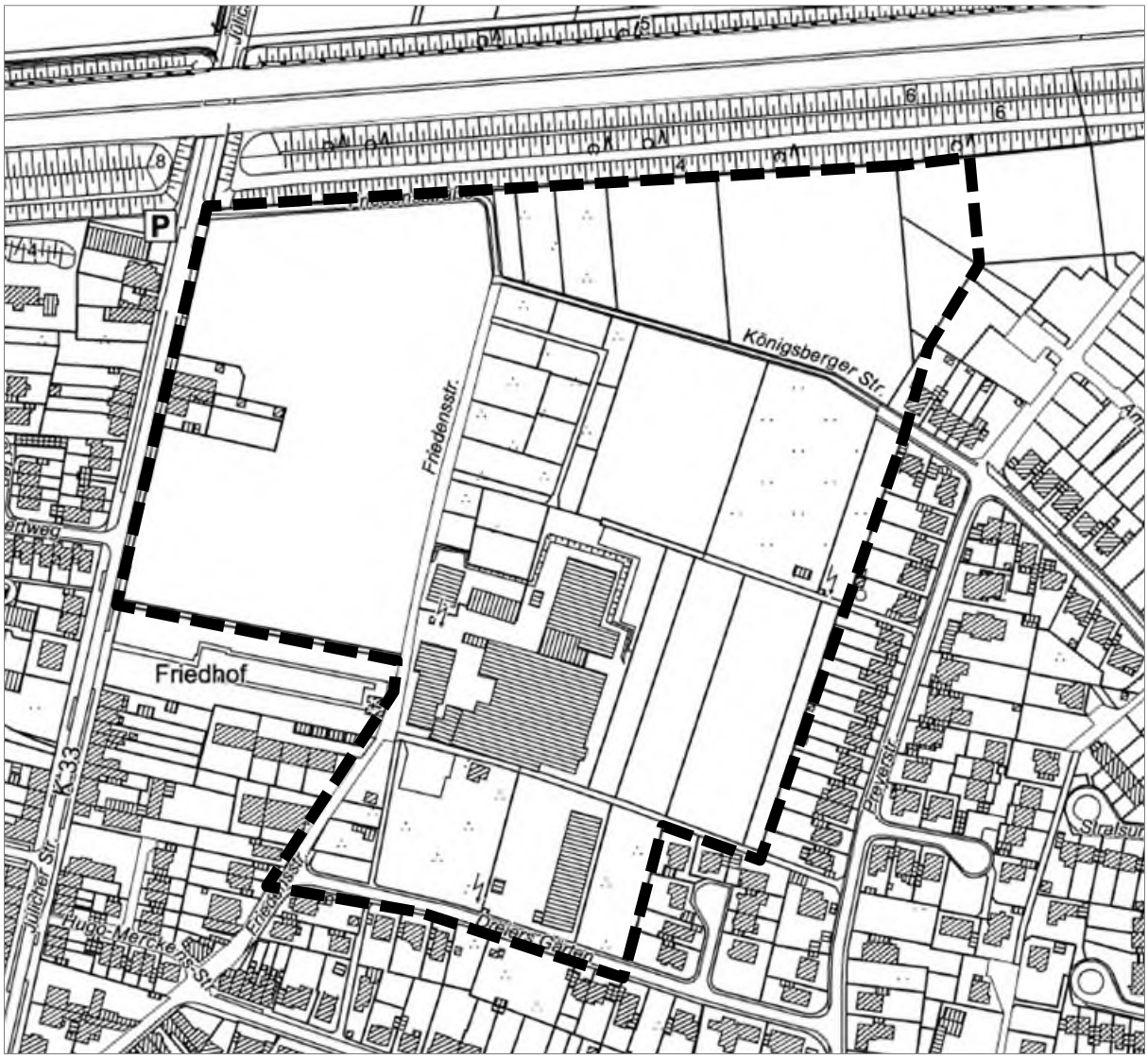

STADT ESCHWEILER

28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- NÖRDLICH DREIERS GÄRTEN -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

INHALT DER BEGRÜNDUNG

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

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 4

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

2 PLANINHALT 11

2.1 Wohnbauflächen (W) 11
2.2 Gemischte Bauflächen (M) 12
2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) 12
2.4 Gewerbliche Bauflächen (G) 12
2.5 Grünflächen 12
2.6 Kennzeichnung: Altlasten 13
2.7 Nachrichtliche Übernahme: Unterirdische Hauptversorgungsleitung 13

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 13

3.1 Ver- und Entsorgung 13
3.2 Verkehrsanbindung 13

4 UMWELTBELANGE 14

4.1 Umweltprüfung 14
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 14
4.3 Artenschutz 14
4.4 Boden 15
4.5 Wasser 18
4.6 Immissionsschutz 20

5 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 21

TEIL B: UMWELTBERICHT 22

6 EINLEITUNG 22

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP - Änderung 22

6.2 Methodisches Vorgehen 23

6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind 24

7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 25

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 25

7.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 25

7.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt 27

7.1.3 Fläche und Boden 28

7.1.4 Wasser 30

7.1.5 Klima / Luft 32

7.1.6 Landschafts- und Ortsbild 33

7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 34

7.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .. 34

7.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 35

7.1.10 Wechselwirkungen 35

7.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 35

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 35

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 36

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 36

8.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben . 36

8.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen 37

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 37

9 GUTACHTEN 37

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

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

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

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

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 14 ha.

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

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

1.2 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

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

Auf Initiative der Stadt wurde die landeseigene Gesellschaft „NRW.Urban“ im Sommer 2016 beauftragt, im Rahmen des Projektes „Bau.Land.Leben“ Ideen für eine Aufwertung des Gebietes zu entwickeln. In den Jahren 2017-2021 wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Einzeleigentümern durchgeführt, die vorhandenen Restriktionen ermittelt, ein Nutzungskonzept erarbeitet und die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung untersucht. Im Ergebnis wurde schließlich für die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Preyerstraße ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt welches im September 2022 im Planungs- Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieses Konzept sieht im nördlichen Teil entlang der Autobahn eine gewerbliche Entwicklung sowie Kleingartenanlagen vor. Für die südlich angrenzenden Flächen ist von West nach Ost eine gemischte Wohnnutzung, Geschoßwohnungsbau, eine Grünzone, und eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern angedacht.

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

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

Für den östlich gelegenen Teil ist mittelfristig ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen; hierzu liegen jedoch noch keine konkreteren Pläne vor. Zum Schutz der lärmsensiblen Wohnbebauung wird die Schaffung nicht störender Gewerbeflächen entlang der nördlichen Grenze neben der geplanten Hauptfeuerwache angestrebt, um hier einen ausreichenden Abstand zwischen Wohnbauflächen und Autobahn zu gewährleisten. Zudem sollen die vorhandenen Kleingartenanlagen innerhalb des Änderungsbereiches an eine andere Stelle verlagert werden. Da diese ebenso weniger lärmsensibel sind, sollen im nordöstlichen Bereich Grünflächen geschaffen werden, welche als Kleingärten genutzt werden können.

1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

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

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

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

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

- **Ziel 2-3 – Siedlungsraum und Freiraum**: „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche". Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgesetzten Siedlungsbereichs.
- **Grundsatz 4-2 – Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)**: „Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden". Diesem soll unter anderem durch den Erhalt innerstädtischer Grünflächen und Kaltluftbahnen Rechnung getragen werden. Durch die geplante Entwicklung werden bislang unbebaute siedlungsnahe Freiflächen in Anspruch genommen. Klimatische Ausgleichmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne getroffen.
- **Ziel 6.1-1 – Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**: Die hier geplante Darstellung und die anschließende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen entsprechen dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen. Dabei kann durch die Integration des Änderungsbereiches in den bestehenden Siedlungsverbund und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener gewerblicher Flächen eine Neuinanspruchnahme von weiteren Flächen im Freiraum vermieden werden.
- **Grundsatz 6.1-5 – Leitbild „nachhaltige europäische Stadt"**: Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und zentrumsstärkend gestaltet werden. Dabei sollen eine „umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens" beitragen. Die vorliegende Planung ermöglicht eine kompakte und integrierte Fortentwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs ohne einen zusätzlichen Erschließungsbedarf im Freiraum und damit verbundene Verkehre. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum sind verschiedene Nutzungen und Infrastrukturen schnell und umweltschonend erreichbar.
- **Grundsatz 6.1-6 – Vorrang der Innenentwicklung**: Durch die Wiedernutzbarmachung von großen zusammenhängenden brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen und die angrenzende Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird eine Inanspruchnahme von noch größeren Flächen im Außenbereich vermieden.

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

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung.

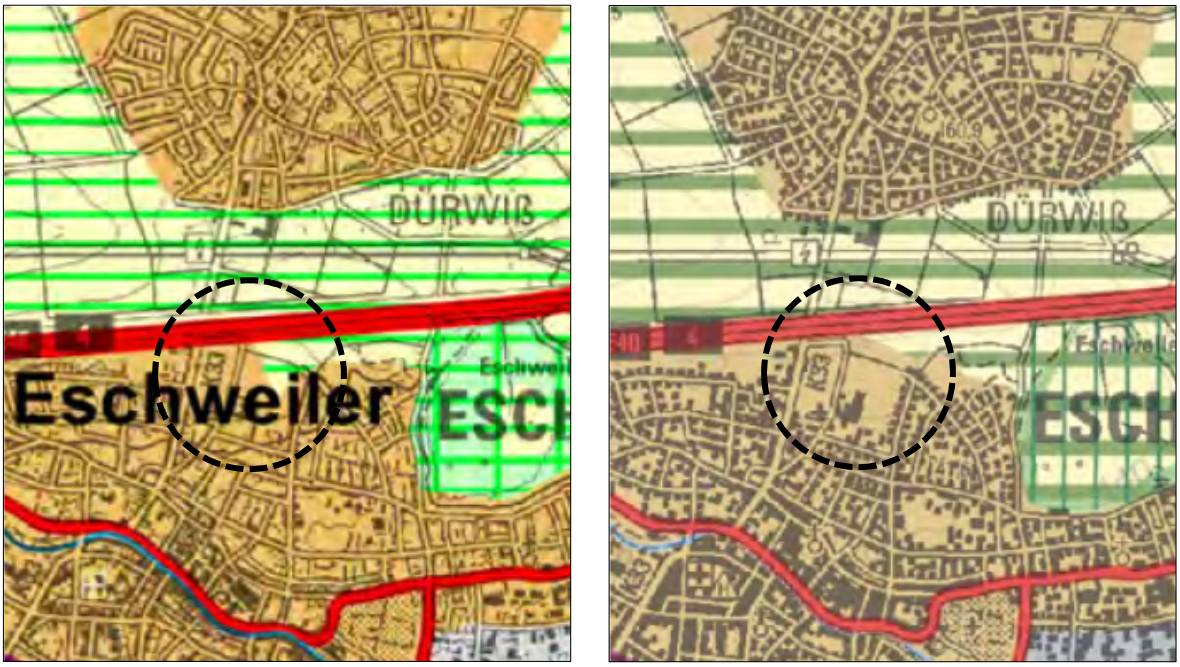

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Links GEP 2003 aktueller Stand – Rechts Entwurf Dezember 2024 [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2024]

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

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Diese Darstellung deckt sich größtenteils mit der angrenzen-

den Umgebung in Richtung Osten, Süden und Westen. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich und ist Teil der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug“. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Autobahn A4.

Nach dem Entwurf des Regionalplans (Stand erneute Offenlage 2024) liegt der gesamte betrachtete Änderungsbereich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ Eschweiler.

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

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

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

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

Landschaftsplan

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

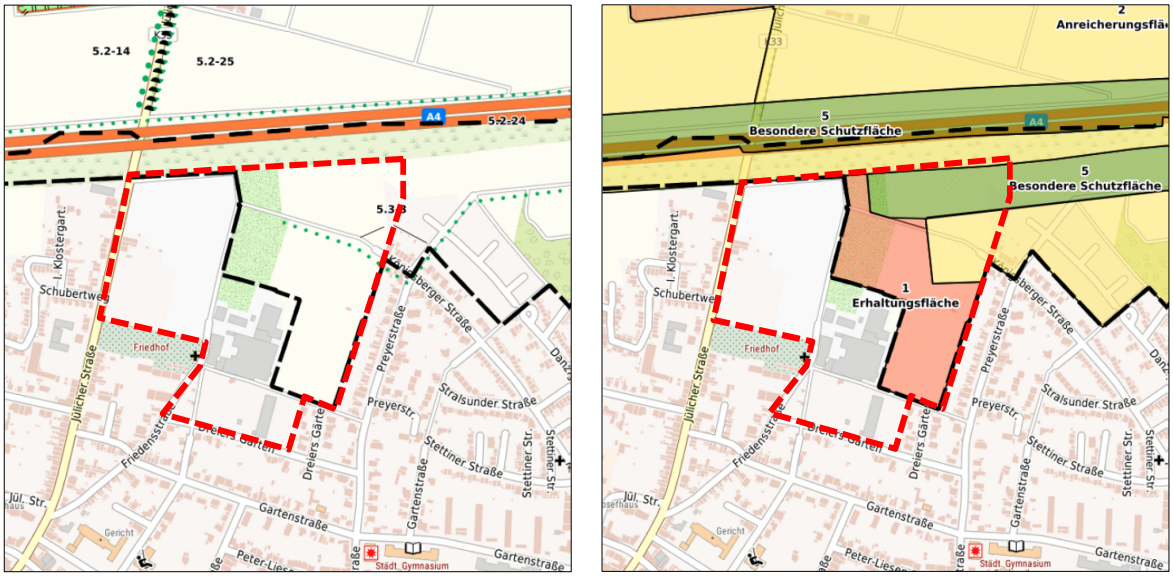

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte (links) und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg – der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen, 2025]

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

Flächennutzungsplan

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

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

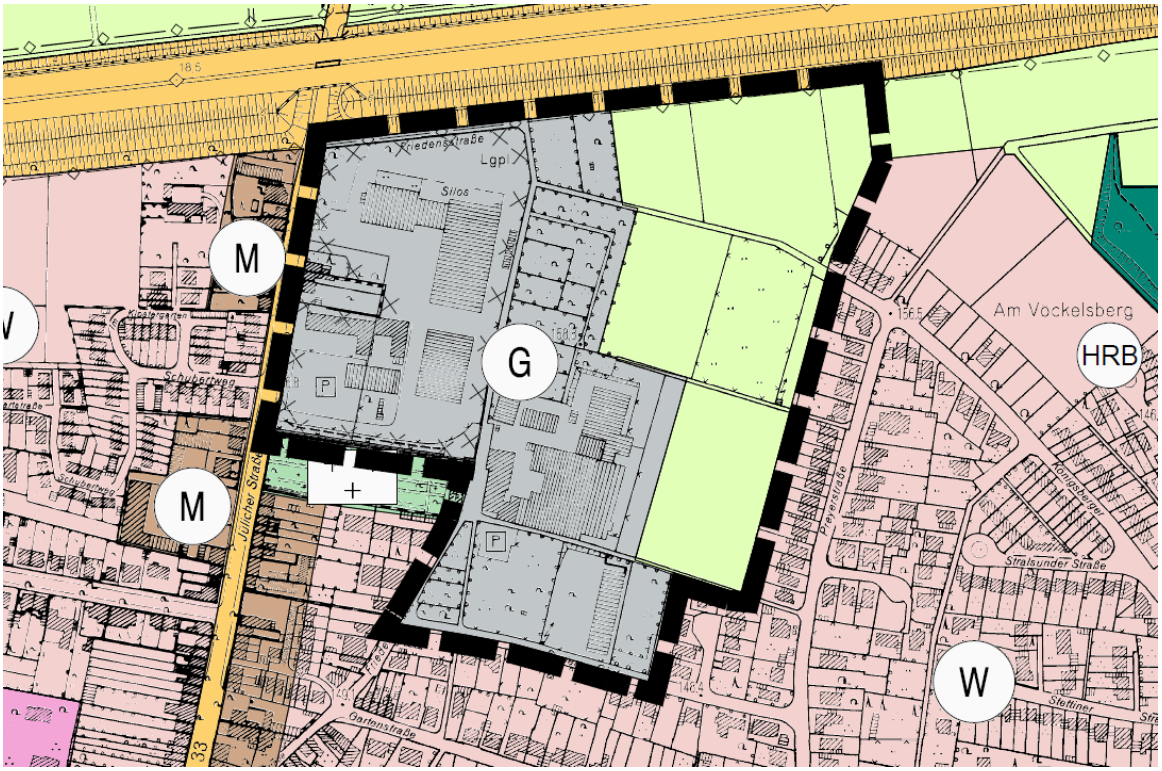

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009 [Quelle: Stadt Eschweiler 2025]

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

In Teilbereichen dieser geplanten Flächennutzungsplanänderung existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

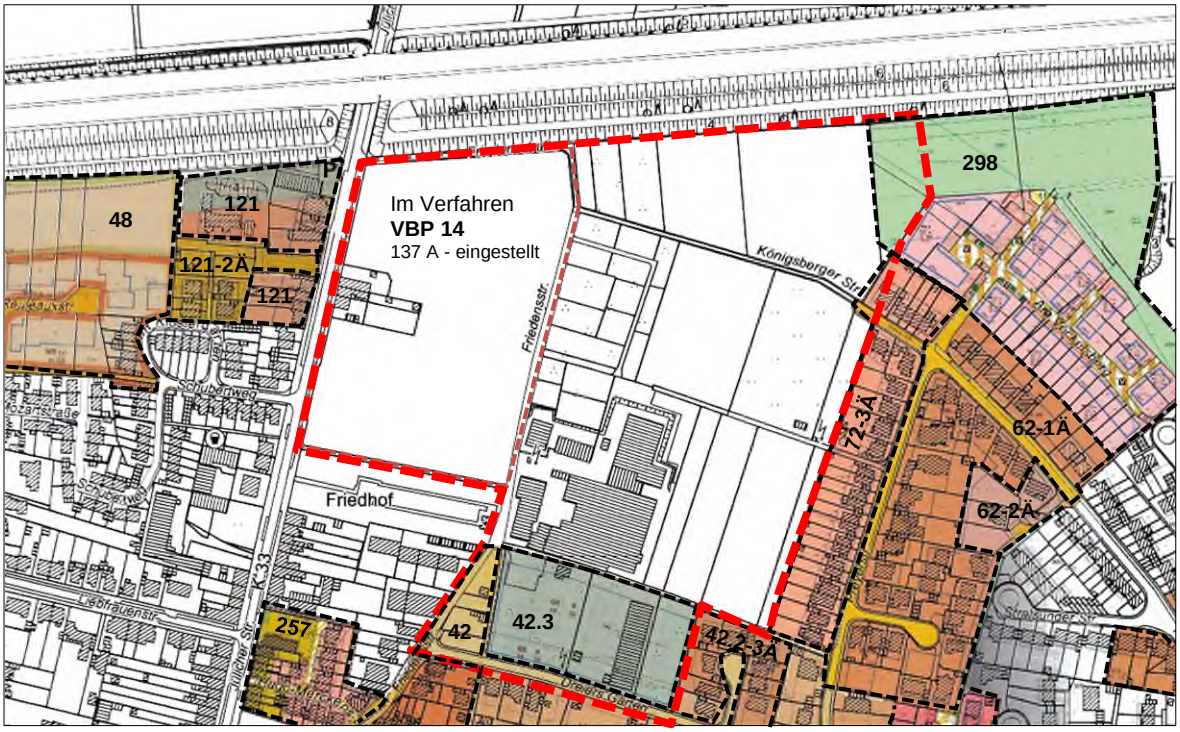

Abbildung 7: Übersicht über Bebauungspläne im und um den Änderungsbereich [Quelle: ALK der StädteRegion Aachen 2025]

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

2 PLANINHALT

2.1 Wohnbauflächen (W)

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren entsprechenden Bebauungsplänen ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der

bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg“ und dem nördlichen Stadtzentrum. Hierfür sprechen vor allem die verkehrstechnisch günstige Lage an der Jülicher Straße inklusive ÖPNV-Anbindung und die Nutzung brachliegender ehemaliger Gewerbeflächen. Der Bebauungszusammenhang ausgehend vom Eschweiler Stadtzentrum wird nach Norden bis zur Autobahn fortgesetzt. Durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Brachflächen kann in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener oder unbebauter Außenbereichsflächen mit höherer ökologischer Qualität vermieden werden.

2.2 Gemischte Bauflächen (M)

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

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Vonseiten der Stadt Eschweiler besteht die Notwendigkeit einen neuen Standort für die Hauptwache der Feuerwehr zu finden. Die räumlichen Kapazitäten am bisherigen Standort am Florianweg sind ausgereizt. Die Anlagen entsprechen zudem nicht mehr modernen Ansprüchen im Hinblick auf Sozial- und Materialräume. Das ehemalige Fuchs/DEA-Gelände ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der Jülicher Straße zwischen Stadtzentrum und Dürwiß besonders gut geeignet. Für den neuen Standort der Hauptwache werden ca. 1,4 ha Fläche benötigt. Die geplante Lage am nördlichen Rand des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche entlang der Jülicher Straße und der Autobahn zu platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung eines vergleichsweise großen Gebäudes zur Wohnbebauung zunutze zu machen.
Verbindliches Baurecht für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches inklusive der Hauptwache der Feuerwehr soll in einem parallelen Verfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – geschaffen werden.

2.4 Gewerbliche Bauflächen (G)

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

2.5 Grünflächen

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

2.6 Kennzeichnung: Altlasten

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

2.7 Nachrichtliche Übernahme: Unterirdische Hauptversorgungsleitung

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

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung erst in den Grundzügen dar. Eine vertiefende Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Dazu wird für den östlichen Teilbereich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen dann in einem oder mehreren Bebauungsplänen weiterentwickelt werden. Für die Flächen des Fuchs/DEA Geländes wird unabhängig davon bereits vorab ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – aufgestellt.

3.1 Ver- und Entsorgung

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

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

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

3.2 Verkehrsanbindung

Der Änderungsbereich ist über die Jülicher Straße (K 33) im Westen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verbindet den Änderungsbereich Richtung Norden mit

dem nächstgelegenen Ort Dürwiß und im Süden über die Kochsgasse mit der Hauptstraße Indestraße. Die Autobahnauffahrten Eschweiler West und Eschweiler Ost der Bundesautobahn A 4 sind in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

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

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

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt wurden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist Teil B der vorliegenden Begründung.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

4.3 Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung BfU Haese, Stolberg, März 2025) durchgeführt.

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

Nach Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Bereich der hier zu Grunde zu legenden topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt)

TK 5103 „Eschweiler“ insgesamt Vorkommen von 32 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

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

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das Vorkommen der übrigen 12 planungsrelevanten Tierarten durch eine Artenschutzprüfung der Stufe II näher zu untersuchen. Des Weiteren wird für den mittleren östlichen Teilbereich eine orientierende Fledermausuntersuchung für dringend geboten gehalten.

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

4.4 Boden

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

Bodentyp / Bodenfunktionen:

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

Der größte Teil des Änderungsbereiches ist laut Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde (L31) ohne Staunässe gekennzeichnet. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden kleinteilig Flächen mit dem Bodentyp Kolluvisol (K3) ebenfalls ohne Staunässe gekennzeichnet. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert.

In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Kühlungsmedium und auf die Wasserspeicherfähigkeit im 2-Meter-Raum. Die Kolluvisol Böden sind als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Puffermedium gekennzeichnet. Die Schutzwürdigkeit wird in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen thematisiert.

Altlasten:

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

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

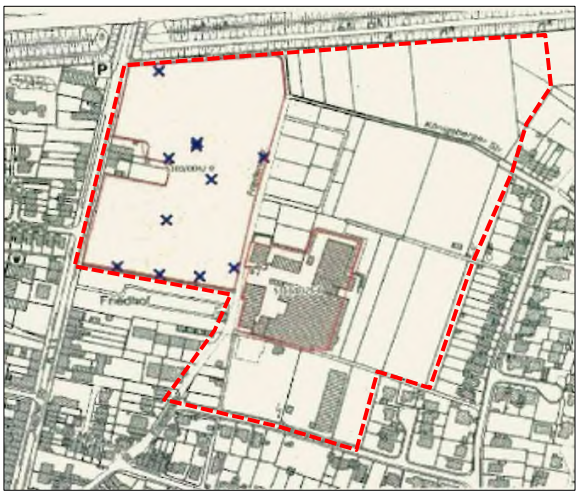

Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster Nr. 5103/0042 und 5103/0325 [Quelle: StädteRegion Aachen, Stellungnahme 13.01.2025]

Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten.

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, März 2022) formuliert, welche in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind. Gemäß Untersuchungen verblieben MKW-Bodenverunreinigungen, welche aufgrund ihrer Tiefenerstreckung bis zu 15 m für eine Sanierung durch Aushub ungeeignet sind. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten auf dem Gelände wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt die in der weiteren Grundstücksentwicklung durch eine Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ersetzt werden muss.

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

Zur Untersuchung eventueller Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West (HYDR.O., Aachen, April 2025) 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft gemäß BBodSchV ist aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht zu besorgen.

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

Östlich der Friedensstraße befindet sich das ehemalige Produktions- und Vertriebsgelände der Valspar Industries GmbH. Zur Vorbereitung der Abrissarbeiten des ehemaligen Valspar Industries GmbH Geländes wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept durch das Büro HYDR.O., Aachen, März 2025 erstellt. Im Bereich der Tanklager, welche 2019 stillgelegt wurden, wurden gemäß früheren Untersuchungen keine erhöhten Schadstoffwerte festgestellt. Nach Maßgabe des Gutachtens liegen lokale Bodenbelastungen durch Lösemittel in Tiefen von > 9 m vor. Es

wird grundsätzlich auf notwendige Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch bei einer Folgenutzung durch Wohnen hingewiesen und Risiken als entsprechend beherrschbar eingestuft.

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

- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße
- HYDRO Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation und
- HYDRO Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany

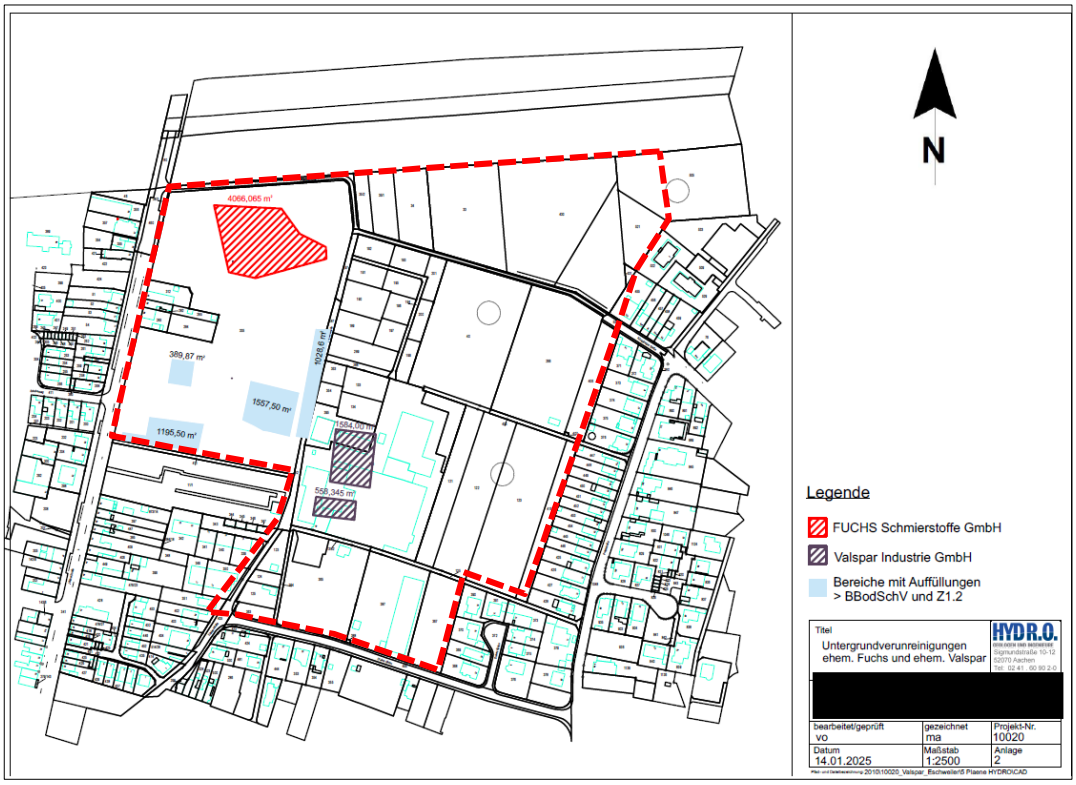

Abbildung 9: Untergrundverunreinigungen im Änderungsbereich [Quelle: HYDR.O., Aachen 2025]

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

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

Bergbau:

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, „Glückauf“ und

„Eschweiler Reserve-Grube“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

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

Der Änderungsbereich liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Rechte zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“. Damit sind jedoch keine konkreten Maßnahmen erlaubt.

Tektonische Störungen:

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

Erdbebengefährdung:

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

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

4.5 Wasser

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

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

Das zum Änderungsbereich nächstgelegene größere Fließgewässer ist die ca. 0,6 km südlich gelegene Inde. Gemäß dem GEOportal.NRW des Ministeriums des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie liegt der Änderungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

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

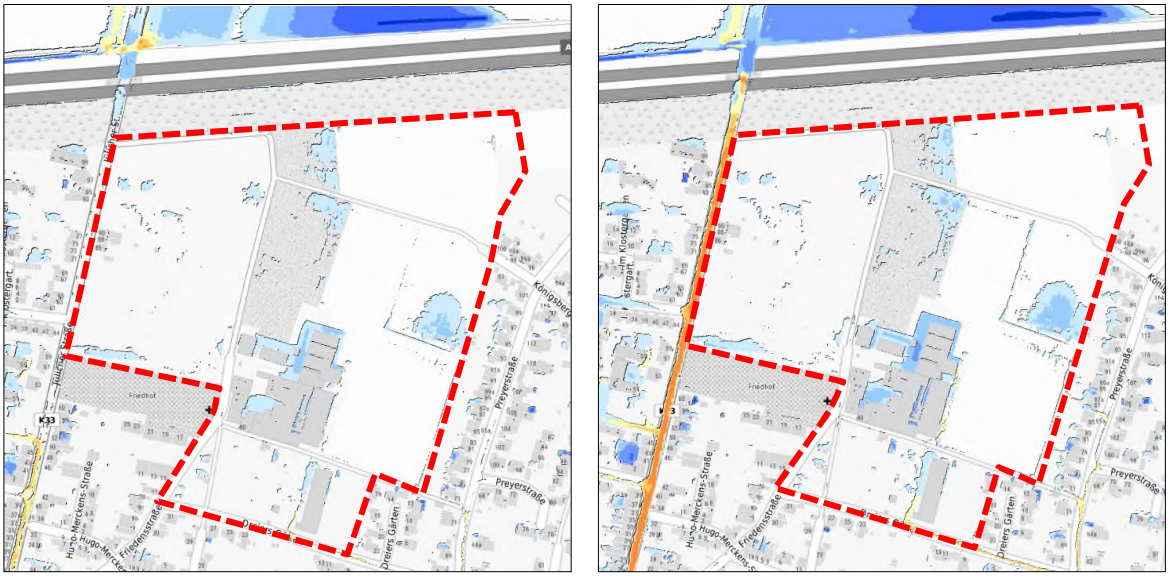

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte, seltenes Ereignis (links) und extremes Ereignis (rechts) [Quelle: GEOportal NRW 2025]

Das Niederschlagswasser wird nördlich der Autobahn A4 abgefangen und fließt dann durch das natürliche Gefälle entlang der Jülicher Straße nach Süden. Im Bereich der Jülicher Straße kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s kommen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Dies bezieht sich insbesondere auf den östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches.

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

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

Der Änderungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Zusätzliche Hinweise erfolgen in den nachgeordneten Bebauungsplänen.

4.6 Immissionsschutz

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

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

Ebenso stellt die Jülicher Straße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Immissionsquelle dar. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, November 2024, liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag, die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung zur Jülicher Straße mit ca. 2.900 Kfz/Tag belastet.

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

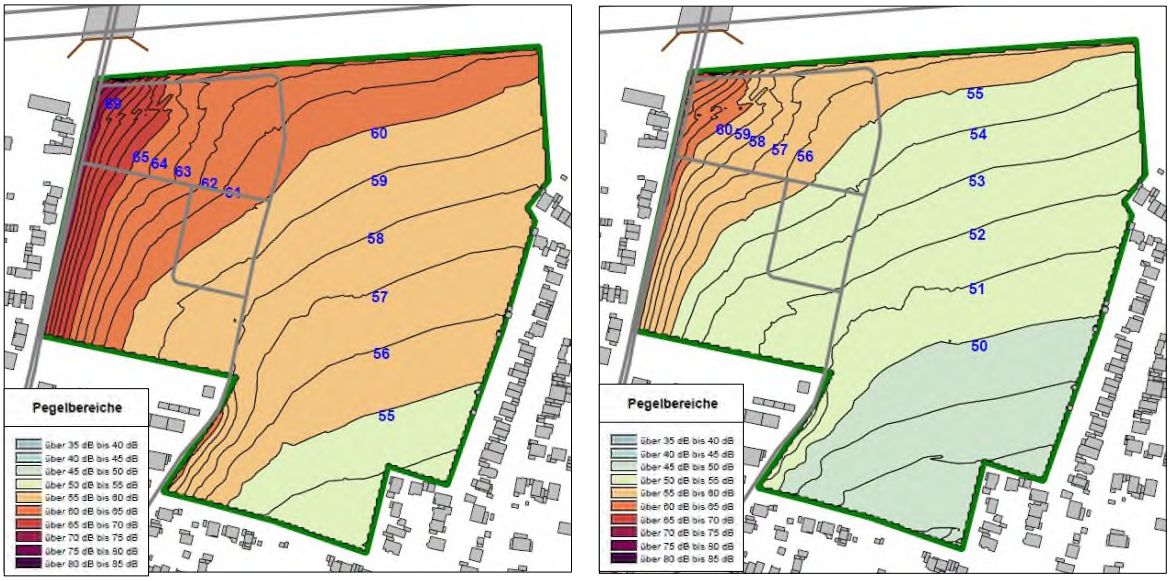

Abbildung 11: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags 6:00 – 22:00 Uhr (links), nachts 22:00 – 6:00 (rechts) [Quelle: Stellungnahme schalltechnische Belange, ACCON, Mai 2025]

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

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung des nordwestlichen Gebietsbereiches durch die Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Änderungsbereiches und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch zu- und abfahrende Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte im Verlauf der Jülicher Straße zeigen, dass auch nach Realisierung der Potenzialflächen eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

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

Nördlich des Änderungsbereiches verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen in Ost-West-Richtung. Gemäß Landesentwicklungsplan NRW sollte ein Abstand von mindestens 400 m zwischen Wohnbauflächen und Höchstspannungsfreileitungen eigehalten werden. Da im Norden des Änderungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung ‚Feuerwehr', gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Dauergärten' vorgesehen sind, kann der empfohlene Abstand zumeist eingehalten werden. Lediglich südlich der Grünfläche liegt der Abstand bei 350 m, jedoch ist auch hier von einer Abschirmwirkung des Lärmschutzwalls der Autobahn auszugehen.

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

5 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

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

TEIL B: UMWELTBERICHT

6 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Belange sind in einem Umweltbericht darzulegen, welcher auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter darstellt.

Im vorliegenden Fall beinhaltet der Umweltbericht die notwendigen Angaben und Darstellungen zur Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) in einem für die vorbereitende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans) erforderlichen Detailgrad, wie er für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die konkrete Bewertung der Umweltbelange erfolgt wie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans).

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

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

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

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 14 ha.

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

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

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

6.2 Methodisches Vorgehen

Der Umweltprüfung wird grundsätzlich der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung als Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist.

In der Umweltprüfung werden zunächst die Bedeutung und planungsbezogene Empfindlichkeit einzelner Umweltschutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums erfasst und bewertet. Die Prüfsystematik erfolgt hierbei in Anlehnung an die Schutzgüter des UVPG und wird durch die Regelungen des BauGB ergänzt:

- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
- Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
- Schutzgut »Fläche«
- Schutzgut »Boden«
- Schutzgut »Wasser« (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut »Klima und Luft«
- Schutzgut »Landschaft«
- Schutzgut »Kulturgüter und sonstige Sachgüter«
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die über die klare Trennung der o.g. Schutzgüter hinausgehenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ebenfalls, sofern relevant, in den einzelnen schutzgutbezogenen Unterkapiteln oder in gesonderten Abschnitten berücksichtigt.

Aus der Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens ergibt sich die Art und Weise, wie die dargelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese bilden gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsraum umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung erfolgt verbalargumentativ. Die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt im vorliegenden Umweltbericht insbesondere die durch Gebietsdarstellungen definierte Flächeninanspruchnahme. Die konkreten ökologischen Auswirkungen und möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden hingegen nur überschlägig aufgezeigt, da die Wirksamkeit der auf Ebene der nachgeordneten Bebauungspläne zu treffenden Vorkehrungen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen zunächst nur vorausschauend betrachtet und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung schutzgutbezogen wie auch schutzgutübergreifend berücksichtigt werden kann.

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

6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind die nachfolgend aufgelisteten Fachgesetze in der jeweils aktuellen Fassung von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

DIN 18005-1 – Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau

Als planerische Vorgabe sind die nachfolgenden Pläne zu betrachten.

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

Regionalplan

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

Nach dem Entwurf des Regionalplans (Stand Offenlage 2024) liegt der gesamte betrachtete Änderungsbereich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ Eschweiler.

Landschaftsplan

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

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

Flächennutzungsplan

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

Sonstige Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche sowie formelle und informelle Planungsgrundlagen

Anhand einer Datenabfrage über die Schutzgebiete in Deutschland des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2025, GeoBasis-DE sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) 2025 und des Topographischen Informationsmanagement (Tim-Online) der Bezirksregierung Köln Abteilung Geobasis NRW wurde ermittelt, ob es innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner unmittelbaren Umgebung gesetzlich geschützte oder besonders schützenswerte Gebiete gibt.

Konkret ergab die Abfrage, dass es dort

- kein FFH-Gebiet oder europäisches Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete),
- kein Naturschutzgebiet (NSG),
- kein Landschaftsschutzgebiet (LSG),
- keine gesetzlich geschützten Biotope (gem. § 42 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG)
- keine gesetzlich geschützten Alleen (gem. §41 LNatSchG),
- keine Gebiete zum Schutz der Natur (GSN) gem. Landesentwicklungsplan,
- keine Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) gem. Regionalplan
- kein Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet (gem. § 51-53 WHG), sowie
- kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (gem. §76 WHG) gibt.

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

7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

7.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen, Geruchsimmissionen und ähnliches zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzungen und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ehemalige Fuchs-Gelände seit 15 Jahren brach. Das Valspar Gelände an der Friedensstraße wird ebenfalls seit 2019 nicht mehr genutzt. Die Gesamtsituation stellt sich aufgrund dieser brachliegenden Flächen als städtebaulichen Missstand dar, der die Umgebung und dessen Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich an der Straße ‚Dreiers Gärten‘ befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb, der hier innerhalb eines im Bebauungsplan 42.3 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes liegt.

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

Die im heutigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung ‚Gewerbliche Bauflächen' deckt die beschriebenen Gewerbeflächen ab. Das heißt, dass bei entsprechendem Interesse hier jederzeit Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Eine derartige Nutzung würde aber aufgrund der Zunahme der Wohnbebauung in den letzten Jahren in den angrenzenden Flächen erhebliche Auswirkungen auf diese Wohnbebauung haben.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen zur Herstellung von Schmierstoffen und Lacken wurden die jeweiligen Flächen nach Aufgabe der Nutzungen als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen vermerkt.

Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Ebenso befinden sich östlich der Friedensstraße Bodenbelastungen verursacht durch Lösemittel durch die dort ehemals ansässige Valspar Industrie GmbH.

Im Zuge der Aufgabe der gewerblichen Standorte an der Jülicher Straße und Friedensstraße erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Abbrucharbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten.

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH formuliert, die in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wurden umfangreiche Untersuchungen der Bodenverunreinigungen, des Grundwassers und zur Bodenluft vorgenommen (siehe Schutzgüter Boden, Wasser, Luft).

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

Eine weitere Lärmquelle ist die Jülicher Straße am westlichen Rand des Plangebietes. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße", Ingenieurgruppe IVV, Aachen, November 2024, liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag, die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung zu Jülicher Straße mit ca. 2.900 Kfz/Tag belastet.

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

Planungsein- und auswirkungen

Durch eine ganzheitliche Umstrukturierung im Änderungsbereich besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand zu beheben, um damit den Änderungsbereich aufzuwerten, zu revitalisieren und in die angrenzenden Nutzungen zu integrieren. Eine derartige Umstrukturierung entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für die Siedlungsentwick-

lung an diesem Standort. Insgesamt kann mit dieser Änderung ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Eschweiler gedeckt werden. Gleichzeitig wird damit die vorhandene Altlastenproblematik abschließend geklärt.

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

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung des nordwestlichen Gebietsbereiches durch die Hauptwache der Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Änderungsbereiches und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch zu- und abfahrende Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. Gemäß Verkehrsgutachten ist durch die möglichen Baumaßnahmen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.350 Kfz pro Tag zu erwarten, das sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dieser Zunahme ist dasjenige Verkehrsaufkommen entgegenzurechnen, welches aufgrund der Betriebsaufgaben entfällt. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte im Verlauf der Jülicher Straße zeigen, dass auch nach Realisierung der Potenzialflächen eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

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

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

7.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren und somit auch bei Flächennutzungsplanänderungen die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung BfU Haese, Stolberg, März 2025) durchgeführt.

Situationsbeschreibung

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

wurden im Zuge des Änderungsverfahrens des FNP sowie im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum VBP 14 kartiert und bewertet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Im westlichen Teilbereich zeichnet sich der Änderungsbereich gemäß Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch überwiegend offenes Brachland aus. Generell wird der Naturraum als vielfältig strukturiert beschrieben. Die bisher unbebauten Flächen sind deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet. Insbesondere die Autobahn entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches, die bisher gewerblich genutzten Flächen und die angrenzende Wohnbebauung belasten den Landschafts- und Naturraum. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

Nach Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Bereich der hier zu Grunde zu legenden topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 5103 „Eschweiler“ innerhalb des vierten Quadranten insgesamt Vorkommen von 32 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Planungsein- und auswirkungen

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

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

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

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das Vorkommen der 12 planungsrelevanten Tierarten durch eine Artenschutzprüfung der Stufe II näher zu untersuchen.

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

Der naturrechtliche Ausgleich wird innerhalb der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bilanziert.

7.1.3 Fläche und Boden

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

Situationsbeschreibung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden heute mit ca. 5 ha als Flächen für die Landwirtschaft und ca. 9 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerblichen Baufläa-

chen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ausgenommen hiervon sind die zumeist unversiegelten Kleingartenflächen entlang der Friedensstraße. Im Nordwesten liegt das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann“ bzw. „Fuchs/DEA Schmierstoffe“. Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ca. 3,2 ha große Areal seit mehr als ca. 15 Jahren brach. Östlich schließt sich der ehemalige Produktionsstandort der Firma „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ mit einer Größe von ca. 1,5 ha an.

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

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

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

Generell ist der Boden des Änderungsbereiches laut Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde (L31) ohne Staunässe gekennzeichnet. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegen kleinteilig Flächen mit dem Bodentyp Kolluvisol (K3) ebenfalls ohne Staunässe vor. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert.

In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Kühlungsmedium und auf die Wasserspeicherfähigkeit im 2-Meter-Raum. Die Kolluvisol Böden sind als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Puffermedium gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Der Änderungsbereich liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“.

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

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

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

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

Planungsein- und auswirkungen

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

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

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1a BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorzusehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

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

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

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

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

7.1.4 Wasser

Situationsbeschreibung

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

Der Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das zum Änderungsbereich nächstgelegene größere Fließgewässer ist die ca. 0,6 km südlich gelegene Inde. Gemäß dem GEOportal.NRW des Ministeriums des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie liegt der Änderungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Mehrere Jahre erfolgte ein Haltungsbrunnenbetrieb auf dem ehemaligen Grundstück der Fuchs Schmierstoffe GmbH, um damit eine Verlagerung der konstatierten Grundwasserverunreinigung auf angrenzende Grundstücke zu verhindern. In Abstimmung mit dem Umweltamt der

StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring mit einem verdichteten Netz von Grundwassermessstellen ersetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass keine CKW-Belastungen das Grundstück verlassen.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Änderungsbereiches vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Im östlichen und südlichen Teilbereich kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Überschwemmungstiefen von 0,5 m bis 1,0 m kommen. Das Niederschlagswasser wird bei einem Starkregenereignis nördlich der Autobahn A4 abgefangen und fließt dann durch das natürliche Gefälle entlang der Jülicher Straße nach Süden. Im Bereich der Jülicher Straße kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s kommen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Dies bezieht sich auf den heute unbebauten Teil des Änderungsbereiches.

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

Der Änderungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Planungsein- und auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

7.1.5 Klima / Luft

Die Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz, die Klimaanpassung und die Luftreinhaltung berücksichtigt werden.

Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 28. FNP-Änderung gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gekennzeichnet durch ein maritim getöntes, relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimittel ca. 17°C) und milden Wintern (Januarmittel ca. 1°C). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 750 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 nach der Beaufort-Skala in Verbindung mit den föhnigen Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.

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

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

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich durch die offenen Ackerflächen nördlich der Autobahn A4 relevante Freilandklimatope, die entsprechende Funktionen für die nördlich gelegenen Ortschaften wie z.B. Dürwiß übernehmen. Eine Funktion als Frischluftproduzent für die südlich gelegenen Innenstadtbereiche ist hier nicht gegeben, da der Frischlufttransport durch die Hochlage der Autobahn unterbrochen wird. Insofern ist auch keine Fortsetzung eventueller Transportkorridore südlich der Autobahn erforderlich. Diesem Umstand trägt bereits der Entwurf des Regionalplanes von 2024 Rechnung, indem die unbebaute Schneise innerhalb des Bereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung aufgegeben wird.

Zur Untersuchung eventueller Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025, 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt.

Planungsein- und auswirkungen

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

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

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

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

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

7.1.6 Landschafts- und Ortsbild

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

Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur der Stadt Eschweiler. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen weisen größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Entlang der Jülicher Straße ist die südlich angrenzende Bebauung in geschlossener Bauweise ausgeführt.

Aufgrund dieser geschlossenen Bauweise wirkt die angrenzende brachliegende Fläche des ehemaligen Fuchs-Geländes umso mehr als Bruch in der vorhandenen städtebaulichen Struktur und offenbart sich als städtebaulicher Missstand. Eine ähnliche negative Auswirkung zeigt das Valspar-Gelände durch den zunehmenden Verfall der baulichen Anlagen.

Überprägt werden die Flächen momentan von einer zunehmenden Pioniervegetation. Prägender Baumbestand in Form eines üppig bewachsenen Gehölzstreifens besteht entlang der Grenze zum Friedhof, im westlichen Teilbereich nördlich der Bestandsbebauung an der Jülicher Straße, entlang der nordwestlichen Grenze und im Bereich der Kleingartenflächen.

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

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

Planungsein- und auswirkungen

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

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

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

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

7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Situationsbeschreibung

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

Planungsein- und auswirkungen

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

7.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Situationsbeschreibung

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

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

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

Planungsein- und auswirkungen

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

Aus der Zunahme der Bauflächen insgesamt und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens, ist mit entsprechender Emissionszunahme zu rechnen. Gleiches gilt für die zukünftig zu erwartenden Abfallaufkommen. Da auf FNP-Ebene nicht konkret abzusehen ist, in welcher Dichte die Wohnbauflächen bebaut werden, wie viele Wohneinheiten geschaffen werden und

welche Betriebe sich innerhalb der Gewerbeflächen ansiedeln werden, ist die Frage der Emissionsvermeidung und Abfallentsorgung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft zu prüfen.

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

7.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ein bedeutsames Anliegen im Umweltschutz.

Situationsbeschreibung

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

Planungsein- und auswirkungen

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

7.1.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern und innerhalb von Schutzgütern soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich voraussichtlich nicht.

7.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

- Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung

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

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

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich konkret aus den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem heutigen Missstand am Standort der Änderung. Insofern stehen alternative Standorte nicht zur Debatte. Ohnehin bietet der Bereich eine gute Verkehrsanbindung, eine gute Lage zur Innenstadt und einen sehr guten Standort für die Hauptwache der Feuerwehr. Zudem gehen keine ökologisch hochwertigen Flächen verloren, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt geringgehalten werden kann. Die vorgenannten Gründe sprechen für den Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und erklären den Verzicht auf eine Abwägung alternativer Standorte.

Bezüglich der Verteilung der Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich ebenfalls keine nennenswerten Alternativen, weil der nördliche Bereich aufgrund der Lärmemissionen der Autobahn nur für lärmunsensible Nutzungen in Frage kommt. Auch die Darstellung der gemischten Bauflächen ergeben sich schlüssig aus den Lärmeinträgen durch die Verkehre auf der Jülicher Straße. Die Größe der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entspricht dem erforderlichen Flächenbedarf für diese Nutzung.

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

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

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

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

8.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen in Kapitel 7 geht hervor, dass durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB festzulegen.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

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

9 GUTACHTEN

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

- ACCON Köln GmbH (Mai 2025): Stellungnahme schalltechnische Belange, 28. Flächennutzungsplanänderung.
- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (März 2025): Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen: Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße (November 2024) und Nördlich Dreiers Gärten (März 2025).
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg: Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße (Mai 2025) und Nördlich Dreiers Gärten (März 2025).
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation.

- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2025): Abbruch und Entsorgungskonzept, Umnutzung des Betriebsgeländes der Valspar GmbH, Friedensstraße 40 in Eschweiler.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände).
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH Aachen (April 2025): Erschließung des Fuchs- Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (November 2024): Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Str. / Friedensstraße“ Stadt Eschweiler, Untersuchungsbericht.

Eschweiler, den 28.05.2025

gez. Loisa Welfers