

Abb. 1: Auszug aus der ABK mit Geltungsbereich des Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz  
[Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 308**

#### **- Alter Schlachthof/Drieschplatz -**

## **BEGRÜNDUNG**

Teil A und Teil B

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

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

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Planungsanlass und Ziel .....	4
1.4	Übergeordnete Planungen .....	4
1.5	Bestehende Bebauungspläne .....	5
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	6
<b>2</b>	<b>HOCHBAULICH-STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALT - BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.4	Verkehrsflächen .....	11
3.5	Öffentliche Grünflächen .....	11
3.6	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	12
3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) .....	13
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
6.2	Verkehrliche Erschließung .....	17
6.3	Bodenordnende Maßnahmen .....	17
<b>7</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>17</b>
7.1	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	17
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	18
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>21</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ca. 1,95 ha großen Plangebietes liegt östlich des Eschweiler Stadtzentrums an der Indestraße, zwischen der Inde und dem katholischen Friedhof an der Dürener Straße. Er umfasst die Flächen des ehemaligen Schlachthofes, einen Teilbereich des Drieschplatzes und einer zwischen Indestraße, Inde und Schlachthofgelände gelegenen Fläche, die derzeit als Grünfläche und Parkplatz genutzt wird.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Indestraße (L223)
- im Norden durch den Abzweig der Indestraße südlich des Friedhofs
- im Osten durch den Drieschplatz
- im Süden bzw. Südwesten durch die Grünanlage entlang der Inde mit einem Abstand von ca. 13 m bis 26 m zum Inde-Gewässer.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes, um eine diesen vorgelagerte öffentliche Grün- bzw. Stellplatzfläche und um einen Teilbereich der Freiflächen des Drieschplatzes, welche als Fest-, Veranstaltungs- und Kirmesplatz dienen.

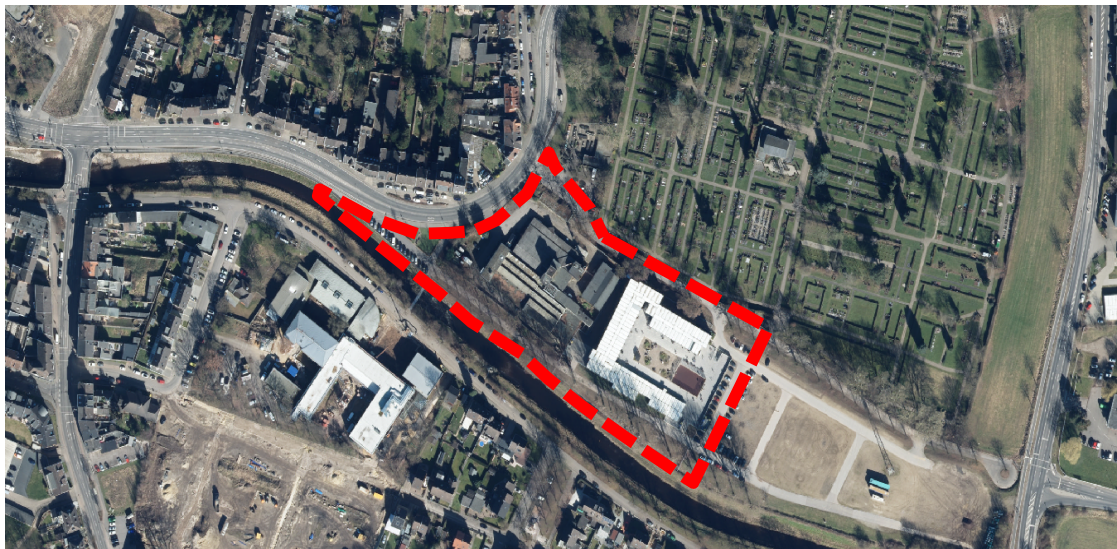


Abb.2: Luftbild [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

Das Areal des ehemaligen Schlachthofes besteht überwiegend aus versiegelten Flächen, auf denen sich die Gebäude des ehemaligen Zerlegebetriebes sowie Stellplatzflächen und deren Zufahrten befinden. Die durch Zäune und Mauern umgrenzten, fast vollständig versiegelten Flächen werden umrandet von einer Vielzahl von Sträuchern und altem Baumbestand.

Zwischen der Indestraße und der Zufahrt zum ehemaligen Schlachthof befindet sich eine dreiecksförmige Grünfläche sowie eine kleinere Parkplatzfläche. Die vorgelagerte Grünfläche wird im Süden begrenzt von einer Heckenbepflanzung und Baumpflanzungen.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg entlang der Inde, der die Innenstadt mit dem Drieschplatz und dem angrenzenden Friedhofsgelände verbindet. Der Fußweg wird umsäumt von altem Baumbestand. Die nahegelegene Fußgängerbrücke ermöglicht eine fußläufige Verbindung zu der gegenüberliegenden Uferseite zur Straße Patternhof.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt und zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Wohngebieten, dem katholischen Friedhof und der Realschule Patternhof aus. Aufgrund der Schäden des Hochwasserereignisses im Juli 2021 in der Realschule Patternhof wurde östlich des ehemaligen Schlachthofes eine temporäre Containeranlage als provisorische Lösung für die Schule eingerichtet. Diese Anlage liegt mit einer kleinen Teilfläche des Drieschplatzes innerhalb des Plangebietes.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Die Flächen des Planungsareals wurden ursprünglich als Betriebsflächen für den ehemaligen Schlachthof genutzt. Seit der Schließung des Schlachthofes Ende 2018 liegen die Flächen brach. Auf dem ca. 11.000 m<sup>2</sup> großen Gelände des alten Schlachthofes soll ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum entstehen. Hierbei legt die Stadt Eschweiler einen besonderen Wert auf eine nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung. Wichtige Faktoren sind dabei sowohl die technische Ausführung als auch die methodische Weiterentwicklung einer ressourcenschonenden Bauweise an einem Gewerbebestandort.

Die zentrale Innenstadtlage macht den Standort besonders attraktiv, da die Innenstadt zahlreiche Vorteile bietet. Kurze Wege und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Darüber hinaus stärkt eine Innenstadtlage die Vernetzung von Unternehmen und fördert den Austausch und die Zusammenarbeit, was insbesondere für die Entwicklung von innovativen Clustern von Vorteil ist. Durch das Angebot eines neuen Gewerbebestandes und von neuen Arbeitsplätzen soll der Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)

Der seit 2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Bereich des Plangebietes durch die 24. Änderung überplant und an die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler angepasst. Der Flächennutzungsplan, dessen 24. Änderung seit dem 05.07.2024 rechtswirksam ist, stellt für die betrachteten Grundstücke überwiegend „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dar, nördlich und südlich eingerahmt durch die Darstellung von Grünflächen (Abb. 3).

Der Flächennutzungsplan entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Die geplante Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

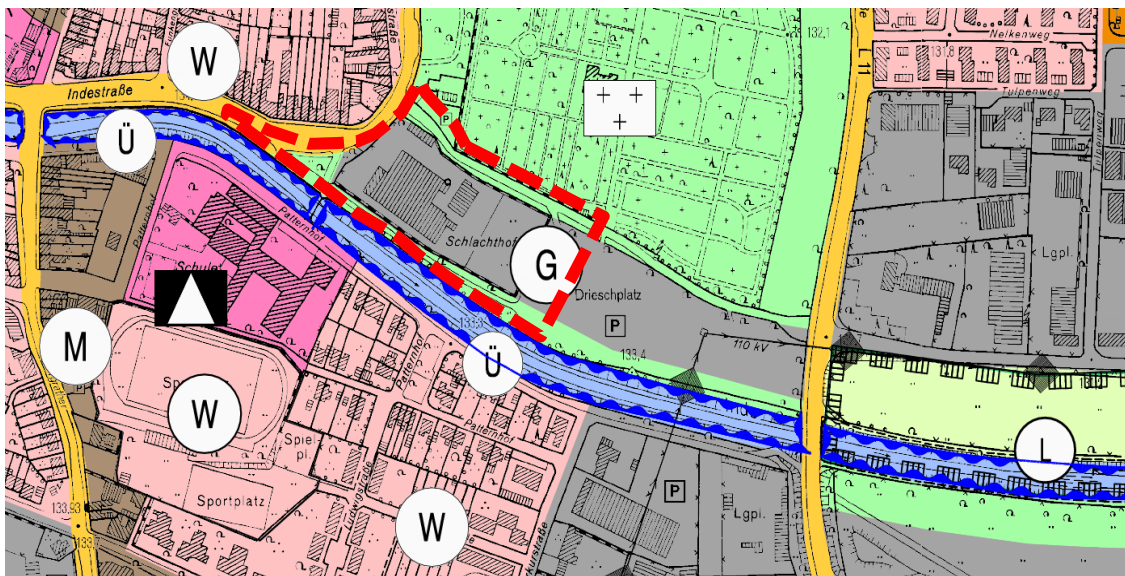


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich - [Quelle: Stadt Eschweiler]

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Im näheren Umfeld, östlich angrenzend hinter der Südstraße, setzt der Landschaftsplan III – Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: November 2004) der StädteRegion Aachen gemäß der Festsetzungskarte das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“ fest (Abb. 4). Gemäß der Entwicklungskarte wird in diesem Bereich das Entwicklungsziel „Herstellung oder Verbesserung bzw. Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für Tiere und Pflanzen (Entwicklungsziel 6 Biotopentwicklung)“ verfolgt (Abb. 5). Dabei handelt es sich um die Flächen östlich der Brücke Südstraße parallel zur Inde bis nach Weisweiler.

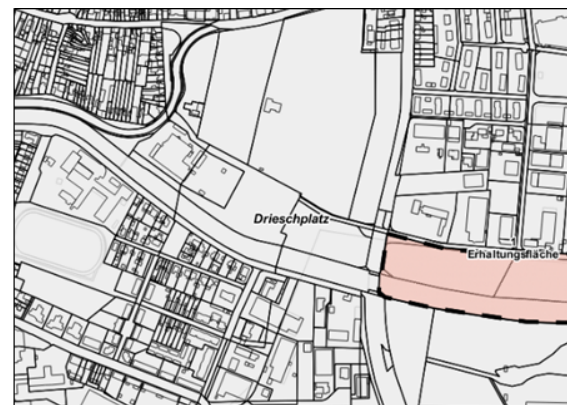
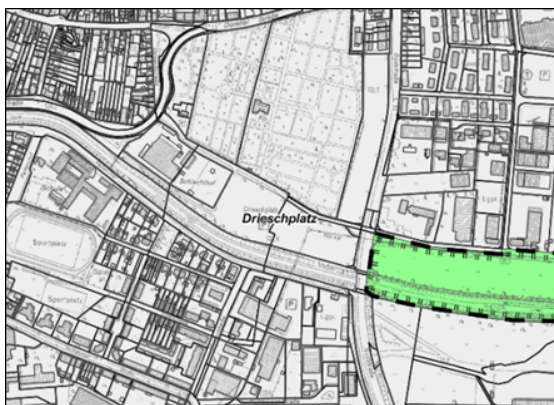


Abb. 4 und Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte und Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III –Eschweiler–Stolberg– der StädteRegion Aachen [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

## 1.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 überplant in geringfügigem Ausmaß Flächen des seit dem 01.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans 17 – Drieschstraße –.

Der Bebauungsplan 17 – Drieschstraße grenzt nördlich an das Plangebiet und setzt im Überschneidungsbereich mit dem in Planung befindlichen Bebauungsplan 308 Straßenverkehrsflächen fest.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

In der Nähe des Plangebietes liegen außerdem die folgenden Bebauungspläne (siehe dazu auch Abb. 6):

- Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof -, rechtskräftig seit dem 11.06.2020, im Süden angrenzend auf der gegenüberliegenden Seite der Inde,
- Bebauungsplan 63 bzw. 63 – 3. Änderung– Dürener Straße/Südstraße, rechtskräftig seit dem 01.05.1975 bzw. seit dem 02.07.2009, im Osten angrenzend an der Südstraße
- Bebauungsplan 41 bzw. 41 – 1. Änderung – Nothberger Benden -, rechtskräftig seit dem 07.08.1974 bzw. 29.11.1975, im Süden angrenzend ebenfalls auf der gegenüberliegenden Seite der Inde.

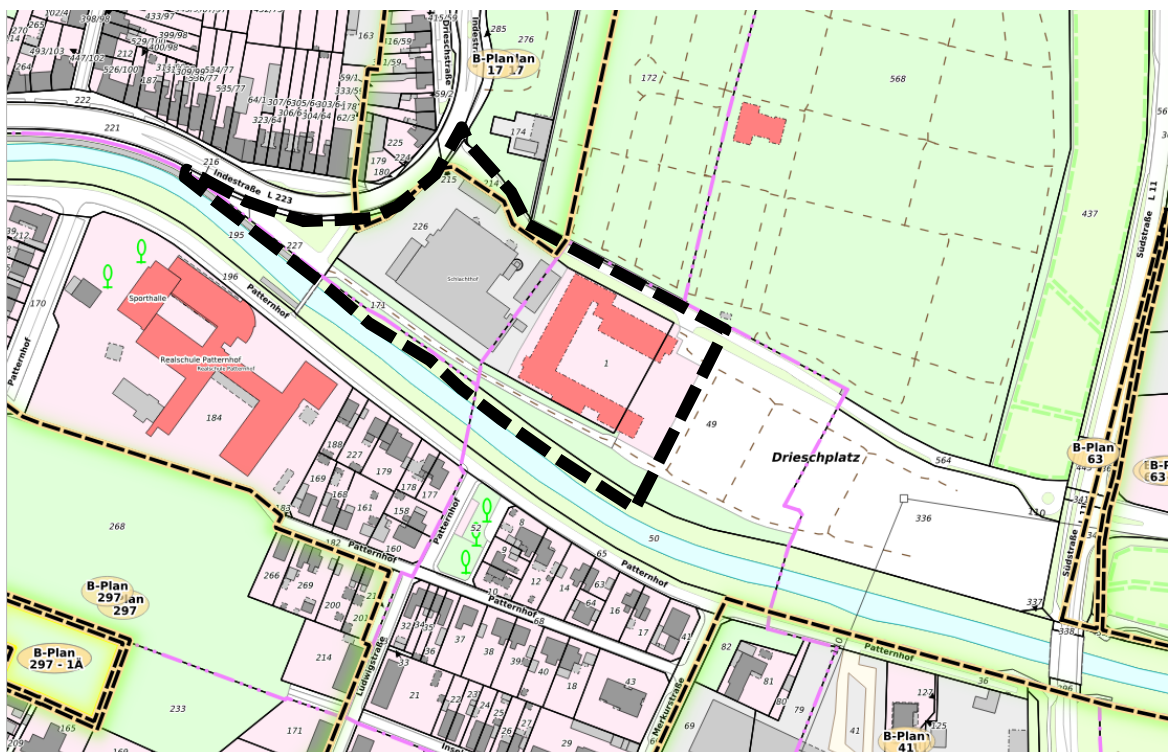


Abb. 6: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne - [Quelle: geoportal.staedtereion-aachen.de]

## 1.6 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage für das Verfahren und die Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 308 wird gemäß §§ 1 ff. BauGB im formalen Planverfahren durchgeführt, hier: Angebotsbebauungsplan.

Bei Abschluss des Verfahrens wird die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Fassung des BauGB die Verfahrensgrundlage bilden.

Auch bei einem formalen Planverfahren ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, ein Vorhabenkonzept als Grundlage zu nutzen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan). Die Wahl des formalen Planverfahrens hat unter anderem den Vorteil, dass nicht jede Konzeptänderung bzw. -verschiebung einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Dies ermöglicht eine langfristige Perspektive des Bebauungsplans. Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 (1) BauGB

handelt, kann sowohl über die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch über die weiteren Regularien und Instrumente des Baugesetzbuches die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) (BauGB) wurden in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Eschweiler am 11.12.2024 gefasst.

Die amtliche Bekanntmachung beider Beschlüsse erfolgte am 17.12.2024 im Amtsblatt Ausgabe Nr. 33. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich dem 20.01.2025 durchgeführt.

## **2 HOCHBAULICH-STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB**

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Entwicklung eines nachhaltigen Innovations- und Gewerbezentrums am Standort Alter Schlachthof/Drieschplatz als Strukturwandelprojekt wurde im Jahr 2023 ein hochbaulich-städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Ende 2023 fand die finale Jurysitzung statt, in der die 15 eingereichten Entwürfe der zuvor ausgelosten Architektenteams bewertet wurden.

Das Architekturbüro asp Architekten GmbH aus Stuttgart, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner A24 Landschaft GmbH aus Berlin, entschied mit der Leitidee der Schaffung eines lebendigen Gewerbequartiers den Wettbewerb für sich.

Der Gewinnerentwurf schafft mit der Umwidmung eines bestehenden Gebäudes einen räumlichen und sozialen Kern im Quartier, der mit einer Kantine und Flächen für Konferenzen, Ausstellungen und Fortbildungen Raum für Austausch und Innovation bietet. Der Kern des Quartiers wird umgeben von Multifunktionshallen, Laboren und obergeschossigen Büroeinheiten. Die bauliche Konzipierung und die räumliche Anordnung des Entwurfes schaffen eine offene Struktur mit einer Platzgestaltung, die das Innovations- und Gewerbezentrum auch im öffentlichen Interesse erlebbar machen.

Der Entwurf, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan 308 bildet, wurde im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung weiterentwickelt und somit optimiert und konkretisiert.

## **3 PLANUNGSINHALT – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des Einfügens der Planung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes:

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Gewerbegebiete (GE)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sowie der guten Erreichbarkeit eignet sich der Standort insbesondere für die Ansiedlung eines lebendigen Innovations- und Gewerbezentrums mit Multifunktionshallen, Laboren und obergeschossigen Büroeinheiten.

Zur Sicherung und Steuerung dieses Planungsziels werden die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

Zur Sicherung des Planungszieles sowie aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden folgende, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen: Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe mit sexueller Ausrichtung sowie Einzelhandelsbetriebe.

### Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft, Lagerhäuser und Lagerplätze

Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft sowie Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie Schwerlastverkehr, hohes Verkehrsaufkommen und einen großen Flächenbedarf verursachen, was weder dem Planungsziel entspricht noch mit der schutzwürdigen Umgebung des innenstadtnahen Standorts vereinbar ist.

### Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da der hohe Kundenverkehr zu einem nicht gewünschten hohen Verkehrsaufkommen führen würde. Geeignete Standorte befinden sich stattdessen entlang der überörtlichen Ausfallstraßen in Richtung Aachen, Alsdorf, Stolberg und Düren.

### Einrichtungen mit sexuellem Charakter

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einrichtungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet nicht zulässig sind. Dazu gehören beispielsweise Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Grund für den Ausschluss ist, dass diese Nutzungen Nutzungskonflikte hervorrufen können, das Standortimage beeinträchtigen und Abwertungstendenzen (Trading-Down-Effekt) begünstigen. Der Ausschluss dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des Entwicklungsprofils des Gebiets.

### Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe sind zur Wahrung der angestrebten Gebietsstruktur generell ausgeschlossen. Begründet ist der Ausschluss mit der Absicht, ein hochwertiges Innovations- und Gewerbezentrum zu sichern, der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler (2016) zu entsprechen, hohe Verkehrsaufkommen auszuschließen und Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Ausnahmsweise zulässig ist der sog. Annex-Handel in beschränkter Größe; also untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe, da dieser eine attraktive Ergänzung ohne negative Auswirkungen darstellt.

### Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis VII (gemäß Abstandserlass 2007)

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBl. NRW. 2007, S. 659) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen, vermieden werden und die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Abstandsliste dient als Orientierung zur typisierenden Einordnung von Betrieben nach ihrem Emissionsverhalten und ermöglicht eine sachgerechte Differenzierung hinsichtlich ihres zu erwartenden Störgrades.

Der Bebauungsplan eröffnet durch textliche Festsetzung die Möglichkeit, dass Betriebe der Abstandsklassen VI und VII ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen VI und VII festgelegte verträglich ist. Diese Festsetzung ermöglicht einen flexiblen Umgang bei der Beurteilung von Einzelvorhaben ohne die Belange der schutzwürdigen Umgebung zu gefährden.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

#### Vergnügungsstätten

Gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen und Wettbüros werden ausgeschlossen, da sie hohes Besucher- und Verkehrsaufkommen verursachen, Lärm- und Störungspotenzial hervorrufen können und ein Risiko für das Standortimage darstellen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) oder die Höchstzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese einerseits die bauliche Nutzung des gewerblich genutzten Grundstückes stärker als notwendig einschränken würde oder aufgrund der meist vorherrschenden Bauart in Gewerbegebieten (bspw. einstöckige, aber hohe Hallen) nur einen begrenzten Mehrwert zur Steuerung der städtebaulichen Situation haben.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,8 festgesetzt, was dem in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ in Gewerbegebieten entspricht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen) wird generell ausgeschlossen. Dadurch wird die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen auf das notwendige Maß begrenzt und einer übermäßigen Gesamtversiegelung zum angemessenen Schutz der natürlichen Funktion des Bodens entgegengewirkt. Verbleibende unversiegelte Flächen von etwa 20 % sollen für begrünende Maßnahmen genutzt werden (vergl. Grünordnerische Festsetzungen).

#### Gebäudehöhen (GH)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden im Gewerbegebiet maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü NHN) festgesetzt. Im vorderen Bereich des Plangebiets zur Indestraße beträgt die zulässige maximale Höhe 155,50 m ü NHN (ca. 22,00 m über derzeit vorhandenem Gelände), während in den übrigen Bereichen eine maximale Höhe von 152,50 m ü NHN (entsprechend ca. 19,00 m über derzeit vorhandenem Gelände) gilt.

Die differenzierte Höhenfestsetzung ermöglicht eine geordnete und städtebaulich angemessene bauliche Entwicklung des Gebiets, die sowohl städtebauliche als auch funktionale Anforderungen berücksichtigt. Sie erlaubt die Umsetzung unterschiedlich hoher Raumprogramme und somit eine flexible Grundrissgestaltung.

Das höhere Maß entlang der Indestraße setzt einen städtebaulichen Akzent und ermöglicht einen markanten Baukörper, der die Adressbildung des Gewerbegebiets unterstützt. Die rückwärtig niedrigere Gebäudehöhe gewährleistet eine harmonische Einbindung in das Umfeld und sorgt für eine abgestufte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets.

#### Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH)

Durch textliche Festsetzungen wird definiert, unter welchen Voraussetzungen ausnahmsweise Abweichung von den Höhenfestsetzungen zugelassen werden können.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen; Lichtkuppeln; Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden, Dachbegrünung, Aufständern für technische Anlagen sowie Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Definition dieser Ausnahmen ermöglicht die individuelle Berücksichtigung von technischen und funktionalen Erfordernissen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Durch die jeweilige Einzelfallbetrachtung im Genehmigungsverfahren wird die städtebauliche Verträglichkeit gesichert.

Um eine städtebaulich unverträgliche Höhenwirkung durch die ausnahmsweise zulässigen Höhenüberschreitungen auszuschließen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die überschreitenden Anlagen und Aufbauten mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken müssen.

Dies gilt aus funktionellen Gründen nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden und auch nicht für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen, sofern diese nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Somit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

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

#### Bauweise

Da die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO nicht zwingend erforderlich ist, wird darauf verzichtet, um Entwurfs- und Gestaltungsmöglichkeiten nicht grundlos einzuschränken.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Für das Plangebiet wird ein ca. 9.700 m<sup>2</sup> großes, zusammenhängendes ca. 60 – 66 m tiefes Baufenster festgesetzt, das eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht. Durch die Größe und Lage des Baufensters können unterschiedliche betriebliche Anforderungen berücksichtigt werden.

Westlich, in Richtung Verkehrsfläche und Indestraße springt der Baugrenzverlauf abschnittsweise deutlich zurück, um einerseits ausreichend Raum zu dem dort verlaufenden Schulweg und der Grünfläche zu sichern und gleichzeitig Raum für die Gestaltung eines repräsentativen Eingangsbereiches zum Innovations- und Gewerbezentrum zu ermöglichen.

Im Süden, im Bereich des alleeartig angeordneten alten Baumbestandes, springt die Baugrenze zu dessen Schutz deutlich zurück.

Im Osten verläuft die Baugrenze ca. 30 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze, um ausreichend Raum für Anlieferungszone und ausreichend Abstand zum zeitweise als Veranstaltungs- und Festplatz genutzten Drieschplatz zu gewährleisten.

### 3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzende Indestraße (L223) erschlossen. Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei der Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Hierzu wird auf das entsprechende Verkehrsgutachten (BSV-Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, März 2026) verwiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen den Abschnitt der Indestraße, der nördlich des Schlachthofgeländes verläuft, sowie die vorgelagerte Aufweitungsfäche vor dem Schlachthof. Die Abgrenzung der westlichen Verkehrsfläche entspricht der Bestandssituation, während die nördliche Abgrenzung durch die Straßenplanung (Rademacher+Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) vorgegeben ist.

Beide Flächen sichern gemeinsam die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Indestraße L 223). Sie sichern die dauerhafte Erreichbarkeit des Gebiets und des östlich angrenzenden Drieschplatzes für Beschäftigte, Kunden, Lieferverkehr sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeuge.

### 3.5 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der bestehenden Grünfläche entlang der Inde als öffentliche Grünfläche dient der Sicherung eines gewässernahen Freiraumbereiches innerhalb des Plangebietes. Zugleich trägt sie zur klimatischen Stabilisierung eines überwiegend versiegelten Gewerbeumfeldes bei und wirkt als ökologischer Pufferraum entlang des Gewässers. Durch den Erhalt der bestehenden Grünfläche wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme eines sensiblen Bereiches vermieden und den Grundsätzen eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 und § 1a BauGB Rechnung getragen.

Innerhalb des parallel zum Inde verlaufenden festgesetzten Grünstreifens verläuft eine bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung, die durch die Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünfläche gesichert ist. Der ebenfalls innerhalb der Grünfläche parallel zu Inde und Wegeführung gelegene wetvolle Baumbestand wird zusätzlich je Einzelstandort zum Erhalt festgesetzt.

#### Anpflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird durch textliche Festsetzungen vorgegeben, dass im gesamten Gewerbegebiet mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern und Rasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz der nicht baulich genutzten, unversiegelten Flächen und sichert ihre ökologischen und klimatischen Funktionen, wie Bodenschutz, Kühlung des Mikroklimas sowie Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.

Durch die Aufteilung der Grünflächen in jeweils 50 % Baum- und Strauchpflanzungen sowie 50 % Stauden, Bodendecker- und Rasenflächen wird eine strukturierte und vielfältige Vegetation gefördert, die sowohl die ökologische Durchgrünung des Gewerbegebietes unterstützt als auch zur optischen Aufwertung beiträgt. Pflanzungen sind gemäß der vorgegebenen Pflanzliste in der dort definierten Mindestqualität vorzunehmen. Bei Abgang von Pflanzen ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung durchzuführen. Die Festsetzung stellt damit sicher, dass die Grünflächen langfristig erhalten bleiben, ökologische

Funktionen erfüllt werden und gleichzeitig ein angemessener Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen wird.

#### Zu erhaltender Baumbestand (Baumallee südlich entlang der Inde)

Ein weiterer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Gebiets erfolgt durch die Festsetzung zur dauerhaften Erhaltung der bestehenden Baumallee südlich entlang der Inde sowie der Baumreihe in Richtung Drieschplatz. Die Allee und die Baumreihe stellen ein landschaftsbildprägendes Element mit hoher stadtoökologischer Bedeutung dar und sind entsprechend ihrer Standortverhältnisse zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Die genannte Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Sie dienen dazu, die negativen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf das Stadtklima, die Biodiversität und den Wasserhaushalt zu begrenzen und gleichzeitig die gestalterische und funktionale Qualität des Plangebiets zu sichern. Darüber hinaus unterstützen sie die Ziele der Nachhaltigkeit gemäß § 1 (5) BauGB sowie die Vorgaben der örtlichen Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler.

#### Dachbegrünung

Um das Gewerbegebiet ökologisch nachhaltig und städtebaulich ansprechend zu gestalten, sind die Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen tragen dazu bei, große Dachflächen optisch zu gliedern, das Erscheinungsbild des Gebiets zu verbessern und eine nachhaltige, naturverträgliche Gestaltung zu ermöglichen.

Ökologisch leisten begrünte Dächer einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Sie mindern Hitzeinseln, fördern die Verdunstung, verbessern die Luftqualität, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus, sparen Energie bei der Heizung und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll. Die Mindestsubstratschicht von 12 cm sichert eine dauerhaft stabile Vegetationsfläche und bietet Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere.

Auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Begrünung vorgesehen, um die ökologischen Vorteile nicht einzuschränken und eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen zu gewährleisten. Die fachgerechte Anlage sowie dauerhafte Pflege und Erhaltung der Begrünung stellen sicher, dass die ökologischen, gestalterischen und klimatischen Funktionen langfristig gesichert bleiben.

Ausnahmsweise können dabei zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen, wie beispielsweise haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine, sowie Schutzstreifen, notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer zulässig sein, um die Funktionalität der Gebäude und Anlagen nicht einzuschränken.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Festsetzung von Dachbegrünung im Plangebiet ist die positive Auswirkung von Gründächern auf den Wasserhaushalt. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Somit wird die Stadtentwässerung entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert.

### **3.6 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Festsetzung zur Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie dient der gezielten Förderung erneuerbarer Energien und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung im Plangebiet. Durch die flächendeckende Nutzung der Dächer für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie wird sichergestellt, dass das vorhandene Solarpotenzial effektiv erschlossen und ein wesentlicher Beitrag zur Strom- und

Wärmeerzeugung geleistet wird. Durch die Regelung von Ausnahmen soll gleichzeitig ausreichend Fläche für technische Aufbauten, die den Einbau von Solaranlagen verhindern könnten.

Durch ergänzende Festsetzung ist vorgegeben, dass die Solaranlagen so anzuordnen sind, dass Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Dadurch sollen die ökologischen Funktionen der Gründächer gesichert werden, da diese das Mikroklima verbessern, Niederschlagswasser versickern lassen, Schadstoffe filtern und Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten.

Die kombinierte Nutzung von Solaranlagen und Gründächern gewährleistet, dass beide Maßnahmen sich gegenseitig ergänzen und sowohl ökologische als auch energetische Ziele erfüllt werden.

Ausnahmsweise können Bereiche für zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen, wie haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine oder Schutzstreifen, für notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie für Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer von der Pflicht zur Solarnutzung ausgenommen werden. Dadurch wird ein ausgewogener Interessensausgleich zwischen praktischen Anforderungen der Gebäudenutzung und den ökologischen und energetischen Zielen erreicht.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen, Treibhausgasemissionen zu reduzieren, die ökologische Qualität der Dächer zu sichern und die langfristige Werterhaltung der Bebauung zu gewährleisten. Sie unterstützt die Ziele einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.

### **3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)**

Der nördlich im Plangebiet verlaufende Teilabschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) wird beginnend von der Indestraße im weiteren Verlauf nach Osten entwässert. Der Kanal kreuzt dort die Gewerbegebietsfläche von Nord nach Süd, um zur Inde zu gelangen.

Zur Sicherung dieser Kanaltrasse wird im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL) zugunsten der Leitungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB in der durch das Entwässerungskonzept (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP, März 2026) vorgegebenen Breite festgesetzt.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass alle neu zu errichtenden baulichen Anlagen inklusive Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten und Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich mit Flachdächern bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen sind, dient der Sicherung einer städtebaulich beabsichtigten einheitlichen Dachlandschaft und ist zudem Voraussetzung für die ebenfalls festgesetzte extensive Begrünung der Dachflächen.

## **5 KENNZEICHNUNG**

### Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Auenbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

## 6 HINWEISE

### 1. Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt. Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet vor. Da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel im Plangebiet und erforderliche Verhaltensweisen inklusive Abbildung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den in der Abbildung rosafarben gekennzeichneten Bereich wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen. Grundsätzlich wird bei Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Ziel ist es, durch frühzeitiges Erkennen möglicher Gefährdungen und Berücksichtigung erforderlicher Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen Gefährdungen von Personen, Bauwerken und der Umgebung während der Bauausführung zu vermeiden.

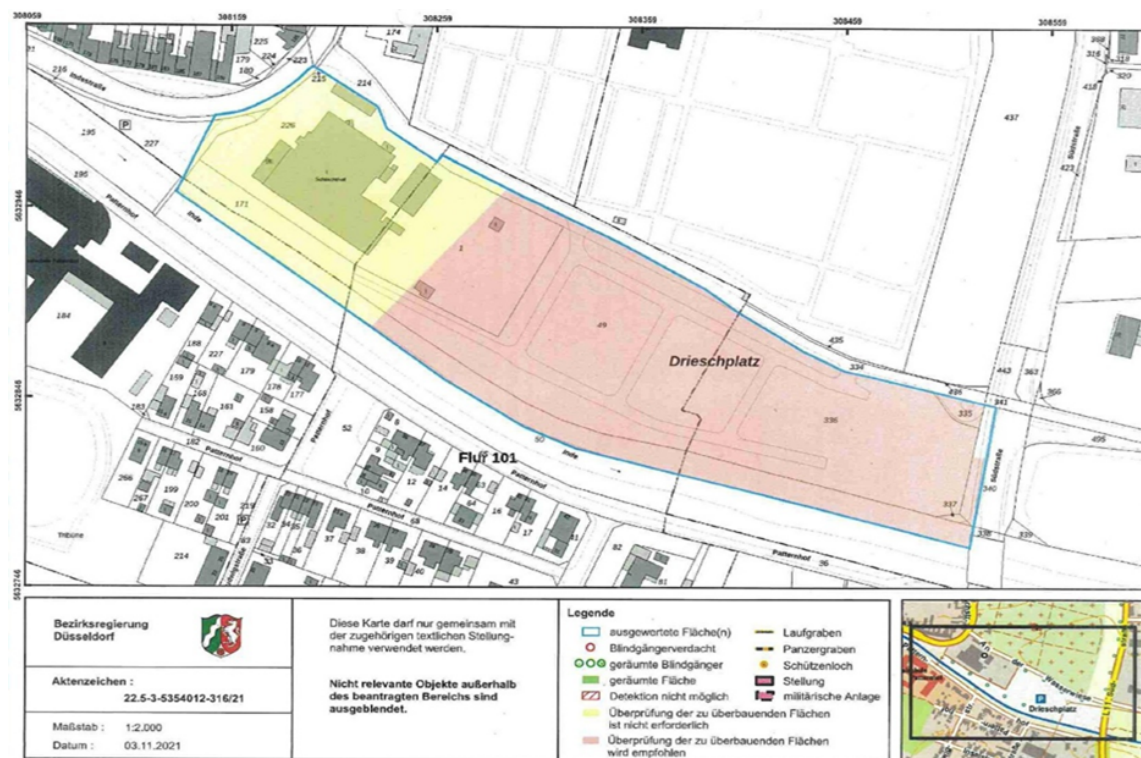


Abb. 7: Anlage – Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

### 2. Grundwasserstände

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet in der Nähe der Geländeoberfläche. Vorübergehende Veränderungen des Grundwasserstands durch natürliche oder künstliche Einflüsse sind möglich. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen, um Schäden an Bauwerken zu vermeiden und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Abdichtungen sicherzustellen.

### 3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3

und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 4. Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können trotz der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des § 16 DSchG NRW Entdeckung von Bodendenkmalen hingewiesen. Im Hinweis enthalten sind die konkreten Vorgaben zum Verhalten im Falle der Aufdeckung von Bodendenkmalen.

Der Hinweis dient dem Schutz eventueller archäologischer Bodendenkmale im Plangebiet. Durch die Meldung des Baubeginns an die Untere Denkmalbehörde und die unverzügliche Information über entdeckte Bodenfunde können diese fachgerecht gesichert und dokumentiert werden. Damit soll verhindert werden, dass wertvolle archäologische Befunde verloren gehen, und der Fortgang der Bauarbeiten kann in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erfolgen.

#### 5. Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0536 (ehem. Schlachthof) und 5103/0143 (Drieschplatz) geführt.

Bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sowie bei sonstigen Bodenarbeiten ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

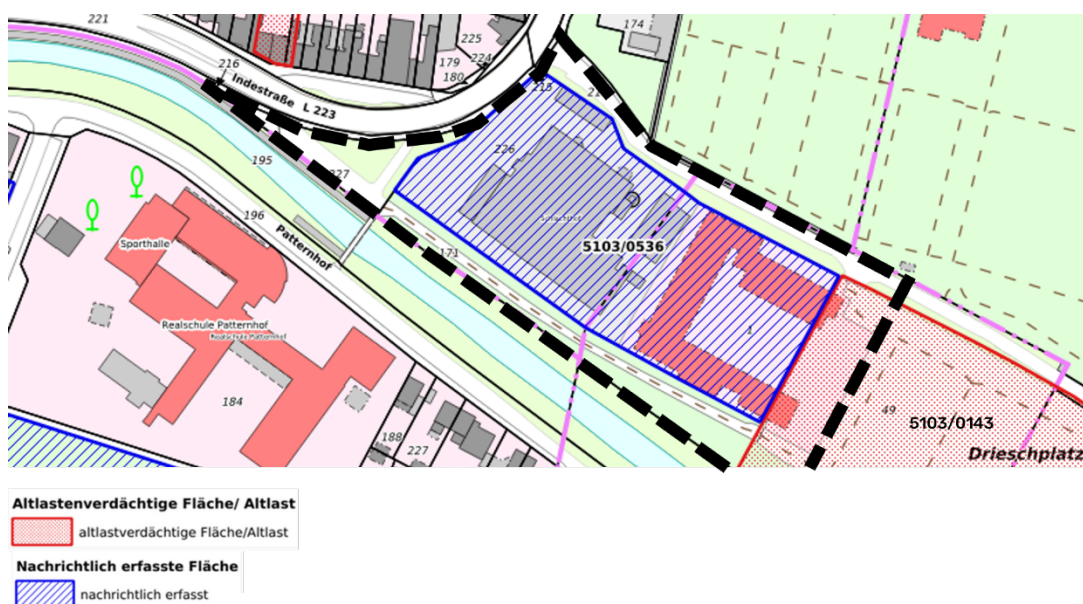


Abb. 8: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

#### 6. Artenschutz

Im Rahmen der ASP II wurden Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen, so dass vorsorglich ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen wird, dass bei Abrucharbeiten eine fachliche Begleitung durch einen qualifizierten Gutachter erforderlich ist. Dies dient dem Schutz der Tiere während der Abrissarbeiten und gewährleistet die Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorschriften.

Als Ersatz für entfallenden Fledermausquartiere wird die Anbringung von insgesamt 30 geeigneten Fledermauskästen bzw. deren Integration als Einbausteine empfohlen. Dadurch kann der Fortbestand der Zwergfledermaus im Plangebiet gesichert erfüllt werden. Eine Abstimmung mit einem qualifizierten Gutachter ist ratsam.

7. Beleuchtung entlang der Indestraße

Die Beleuchtung entlang der Indestraße (L 223) ist so abzuschirmen, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern vermieden wird. Dies dient der Verkehrssicherheit und verhindert Gefährdungen durch eingeschränkte Sicht.

8. Farbgebung

Für versiegelte Flächen und Fassaden sollten helle Materialien genutzt werden, da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit haben (Albedo-Effekt). Dies trägt zur Reduzierung der Aufheizung in der Umgebung bei. Helle Materialien auf versiegelten Flächen und Fassaden reflektieren einen größeren Anteil der Sonneneinstrahlung (Albedo-Effekt) und tragen dadurch zur Verringerung der lokalen Aufheizung bei. Dies kann insbesondere in dicht bebauten Bereichen dazu beitragen, Hitzeinseln zu reduzieren und das Mikroklima zu verbessern.

9. Hochwassergefährdung im Erdgeschoss

Aufgrund bestehender bzw. potenzieller Hochwassergefahr im Plangebiet wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ziel ist es auf diese Thematik aufmerksam zu machen, damit das Hochwasserrisiko bei der Planung und Errichtung baulicher Anlagen durch Architekten, Bauherren und bauausführende Unternehmen beachtet wird. So soll eine an das Risiko angepasste Bauweise umgesetzt und dadurch mögliche Schäden an baulichen Anlagen sowie Gefährdungen für Leben und Sachwerte reduziert werden.

10. Starkregen

Auf Grundlage der Hinweiskarte Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) wird auf mögliche Überflutungsgefahren hingewiesen. Der Hinweis dient der Sensibilisierung von Bauherren und Bauausführenden für die Risiken durch Starkregeneignisse, damit geeignete Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

#### *Energieversorgung*

Da es sich um einen zentralen Standort in Eschweiler handelt, der bereits gewerblich genutzt wurde, wird die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas sowie Telekommunikation bereits durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Inde bzw. Südstraße sichergestellt.

#### *Entwässerung*

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH – IRP, März 2026) wurde dargestellt, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen. Auch der Abfluss der Verkehrsfläche des westlich im Plangebiet gelegenen Vorplatzes (Straßenverkehrsfläche) wird unverändert in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich wird auf Grund der Belastungen im Boden ausgeschlossen. Es ist geplant, die im Gewerbegebiet sowie auf dem nördlich im Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) anfallenden Niederschlagswässer gesammelt in die Inde einzuleiten.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein.

#### *Löschwasserversorgung*

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L223) erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Eschweiler Friedhof“ im Westen ist ca. 50 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort verkehren die Buslinien 28, 52, 96, 98 und 48. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Bushof, Röhe, Hehlrath, Kinzweiler, Stich, Pumpe, Alsdorf, Aachen und Stolberg bzw. nach Vöckelsberg, Weisweiler, Hüheln und Langerwehe. Über diese Busverbindungen kann auch der Hauptbahnhof Eschweiler erreicht werden. Dieser ist wiederum an die Bahnstrecke Köln-Aachen angebunden. Von der Eschweiler Innenstadt ist der Standort außerdem auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der direkt südlich am Plangebiet entlangführende Fußweg, der auf Höhe des ehemaligen Schlachthofes durch Alleebäume flankiert wird, verbindet die Innenstadt mit dem weiter östlich liegenden Landschafts- und Erholungsraum entlang der Inde. Diese bestehende Wegeverbindung soll erhalten bleiben.

## **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

# **7 UMWELTPRÜFUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Darüber hinaus liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Haese Büro für Umweltplanung, Januar 2026) vor. Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

## **7.1 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen, berücksichtigt werden.

Bereits im Rahmen des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans - Drieschplatz wurde im Mai 2021 eine Artenschutzprüfung (ASP I, Haese Büro für Umweltplanung, Mai 2021) durchgeführt, in der 28 für die Planung relevante Tierarten untersucht wurden. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass für die meisten Arten eine Betroffenheit ausgeschlos-

sen werden kann. Besonders hervorzuheben ist die Inde, die als wichtiger Ausbreitungskorridor für Biber erhalten und naturnah belassen werden sollte. Vor dem Abriss des Schlachthofgebäudes sind fachtechnische Untersuchungen auf Fledermäuse empfohlen. Auch wenn in den Bäumen entlang der Inde und der Straße keine Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen festgestellt wurden, empfiehlt der Gutachter, diese Bäume zu erhalten.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurde im Rahmen des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II, Faunistik & Umweltplanung, 26.11.2025) durchgeführt. Sie bewertet insbesondere die Auswirkungen des Abrisses der Schlachthofgebäude auf Fledermäuse und Vögel. Dabei wurden Zwergfledermaus-Einzelquartiere sowie ein Hausrotschwanz mit Brutaktivität festgestellt. Um den Artenschutz zu berücksichtigen, sind Maßnahmen wie Erhalt der Baumallee als Lebens- und Transferraum für Fledermäuse, die Installation von Fledermausquartieren sowie die Anpflanzung insektenfreundlicher Vegetation vorgeschlagen. Die detaillierten Ergebnisse und Empfehlungen der Artenschutzprüfungen sind im Umweltbericht dokumentiert.

## **7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und im Zuge dessen eine Ökologische Bilanzierung durchgeführt, die kein Defizit ergibt. Somit ergibt sich kein Handlungsbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen. Eine mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Verkehrsflächen wird durch die Schaffung neuer Grünflächen im gewerblichen Bereich kompensiert.

## **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nach § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne „[...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]“. Diesem Planungsgrundsatz soll nach § 1a (5) BauGB u.a. durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind die in § 1 (6) BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Relevant für die Klimaanpassung in überwiegend bebauten bzw. baulich genutzten Gebieten sind dabei vor allem der Schutz vor einer zunehmenden Belastung durch extreme Hitze sowie zukünftig voraussichtlich häufiger und stärker auftretenden Starkregenereignissen.

### Hitze

Die Klimaanalyse des Landes NRW bietet Informationen zu klimatisch besonders belasteten bzw. belasteten Gebieten. Da die Klimaanalyse auf einem 100 x 100 m Datenraster beruht, kann sie für kleinräumige Aussagen nur bedingt herangezogen werden. Dennoch liefert sie wichtige Hinweise auf die thermische Situation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Laut der Analysekarte (Abb. 9) besteht für das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Bebauung eine starke bis extreme thermische Belastung am Tag. Die Karte zeigt für den Kernbereich des Plangebiets eine physiologisch äquivalente Temperatur (PET) von über 35 °C bis 41 °C, stellenweise sogar über 41 °C.

Ein Wert bis 23 °C PET beschreibt ein Temperaturempfinden, das als behaglich bezeichnet wird; alles darüber hinaus kann als belastend empfunden werden.

Während die umliegenden, weniger dicht bebauten Flächen noch im Bereich einer moderaten Wärmebelastung (PET > 29 bis 35 °C) liegen, stellen die dunkelrot markierten Flächen im Plangebiet lokale Hitze-Hotspots mit extrem starker Belastung dar. Selbst die angrenzenden Freiflächen und Straßenzüge lassen keine thermische Entlastung erkennen und verbleiben im belasteten Bereich.

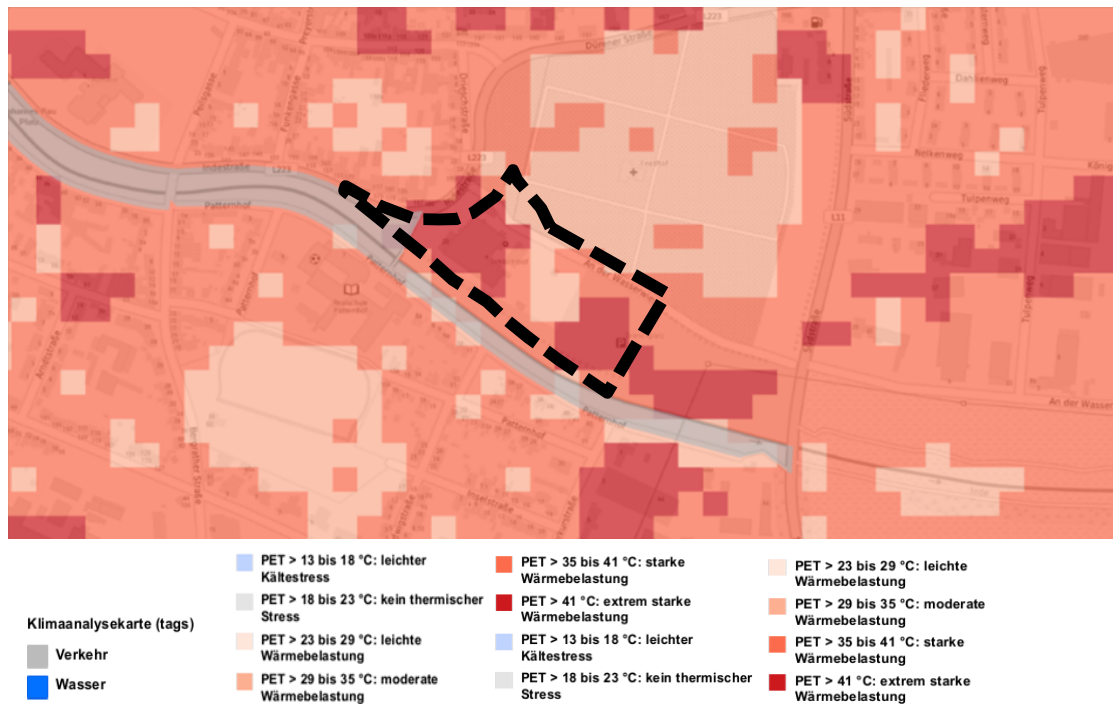


Abb. 9: Auszug Klimaanalyse NRW (tags) mit Geltungsbereich (Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [Quelle: LANUV NRW])

Ergänzend zur Tagessituation liefert die nächtliche Klimaanalyse (Abb. 10) Informationen zur nächtlichen Abkühlung und zur Luftaustauschsituation im Plangebiet.

Für das Plangebiet sowie die angrenzende Bebauung zeigt die Karte eine schwache bis mäßige nächtliche Überwärmung. Während die großflächigen Grünstrukturen im Norden und Süden (dunkelgrün hinterlegt) als Kaltstau- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und Temperaturen von 15,5 bis 17 °C (keine nächtliche Überwärmung) aufweisen, verbleibt das Plangebiet in einem Bereich von über 17 bis 18,5 °C (schwache Überwärmung) bis hin zu 18,5 bis 20 °C (mäßige Überwärmung).

Besonders hervorzuheben ist die Funktion der angrenzenden Grünflächen als Kaltluftaustauschbereiche. Die in der Karte verzeichneten blauen Pfeile verdeutlichen eine Kaltluftströmung, die jedoch im Bereich der dichten Bebauung und des Plangebiets an Dynamik verliert. Die Analyse zeigt, dass das Plangebiet zwar von der Nähe zu Kaltluftquellen profitiert, aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Baumasse jedoch eine thermische Trägheit aufweist, die eine vollständige nächtliche Abkühlung auf das Niveau der Freiflächen verhindert.

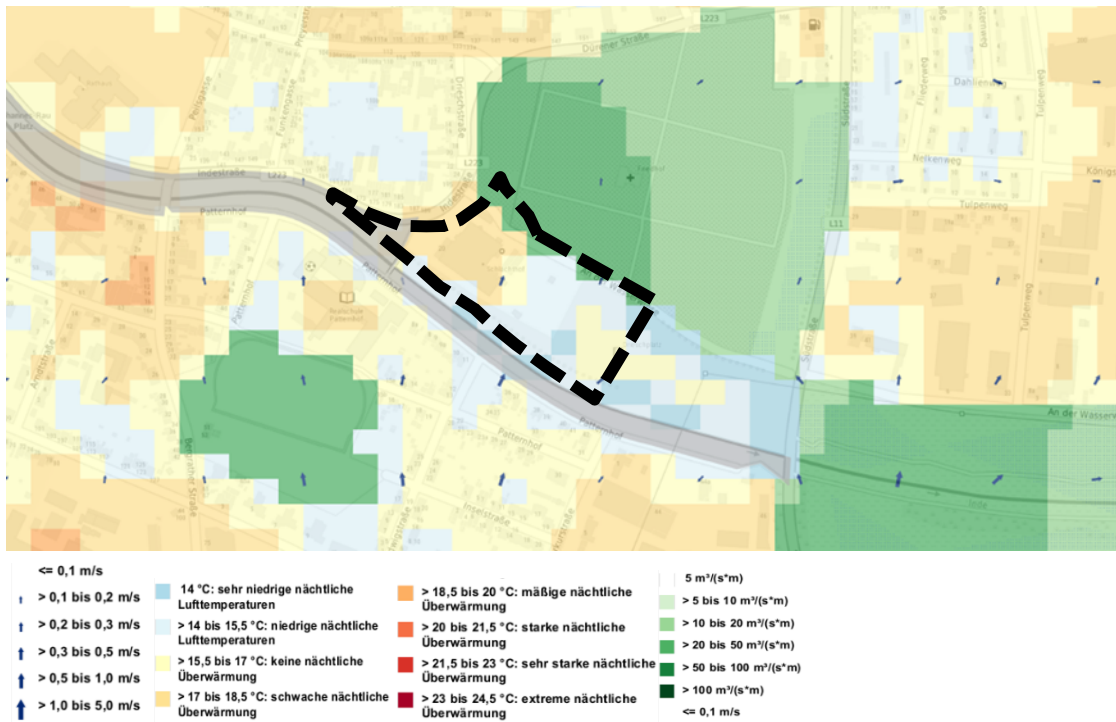


Abb. 10: Auszug Klimaanalyse NRW (nachts) mit Geltungsbereich [Quelle: LANUV NRW]

Die Betroffenheitsanalyse (Klimaanalyse NRW Gesamtbetrachtung, Abb. 11) zeigt, dass das Plangebiet überwiegend in Bereichen liegt, die als „nicht sensitiv“ eingestuft ist und somit nur eine geringe klimatische Belastung bzw. Betroffenheit aufweist. In der Gesamtbetrachtung bestehen daher keine erheblichen klimatischen Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für eine bauliche Entwicklung. Lediglich kleinräumige angrenzende sensiblere Bereiche sind zu berücksichtigen, ohne jedoch die grundsätzliche Eignung des Standorts in Frage zu stellen. Insgesamt ist das Plangebiet aus klimatologischer Sicht als gut geeignet für die geplante Nutzung zu bewerten.



Abb. 11: Auszug Klimaanalyse NRW (Gesamtbetrachtung) mit Geltungsbereich [Quelle: LANUV NRW]

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	ca. in %
Gewerbegebiet (GE)	13.240 m <sup>2</sup>	68
Straßenverkehrsfläche	3.055 m <sup>2</sup>	15,7
Öffentliche Grünfläche	3.180 m <sup>2</sup>	16,3
<b>Gesamt</b>	<b>19.475 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Eschweiler, den 09.04.2026

gez. U. Zingler

**B: UMWELTBERICHT**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>24</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden.....	24
1.1.1	Methodisches Vorgehen .....	25
1.1.2	Städtebaulich-Hochbaulicher Wettbewerb/Nutzungen .....	25
1.1.3	Verkehrerschließung .....	25
1.1.4	Städtebauliche Grunddaten.....	26
1.2	Planungsanlass und Ziel Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele 26	
1.2.1	Regionalplan.....	26
1.2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009.....	26
1.2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	26
1.2.4	Landschaftsplan.....	26
1.2.5	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz/Schutzgebiete.....	26
1.2.6	Eingriffsregelung.....	27
1.2.7	Artenschutz .....	27
1.2.8	Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler .....	27
1.2.9	Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz).....	28
1.2.10	Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz) .....	28
1.2.11	Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz) .....	28
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	29
2.1.1	Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild .....	29
2.1.2	Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt .....	30
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima .....	31
2.2.1	Fläche.....	31
2.2.2	Boden.....	32
2.2.3	Kampfmittel .....	33
2.2.4	Altlasten .....	33
2.2.5	Bergbau .....	34
2.2.6	Wasser und Grundwasser .....	35
2.2.7	Luft und Klima .....	37
2.3	Schutzgut Mensch, deren Gesundheit und die Bevölkerung .....	38
2.4	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	40
2.5	Erneuerbare Energien .....	40

---

2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien .....	40
2.7	Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet .....	40
2.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	41
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>41</b>
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	41
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	42
3.3	Zusammenfassung .....	42
3.4	Verwendete Quellen.....	42
3.5	Gutachten und Fachbeiträge.....	43

## 1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

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

Der Geltungsbereich des ca. 1,95 ha großen Plangebietes liegt östlich des Eschweiler Stadtzentrums an der Indestraße, zwischen der Inde und dem katholischen Friedhof an der Dürener Straße.



Abb.1: Luftbild [Quelle: [geoportals.staedteregion-aachen.de](http://geoportals.staedteregion-aachen.de)]

Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes soll ein modernes und nachhaltiges Innovations- und Gewerbezentrum entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 308 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geeignete Nachnutzung auf den Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen werden.

Ein Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird die vorhandene Erschließung und die Grünfläche entlang der Inde mit seinem erhaltenswerten alten Baumbestand planungsrechtlich gesichert. Um dem zentralgelegenen Standort ausreichend Möglichkeit zur Nachverdichtung zu bieten, wird entsprechend der Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zur Sicherung einer ausgewogenen Flächennutzung zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen ausgeschlossen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet werden für das gesamte Gewerbegebiet maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Bei der Höhenfestsetzung wurde auch die Lage im Überflutungsbereich der Inde berücksichtigt. Die Festsetzung eines Flachdaches ermöglicht die Umsetzung einer Dachbegrünung bzw. Photovoltaikanlage, welche eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung gewährleisten sollen.

### *1.1.1 Methodisches Vorgehen*

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

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

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

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

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

### *1.1.2 Städtebaulich-Hochbaulicher Wettbewerb/Nutzungen*

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Entwicklung eines nachhaltigen Innovations- und Gewerbezentrum am Standort Alter Schlachthof/Drieschplatz wurde ein hochbaulich-städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Der Entwurf des Architekturbüros asp Architekten GmbH aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner A24 Landschaft GmbH aus Berlin, der als Sieger aus einem Wettbewerbsverfahren hervorging, schafft ein lebendiges Quartier, das durch die Umnutzung des zentralen Bestandsgebäudes und eine zentrale Promenade belebt wird. Die bauliche Konzipierung und die räumliche Anordnung schaffen eine offene Struktur mit einer Platzgestaltung, die das Innovations- und Gewerbezentrum auch im öffentlichen Interesse erlebbar machen. Durch transparente Erdgeschosszonen wird das Quartier zu einem „Schaufenster“ durch das Passanten einen Blick auf die Innovationen und Technologien werfen können.

### *1.1.3 Verkehrserschließung*

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L 223) an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Eschweiler Friedhof“ im Westen ist ca. 50 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Über diese Busverbindungen kann auch der Hauptbahnhof Eschweiler erreicht werden, welcher wiederum an die Bahnstrecke Köln-Aachen angebunden ist.

### 1.1.4 Städtebauliche Grunddaten

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 1,63 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

	<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße in qm (ca.-Angabe)</b>
1	Gewerbegebiet	13.240
2	Straßenverkehrsfläche	3.055
	<b>Summe</b>	<b>16.295</b>
3	Öffentliche Grünflächen	3.180
	<b>Gesamt</b>	<b>19.475</b>

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden

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

### 1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und die Indestraße dar. Innerhalb der ASB sollen in der Bauleitplanung „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ vorbereitet werden (siehe Definition der ASB, aus der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand Oktober 2016).

Diese gewerbliche Nutzung innerhalb des ASBs wurde mit der nachfolgend beschriebenen 24. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der seit 2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Bereich des Plangebietes durch die 24. Änderung überplant. Der Flächennutzungsplan stellt für die betrachteten Grundstücke überwiegend „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dar, nördlich und südlich eingerahmt durch die Darstellung von Grünflächen. Der Flächennutzungsplan entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

### 1.2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 überplant im Norden in geringfügigem Ausmaß Flächen des seit dem 01.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans 17 – Drieschstraße -. Dieser setzt im Überschneidungsbereich Straßenverkehrsfläche fest.

### 1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt östlich des Eschweiler Zentrums und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### 1.2.5 Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz/Schutzgebiete

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

Südlich des des Plangebietes wird der Indeverlauf in der Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS) als Biotopverbundkorridor VB-K-5103-021 „Inde in Eschweiler“ mit dem Schutzziel „Entwicklung des Gewässers“ geführt.

In unmittelbarer Nähe angrenzend an den Drieschplatz befindet sich im weiteren Indeverlauf Richtung Weisweiler das Schutzwürdige Biotop BK-5103-027 Inde-Tal. Das Gebiet umfasst die nicht bebaute Tallage der Inde zwischen Eschweiler und Weisweiler, dessen offener Charakter als vernetzendes Element unbedingt gewahrt werden soll. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

#### *1.2.6 Eingriffsregelung*

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1a (3) BauGB und der Eingriffsregelung gem. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und im Zuge dessen eine Ökologische Bilanzierung durchgeführt. In der ökologischen Bilanzierung wurde kein Defizit festgestellt. Externe Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Selbst wenn in der Verkehrsfläche der Versiegelungsgrad zunehmen sollte, wird das durch neue Grünflächen in gewerblich genutzten Bereich kompensiert.

#### *1.2.7 Artenschutz*

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde bereits im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans – Drieschplatz – im Mai 2021 eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (ASP I) durchgeführt (Haese, Büro für Umweltplanung). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten planungsrelevanten Tierarten ein Vorkommen bzw. eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Zwischenzeitlich wurde die vor Abriss der Gebäude geforderte vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) durchgeführt (Büro Faunaix, Faunistik & Umweltplanung). Im Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes wurden 6 Fledermausquartiere gefunden. Unter Beachtung der in der ASP II genannten Empfehlungen ist kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

#### *1.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler*

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

die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

#### *1.2.9 Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)*

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

#### *1.2.10 Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)*

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 44 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Da das Plangebiet bis zum Abriss des ehemaligen Schlachthofgeländes fast vollständig überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP) wird dargestellt, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich wird auf Grund der Belastungen im Boden ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche des westlich im Plangebiet gelegenen Vorplatzes (Straßenverkehrsfläche) wird unverändert in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die im Gewerbegebiet sowie auf dem nördlich im Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Indestraße (An der Wasserwiese) anfallenden Niederschlagswässer werden in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur gesammelt in die Inde eingeleitet.

#### *1.2.11 Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)*

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Szymanski & Partner erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan keine zusätzlichen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

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

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

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

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

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

#### *2.1.1 Biotopstruktur, Landschafts- und Ortsbild*

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

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums.

Das Ortsbild wird geprägt durch die westlich gelegene vorhandene Baustruktur und durch die Indestraße. Dem ehemaligen Schlachthofgelände vorgelagert ist ein dreiecksförmiger Platz, der als Stellplatzfläche mit integrierter Grünfläche genutzt wird. Das Schlachthofgelände selbst ist geprägt durch die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes. Im Norden, in Richtung Friedhof schließt sich Baumbestand an, der in östlicher Verlängerung auch den Drieschplatz abgrenzt.

Darüber hinaus besteht im Süden, entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden tiefergelegerten Inde eine Baumallee mit großvolumigem Baumbestand aus Linden und Pappeln. Indekorridor und Friedhof betten das Plangebiet in eine begrünte Umgebung ein, die sich von der ansonsten sehr dichten innerstädtischen Bebauung abhebt. Der Indekorridor hat entlang des Plangebietes durchgängig begrünte Uferböschungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB zulässig, Inde und Indeuferbereiche blieben unberührt.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung eines Strukturwandelprojektes mit städtebaulich markantem Gebäudeensemble auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird das Ortsbild an diesem bedeutenden, innenstadtnahen Standort positiv verändert.

Bei Umsetzung der Planung bleibt der heutige Grünkorridor zwischen Indeufer und der bisherigen Umfassungsmauer des alten Schlachthofes vollumfänglich erhalten.

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

Die an das Indeufer angrenzende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Erhaltung der uferbegleitenden Alleebäume festgesetzt. Mit Festsetzung der Baugrenze in ausreichendem Abstand zum Baumbestand wird der Schutz des Kronen- und Wurzelraumes der Bäume sichergestellt.

### Bewertung

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

Aufgrund der heterogen geprägten Umgebung des Plangebiets sind negative Auswirkungen durch die Planungen auf das ortstypische Bild und die freie Landschaft nicht zu erwarten.

Mit der Durchführung der Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf besonders erhaltenswerte Biotopstrukturen erwartet.

#### *2.1.2 Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt*

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

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

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde bereits im Bauleitplanverfahren zur 24. Flächennutzungsplanänderung eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt (Haese Büro für Umweltplanung). In der Artenschutzprüfung wurden 28 planungsrelevante Tierarten, die nach den Angaben des LANUK (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW) innerhalb des Messtischblattes 5103/4 vorkommen, betrachtet. Für den überwiegenden Teil konnte ein Vorkommen bzw. eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Des Weiteren musste das Gebäude des Schlachthofes zeitnah vor Abriss auf seine Bedeutung für Fledermäuse überprüft werden. Dazu wurde zwischenzeitlich eine fachtechnische Untersuchung durchgeführt (Stufe II der Artenschutzprüfung, Faunaix, Faunistik und Umweltplanung). In diesem Rahmen wurden 6 Fledermausquartiere im Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes gefunden, die die besondere Bedeutung des Quartierverbunds zeigt, wobei der Gebäudekomplex nur eine Bedeutung als Zwischen- und Sommerquartier einzelner Zwergfledermausmännchen hat. Eine Wochenstube, in der viele Fledermausweibchen in einem Quartier ihre Jungen gebären und aufziehen, konnte nicht nachgewiesen werden.

In den Bäumen im Plangebiet, sowohl entlang des Indeufers als auch entlang der Straße, wurden keine Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen gefunden.

Der Indekorridor, der im Innenstadtbereich meist mit Ufermauern eingefasst ist, hat entlang des Plangebiets begrünte Uferböschungen. Trotz ihres Trapezprofils wirkt das Gewässer dadurch zumindest halbnatürlich. Der an der oberen Böschungskante der Inde verlaufende Uferweg wird zu Beginn eingesäumt von zwei Baumreihen aus großkronigen alten Linden. Später im einreihigen Abschnitt befinden sich noch größere Pappeln.

Bei den großen Solitäräumen im Bereich der nördlich im Plangebiet verlaufenden Indestraße (An der Wasserwiese) handelt es sich überwiegend um Linden, vereinzelt um Robinien. Das sonstige kleinflächige Ziergrün im Plangebiet ist laut gutachterlicher Bewertung nicht von Bedeutung und leicht ersetzbar.

Die uferbegleitende Grünfläche an der Inde ist ein wichtiger Teil des Lebensraumes Fließgewässer, weil zahlreiche Wassertiere zeitweise auch Landfläche benötigen. Dies gilt für alle an das Wasser gebundenen Vogelarten wie auch für den Biber und für fast alle Wasserinsekten.

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Versiegelungsgrad erhalten, eine Bebauung ist nach § 34 BauGB möglich, Inde und Indeuferbereiche bleiben unberührt erhalten.

Das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt bleibt unverändert.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des Projektes (Abriss und Neubau) werden die vorhandenen Vegetationsbestände auf dem Schlachthofgelände selbst beseitigt. Baumbestand, Vegetation und Gewässerrandstreifen entlang der Inde bleiben unverändert.

Durch die Planungen werden keine hochwertigen Lebensraumstrukturen beeinträchtigt. Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bzw. eine relevante Betroffenheit kann nahezu ausgeschlossen werden. Somit sind auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

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

Aufgrund des Vorhandenseins von Fledermausquartieren und zum Ausschluss einer erneuten Brut des Hausrotschwanzes sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bei Einhaltung der Maßnahmen und Empfehlungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Nachteilige artenschutzrechtliche Auswirkungen sind bei Einhaltung der in der ASP I und II vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen (vor Abriss der Gebäude) nicht prognostiziert. Folgende Maßnahmen müssen erfolgen:

An der südlich der Inde befindlichen Schule wurden zusätzliche Fledermausquartiere als Ausweichmöglichkeiten für die Zwergfledermäuse angebracht.

Durch grünordnerische Festsetzungen ist geregelt, dass zukünftig im Vergleich zum Bestand ein größerer Grünflächenanteil im Plangebiet entsteht. Darüber hinaus ist die Begrünung der gesamten Dachflächen vorgegeben.

#### Bewertung

Die Auswirkung der Planungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt. Vielmehr wirken sich die Rücknahme des Versiegelungsgrades und die Anlage von Dachbegrünungen positiv auf diese Schutzgüter aus.

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

### *2.2.1 Fläche*

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 08.09.2017) wurde die „Fläche“ als neu zu betrachtendes Schutzgut aufgenommen. Dabei wird die funktionale Bedeutung von Flächen für die restlichen Schutzgüter (Boden, Biotope, Wasser, Klima, Landschaftsbild) betrachtet. Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot, ähnlich der Bodenschutzklausel, zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

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

Grundsätzlich können Flächennutzungen in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden. Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier gering)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier fehlend)

herangezogen werden.

Es handelt sich hier um eine innenstadtnahe, zur Wiederbebauung vorgesehene Fläche, deren ehemalige Nutzung „Schlachthof“ derzeit brachliegt. Das Gelände befindet sich unmittelbar am Verlauf der Inde. Das Flussbett liegt unter dem Niveau der Umgebung.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Bei Nichtdurchführung der Planung kann eine Bebauung gemäß § 34 BauGB erfolgen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarkeit des derzeit brachliegenden Schlachthofgeländes geschaffen. Auf der reaktivierten zentrumsnahen Fläche soll künftig ein Nutzungsmix aus Gewerbe- sowie Dienstleistungs- und Büroflächen ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme entstehen.

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

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

Maßgebliche Verhinderungsmaßnahme hinsichtlich weiterer Versiegelungen an anderer Stelle ist jedoch die Wiedernutzbarkeit der Fläche.

#### Bewertung

Bei Durchführung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sondern eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“.

### *2.2.2 Boden*

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

Die Hydrologische Grundrisskarte von NRW zeigt den in Höhe des Grundwasserspiegels bei ungestörten Verhältnissen anstehenden Baugrund sowie die Grundwasserspiegellage. Sie weist einen Grundwasserspiegel auf rd. 130mNN (Stand 1955) innerhalb der Talterrasse der Inde aus. Die Talterrasse wird nach den Angaben in der Hydrologischen Karte von oligozänen Meeressanden sowie in größeren Tiefen von Steinkohlengrundgebirge unterlagert. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der gegen den Inde-Deich seinerzeit erfolgten Aufschüttung dürften neben in der Regel geringmächtigen Tallehmen zum Teil großmächtige Auffüllungen aus den Talkiesen/Indeschottern aufliegen.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB zulässig.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Reduzierung der bisherigen Versiegelung, die sich geringfügig positiv auf die natürliche Funktion des Bodens auswirkt.

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

Um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Gewerbegebiet: GRZ maximal 0,8 im Gewerbegebiet
- Im Gewerbegebiet: Begrünung von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Mischvegetation
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Die nun vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten führen im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu keinen bzw. nur zu geringen weiteren Eingriffen in den Boden, so dass Maßnahmen

zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

Oberboden wird vermutlich nur in geringem Maß in Anspruch genommen. Sollte dennoch ein Eingriff erfolgen ist dieser zum Schutz sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und allgemeinen Regeln der Technik); nicht verwertbarer Bodenaushub ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen (entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik).

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (Lage in einem Auegebiet) wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

#### Bewertung

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit herausragender Bedeutung vorhanden. Schutzwürdige Böden (§ 2 BBodSchG), als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion, liegen nicht vor (Quelle: Karte der schutzwürdigen Böden Geologischer Dienst NRW). Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und im Hinblick auf die vorgenannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Böden“ nicht zu erwarten.

#### *2.2.3 Kampfmittel*

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

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen vor. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre bei der zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel ebenfalls zu beachten.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planungen ist die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel ebenso zu beachten wie bei der Umsetzung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB. Somit ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Behandlung von Kampfmitteln.

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

In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Erfolgen Spezialbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Bohrlochdetektion anzuwenden.

#### Bewertung

Bei Berücksichtigung der Auflagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

#### *2.2.4 Altlasten*

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

Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs, wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen unter der Nummer 5103/0536 geführt. Die Eintragung erfolgte aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung, um mögliche Schadstoffeinträge in den Boden nach Stilllegung und vor einer neuen Nutzung zu prüfen. Ähnliche Bodenverhältnisse sind vom nahegelegenen „Drieschplatz“ bekannt. 1988 wurden dort im Rahmen des Altlastenprogramms des Kreises Aachen (heute StädteRegion Aachen) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Infolgedessen wurde die östliche Fläche des heutigen Drieschplatzes unter der Nummer 5103/0143 als altlastenverdächtig eingetragen. Dabei wurden bis zu 2,70 Meter mächtige Auffüllungen festgestellt, die teilweise mit Schwermetallen belastet sind.

Im Überflutungsbereich der Inde kommen möglicherweise auch Dioxine und Schwermetalle in den oberflächennahen Bodenschichten vor. Kurz nach dem Hochwasserereignis im Juli 2021 wurde der Drieschplatz temporär als Zwischenlager für den aus den beschädigten Gebäuden stammenden Müll genutzt. Aufgrund der Notfallsituation konnte keine ernst zu nehmende Aussortierung des teilweise schadstoffbelasteten Abfalles vorgenommen werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass entsprechende schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Drieschplatz erfolgt sein können. Bei Nichtdurchführung der Planung wären bei der möglichen Bebauung nach § 34 BauGB die Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte sowie der Verwertungsweg von Aushubmassen gleichfalls zu beachten.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

In den Bebauungsplan wird auf die Altlastenverdachtsfläche und auf das Erfordernis der Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion im Falle von Abriss- oder Baumaßnahmen hingewiesen.

Auf dem Drieschplatz wurden im Zusammenhang mit der temporären Errichtung der Containerklassen (Realschule Patternhof) weitere Untersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Drieschplatz Altlasten im eigentlichen Sinne (Gefährdung für Mensch, Boden, Wasser und Luft) nicht zu vermuten sind.

Für die Aufbauten auf dem Schlachthofgelände liegt ein Schadstoffkataster bzw. ein Rückbaukonzept vor.

Aufgrund dessen (Altlastenpotential sowohl für den Schlachthof als auch für den Drieschplatz sind relativ niedrig) kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden, wenn bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet oder bei sonstigen Bodenarbeiten die StädteRegion Aachen - Umweltamt - beteiligt wird.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

#### Bewertung

Durch die geforderte Abstimmung mit der StädteRegion Aachen bei zukünftigen Bau- und Abrissanträgen und der gegebenenfalls erforderlichen gutachterlichen Begleitung insbesondere bei der fachgerechten Entsorgung von Bodenaushub wird im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht von wesentlichen Auswirkungen ausgegangen.

### *2.2.5 Bergbau*

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

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern

„Wilhelm“ und „Zukunft“. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches gemäß § 34 BauGB zulässig.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Die Eigentümerinnen der Bergwerksfelder äußerten im Verfahren keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung der Planungen.

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

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

#### Bewertung

Die Auswirkungen der Planungen auf den Bergbau werden als gering eingeschätzt.

#### Erdbebenzone

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

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, (Geoportal NRW) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches gemäß § 34 BauGB zulässig.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Planung hat keine Auswirkungen.

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

In den Textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die Zuordnung des Plangebietes zur Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T gegeben.

#### Bewertung

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

### 2.2.6 *Wasser und Grundwasser*

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine dauerhaften offenen Oberflächengewässer. Die Inde als nächstliegendes Oberflächengewässer fließt unmittelbar am Plangebiet vorbei. Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von rd. 130,0 m üNN also 3-4 m unter GOK zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet und unterliegt damit keinen direkten Restriktionen. Es liegt jedoch in einem Überflutungsgebiet.

Der südliche Bereich des Drieschplatzes grenzt an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Inde an. Der östliche und südöstliche Bereich des Drieschplatzes kann laut Hochwassergefahrenkarte NRW bei extremen Hochwasserereignissen (>HQ500) bis 0,5 m einstauen. Die Möglichkeit, dass das Plangebiet überschwemmt werden kann, ist mit dem außerordentlichen Hochwasserereignis am 14./15.07.2021 deutlich geworden. Das gesamte Plangebiet wurde überschwemmt und Teile des nördlich angrenzenden Friedhofs waren ebenfalls betroffen.

Dies bedeutet nicht, dass eine bauliche Nutzung des Grundstückes ausgeschlossen ist. Das Plangebiet ist sogar bei einem >HQ500 (niedrige Auftretenswahrscheinlichkeit) nicht direkt betroffen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 44 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist die Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder die Einleitung in ein Gewässer vorrangig zu prüfen. Da das Plangebiet bis zum Abriss des ehemaligen Schlachthofes bereits überbaut/versiegelt war, ist die Forderung des WHG nicht auf das Plangebiet anzuwenden.

Nach der „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Abb. 2) könnte das Plangebiet bei Starkregenereignissen in Teilen überflutet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen von dem/der Eigentümer\*in zu treffen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Ergebnisse einer Simulation dar, welche auf bestimmten Annahmen beruht. Das BKG empfiehlt kleinräumige Analysen als Ergänzung durchzuführen, da diese lokalen Informationen berücksichtigen können und ggf. zu anderen Ergebnissen kommen. Nichtsdestotrotz bietet die Hinweiskarte die Möglichkeit, eine erste Einschätzung zu möglichen Gefahrenpunkten im Hinblick auf die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.

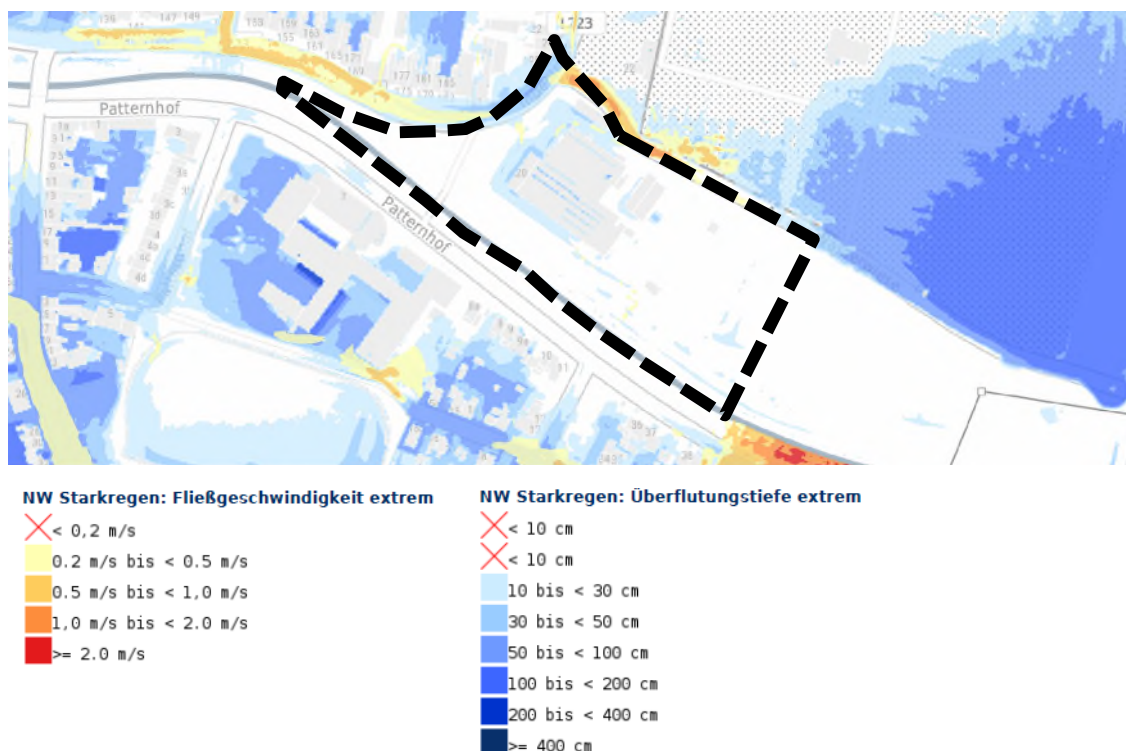


Abb. 2: Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (extremes Ereignis) mit Geltungsbereich [Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie]

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

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Die Entwässerung des ehemaligen Schlachthofes erfolgte über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH - IRP). Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Belastungen im Boden ausgeschlossen. Die Niederschlagswässer des Plangebietes werden (gegebenenfalls mit Vorreinigung stark verschmutzter Wasser) gesammelt in die Inde eingeleitet. Nur das im Bereich des westlichen Vorplatzes anfallende Niederschlagswasser wird unverändert in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet.

Aufgrund der Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet im Vergleich zum heutigen Bestand erfolgt eine Entlastung der Kanalisation.

Über die im Rahmen des Bebauungsplans erforderlichen Betrachtungen hinaus wurde in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) der Bereich hochwassertechnisch mit einer vereinfachten HQ-Welle für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) betrachtet (Ingenieurbüro Achten und Jansen März 2026).

Die hierfür erforderlichen Berechnungen sollen dazu dienen, unter Berücksichtigung der Planung Fließwege und Wassertiefen sowie die Wirkung auf angrenzende Flächen beurteilen zu können.

Nach den vorliegenden Ergebnissen wird mit der Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhabens bei einigen Grundstücken im Bereich der abknickenden Indestraße hochwassertechnisch die Hochwasserbetroffenheit verschlechtert.

Da diese Thematik nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, wird im weiteren Projektverlauf, im Rahmen der Planung und Umsetzung, auf die betroffenen Grundstückseigentümer zugegangen, um diesen auf freiwilliger Basis einen Objektschutz anzubieten.

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

Um zur Begrenzung von Hochwasserschäden beizutragen, wurden im Bebauungsplan Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauausführung aufgenommen. Dazu gehören eine an das jeweilige Hochwasserrisiko angepasste Bauweise unter Berücksichtigung der Lage des betroffenen Grundstückes.

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,8 in Kombination mit grünordnerischen Festsetzung zur Bepflanzung von 20% der Grundstücksflächen führt zu einer Verringerung der versiegelten Flächen.

#### Bewertung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Unter Einhaltung der geforderten Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion Aachen bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sind negative Beeinträchtigungen des Wasserkörpers ausgeschlossen.

### *2.2.7 Luft und Klima*

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

Esweiler liegt in der kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone, in welcher feuchte Winde aus westlichen Richtungen vorherrschen. Hier fallen zu allen Jahreszeiten Niederschläge, die im Windschatten der Eifel etwas geringer ausfallen als in den Regionen des Niederrheins. Die Winter sind relativ kühl. Bei Westwindlage kann sich im Lee der Eifel eine leichte Föhnwetterlage ausbilden.

Die Inde zählt als Austauschfläche für Kaltluftströme. Die innerhalb des Geltungsbereiches infolge nächtlicher Ausstrahlung entstehende Kaltluft fließt dieser Austauschfläche umfassend zu.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet bebaubar.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Eine wesentliche Veränderung des Mikroklimas ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand in hohem Maße bebaut und versiegelt ist. Bei Durchführung der Planung, nimmt der Versiegelungsgrad ab. Zusätzlich werden zu begrünende Flachdächer festgesetzt, so dass auch die lokale Aufheizung an heißen Tagen geringfügig reduziert werden kann.

Trotz der zunehmenden verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die Emissionszunahme durch den Straßenverkehr führen bei der Planung zu keiner signifikanten Änderung derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

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

Insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen zu Anpflanzungen, Baumerhalt und Dachbegrünung begünstigen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

#### Bewertung

Die Durchführung der Planung führt zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit gegebenen klimatischen Entwicklung. Durch die zukünftig geringere Versiegelung im Vergleich zum Bestand zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung und durch die festgesetzte Dachbegrünung kommt es letztendlich zu einer Verbesserung des lokalen Klimas.

### **2.3 Schutzgut Mensch, deren Gesundheit und die Bevölkerung**

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

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

Im Norden und Nordwesten ist das Plangebiet umgeben von Wohnnutzung. Darüber hinaus befindet sich Wohnnutzung südlich der Inde, welche vom Plangebiet aus über eine Fußgängerbrücke erreichbar ist.

Von der Eschweiler Innenstadt ist der Standort fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der direkt südlich am Plangebiet entlangführende Fußweg, verbindet die Innenstadt mit dem

weiter östlich liegenden landschafts- und Erholungsraum entlang der Inde. Darüber hinaus dient auch das angrenzende Friedhofsgelände als Erholungsort.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner).

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Bereich gem. § 34 BauGB bebaubar. Der Schutz der Menschen, Ihrer Gesundheit und der Bevölkerung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Die bestehenden Wegeverbindungen zu den verknüpften Erholungsräumen bleiben erhalten. Der südliche Baumbestand mit der vorhandenen Grünfläche und Wegeführung wird gesichert und dient weiterhin den Erholungssuchenden.

Im Rahmen der künftigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben kommt es zu einer Wiedernutzbarmachung des brachliegenden ehemaligen Schlachthofgeländes.

Zur Berücksichtigung der schallimmissionsschutztechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts unterschritten bzw. eingehalten. Demnach werden an den weiteren schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte jeweils eingehalten.

Entlang der Indestraße werden die jeweiligen Orientierungswerte bereits heute deutlich überschritten. Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrszunahmen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geringe Pegelerhöhung von 0,08 dB (A für die Betroffenen nicht wahrnehmbar und aus Sachverständigensicht keine wesentliche Änderung darstellt.

Einschränkende Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Lebensbereiche sind durch das Vorhaben in erkennbarer Weise berührt.

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

Im Gewerbegebiet werden Anlagen der Abstandsklassen I – VII gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass nur nicht wesentlich störenden Betrieben zulässig sind. Zusätzlich werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Konkrete schalltechnische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### Bewertung

Die Gesamtplanung steht im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz. Die Zugänglichkeit umliegender Erholungsräume bleibt erhalten.

Die Unterbringung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs muss schallschutztechnisch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Eine signifikante Zunahme gesundheitsgefährdender Emissionen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung sind insgesamt als gering einzustufen.

## 2.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

### Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Existenz von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung wären bei einer Bebauung nach § 34 BauGB mögliche archäologische Bodenfunde zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung von Bodenmaßnahmen kann es zu archäologischen Bodenfunden kommen. In dem Fall sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu berücksichtigen.

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

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei archäologischen Bodenfunden und -befunden aufgenommen.

### Bewertung

Unter Berücksichtigung des Hinweises zur Bodendenkmalpflege werden die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering eingeschätzt.

## 2.5 Erneuerbare Energien

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine Einrichtungen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen auf den gesamten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren sind.

## 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

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

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

Im Hinblick auf die bisherige Nutzung und den bestehenden hohen Versiegelungsgrad ergeben sich durch das Vorhaben keine verschlechternden Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetation und Boden. Baubedingt kann es durch Aushub, ggf. Wiedereinbau von Materialien, zu Veränderungen, durch Maschinenbewegung zu Verdichtungen und somit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommen.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs und im Abstand von 1.500 m zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, von denen schädliche Auswirkungen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU ausgehen. Die Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe

vorhanden sind („Seveso-III-Richtlinie“). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Auf die entsprechende 12. BImSchV (Störfall-Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) vom 19.06.2020 (BGBl. I 1328) wird verwiesen.

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

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

Das Plangebiet ist durch die langjährige Nutzung als Schlachthofgelände vorgeprägt, verkehrlich gut angebunden und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Flächen sind bereits weitgehend bebaut oder versiegelt.

Aus diesem Grund eignet sich die Fläche in hohem Maße für die geplanten Nutzungen. Die Schaffung eines innovativen Strukturwandelprojektes an diesem geeigneten und repräsentativen Standort kann ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen, ein bestehendes, zentrales Gebäude kann umgenutzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Perspektive für die Folgenutzung einer Brachfläche, durch die ggf. eine städtebaulich problematische Verfestigung dieser Brache verhindert werden kann.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind im Eschweiler Stadtgebiet nicht ersichtlich.

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

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

# **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – erfolgte verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Dabei ist die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme und den Gutachten ableiten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Methode LUDWIG (1991).

Die Artenschutzprüfungen wurden gemäß dem Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein- Westfalen – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring“ Bearb. FÖÄ Landschaftsplanung GmbH Trier und BÖF Kassel im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen erarbeitet (2017), Aktualisierung 2021.

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

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

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

### **3.3 Zusammenfassung**

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof / Drieschplatz – werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes mit nicht störenden Gewerbebetrieben und die Bestandssicherung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche entlang der Inde.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße und An der Wasserwiese (Indestraße) erschlossen. Es liegt in der Nähe des Zentrums Eschweilers unmittelbar an der Inde und in Nachbarschaft des katholischen Friedhofes an der Dürener Straße.

Mit der Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden diese im Bestand gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen der Indestraße und der Straße An der Wasserwiese (Indestraße).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird im Vergleich zum Bestand eine geringere Versiegelung gesichert; dennoch ist mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen nicht zu rechnen.

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

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

### **3.4 Verwendete Quellen**

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

### 3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Mai 2021
- Vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II), Faunaix, Faunistik & Umweltplanung, Aachen, 26.11.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Januar 2026
- Bauverträglichkeitsprüfung zum geplanten Abbruch und anschließenden Neubaus mehrerer Gebäude auf dem Grundstück in Eschweiler, Indestraße 20 (Baumschutz), Baumbearbeitung Haak, Aachen, 19.07.2025
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West, Monschau, 25.11.2022
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West (Ergänzungsgutachten), Monschau, 25.09.2025
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Neubau IGZ Eschweiler in 52249 Eschweiler, Straßen-/Kanalbau An der Wasserwiese, Geotechnik West, Monschau, 27.01.2026
- Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Alter Schlachthof / Drieschplatz“ der Stadt Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, 13.03.2026
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz, IRP – Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH, Hagen, März 2026
- Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des ehemaligen Schlachthof-Areals in Eschweiler, BSV - Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2026

Eschweiler, den 09.04.2026

gez. U. Zingler