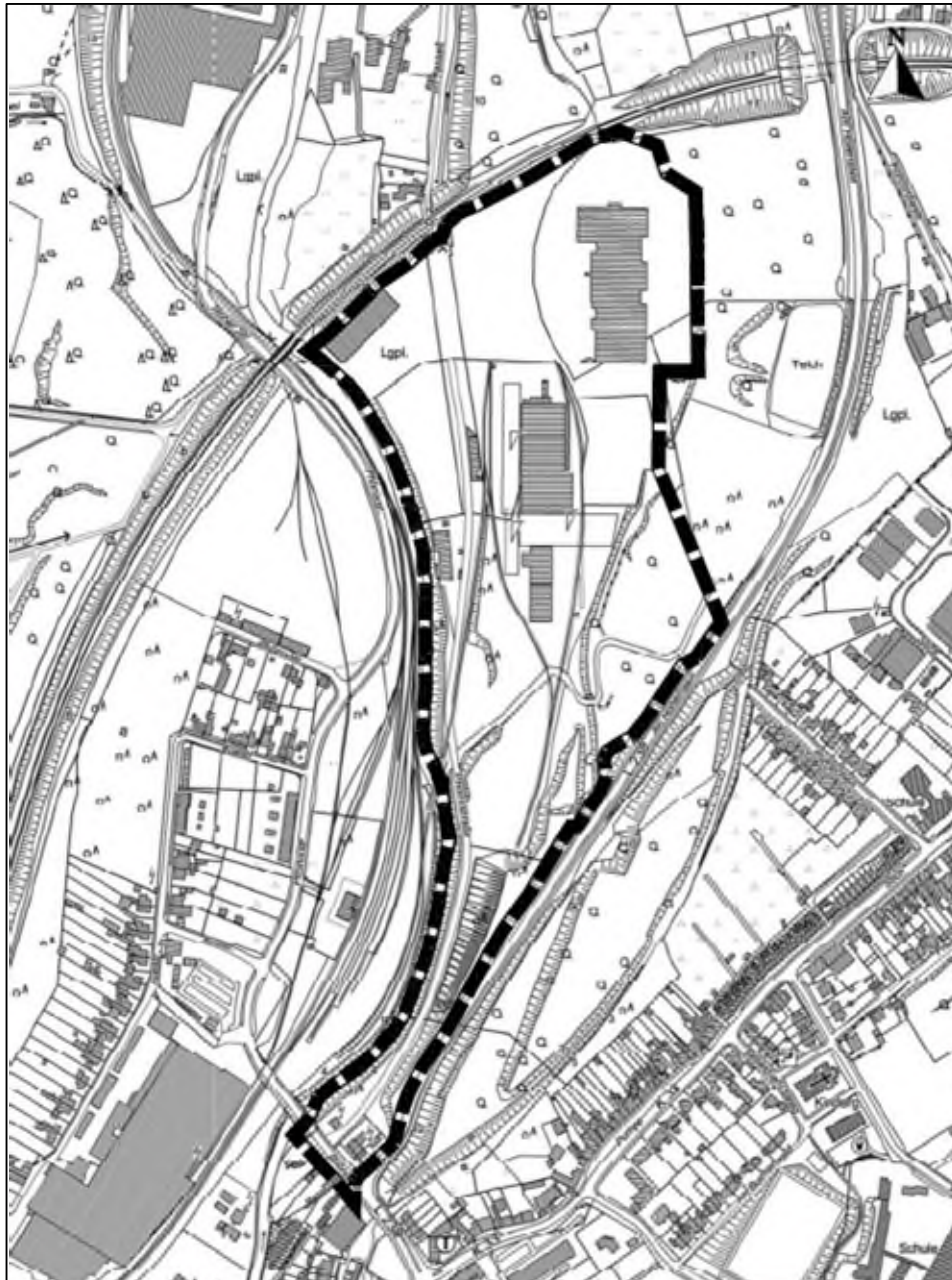




Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 312 - ÖSTLICH PHÖNIXSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

Teil A

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühz. Beteiligung

INHALT DER BEGRÜNDUNG

Teil A Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Abgrenzung	3
1.2	Historie, Bestandssituation	3
1.3	Übergeordnete Planungen, Planungsrecht.....	5
1.4	Bebauungsplanverfahren	9
1.5	Umweltbericht.....	9
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	10
2.1	Anlass und wesentliche Ziele der Planung	10
2.2	Herleitung der Planungsidee	10
2.3	Städtebaulicher Entwurf	11
3	KÜNFTIGE PLANUNGSINHALTE	12
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.2	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
3.3	Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen	12
4	KENNZEICHNUNGEN.....	12
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
6	UMSETZUNG DER PLANUNG	14
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.2	Boden, Bergbau, Altlasten.....	14
6.3	Verkehrerschließung / verkehrliche Auswirkungen	15
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	15
7	UMWELTBELANGE.....	15
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft / Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
7.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	15
7.3	Immissionsschutz	16
8	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSERVORSORGE	16
9	DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE / BAUKULTUR	17
10	GUTACHTEN	17
11	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	18

Teil B Umweltbericht (die Erarbeitung erfolgt zur Entwurfsfassung)

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 312 – Östlich Phönixstraße – befindet sich im Eschweiler Stadtteil Pumpe, welcher seit jeher durch Bergbau und Industrie geformt wurde. Er umfasst das Gelände und Gebäude der ehem. ESW Röhrenwerke GmbH im Süden sowie in der Mitte des Planbereichs. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Sortier- und Recyclinganlage eines überörtlich agierenden Unternehmens der Abfallwirtschaft. Dieser Bereich wird zur langfristigen Sicherung der Industrieflächen und Betrachtung des städtebaulichen Zusammenhangs ebenfalls in die Abgrenzung des Bebauungsplanes übernommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 312 befindet sich in der Gemarkung Eschweiler, in den Fluren 43, 44 und 45 und weist insgesamt eine Gesamtgröße von ca. 17 ha auf.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die Inde, die wiederum an die Gleisanlagen der Euregiobahn am Bahnhof Aue grenzt,
- im Norden durch die Bahnstrecke Aachen – Köln der Deutschen Bahn AG,
- im Nordosten durch Waldflächen und im Südosten durch die Landesstraße L238 Am Hohenstein sowie
- im Süden durch die angrenzende Phönixstraße (öffentlich).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem städtebaulichen Konzept und künftig der Planzeichnung des Bebauungsplanes 312, voraussichtlich im Maßstab 1:1.000, zu entnehmen.

1.2 Historie, Bestandssituation

Das Plangebiet war Standort der Concordiahütte, die Mitte des 19. Jahrhunderts mit zwei Hochöfen in Betrieb ging und 1940 den Betrieb einstellte. 1957 entstand im Norden ein Stahlwerk des EBV, das in den 1980er Jahren stillgelegt wurde¹. Der südliche Teil des Planbereiches wurde bis in das Jahr 2020 durch die ESW Röhrenwerke GmbH genutzt. Südlich der Phönixstraße befindet sich noch das aktuell leerstehende Werks Gelände mit dem markanten Schriftzug der ESW Röhrenwerke.

Den Ursprung fanden die Röhrenwerke in der 1819 gegründeten „Eschweiler Maschinenfabrik Englerth, Releaux & Dobbs“ (ERMAG). Schwerpunkt war die Herstellung von Fördermaschinen und Pumpen für den in unmittelbarer Nähe liegenden und immer tiefer reichenden Eschweiler Steinkohlen-Bergbau. Nach etlichen Übernahmen gründete sich 1987 mit finanzieller Unterstützung des Landes die „ESW Röhrenwerke GmbH“. Dieser letzte größere Betrieb der Eisen- und Stahlindustrie in dem von Schwerindustrie geprägten Indetal zwischen Eschweiler und Stolberg hat im Jahr 2020 seinen Betrieb eingestellt².

Der nördliche Teil des Plangebietes wird seit Jahren durch eine Sortier- und Recyclinganlage gewerblich genutzt. Im Juni 2023 wurde auch der südliche Teil des Werks Geländes durch einen Investor erworben und soll entsprechend der historischen Vorprägung einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Phönixstraße (öffentlich). Eine Privatstraße gleichen Namens erschließt das Areal von Süd nach Nord in etwa parallel zur Inde und

¹ Quelle: Eschweiler Pumpe -Stich, Eschweiler Geschichtsverein e.V. 2007

² <https://www.kuladig.de/Objektansicht/O-109122-20141205-2>

führte früher noch als untergeordnete Wegeanbindung unter der Bahnstrecke Aachen – Köln weiter nach Norden (Straßenbezeichnung Im Hasselt). Die im Plangebiet noch befindlichen Gleisanlagen sind nicht mehr in Betrieb.

Die Baustruktur ist entsprechend der historischen Nutzung durch überwiegend großvolumige Gewerbehallen geprägt: Neben den im nördlichen Bereich bestehenden Hallen und offenen Sammelanlagen der Sortier- und Recyclingfirma stehen die Hallen, das frühere Blockwerk und die Zentralwerkstatt mit Trafohaus der ehemaligen ESW Röhrenwerke derzeit leer. Der Abbruch der Gebäude und des großen Portalkrans ist in Vorbereitung.



Abbildung 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes;
Quelle Luftbild: Reproduktion Geobasis NRW

Auch im Westen befinden sich zwei kleinere ehemalige Gewerbegebäude westlich und östlich der Phönixstraße. Die im Süden um die Gebietseinfahrt bestehenden Anlagen der Versorgung (Gasreglerstation und Trafostation) sind ebenfalls im Geltungsbereichsumgriff enthalten. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER).

Nach Rücklauf der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung werden ggf. im Plangebiet verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen in den nachfolgenden Planfassungen berücksichtigt.

Im Plangebiet besteht außerhalb der gewerblich genutzten Bereiche eine dichte Vegetation aus Gehölzen.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist im Wesentlichen gewerblich geprägt; einschließlich der dazugehörigen Eisenbahninfrastruktur: Westlich der Phönixstraße befinden sich gewerblich genutzte Betriebsareale, weiter südwestlich des Plangebietes besteht der zweite ehem. Standort der ESW Röhrenwerke mit ebenfalls großvolumigen historischen Industriehallen. Zwischen Inde und diesen Industrie-/ Gewerbearealen liegt der derzeit stillgelegte Bahnhof Aue und die Gleisanlagen der Euregiobahn sowie ehemals industriell genutzte Gleisanlagen. Unmittelbar im Norden grenzen Waldflächen an. Im Umfeld der historischen Industriebereiche befinden sich Werksarbitersiedlungen und untergeordnet weitere Wohnnutzungen. Die Baustruktur um den Einmündungsbereich Phönixstraße / Am Hohenstein / Pumpe ist durch eine gemischte Baustruktur aus Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt.

Die natürliche Topographie des engen Indetals ist aufgrund der historischen industriellen Nutzung durch Trassenführung der Straßen und Gleise sowie Plateaus im Bereich der Industriehallen entsprechend verändert. Das natürliche Gelände steigt von ca. 152 m ü NN am Ufer der Inde auf ca. 180 m ü NN am östlichen Plangebietsrand. Die bebauten Bereiche östlich der Phönixstraße befinden sich auf ca. 161 bis 162 m ü NN.

Das gesamte Planungsgebiet ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort mit der Nummer 5103/0186 registriert. Weitergehende Informationen werden im weiteren Verfahren nach Auswertung der Stellungnahmen und ggf. durchzuführenden Untersuchungen ergänzt. Die Fläche kann ggf. im weiteren Verfahren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

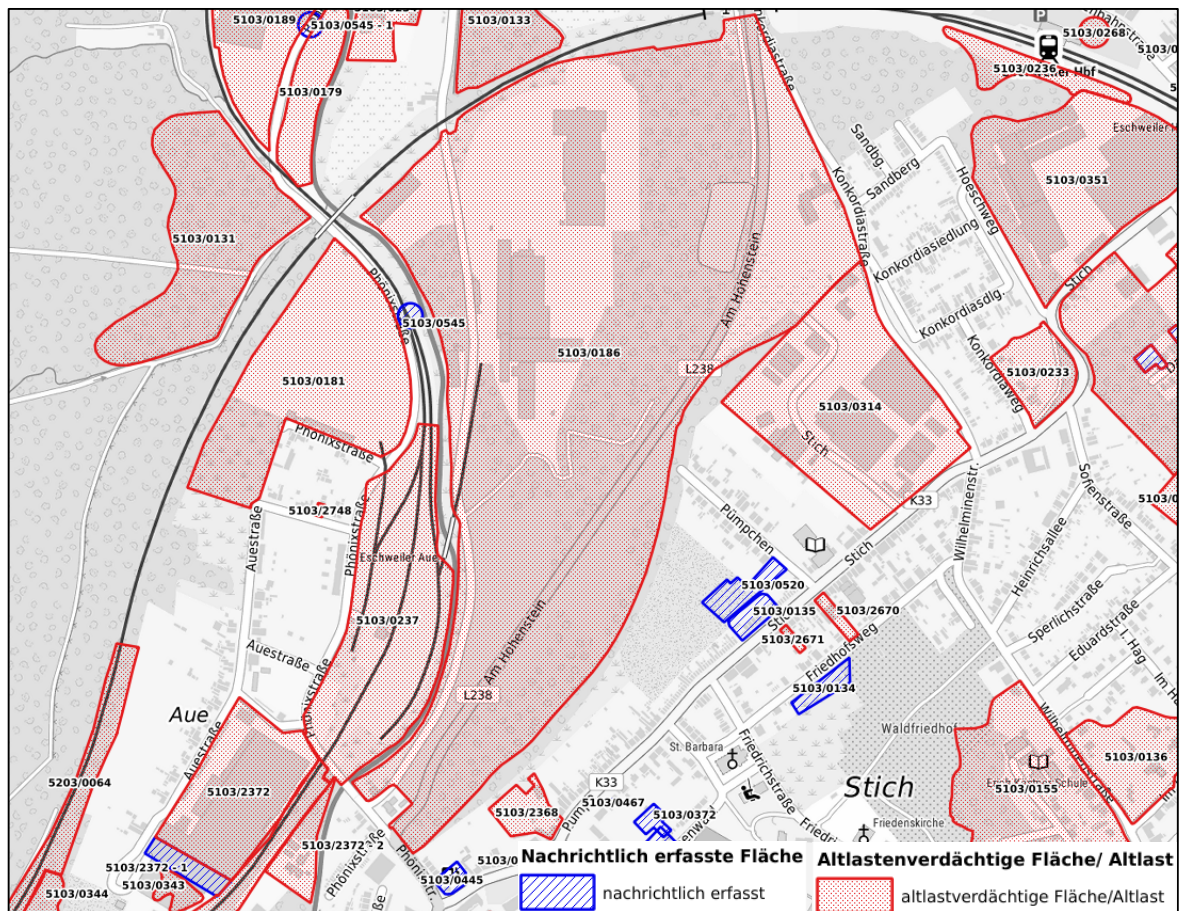


Abbildung 2: Lage der altlastenverdächtigen Fläche bzw. Altlast; Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen

An der östlich gelegenen Straße Pumpe besteht die nächstgelegene Bushaltestelle (Eschweiler Pumpe). Hier verkehren die Linien 8 und 48. Westlich des Plangebiets ab Austraße (Endhaltestelle) verläuft nördlich entlang der Phönixstraße die Stadtbuslinie EW 4.

1.3 Übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Regionalplan

Der gültige Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für die gewerbliche Fläche mit den baulichen Anlagen im Plangebiet bis zur nördlich gelegenen Bahnstrecke einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), für den restlichen Bereich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) mit den Schutzfunktionen Regionaler Grünzug (RG) und Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dar. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln wird die Gebietsausweisung des GIB bestätigt, die restlichen Flächen sind als Waldbereiche mit der Schutzfunktion Regionaler Grünzug dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) weist das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ entsprechend den Darstellungen im Regionalplan (alt /neu) aus. Der Bebauungsplan 312 wird sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Im Übrigen ist im FNP ein Teil des Geltungsbereichs unter anderem als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

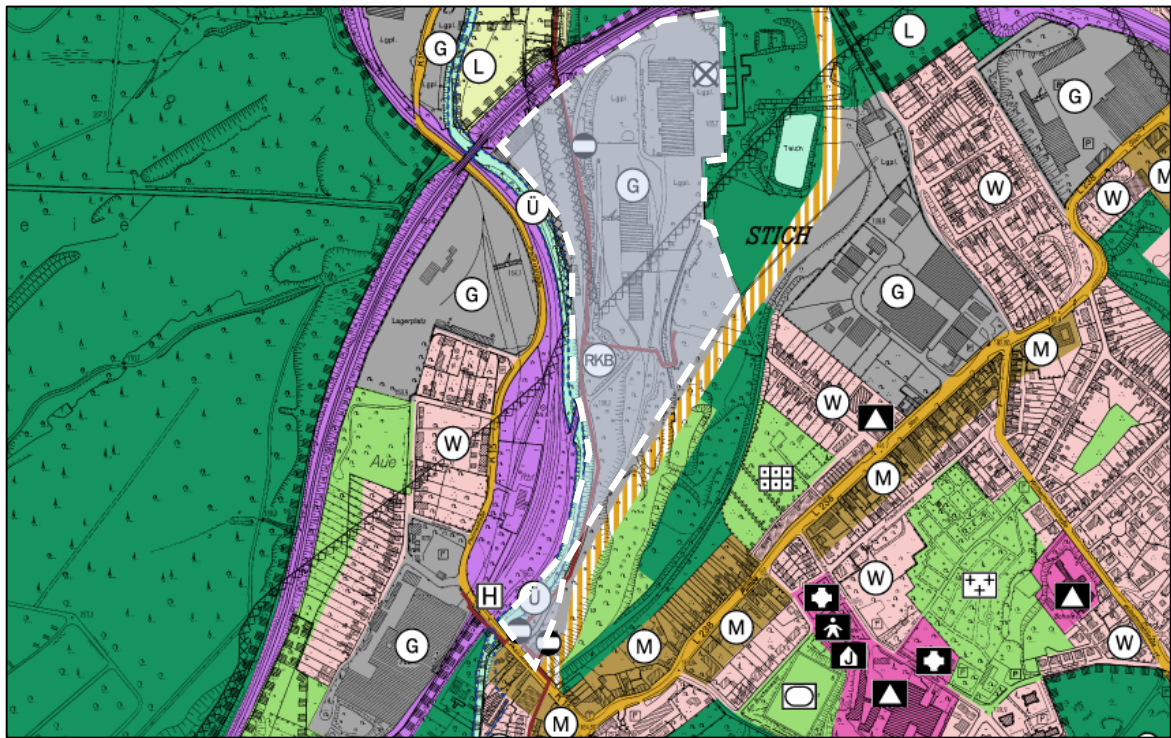


Abbildung 3: Geltungsbereich BP 312 – Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler 2009

Sonstiges Planungsrecht

Bebauungsplan-Verfahren 183 – Aue –

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus erfolgte im Jahr 1987 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 183 – Aue –. Dieser Plan ruht seitdem. In der Zwischenzeit wurde der Autobahnzubringer aus Stolberg zur A4 AS Eschweiler-West, die L 238 Am Hohenstein, östlich vom jetzigen Geltungsbereich errichtet. Der künftige Bebauungsplan 312 – Östlich Phönixstraße – wird weite Bereiche des Bebauungsplans 183 – Aue – überplanen. Gleichzeitig ist das Verfahren zum Bebauungsplan 183 über einen sehr langen Zeitraum nicht fortgeführt worden. Es wird daher angedacht, mit dem nächsten Verfahrensschritt zum Bebauungsplan 312 parallel einen Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan 183 – Aue – zu fassen.

Bebauungsplan 195 – Konkordiastraße –

Dieser Bebauungsplan wurde am 01.03.2000 rechtskräftig. Der Geltungsbereich liegt östlich der L 238, nordwestlich der Straße „Stich“, der nördlichen Verlängerung der Straße „Pumpe“ und setzt im Wesentlichen ein zweigeschossiges Gewerbegebiet in offener Bauweise fest.

Bebauungsplan 213 – Pumpe I –

Dieser Bebauungsplan wurde am 29.03.2003 rechtskräftig. Er befindet sich unmittelbar südlich der Phönixstraße und setzt Mischgebiet, II-geschossig in einer geschlossenen Bauweise fest. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist im Mischgebiet ein Baufeld mit der Zweckbestimmung Möbelhaus festgesetzt.

Bebauungsplan 220 – Pumpe II –

Dieser Bebauungsplan wurde am 21.08.1996 rechtskräftig und setzt ein zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet, ebenfalls in geschlossener Bauweise fest und sichert im Wesentlichen ein Verwaltungsgebäude an der damals noch als Landesstraße L 238 gewidmeten Straße „Pumpe“.

Bebauungsplan 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke –

Für den Geltungsbereich erfolgte am 17.12.2020 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke -. Übergeordnetes Ziel ist es, Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen zu schaffen, die den Schutzanspruch der direkt angrenzenden Wohnbauflächen berücksichtigen. Zur Sicherung der Planung ist für diesen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen worden.

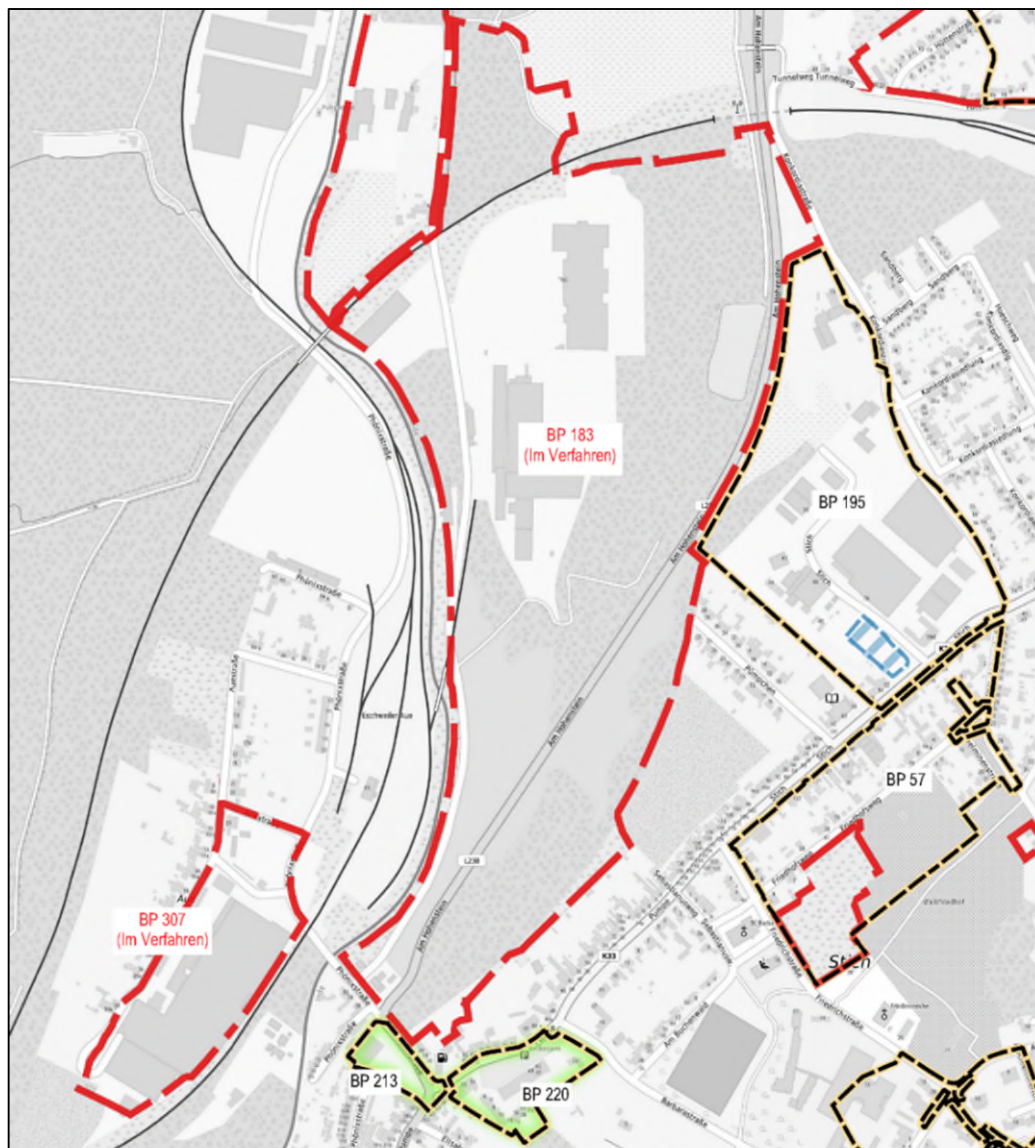


Abbildung 4 Übersicht angrenzender und umliegender Bebauungspläne,
Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 312 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes III Eschweiler – Stolberg.

In der Festsetzungskarte sind für den unmittelbaren Geltungsbereich keine Festsetzungen getroffen. Unmittelbar nördlich und südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „LSG Indetal zwischen Stolberg und Eschweiler“. Es ist u. a. im Wesentlichen festgesetzt, dass das Indetal vor weiterer Versiegelung und Bebauung zu schützen ist. Damit sollen Freiräume für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsflächen) gesichert und die Grundlage für ein großräumiges Biotopverbundsystem geschaffen werden.

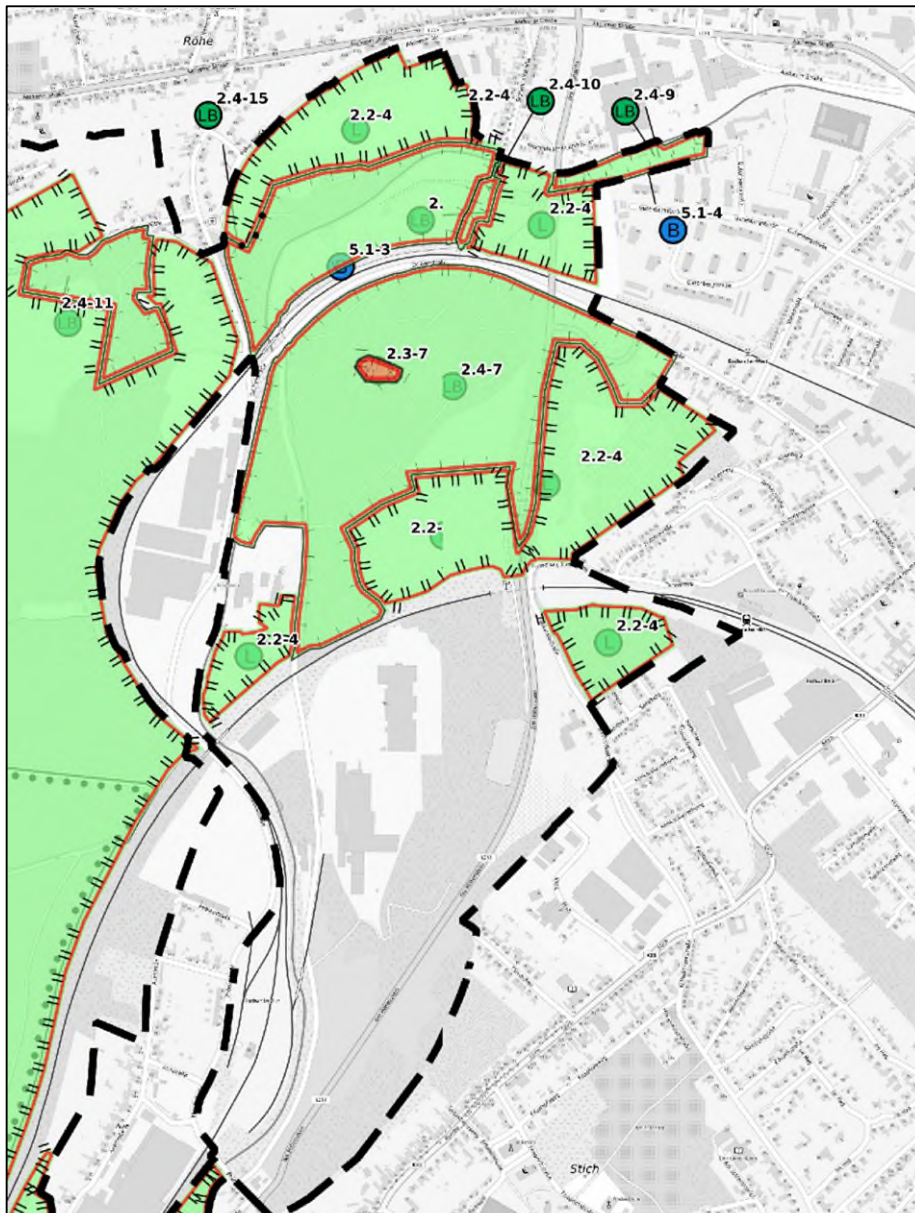
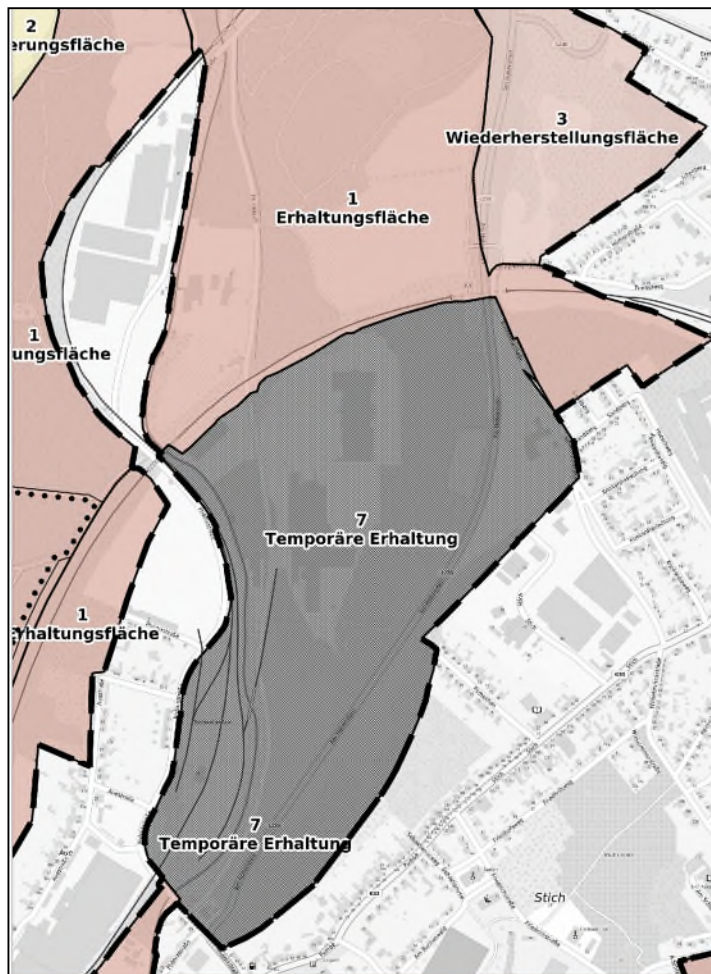


Abbildung 5 Auszug aus der Festsetzungskarte Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg,
Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen



In der Entwicklungskarte ist der unmittelbare Geltungsbereich mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung“ belegt. Mit diesem Entwicklungsziel gilt es, die derzeitige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ausgewiesenen Nutzung (gewerbliche Bauflächen) zu erhalten und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung sicherzustellen.

Abbildung 6 Auszug aus der Entwicklungskarte Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg,
Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen

Unmittelbar nördlich entlang der Bahnstrecke Aachen – Köln grenzt westlich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-7 Hohenstein, welcher auch im Biotopkataster NRW enthalten ist, an. Der Hohenstein ist ein markanter Ausläufer des Mittelgebirges und daher ein geomorphologisch interessantes Objekt. Er ist von naturnahem Eichen-Birkenwald bedeckt, der nicht forstwirtschaftlich genutzt werden sollte. Westlich fließt ein klares Gewässer, der Finkelsbach, mit reichlichem Bewuchs (z.B. Schwertlilie) und Amphibienvorkommen in Stillwasserbereichen. Im Osten liegt eine alte Schlackenhalde, deren Hänge eine reich strukturierte Vegetation aufweisen.

Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder geschützte Biotope tangiert. Im Bereich der Inde besteht ein gem. Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Inde, dessen östliche Grenze den Geltungsbereich tangiert.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).

1.5 Umweltbericht

Die Umweltbelange werden in einem gesonderten Teil der Begründung (Teil B: Umweltbericht) behandelt. Dieser wird spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen bzw. Flächenknappheit. An einem Standort, welcher ca. 150 Jahre durch Eisen- und Stahlindustrie und dem Bergbau geprägt wurde, soll jetzt ein nachhaltiger Strukturwandel auf wirtschaftlichen Konversionsflächen stattfinden.

Das übergeordnete Ziel ist das ehemals energieintensiv genutzte Industrieareal der ESW Röhrenwerke zu einem nachhaltigen Ort modernen gewerblichen Lebens zu machen und den Kreislauf der Wertstoffe im Baubereich zu revitalisieren. Durch ingenieurtechnischen Rückbau und Sanierung der Altlasten kann eine Nachnutzung für die Zukunft konzipiert werden. Es soll ein Gewerbe- und Industriebereich entwickelt werden, der eine für die durch diverse Strukturwandel geprägte Region nachhaltige Gewerbe- und Industrienutzung gewährleistet, Arbeitsplätze schafft und zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eschweiler beiträgt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 312 befindet sich ein florierender, überörtlich tätiger Betrieb der Abfallwirtschaft. Es ist in diesem Teil des Geltungsbereiches wesentliches Ziel, diesen Betrieb in seinem Bestand zu sichern und adäquate Erweiterungsmöglichkeiten auf seinem Gelände zu bieten.

Für den Geltungsbereich liegt ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1987 für einen Bebauungsplan 183 - Aue - vor. Der Geltungsbereich umfasst das hier beschriebene Plangebiet, den mittlerweile errichteten Autobahzubringer L 238 Am Hohenstein sowie die östlichen Waldflächen der ehemaligen Concordiahütte und des Pumper Bergs. Die Rahmenbedingungen und die städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen damaligen Geltungsbereich haben sich in der Zwischenzeit geändert, das Planungserfordernis für einen größeren Umgriff besteht derzeit nicht mehr. Das Planverfahren des Bebauungsplanes 183 – Aue – wird daher nicht weitergeführt. Vielmehr ist es nun Ziel, mit Fokus auf die Reaktivierung eines historisch geprägten Industriebereiches eine zukunftsichernde Konzeption für einen verkleinerten Geltungsbereich zu entwickeln. Parallel zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans 312 soll daher ein Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan 183 – Aue – gefasst werden.

Zusammenfassend ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 312 – Östliche Phönixstraße – das Ziel verbunden, einen Beitrag zum Strukturwandel in der Region zu leisten, den Wirtschaftsstandort Eschweiler zu stärken und zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf die verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange.

2.2 Herleitung der Planungsidee

Im Bereich des Plangebiets ist eine zukunftsichere Konzeption für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriebereich zu entwickeln. Es gibt konkrete Nutzungsanfragen, deren Umsetzung durch das Bauleitplanverfahren ermöglicht werden sollen. Hierzu ist

- für den nördlichen Geltungsbereich mit einem florierenden Unternehmen der Abfallwirtschaft eine **Bestandssicherung** und maßvolle interne **Erweiterung** geplant;
- für den Bereich der ehem. ESW Röhrenwerke (Teilbereich Süd) eine **Neukonzeption** einer zukunftsweisenden Industrie- / Gewerbeeinheit vorgesehen. Ermöglicht werden soll unter anderem auch eine 24-7 Nutzung (24 Stunden / 7 Tage) in den Bereichen Logistik und Produktion.

Die Erschließung erfolgt wie heute über die Privatstraße, die von der Phönixstraße nach Norden abzweigt.

Die begrünten Randbereiche sollen erhalten und evtl. in Teilbereichen ergänzt werden. Insbesondere wird Hochwasser- und Gewässerschutz aufgrund der unmittelbaren Lage an der Inde einen großer Stellwert in der nachfolgenden Planung einnehmen.

Die nachfolgende Abbildung verortet die genannten Ziele im Plangebiet. Die darin dargestellte Ziel- und Nutzungskonzeption bildet die Grundlage für das zu erstellende Bau- und Erschließungskonzept und schließlich den Bebauungsplan.



Abbildung 7 Bebauungsplan 312 - Östlich Phönixstraße -, Ziel- und Nutzungskonzept, Planungsgruppe MWM, Quelle Luftbild: Reproduktion Geobasis NRW

2.3 Städtebaulicher Entwurf

Aufbauend auf der beschriebenen Planungsidee und durch die heutige Bestandsstruktur vorgegeben sind im weiteren Verfahren die Entwicklungsabsichten hinsichtlich Erschließung, Entwässerung, Bebauung und Freiraumgestaltung in einem Planungskonzept zu beschreiben und in einen städtebaulichen Entwurf einzubinden.

3 KÜNFTIGE PLANUNGSINHALTE

Das Nutzungskonzept ist das Grundgerüst für den künftigen Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erstellt wird. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Einbindung der Neubebauung in die Umgebung werden konkrete Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der historischen Nutzung soll in dem Entwurf zukünftig ein Industriegebiet mit den nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird eine Ansiedelung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglichen (einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe).

Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll in Einklang und Anlehnung an eine zukunftsweisende, nachhaltige gewerbliche Planung auf sanierten, ehemaligen Bauwerken und Hallen einer ehemals energieintensiv genutzten Fläche und auf der Grundlage eines - noch vorzulegenden - städtebaulichen Konzepts erfolgen. Insgesamt sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Art erfolgen, dass ein behutsames Einfügen der Neubebauung in die Landschaft gegeben sein wird.

Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden voraussichtlich gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt werden. Eine Bauweise wird ggf. im weiteren Verfahren festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die genaue Art der Festsetzung (ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Vorbereitung privatrechtlich und grundbuchlich gesicherter Vereinbarungen) wird im weiteren Verfahren festgelegt.

3.3 Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

Die genaue Art der Festsetzung (private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Flächen zum Erhalt von Gehölzen) wird im weiteren Verfahren insbesondere nach Vorlage der Fachgutachten (Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzrechtliche Prüfung) festgelegt.

4 KENNZEICHNUNGEN

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der intensiveren bergbaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wird es im künftigen Bebauungsplan wahrscheinlich erforderlich sein, Flächen zu kennzeichnen, unter denen der Bergbau umgeht. Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis zu dieser Kennzeichnung konkretisiert.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird als Altstandort gem. Altlastenkataster Städteregion Aachen Nr. 5103/0186 geführt. Der Umfang der Kennzeichnung wird im weiteren Verfahren geklärt.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Inde gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Plangebiet (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 23.01.2012).

Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis zu einer ggf. erforderlichen nachrichtlichen Übernahme konkretisiert.

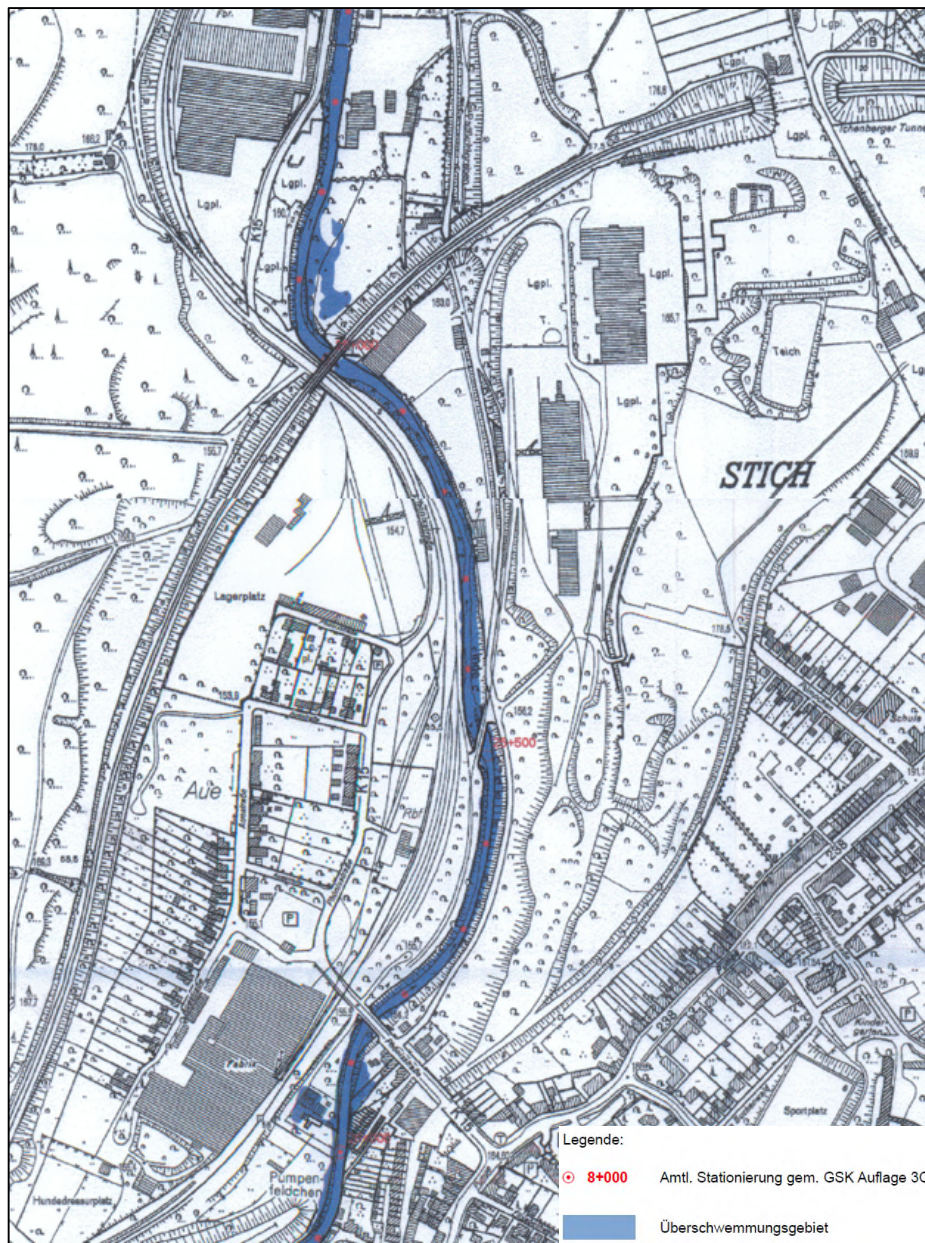


Abbildung 8 Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes, 2012
Bezirksregierung Köln

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der frühzeitigen Beteiligung besonders der Versorgungsträger werden in diesem Kapitel detailliertere Informationen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.

6.2 Boden, Bergbau, Altlasten

Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ende der Inde – Mulde im Übergangsbereich zur Niederrheinischen Bucht. Die Inde hat sich hier in das Steinkohlengebirge des Oberkarbons eingeschnitten. Das Plangebiet wird seit jeher baulich genutzt und der natürliche Boden in großen Bereichen überformt. Baubegleitend sind für die künftigen zu überbauenden Bereiche gutachterliche Aussagen zum Boden und Gründung erforderlich.

Bergbau

Das Plangebiet liegt in dem auf Steinkohle verliehenen Grubenfeld Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei. Im Bereich des Grubenfeldes hat zuletzt der Eschweiler Bergwerksverein bis zum Ende des 19. Jahrhunderts Tiefbergbau auf Steinkohle betrieben.

Aufgrund der bergbaulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahrensverlauf Erkundungen zur bergbaulichen Situation innerhalb des Plangebiets berücksichtigt und Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, im künftigen Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet werden.

Kampfmittel

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen sowie Bombenabwürfe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung empfiehlt eine geophysikalische Überprüfung der gesamten, zu überbauenden Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Altlastenverdachtsflächen

Nach dem aktuellen Altlastenkataster der StädteRegion Aachen ist der gesamte Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche / Altsandort mit der Nummer 5103/0186 registriert.

Im weiteren Verfahren werden die Informationen zu dieser Altlast konkretisiert und ergänzt.

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Flächen im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich auf einer ehemals industriell genutzten Fläche und stellen somit eine wirtschaftliche Konversionsfläche dar. Das früher energieintensiv genutzte Industrieareal der ESW Röhrenwerke wird zu einem nachhaltigen Ort modernen gewerblichen Lebens. Durch ingenieurtechnischen Rückbau und Sanierung der zu vermutenden Altlasten kann eine Nachnutzung für die Zukunft konzipiert werden. Dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist somit in besonderer Weise Rechnung getragen.

6.3 Verkehrserschließung / verkehrliche Auswirkungen

Im weiteren Verfahren werden durch eine umfassende Verkehrsuntersuchung die Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz analysiert und beschrieben. Insbesondere wird die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte „südlicher Anbindungspunkt zur Phönixstraße (öffentlich)“ und „Phönixstraße - L 238 Am Hohenstein“ gutachterlich überprüft. Auf Ebene der Gutachtenerarbeitung erfolgt eine frühzeitige Einbindung der jeweiligen Straßenbaulastträger. Das Ergebnis der Untersuchung wird im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft / Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags in der Entwurfsfassung erfolgen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Erst durch die Umsetzung des Bebauungsplans können Konversionsflächen nachhaltig reaktiviert werden. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Reaktivierung bzw. Nachnutzung werden durch ingenieurtechnischen Rückbau und Sanierung der zu vermutenden Altlasten geschaffen werden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es dabei zu einer Reduzierung des derzeit vorhandenen dichten Strauch- und Baumbestands und der vorhandenen Grün- und Freiflächen kommen kann und somit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und biologische Vielfalt vorbereitet werden. Hierbei ist jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dass der Bereich seit langem industriell genutzt und überbaut war. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung erstellt, die die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Bestandssituation darlegt.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Neben dem ersten Ergebnis zur Artenschutzprüfung im Zusammenhang mit der Abrissgenehmigung (keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen bisher nur Angaben zum möglichen Bestand im Bereich der Schlackenhalde bekannt. Neben den recht umfangreichen

Rodungen, die einer Planierung der Schlackenhalde vorausgehen würden, äußert die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen Bedenken aufgrund des damit einhergehenden Lebensraumverlusts für planungsrelevante Arten. Für den gesamten Geltungsbereich ist daher eine vertiefende Untersuchung in Form einer Artenschutzprüfung Stufe 2 zu erarbeiten. Das Ergebnis wird in den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

7.3 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die vor allem die Auswirkungen der Planung auf die umliegende Wohnbebauung überprüft. Sollten sich im Ergebnis dieser Untersuchung erforderliche Festsetzungen von Maßnahmen zum Schallschutz ergeben, werden diese in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

8 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSERVORSORGE

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft unmittelbar außerhalb des Plangebiets die Inde. Unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich das nach § 76 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet Inde. Die östliche Grenze dieses Gebietes ragt in den Geltungsbereich hinein und wird daher nachrichtlich in den künftigen Bebauungsplan übernommen.

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten Inde der Bezirksregierung Köln können die Böschung der Inde und geringe Teile des anliegenden Plangebiets auf der gesamten Länge von Süd nach Nord (Fließrichtung) bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) in einer maximalen Höhe bis zu 0,5 m überflutet werden. Hier handelt es sich um ein sog. „Jahrtausendhochwasser“. Betrachtet man die gleichen Flächen auf den Hochwassergefahrenkarten für ein Hochwasserereignis der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) = 100-jährliches Hochwasserereignis – kommt das Wasser nicht über die Böschung der Inde nach Osten in das Plangebiet hinein.

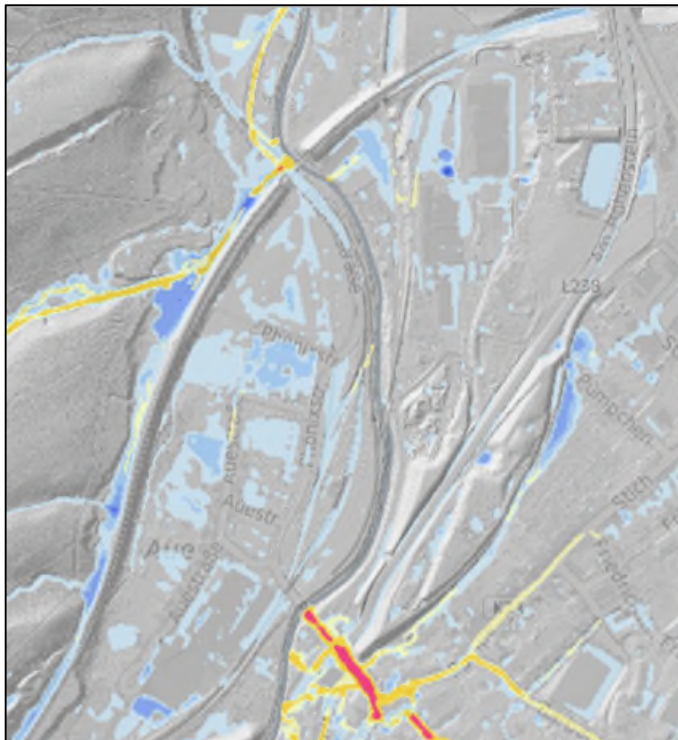


Abbildung 9 Starkregengefahrenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle geoportal nrw (www.govdata.de/dl-de/by-2)

Südlich des Plangebiets liegen westlich und östlich stromaufwärts der Inde, nördlich und südlich der Kläranlage Stolberg-Steinfurt des WVER, umfassende Retentionsflächen, die auch bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis viel Wasser der Inde aufnehmen können und langsam wieder abfließen lassen. Auch liegt das Gelände des Plangebiets höher als die Inde, so dass Hochwasser nicht zu befürchten ist.

Es können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Die Inde als nächstes Fließgewässer befindet sich unmittelbar westlich vom Geltungsbereich. Jedoch ist östlich der Phönixstraße eine ca. 2,0 m steile Hangkante zum zentralen Bereich des Plangebiets vorhanden, so dass auch bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) nur eine geringe Überflutung zu erwarten ist. Daher ist diese in der Starkregengefahrenhinweiskarte (Abbildung 8) nicht dargestellt.

Dennoch sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen für mögliche Starkregenereignisse zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude sowie aufgrund der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zu den Gebäuden angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Tür- / Toreingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.. Die vorgetragenen Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9 DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE / BAUKULTUR

Das Gebiet war Standort der Concordiahütte, die Mitte des 19. Jahrhunderts mit zwei Hochöfen in Betrieb ging und 1940 den Betrieb einstellte. Zusätzlich zu dem gemäß Denkmalliste der Stadt Eschweiler seit 1998 festgesetzten Baudenkmal Nr. 156 „ehemalige Concordiahütte und Umgebungsschutz“ sind folgende Baudenkmale in der Denkmalliste aufgeführt:

- dem Baudenkmal Nr. 156 "ehem. Concordiahütte" zugerechnete, zum erhaltenswerten Transportsystem zählende Bahntrasse im Umgebungsschutz (außerhalb und innerhalb des Plangebiets),
- dem Baudenkmal Nr. 156 "ehem. Concordiahütte" zugerechnetes Wasserbasin (Teich) sowie Teile des eingetragenen Denkmals im nördlichen Bereich (außerhalb des Plangebiets),
- Teile der historischen Terrassenstützmauern (unmittelbar außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze).

§§ 9 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. In den künftigen Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis hierzu übernommen.

10 GUTACHTEN

Das Erfordernis zu erstellender Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach heutigem Kenntnisstand sind begleitend zur Bebauungsplanerstellung folgende Fachplanungen und Fachgutachten erforderlich, um die verträgliche Entwicklung des Gesamtareals sicherzustellen:

- Artenschutz: der unmittelbar bevorstehende Gebäudeabriss ist bereits artenschutzrechtlich untersucht und mit der Städteregion Aachen abgestimmt (Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Abriss der Gebäude und Nebenanlagen der ehem. Röhrenwerke in Eschweiler, agstaUMWELT GmbH, Völklingen); parallel

zur Bebauungsplanerarbeitung erfolgt eine Artenschutzrechtliche Prüfung auch für den Restbereich des Plangebietes.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden ermittelt und entsprechende grünordnerische Maßnahmen definiert, die in die Gesamtkonzeption einfließen werden.
- Verkehrsuntersuchung, besonders zur Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz
- Schalltechnische Beurteilung zu den Auswirkungen im Rahmen eines Gewerbe-/ Industriegebiets auf die umgebenden Nutzungen (westlich und östlich gelegene Wohngebiete Pumpe und Aue).
- Gutachterliche Aussagen zur Altlastensituation und bergbaulichen Situation

11 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 17 ha. Die Angaben zu den städtebaulichen Kennwerten werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Eschweiler, .11.2023

gez. Rita Führen