungspegel von tagsüber mehr als 70 dB(A) sowie nachts mehr als 60 dB(A) zu erwarten sind, ist durch entsprechende Grundrissorientierung auf die Geräuschsituation zu reagieren. Der betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Abb. 17 (orangefarbene Linie) markiert.

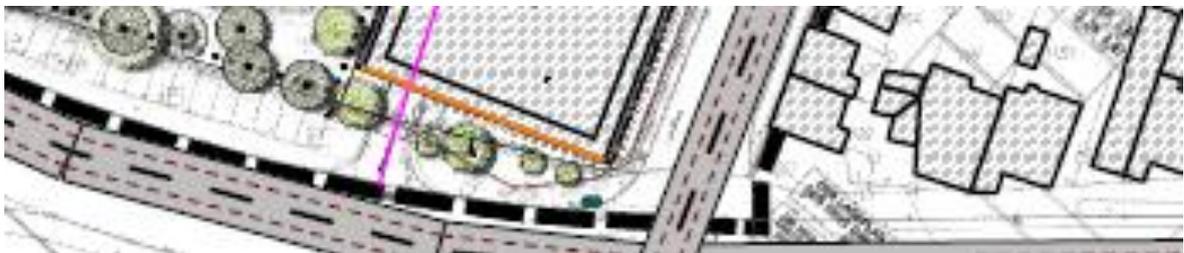


Abb. 17: Auszug aus der Anlage 1 - Bereich baulicher Schallschutzmaßnahmen (orangefarbene Linie) [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

## 4.11 Örtliche Bauvorschriften

### Dachformen

Entlang der historischen Dürener Straße herrschen als Dachformen die traufständigen Satteldächer vor. Um eine zukünftige Bebauung besser in die bestehende Stadtstruktur einzubinden, wird im Bereich des MU2 angrenzend an die Bestandbebauung der Dürener Straße die Dachform „Satteldach“ und im weiteren Verlauf der der Dürener Straße im MU3 ein „einseitiges Steildach“ als Dachform festgesetzt. Die Dachneigungen und Firstrichtungen werden textlich festgesetzt, die Trauf- und Firshöhen (in m ü NHN) werden in der Planzeichnung definiert.

Im übrigen Bereich werden in den Urbanen Gebieten MU3 an der Peilsgasse sowie im zentralen Bereich im MU4 für die Gebäude Flachdächer mit einer extensiven Begrünung festgesetzt. Auch für die Gebäude im Kerngebiet MK wird wegen ökologischer, klimatischer und gestalterischer Vorteile als Dachform „Flachdach“ in Verbindung mit einer extensiven Begrünung festgesetzt. Durch die Ausführung von Gründächern kann die Direktabflussmenge der Niederschlagswässer je nach Ausführung um 30 - 50 % reduziert werden. Die Festsetzung

dient der Umsetzung der dem Projekt übergeordneten Zielsetzung der Nachhaltigkeit. Aus funktionellen, technischen und ökologischen Gründen können Schornsteine, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen zugelassen werden.

Um die Höhenwirkung der planungsrechtlich möglichen Flachdachgebäude zur Bestandsbebauung zu reduzieren, wird textlich festgesetzt, dass bei der Errichtung eines obersten Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss) die Außenwände zurückgesetzt werden müssen.

#### Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet wird das Aufstellen und das Anbringen von Werbeanlagen beschränkt. In der Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse erfolgt diese Beschränkung auch mit Rücksicht auf die historische Baustruktur und angrenzende Wohnnutzung. In allen übrigen Bereichen soll durch textliche Festsetzung Umfang, Höhe oder Lage der Werbeanlagen festgelegt werden, um vorrangig ihre mögliche Dominanz im Straßen- oder Stadtbild zu begrenzen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Werbeanlagen sich möglichst harmonisch in das Straßen- oder Stadtbild einfügen.

#### Schotter-, Kies- oder Steingärten

Um eine Begrünung und eine möglichst attraktive Gestaltung des Plangebietes sicherzustellen, ist die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten unzulässig.

## 5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmal gem. § 2 (2) DSchG NRW: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Gebäude, die als Baudenkmal geschützt und in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen sind:

Adresse	Denkmal	Denkmallistennummer / Datum der Unterschutzstellung
Dürener Straße 60	Wohn- und Geschäftshaus	A2 / 13.05.1982

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat festgestellt, dass für das gesamte Plangebiet bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Entsprechende Ausführungen vom LVR zur Bodenarchäologie sind als nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden. Die Ausführungen sind entgegen dem Vorschlag des LVR nicht als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, weil sie fachgesetzlich vorgegeben sind und nicht städtebaulicher Natur sind. Eine nachrichtliche Übernahme „nach anderen gesetzlichen Vorschriften“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist deswegen das geeignete Mittel hierfür. Es haben bereits Sondierungen und Abstimmungen zur Befunderwartung stattgefunden, die konkreter sind als die allgemein vom LVR vorgeschlagenen Ausführungen – siehe hierzu auch den folgenden Abschnitt 6 zur Bodendenkmalpflege.

## 6 HINWEISE

#### *Bodendenkmalpflege*

Für das Plangebiet besteht eine konkrete Befunderwartung. Bei Bodeneingriffen innerhalb der Planungsfläche ist mit dem Antreffen von mittelalterlichen sowie neuzeitlichen Siedlungsbefunden zu rechnen.

Durch den jeweiligen Vorhabenträger ist für erforderliche Erdingriffe, welche im Zuge einer Nachfolge- und ergänzenden Bebauung erforderlich werden können, in enger Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Baubegleitung zu veranlassen. Für das Plangebiet wird nachrichtlich übernommen, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet nur zulässig ist, wenn eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die Einzelheiten zu den Anforderungen sind rechtzeitig vor den Bodeneingriffen abzustimmen.

Im Rahmen der Abrissmaßnahme City-Center-/Hertie-Komplex fand 2019 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Firma Goldschmidt statt (Abb. 18: Sondagen, gelbe Darstellung). Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Maßnahme definierte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Konfliktbereiche, in denen eine archäologische Begleitung aller bauseitigen Erdingriffe festgelegt wurden. Diese Bereiche sind in der Abb. 18 grün schraffiert.

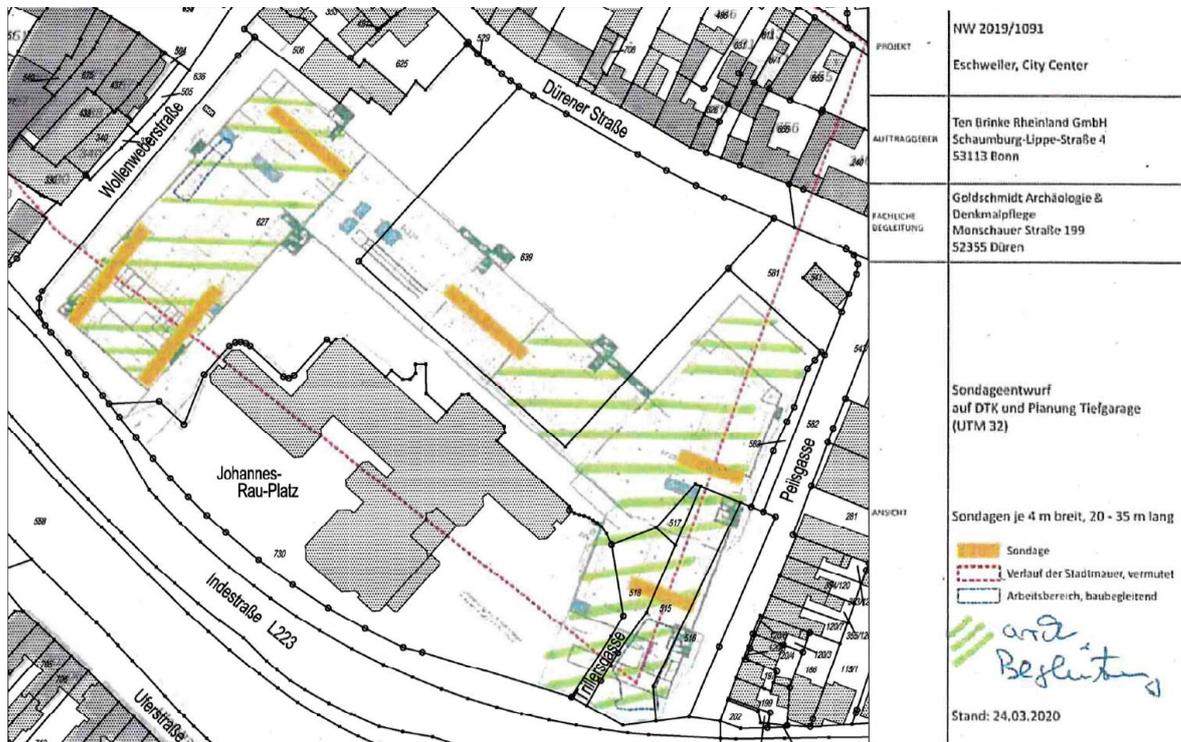


Abb. 18: Ausschnitt Sondageplan Firma Goldschmidt, Bearbeitung U. Francke/LVR-ABR, ohne Maßstab

In der Sachverhaltsermittlung 2019 wurde die mittelalterliche Stadtmauer angetroffen. Ihr Verlauf ist in der Abb. 18 mit einer roten Linie nur hypothetisch kartiert, da ihr Verlauf nicht abschließend ermittelt werden konnte.

Die nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster gehen über die damals untersuchten Bereiche hinaus. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geht davon aus, dass sich in den bisher nicht untersuchten Bereichen mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsbefunde erhalten haben.

#### Kampfmittelbeseitigung

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

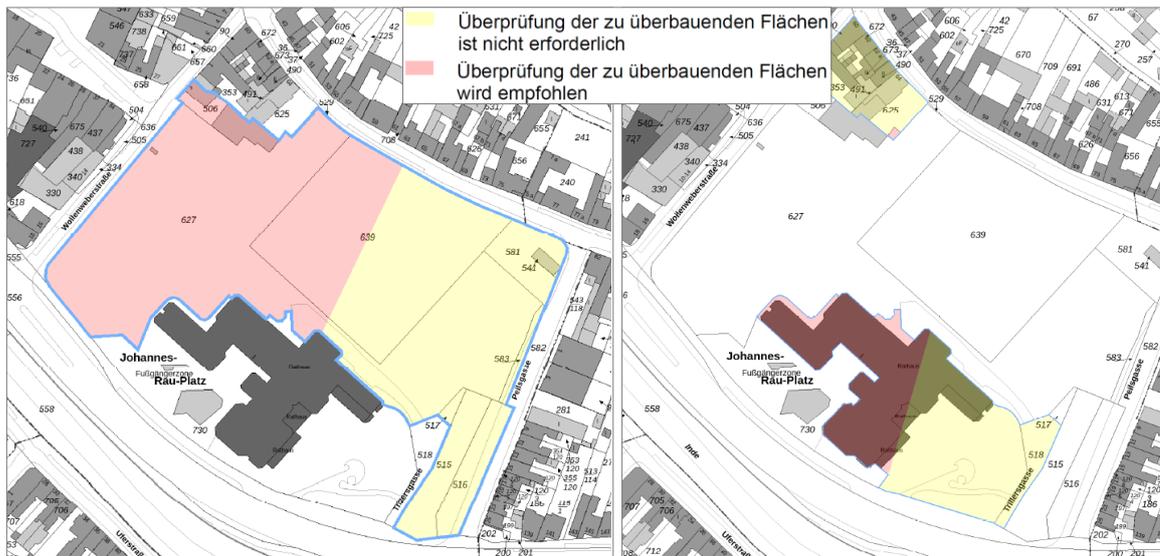


Abb. 19: Auszüge zum Untersuchungsbereich [Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf / KBD, 2020 und 2022], ohne Maßstab

**Altlasten/Bodenschutz**

Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte 5103/0523 (ehemalige Tankstelle) und 5103/0249 (ehemalige Tankstelle) geführt.

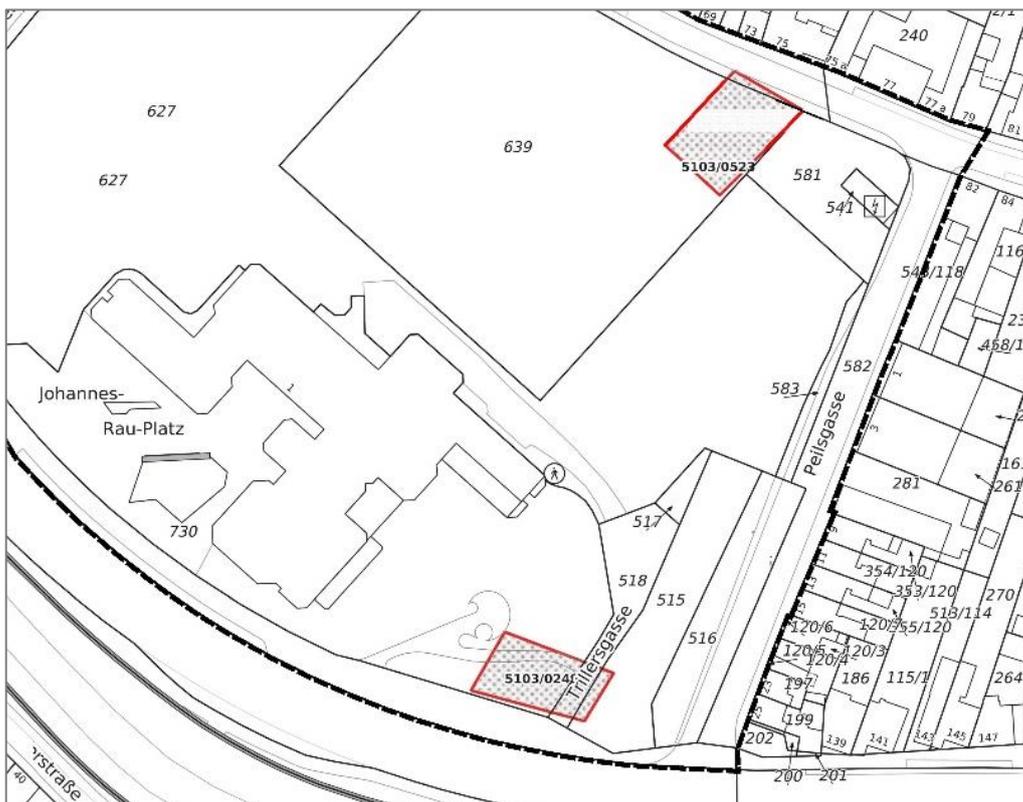


Abb. 20: Auszug aus dem Altlastenkataster der StädteRegion [Quelle: Stellungnahme der StädteRegion vom 15.07.2022], ohne Maßstab

Durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, wurden im Bereich der vorgenannten Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte orientierende Untersuchungen im Hinblick auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einer orientierenden Gefährdungsabschätzung dargestellt. Für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser wurden die Ergebnisse der Untersuchungen im Hinblick auf die Eluierbarkeit von PAK ergänzt. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Bei Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen, die bei den Erdarbeiten anfallenden Aushubböden aufgrund erhöhter PAK- und Schwermetall-Gehalte im Feststoff in Bezug auf den Verwertungsweg zu untersuchen (ergänzende Probennahmen).

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde der Hinweis IV.4 im Bebauungsplan ergänzt, dass Erdarbeiten im Bereich der oben genannten beiden Flächen 5103/0523 und 5103/0249 gutachterlich begleitet werden sollen und dass das Umweltamt der StädteRegion Aachen einzubinden ist. Diese nachträgliche Ergänzung ist als Roteintragung erfolgt; sie ist auf Anregung der StädteRegion Aachen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die StädteRegion Aachen hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass aufgrund der am 01.08.2023 neu in Kraft getretenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert von Benzo(a)pyren abgesenkt worden ist und dass deswegen der Prüfwert im Bereich der oben aufgeführten Fläche 5103/0523 überschritten worden ist. Im Ergebnis muss, wenn in diesem Bereich eine Kinderspielfläche geplant werden sollte, gemäß der StädteRegion Aachen der PAK-belastete Oberboden in einer Tiefe bis zu 30 cm ausgekoffert werden.

#### *Erdbebenzone*

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, (Geportal NRW) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt IV.3 aufgenommen.

## **7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke sind über die bestehenden Straßen angeschlossen.

#### *Entwässerung*

Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept von Geo Protect - GP Development GmbH, Wachtendonk, aufgestellt. Das Konzept gleicht die Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans 89 mit den Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanentwurfs 313 ab, untersucht Lösungen zur Entwässerung und ermittelt den etwaigen Bedarf einer Drosselung samt Regenrückhaltung bzw. Abflussminderung.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung der unbelasteten bzw. ausreichend vorgereinigten Niederschlagswässer in das Grundwasser schließt der Gutachter aufgrund der Altlastenverdachtsflächen 5103/2153 und 5103/0249, der bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungen und der zu hohen Grundwasserstände aus.

Südlich des Plangebiets verläuft die Inde. Für die Einleitung in ein Gewässer der o. g. Niederschlagswässer würde die Inde eine potenzielle Vorflut bieten. Da die Flächen des Plangebietes jedoch seit 1976 bereits an das öffentliche Mischwassernetz angeschlossen sind, setzt die Stadt Eschweiler den Anschluss- und Benutzungszwang durch. Eine Überlassung der Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Eschweiler auf die/den Grundstückseigentümer/in erfolgt nicht.

Somit wird das Plangebiet im Mischwassersystem entwässert.

Gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) dürfen aus dem Plangebiet in Summe maximal 311 l/s abgeleitet werden. Hiervon sind jedoch 62,0 l/s in Abzug zu bringen, welche vor dem Anschluss an die Indestraße bereits gedrosselt aus einem Stauraumkanal (Rathaus) abgeleitet werden. **Der max. Drosselabfluss beträgt somit 249 l/s.**

Gutachterlich wurde für die noch unbebauten Flächen des Plangebietes ein Flächenabfluss ermittelt, der größer als die Einleitbegrenzung ist. Für die notwendige Rückhaltung ist im Rahmen der Umsetzung der Planung in Summe ein Volumen von rund **187 m<sup>3</sup>** nachzuweisen.

Die Erschließung des Plangebietes kann insgesamt als gesichert angesehen werden. Bezogen auf den GEP wird es maximal Verschiebungen von bereits berücksichtigten Abflüssen zu einem, in Fließrichtung, nachgelagerten Punkt, aber keine Erhöhung und, je nach Umfang und Art der späteren Versiegelungen, maximal eine Reduktion der Abflüsse geben.

#### *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.

## **7.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vier angrenzenden Straßen Dürener Straße, Peilsgasse, Indestraße und Wollenweberstraße erschlossen. Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei einer Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln.

Der obere Straßenabschnitt der Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Straße ist Teil einer insbesondere von Schüler\*innen vielgenutzten Wegeverbindung zwischen den ÖPNV-Haltestellen an der Indestraße und dem Gymnasium an der Peter-Paul-Straße. Die historische Bebauung begrenzt hier einen engen Straßenraum: Um insbesondere die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen, soll - neben weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen - die Wollenweberstraße in diesem Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sowie zum Schutz des verkehrsberuhigten Bereiches der Wollenweberstraße wird es erforderlich, den südlichen Abschnitt der Wollenweberstraße für den Zwei-Richtungsverkehr zu öffnen. Eine Aufweitung des Straßenquerschnitts ist nicht erforderlich. Die Kostentragung für die erforderlichen Maßnahmen im Einmündungsbereich zur Indestraße wird über einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ebenso sind die im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen, siehe Abschnitt 4.4, umzusetzen.

## **7.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

# **8 UMWELTPRÜFUNG**

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

## **8.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a (3) 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, der im Ergebnis feststellt, dass unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist: Im Fachbeitrag wird dargestellt, dass der Bebauungsplan 89 aus dem Jahr 1977 (rechtskräftiger Planungszustand) eine nahezu völlige Vollversiegelung ermöglicht. Mit der Festsetzung von Bäumen im Plangebiet und Straßenraum, Fassadenbegrünung, Hecken und Dachbegrünung sichert der vorliegende Bebauungsplan eine Durchgrünung

des Gebietes und einen rechnerischen Überschuss, so dass im Ergebnis kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich ist.

## 8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen, berücksichtigt werden. Hierzu wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP) von Dipl.-Biologe Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Erkrath, November 2022, durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Bei der erneuten Bebauung der Brachfläche als Teil des Angebotsbebauungsplans in unmittelbar innerstädtischer Lage ist kaum mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen. Da die Bestandsgebäude innerhalb des Angebotsbebauungsplans erhalten bleiben, kann der Gutachter zum Zeitpunkt der Aufstellung der ASP keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennen. Er weist darauf hin, dass die bestehenden gesetzlichen Einschränkungen zum Gehölzrückschnitt zu berücksichtigen sind.

## 9 PLANDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Kerngebiet (MK)	6.835	17,7%
Urbane Gebiete (MU)	16.370	42,5%
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: - Öffentliche Verwaltungen	7.910	20,5%
Straßenverkehrsfläche	7.040	18,3%
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich	362	1%
<b>Gesamt</b>	<b>38.517</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 20.09.2023

gez. F. Schoop

<b>1</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>35</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden.....	35
1.1.1	<i>Methodisches Vorgehen .....</i>	36
1.1.2	<i>Städtebauliches Konzept/Nutzungen .....</i>	36
1.1.3	<i>Verkehrerschließung .....</i>	37
1.1.4	<i>Städtebauliche Grunddaten .....</i>	38
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele.....	38
1.2.1	<i>Landesplanerische Vorgaben .....</i>	38
1.2.2	<i>Regionalplan .....</i>	39
1.2.3	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009.....</i>	39
1.2.4	<i>Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....</i>	39
1.2.5	<i>Landschaftsplan .....</i>	39
1.2.6	<i>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete .....</i>	40
1.2.7	<i>Eingriffsregelung .....</i>	40
1.2.8	<i>Artenschutz .....</i>	40
1.2.9	<i>Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler.....</i>	40
1.2.10	<i>Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz).....</i>	40
1.2.11	<i>Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz) .....</i>	41
1.2.12	<i>Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz).....</i>	41
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN..</b>	<b>41</b>
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	41
2.1.1	<i>Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild .....</i>	41
2.1.2	<i>Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt .....</i>	42
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima .....	44
2.2.1	<i>Fläche .....</i>	44
2.2.2	<i>Boden.....</i>	45
2.2.3	<i>Wasser und Grundwasser.....</i>	49
2.2.4	<i>Luft und Klima .....</i>	50
2.3	Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung .....	51
2.4	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	52
2.5	Erneuerbare Energien.....	53
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien .....	53
2.7	Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet .....	53
2.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54

---

2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	54
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>54</b>
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	54
3.2	G geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	54
3.3	Zusammenfassung.....	54
3.4	Verwendete Quellen.....	55
3.5	Gutachten und Fachbeiträge.....	55

## 1 UMWELTBERICHT

### Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – 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 Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha. Es handelt sich um Flächen, die östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes liegen. Hier entstanden in den 1970er Jahren zwischen Indestraße, Dürener Straße, Wollenweberstraße und Peilsgasse ein Karstadt-Warenhaus, das City-Center mit über 30 Ladenlokalen sowie ein großflächiges Parkhaus. Direkt angrenzend wurde in prominenter Lage an der Inde das Eschweiler Rathaus errichtet und 1979 eröffnet.



Abb.1: Luftaufnahme des Plangebiets, ca. 1980 [Quelle: TIM online NRW]

Etwa seit der Jahrtausendwende verloren das Karstadt-/Hertie-Warenhaus und in der Folge auch die Ladenlokale im City-Center ihre Zugkraft und Attraktivität. Schließlich schlossen im Jahr 2009 das Warenhaus und im Anschluss auch die Ladenlokale im City-Center.

Nach mehrjährigem Leerstand veranlasste 2017 die neue Eigentümerin den Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes. Seitdem liegen die zentralen Flächen brach (Siehe Abb.2, Begründung Teil A). Diese Brachflächen grenzen im Westen, Norden und Osten an das Gelände des VI-geschossigen Eschweiler Rathauses. Südöstlich befindet sich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt des Rathauses auf dem städtischen Gelände an der Indestraße noch eine kleinere baumbestandene Grünfläche.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 die durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss vom 02.06.2022 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dieser Bauleitplanung bestätigt. Behörden und Öffentlichkeit wurden vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 04.05.2023 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 106/23); die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis zum 23.06.2023 stattgefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zum Planentwurf beteiligt.

### 1.1.1 Methodisches Vorgehen

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Landschaft, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Mensch / Lärm und Verkehr und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der §§ 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tiere / Pflanzen wurde gesondert ein artenschutzrechtlicher sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

### 1.1.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum Eschweilers östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes. Die Fläche gehört mit zu den ältesten Siedlungsbereichen der Stadt und war seit Jahrhunderten vermutlich bebaut.



Abb. 2: Plangebietsdarstellung ca. 1850 (Quelle: Preussische Uraufnahme LANUV Infosysteme)

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im überwiegenden Teil im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft, die mit einem Projektentwickler auf die Stadt Eschweiler zugekommen ist, um die aktuell brachliegenden Grundstücke rund um das Rathaus einer neuen Nutzung zuzuführen. Die im nordwestlichen Bereich an der Dürener

Straße bzw. der nördlichen Wollenweberstraße liegenden 6 bestehenden Gebäude mit ihrer teilweise erhaltenswerten Bausubstanz befinden sich im Privateigentum und werden durch das Projekt des Entwicklers nicht berührt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 313 soll auf den freigelegten Grundstücken ein hochwertiges Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen entstehen. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch eine Kindertagesstätte im Zentrum nördlich des Quartiersplatzes. Größere Tiefgaragen sind im Bereich der Wollenweberstraße und unter den gesamten Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

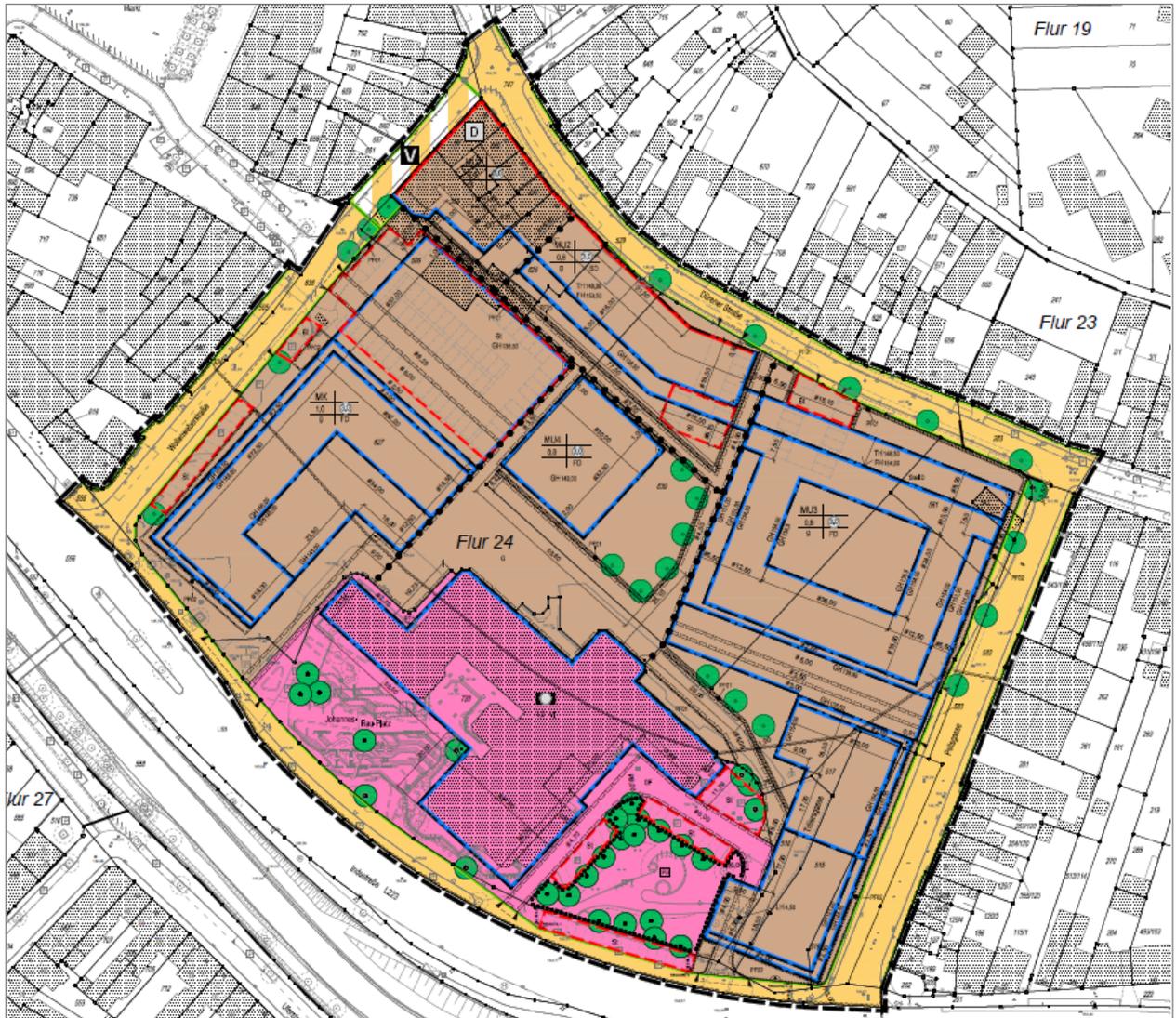


Abb.3: Entwurf des Bebauungsplans 313, ohne Maßstab [Quelle: Stadt Eschweiler]

Eine Durchwegung der gesamten Baublöcke sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung ist vorgesehen. Die dadurch entstehenden Wegebeziehungen und Blickrichtungen sollen das Rathausquartier mit der historischen Altstadt und der Inde verflechten.

### 1.1.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße bzw. Peilsgasse erschlossen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt ausschließlich über Busse. Unmittelbar am Plangebiet entlang fahren die Linien EW 1 - 3, 26, 28, 52, 96 und 98 in Richtung Eschweiler Bushof und die Linien 48 und EW 4 in Richtung Talbahnhof bzw. Eschweiler Hauptbahnhof.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans entfallen öffentliche Parkplätze im Bereich der Wollenweberstraße. Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich Dürener Straße und Peilsgasse können hier jedoch neue Parkplätze im öffentlichen Raum entstehen.

Der obere Straßenabschnitt der Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Straße ist Teil einer insbesondere von Schüler\*innen vielgenutzten Wegeverbindung zwischen den ÖPNV-Haltestellen an der Indestraße und u. a. dem Gymnasium an der Peter-Paul-Straße. Die historische Bebauung begrenzt hier einen engen Straßenraum: Um insbesondere die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer\*innen zu berücksichtigen, soll - neben weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen - die Wollenweberstraße in diesem Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Des Weiteren sind Tiefgaragenflächen zur Unterbringung der Pkw- Stellplätze vorgesehen. Diese werden im Wesentlichen über die Peilsgasse von Osten her bzw. über die Wollenweberstraße im Westen erschlossen. Im nordwestlichen Plangebiet sind darüber hinaus oberirdische Pkw-Stellplätze geplant. Die geplante Lkw-Warenanlieferung der Einzelhandelsnutzungen kann über festgesetzte Zu-/Abfahrtsmöglichkeiten von Süden her in Anbindung an die Indestraße erfolgen. Die Andienung des Rathauses erfolgt, wie im Bestand, im östlichen Grundstücksbereich des Rathauses.

#### 1.1.4 Städtebauliche Grunddaten

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 3,85 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

	<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> (ca.- Angaben)</b>
1	Kerngebiete (MK)	6.835
2	Urbane Gebiete (MU)	16.370
3	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen	7.910
4	Straßenverkehrsfläche	7.040
5	Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	362
	<b>Summe</b>	<b>38.517</b>

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden

## **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**

### 1.2.1 Landesplanerische Vorgaben

Die gem. § 3 (1) Nr. 2 und 3 ROG formulierten Ziele und Grundsätze im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In dem Bebauungsplanverfahren 313 und in der städtebaulichen Konzeption sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan NRW wesentlich:

„6.1-1 [Ziel] - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

#### 6.1-5 [Grundsatz] - Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

#### 6.1-6 [Grundsatz] - Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

#### 6.1-7 [Grundsatz] - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

#### 6.1-8 [Grundsatz] - Wiedernutzung von Brachflächen

Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

### 1.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für das Plangebiet im Norden an der Dürener Straße und im Westen an der Wollenweberstraße ein „Kerngebiet (MK)“ und im Süden im Bereich der Rathausflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die südlich angrenzende Indestraße ist als öffentliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### 1.2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Dieser setzt für das Rathaus und die östlich angrenzenden Grundstücke eine Fläche für Gemeinbedarf mit max. VIII-Vollgeschoss fest. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs sind Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

### 1.2.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 liegt mitten im Eschweiler Zentrum und befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

### 1.2.6 Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden, noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

### 1.2.7 Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a (3) 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 (Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Netphen, Feb. 2023) erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sind. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein ökologischer Überschuss in Höhe von rd. 22.000 ökologischen Einheiten verbleibt.

### 1.2.8 Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt (Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Nov. 2022). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass bei der erneuten Bebauung der Brachfläche als Teil des Angebotsbebauungsplangebietes in unmittelbar innerstädtischer Lage kaum mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen ist.

Die bestehenden gesetzlichen Einschränkungen zum Gehölzrückschnitt sind zu berücksichtigen.

### 1.2.9 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

### 1.2.10 Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Gemäß § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe

und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

#### 1.2.11 Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

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 City-Center-/Hertie-Komplexes seit den 1980er Jahren fast vollständig überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung stellt der Untersuchungsbericht der GEO PROTECT Unternehmensgruppe, Wachtendonk vom 17.05.2019 einschließlich des darauf aufbauenden Antrages auf Kanalschluss vom 05.08.2020 sowie der Entwurfsplan mit textlichen Hinweisen zu den Entwässerungsmöglichkeiten (Stand 02.2022) und die Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 13.02.2023 dar.

#### 1.2.12 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 durch das Büro GRANER+PARTNER Ingenieure ein Schalltechnisches Prognosegutachten zur „Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Markt Quartiers in Eschweiler“ vom 07.02.2023 erstellt.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus Informationsportalen und den innerhalb dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt somit eine Bewertung konkreter Auswirkungen von Vorhaben auf die Schutzgüter sowie die Ermittlung des ökologischen Eingriffs.

### **2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### 2.1.1 Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild

##### ► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Eschweiler. Das Ortsbild wird durch die vorhandenen Baustrukturen im Umfeld geprägt. Als wesentliche charakterisierende Gebäude sind die Baudenkmäler entlang der Dürener Straße, der Wollenweberstraße und des westlich des Plangebietes gelegenen Marktes zu sehen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird durch das sechsgeschossige Rathaus im Plangebiet geprägt. Wesentlichen

Einfluss auf das Ortsbild hat auch die südlich gelegene Indestraße als Haupteinfahrstraße sowie die parallel hierzu verlaufende naturfern ausgebaute Inde.

Die typischen Merkmale der Bördenlandschaft sind im dicht bebauten Umfeld des Plangebietes nicht mehr zu erkennen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine geschützten oder schützenswerten Biotop nach Bundes- oder Landesrecht vor. Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind auch keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Die Inde dient hier im Stadtgebiet von Eschweiler als Verbindungsbiotop (VB-K-5103-021, Inde in Eschweiler) zwischen Bereichen besonderer Bedeutung. Sie verläuft zwar in einem begräbten Bachbett, und etliche Siedlungsflächen grenzen direkt oder wie das Plangebiet nur durch Verkehrsräume getrennt an das Gewässer an. Jedoch stellt der Abschnitt die Verbindung zwischen wertvolleren Abschnitten des Gewässers außerhalb des Siedlungsbereiches her.

Weitere internationale und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches auf der Grundlage des Bebauungsplans 89 - Rathaus - zulässig.

#### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit der Durchführung der Planvorhaben würden nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf besonders erhaltenswerte Biotopstrukturen erzeugt werden. Die derzeit vorhandene offene Brachfläche wird wieder bebaut und der temporäre Zustand einer offenen Fläche aufgehoben.

#### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Um im Plangebiet ein Mindestmaß an grünen Strukturen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden jedoch Bäume und Hecken zur Pflanzung sowie Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt.

#### ► *Bewertung*

Negative Auswirkungen auf internationale und nationale Schutzgebiete sowie Flächen des Biotopkatasters NRW sind nicht zu erwarten.

Die gegliederten Fassaden- und Dachformen werden sich in die städtische Umgebung einfügen. Negative Auswirkungen durch die geplanten Bauformen auf das ortstypische Bild und die freie Landschaft sind nicht zu erwarten.

### 2.1.2 Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

#### ► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt (Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Nov. 2022). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass bei der erneuten Bebauung der Brachfläche als Teil des Angebotsbebauungsplangebietes in unmittelbar innerstädtischer Lage kaum mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Da die

Bestandsgebäude innerhalb des Angebotsbebauungsplangebietes erhalten bleiben, lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennen.

Als potentielle natürliche Vegetation würde im Planbereich der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. am Indeufer der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und Erlenbruchwald siedeln.

Als heutige Vegetation herrscht überwiegend schwach bewachsenes bis offenes Brachland des Siedlungsraumes vor. Nur im Südosten wachsen größere Gehölze im Bereich der in den 1970er Jahren angelegten Freiflächen des Rathausumfeldes mit zum Teil heimischen, zum Teil fremdländischen Gehölzen und Bodendeckern. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, diesen Bereich baulich wesentlich zu überplanen.

Der hauptsächlich zur Bebauung vorgesehene Bereich zählt zur spontanen Ruderalvegetation, wie die Pflanzenwelt von menschlich überprägten Standorten genannt wird, deren Zusammensetzung nicht vom Menschen beabsichtigt wurde. Die durchweg schwache Vegetationsentwicklung auf den wenigen begrünten Flächen zeigt staudige Bestände und Hochstauden wie Kompass-Lattich, Weg-Rauke, Taube Trespe, Kanadisches Berufkraut, Natternkopf, Nachtkerze oder Beifuß sowie kleinflächig Verbuschungen in wenigen Bereichen mit Robinie, Birke, Ahorn (spec.), Brombeere oder Hundsrose.

Die einbezogenen Straßenräume sind, bis auf vereinzelt vorkommende Trittrasen-Pflanzen, versiegelt.



Foto 1: Großflächig annähernd vegetationsfreie Fläche



Foto 2: Kanadisches Berufkraut dominierend [...]



Foto 3: Temporäre Feuchtbereiche



Foto 4: Annuellenvegetation mit Brombeere

**Fotos 1-4: Büro für angewandte Ökologie Falko Fritsch, Artenschutz & Biotopmanagement**

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.

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch ungenutzte Siedlungsbrache mit überwiegend einjähriger Vegetation. Nach Süden befinden sich im Bereich der Rathaus-Grünfläche geringfügig höherwertige Biotopstrukturen. Innerhalb des Plangebietes ist daher zurzeit noch eine eher gering ausgeprägte biologische Vielfalt anzutreffen, die aufgrund der isolierten Lage und etlicher randlicher Störparameter (vorrangig die Inanspruchnahme durch den Menschen) auch langfristig keine stabile ökologische Verbesserung erfahren würde.

#### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei der erneuten Bebauung der Brachfläche werden die vorhandenen Vegetationsbestände bis auf die rathausnahen Grünflächen beseitigt. Da hier jedoch keine sehr hochwertigen Lebensraumstrukturen beeinträchtigt werden, und aufgrund der Störanfälligkeit und der unmittelbaren innerstädtischen Lage kaum mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen ist, werden durch die Umsetzung der Planungen keine Tötungs- und Zerstörungstatbestände ausgelöst. Es sind auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Der durch die erneute Bebauung des Gebietes ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt (Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Netphen, Feb. 2023). Dieser kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung des ökologischen Wertes gegenüber den Auswirkungen des jetzigen Rechtsplanes erzielt wird.

#### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Nachteilige artenschutzrechtliche Auswirkungen sind nicht prognostiziert. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Zur besseren Durchgrünung und Aufwertung des Baugebietes werden im Bebauungsplan Festsetzungen von Baum- und Heckenanpflanzungen sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Darüber hinaus wird ein Großteil der vorhandenen Grünfläche am Rathaus zum Erhalt festgesetzt.

#### ► *Bewertung*

Die Auswirkung der Planungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt. Vielmehr wird nach Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen aus überwiegend standortgerechten, heimischen Arten der Schutzgutkomplex eine Aufwertung erfahren.

## **2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima**

### 2.2.1 Fläche

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 08.09.2017) wurde die „Fläche“ als neues zu betrachtende 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 innerstädtische, zur Wiederbebauung vorbereitete Fläche, deren temporärer Zustand keine Nutzungsart darstellt. Das vorhandene Gelände steigt von Süden in Richtung Norden (Dürener Straße) mit insgesamt einem Höhenunterschied von ca. 4 m an.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Bei Nichtdurchführung der Planung können die Festsetzungen des Bebauungsplans 89 realisiert werden.

► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden u.a. die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine zentrumsnahe Fläche zu reaktivieren und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme die Möglichkeit zur Ansiedlung von Wohnungen, Seniorenbetreuung, Lebensmittelversorgung sowie weitere Grundbedarfsversorgung, wie beispielsweise Apotheke, Bäckerei oder Büroflächen, ggf. für öffentliche Dienstleistungen zu geben.

► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen, so dass nur noch geringflächig weitere Erschließungsbereiche entstehen müssen.

Aufgrund der Vornutzung sind technische Medien in erforderlichen Dimensionierungen im Nahbereich vorhanden (z.B. Strom, Abwasserabführung, Telekommunikation).

Maßgebliche Verminderungsmaßnahme hinsichtlich weiterer Versiegelungen an anderer Stelle ist jedoch die Wiedernutzbarmachung der Fläche.

► *Bewertung*

Bei Durchführung der Planung erfolgt planerisch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, da im Grundsatz keine neue Nutzung vorbereitet wird.

### 2.2.2 Boden

► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

In der südlichen Hälfte des Stadtgebiets treten Ton-, Schluff- und Sandsteine mit Quarziten, Konglomeraten, Kalk- und Dolomitsteinen aus dem Devon und Karbon auf. Die nördliche Hälfte besteht aus bis zu 500 Meter mächtigen Tonen, Schluffen und Sanden mit Braunkohle des Tertias. Sie sind von Kiessanden der eiszeitlichen Maas großflächig bedeckt.

Innerhalb des Plangebiets treten ab einer Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberkante als Bodenarten im Nordosten sandig-lehmiger Schluff sowie im Südwesten stark toniger Schluff auf. Beide Bodenarten sind jedoch durch verschiedene Baumaterialien und Zuschlagstoffe stark vermischt, so dass keine natürliche Bodenart mehr vorliegt.

Darüber liegen anthropogene Auffüllungen, inhomogen zusammengesetzt aus Sand, Schotter und Schluff mit stark variierenden Anteilen an Kies, Steinen und Bauschutt. Stellenweise ist auch aufgefüllter humoser Oberboden anzutreffen. Die aufgefüllten Erdstoffe sind oberflächennah locker bis mitteldicht gelagert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.

#### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung erfolgt planerisch keine wesentliche, über das derzeitig zulässige Maß hinausgehende, Versiegelung von Boden.

#### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Gegenüber den Festsetzungen des Rechtsplanes führen die nun vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten zu keinen 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, DIN 18915, DIN 19731); nicht verwertbarer Bodenaushub ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen (DIN 19731).

Um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen freizuhalten.
- Die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten ist ausgeschlossen.

Mit dem umfangreichen Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Arten wird auch das Schutzgut Boden eine Aufwertung erfahren.

#### ► *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). Und aufgrund des planerisch vorhandenen Versiegelungsgrades durch den Bebauungsplan 89 sowie der vorgenannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Biotope“ nicht zu erwarten.

#### Altlasten/Kampfmittel

#### ► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte 5103/0523 (ehemalige Tankstelle) und 5103/0249 (ehemalige Tankstelle)

geführt (siehe Abb. 20 in der Begründung Teil A). Zu diesen Flächen wurde durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster (Oktober 2022) eine orientierende Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes durchgeführt. Bei den Untersuchungen wurden erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte im Feststoff in Bezug auf den Verwertungsweg festgestellt. In einer ergänzenden Gutachterlichen Stellungnahme vom 08.02.2023 wurde festgestellt, dass die PAK-Gehalte im Eluat unterhalb des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser liegen. Es ist demnach gutachterlich davon auszugehen, dass die PAK an die Bauschutt- und Bodenpartikel gebunden sind und sich nicht lösen können. Mit einer Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ist demnach nicht zu rechnen. Auf eine orientierende Gefährdungsabschätzung mit Grundwassermessstellen kann somit verzichtet werden.

Des Weiteren liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären bei der möglichen Bebauung nach dem Rechtsplan die Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte sowie der Verwertungsweg von Aushubmassen und die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel ebenfalls zu beachten.

#### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Behandlung von Altlasten und Kampfmitteln.

#### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Um den sorgfältigen Umgang mit den zu erwartenden Bodenbelastungen sicherzustellen und die Berücksichtigung möglicher Kampfmittel im Boden zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

Bei Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen, die bei den Erdarbeiten anfallenden Aushubböden aufgrund erhöhter PAK- und Schwermetall-Gehalte im Feststoff in Bezug auf den Verwertungsweg zu untersuchen (ergänzende Probenahmen).

Im Rahmen der Bebauung im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (5103/0523 und 5103/0249) sind die Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Der Gutachter muss für den Fachbereich Bodenschutz und Altlasten entsprechend qualifiziert sein. Bei den Einzelbauvorhaben im Bereich der beiden Altlastenverdachtsflächen ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen weiterhin zu beteiligen. (Roteintragung nach öffentlicher Auslegung)

Zusätzlich muss, wenn im Bereich der Altlast 5103/0523 eine Kinderspielfläche ermöglicht wird, gemäß der StädteRegion Aachen der PAK-belastete Oberboden in einer Tiefe bis zu 30 cm ausgekoffert werden. Damit wird sichergestellt, dass mit möglichen Bodenbelastungen ordnungsgemäß umgegangen wird und keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet entstehen können.

Für die Teilbereiche mit vermehrten Bodenkampfhandlungen wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

#### ► *Bewertung*

Aus den Bohrungen wurden 47 gestörte Bodenproben entnommen. An den entnommenen Bodenproben wurde kein optisch oder geruchlich auffälliger Befund, der einen Hinweis auf eine Schadstoffbelastung gibt, festgestellt.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Mensch halten im Rahmen der Altlastenuntersuchungen alle untersuchten Mischproben die Prüfwerte für die empfindlichste Nutzung „Kinderspielflächen“ gemäß BBodSchV ein.

Entsprechend den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen geht aus gutachterlicher Sicht von den anstehenden Böden keine Gefahr im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch aus.

### Bergbau

#### ► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve – Grube“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm“ und „Zukunft“.

#### ► *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 werden 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“, (Geoportals 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 auf der Grundlage des Bebauungsplans 89 - Rathaus - 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 unter Punkt IV.3 ein Hinweis auf die Zuordnung des Plangebietes zur Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T gegeben.

#### ► *Bewertung*

Es sind keine Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen zu erwarten.

### 2.2.3 Wasser und Grundwasser

#### ► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine dauerhaften offenen Oberflächengewässer, jedoch je nach Witterung wechselnde temporäre kleine Tümpel und Pfützen. Die Inde als nächstliegendes Oberflächengewässer fließt in einem Abstand von 25-30 m südwestlich des Plangebietes.

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde das Grundwasser nur bei zwei Bohrungen bei 2,5 bzw. 2,7 m unter GOK angetroffen. Die restlichen Bohrungen verliefen bis 3 m unter GOK ohne das Erreichen des Grundwassers.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht 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 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Da das Plangebiet bis zum Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes seit den 1980er Jahren fast vollständig überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt, dass Teile des Plangebietes bei seltenen extremen Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sein können. Diese Karte (vgl. Abb. 12 Begründung Teil A) entspricht in etwa den Erfahrungen der Stadt im Hochwasserereignis von 2021.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wasserverhältnisse und das Grundwasser unverändert.

#### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Das Konzept gleicht die Festsetzungen des Bebauungsplans 89 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 313 ab, untersucht Lösungen zur Entwässerung und ermittelt den etwaigen Bedarf einer Drosselung samt Regenrückhaltung bzw. Abflussminderung.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung der unbelasteten bzw. ausreichend vorgereinigten Niederschlagswässer in das Grundwasser schließt der Gutachter aufgrund der Altlastenverdachtsflächen 5103/2153 und 5103/0249, der bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungen und der zu hohen Grundwasserstände aus.

Südlich des Plangebiets verläuft die Inde. Für die Einleitung in ein Gewässer der o. g. Niederschlagswässer würde die Inde eine potenzielle Vorflut bieten. Das gesamte Plangebiet war im Bestand jedoch an das Mischwassernetz der Stadt angeschlossen, sodass das Folgeentwässerungsnetz demensprechend ausgebildet und zu nutzen ist.

#### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen 5103/2153 und 5103/0249, bis zu 3,0m mächtigen Auffüllungen und zu hoher Grundwasserstände, wurde gutachterlich eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Begrenzung von Hochwasserschäden werden im Bebauungsplan Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Dazu gehören etwaige Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in diesem Gebiet.

#### ► *Bewertung*

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes kann insgesamt als gesichert angesehen werden. Unter Einhaltung der Sicherheitsempfehlungen zu den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und

einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung sind negative Beeinträchtigungen des Wasserkörpers ausgeschlossen.

#### 2.2.4 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 der Austauschfläche jedoch nicht umfassend zu, da die Luft durch den Rathauskomplex und die umgebende Grünfläche aufgehalten wird.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet bebaubar.

##### ► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen versiegelt, die an heißen Tagen zu einer lokalen Aufheizung führen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher punktuell zu erwarten.

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 insbesondere durch den Straßenverkehr führen bei der Durchführung der Planung zu keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

##### ► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Im Bebauungsplan werden sowohl innerhalb der Baugebiete als auch im Bereich der Verkehrsflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken getroffen. Darüber hinaus sind in allen Baugebieten die Außenwände von Gebäuden unterhalb der Erdgeschossenebene mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Das Pflanzgebot erstreckt sich über die mit PF02 gekennzeichneten Flächen hinaus bis zur Gebäudeaußenwand der Keller-/Tiefgaragen-/Garagengeschosse.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten Flachdächer mit maximal 10% Neigung zu begrünen sind. Gleiches gilt für Flächen im MU (Urbanes Gebiet), die mit einem Untergeschoss unterbaut sind.

##### ► *Bewertung*

Aufgrund des hinter einer Barriere liegenden Flächenentzugs und der verbleibenden Luftkorridore zwischen den Baukörpern bleibt der (geringe) Kaltluftabfluss konstant. Kleinklimatisch drosseln die geplanten Bäume sowie ggf. Dachbegrünung die innerstädtische Überhitzung.

Die Durchführung der Planung führt zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Entwicklung.

### 2.3 Schutzgut Menschen, 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.

► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Nur im Nordwesten befindet sich derzeit Wohnbebauung.

Ein direkter Bezug im Sinne einer landschaftsbezogenen Erholungsnutzung fehlt dem Plangebiet weitgehend.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde für das Plangebiet durch das Büro GRANER+PARTNER Ingenieure ein Schalltechnisches Prognosegutachten zur „Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Markt Quartiers in Eschweiler“ erstellt (07.02.2023).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden hier schallimmissionsschutztechnische Belange auf Grundlage der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt und zugleich die vom Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz verglichen.

Es wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt und die Entwicklung prognostiziert. Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung wurde als Grundlage für die schalltechnischen Ausbreitungsberechnungen herangezogen.

Mobilfunkantennen und vergleichbare technische Einrichtungen sind in untersuchungsrelevanter Entfernung (100 m) nicht vorhanden.

► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Im Rahmen der künftigen Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Geschäftsquartier mit dem Allgemeinwohl dienenden Einrichtungen kommt es zu einer Bebauung eines derzeit weitgehend unbebauten Geländes.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch-/Kerngebiete werden tags und nachts in den zentralen Bereichen unterschritten, also eingehalten. Darüber hinaus werden auch an den weiteren schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte jeweils eingehalten. Entlang der Straßen werden die jeweiligen Orientierungswerte jedoch teilweise, entlang der Indestraße sogar relativ deutlich, überschritten. Im Bereich des Knotenpunktes Peilsgasse/Indestraße werden auch die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) zur Nachtzeit überschritten.

Die zu erwartenden Geräusche, die im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung der schalltechnisch relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes entstehen, werden nach einem separaten Bewertungsverfahren ermittelt.

Insgesamt zeigen die Berechnungsergebnisse, dass auch durch die auftretenden Maximalpegel die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Während der Nachtzeit ist nicht mit relevanten Geräuschspitzen innerhalb des Plangebietes zu rechnen, welche nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind und das Maximalpegelkriterium der TA Lärm überschreiten.

Es ist davon auszugehen, dass bei den gewählten Ausbauförmern auch unter Berücksichtigung der Belange von Fußgängerern eine sichere Verkehrsabwicklung zu erwarten ist. Einschränkende Auswirkungen auf die weiter nördlich und östlich anschließende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, denn 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*

Die wesentliche Geräuschquelle für die Fassadenbereiche der neu geplanten Gebäude sind die angrenzenden öffentlichen Straßen. Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die mit Hilfe von baulichen Maßnahmen am Gebäude dazu beitragen, dass die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

► *Bewertung*

Bezüglich des Lärms kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gesamtplanung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz befindet. Es werden Wohnungen und kleine Freiräume geplant, und der ruhende motorisierte Individualverkehr ist weitgehend auf über- und unterirdischen Privatflächen untergebracht.

Eine signifikante Zunahme gesundheitsgefährdender Emissionen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes im innerstädtischen Kontext sind insgesamt als gering einzustufen; daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ entstehen werden.

## 2.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Im Norden des Plangebietes an der Wollenweberstraße existiert eine zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauung aus dem letzten Jahrhundert bzw. auch mit älterer Bausubstanz (z. B. Denkmal Dürener Straße 60). Die Dürener Straße gehört mit zu den ältesten Straßenzügen Eschweilers und ist auf der Nordseite durchgängig mit zwei- bis dreigeschossigem traufständigen Gebäudebestand bebaut. Auch hier finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Nr. 59, 77, 86).

Die Fläche liegt zudem im Zentrum der historischen Altstadt von Eschweiler mit frühmittelalterlichen Ursprüngen. Mitte des 13. Jahrhunderts besaß Eschweiler bereits eine feste Wehrmauer, die nach bisherigen Erkenntnissen auch durch das Grundstück verlaufen könnte. Genaue Pläne zum Verlauf der Stadtmauer gibt es nicht. Daher ist mit (Boden-)Denkmälern innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

► *Prognose bei Durchführung der Planung*

Nach Beendigung der Abrissarbeiten wurde im Mai 2020 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Firma Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege durchgeführt. Im Ergebnis wurde in einer parallel zur Wollenweberstraße gelegenen Sondage eine Mauer, die noch eine Resthöhe von etwa 2,1 m aufweist, nachgewiesen. Dabei könnte es sich um ein Teilstück der Stadtmauer handeln.

► *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Für die Planungsfläche besteht eine konkrete Befunderwartung. Zur Sicherung und Dokumentation vorhandener Bodendenkmale erfolgt im Bebauungsplan zur Information eine nachrichtliche Übernahme.

► *Bewertung*

Unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme für den Bodendenkmalschutz werden die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering eingeschätzt.

## 2.5 Erneuerbare Energien

► *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Innerhalb des Plangebietes sind bislang lediglich auf dem Dach des Rathauses Einrichtungen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden (Photovoltaikanlage).

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit einem festgelegten Mindestanteil der Dachfläche getroffen.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann auch bei Gebäudekomplexen auf den Dachflächen nur einer oder mehrerer baulicher Anlagen errichtet werden. Alternativ kann auch eine Anordnung an der Fassade in Frage kommen.

## 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen‘ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima sowie Kultur und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetation und Boden. Baubedingt kommt es durch Aushub, ggf. Wiedereinbau von Materialien, zu Veränderungen, durch Maschinenbewegung zu Verdichtungen und somit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Der Verlust von Offenland könnte zum Verlust von potentiellen Nahrungsstätten für Wildtiere führen, was hier durch die innerstädtische Lage jedoch nicht wesentlich zum Tragen kommt.

Durch die geplante Versiegelung werden die derzeitigen physikalischen Gegebenheiten des Schutzgutes Wasser geändert.

Die aufgezeigten Wechselwirkungen unter den Schutzgütern, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorrufen, sieht der Gesetzgeber als kompensierbar an. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind daher nicht erkennbar.

## 2.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind ("Seveso-III-Richtlinie"). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Auf die entsprechende 12. BImSchV (Störfall-Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) vom 19.06.2020 (BGBl. I 1328) wird verwiesen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

## **2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Vermeidung von großen Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standort- oder Nutzungsentscheidungen erreichen. Aufgrund der schutzgutbezogenen Abwägung auf FNP-Ebene und der privatrechtlichen Grundstücksverfügbarkeit kommen weitere Standortalternativen hier nicht zum Tragen.

## **2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Festsetzungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

# **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

## **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 313 – Rathausquartier – 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 gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck.

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß dem Leitfadens „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung 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).

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

## **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen vorgesehen.

## **3.3 Zusammenfassung**

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 313 – RathausQuartier – werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung eines hochwertigen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch eine Kindertagesstätte im Zentrum nördlich des Quartiersplatzes. Größere Tiefgaragen in Untergeschossen sind im Bereich der Wollenweberstraße und unter den gesamten Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße bzw. Peilsgasse erschlossen. Es liegt im Zentrum Eschweilers östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes. Die Fläche gehört mit zu den ältesten Siedlungsbereichen der Stadt.

Das gemäß Planzeichnung als MU bezeichnete überwiegende Gebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (GRZ 0,8) festgesetzt. Das Urbane Gebiet (MU) ist gegliedert in die Teilgebiete MU1, MU2, MU3 und MU4. Weiterhin wird ein als MK bezeichnete Gebiet als Kerngebiet (GRZ 1,0) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung vom Bäumen im Straßenraum, Fassadenbegrünung, Hecken und Dachbegrünung wird die Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde seitens des Gutachtens nicht empfohlen. Im Rahmen der eingereichten Unterlagen weist das Ingenieurbüro jedoch nach, dass Niederschläge im größtmöglichen Umfang indirekt in ein Oberflächengewässer (Inde) eingeleitet werden könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aufgrund der bestehenden Rechtskraft des Bebauungsplanes 89 aus dem Jahr 1977 führt die grünordnerische Optimierung des Quartiers zu einem ökologischen Überschuss in Höhe von rd. 22.000 ökologischen Einheiten. Durch die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird der durch die zukünftige Bebauung geprägte Eindruck aufgelockert.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Versiegelung von über 3 ha beabsichtigt; 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.

Zum Schutze der Menschen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Aufenthalts- und Schlafräume getroffen. Durch die Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Verkehrsgläusche gemindert werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### 3.4 Verwendete Quellen

- Landschaftsplan III „Eschweiler / Stolberg“, StädteRegion Aachen Stand: Stand November 2004
- Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, Geologisches Landesamt NRW
- ELWASWEB NRW Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW
- LINFOS Informationssystem LANUV NRW

### 3.5 Gutachten und Fachbeiträge

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I, Dipl.-Biol. Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Nov. 2022
- Entwässerungskonzept, GEO PROTECT Unternehmensgruppe, Wachtendonk, 15.02.2023
- Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, GEO PROTECT Unternehmensgruppe, Wachtendonk, 13.02.2023
- Bodendenkmalschutz, Kurzbericht zum Bearbeitungsstand vom 29.05.2020, Firma Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren
- Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 27.10.2022 sowie ergänzende Gutachterliche Stellungnahme vom 08.02.2023
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 07.02.2023

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 313, Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Netphen, April 2023
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Eschweiler, GMA, Köln, 16.12.2022
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des RathausQuartiers in Eschweiler, BSV, Aachen, Januar 2023

Eschweiler, den 20.09.2023

gez. F. Schoop