



# Haese Büro für Umweltplanung

Von-Werner-Straße 34  
52222 Stolberg/Rhld  
Tel.: 02402/12757-0  
Fax: 02402/12757-12  
e-Mail: bfu-wieland@t-online.de

## Bebauungsplan 308

### „Alter Schlachthof - Drieschplatz“

(Stadt Eschweiler, StädteRegion Aachen)



## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

(Januar 2026)

## 1 Aufgabenstellung

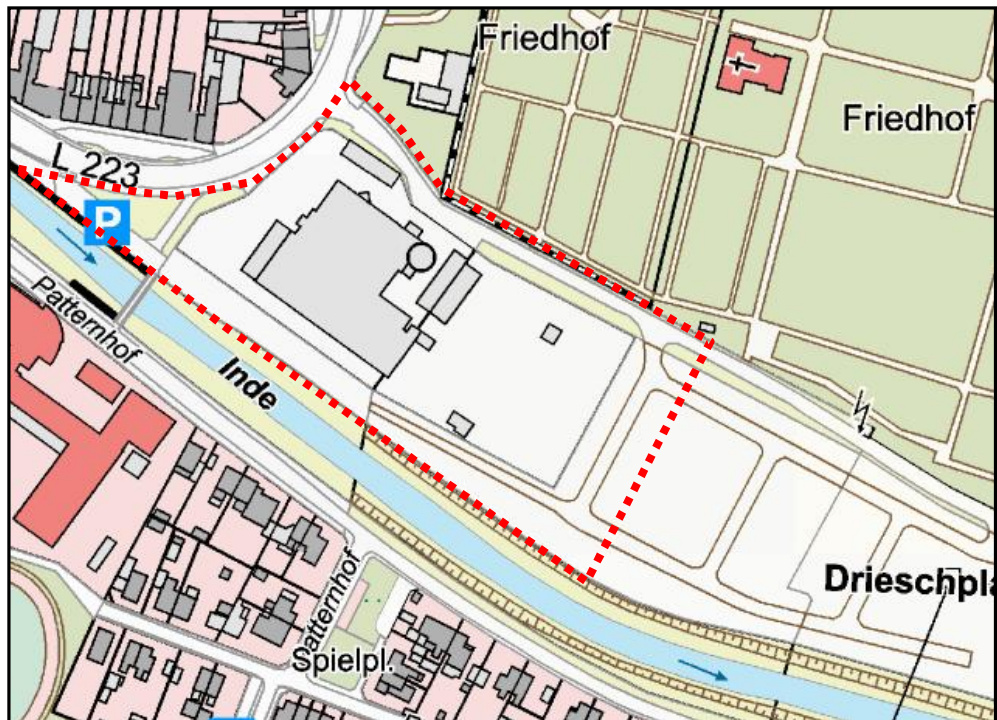
Unmittelbar östlich der Eschweiler Innenstadt liegt im Winkel der Indestraße (L 223) und der Straße An der Wasserwiese entlang des nördlichen Ufers der Inde ein knapp zwei Hektar großer Gebäudekomplex. Hier befand sich ehemals ein Schlachthof, der bis auf marginale Nutzungen (z.B. von Kühlräumen) aufgegeben wurde und nun leer steht. Er ist mit einer Mauer eingefriedet (im Titelfoto vom 22.11.2025 links) und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Zwischen diesem Schlachthof und dem Drieschplatz wurde zwischenzeitlich ein temporärer Standort für die Schule Patternhof genutzt, die nach dem Flutereignis in Juli 2021 neu gebaut werden muss. Bis dahin steht nun im Plangebiet eine Konstruktion aus Containern (Titelfoto: Hintergrund). Durch den Bebauungsplan 308 „Alter Schlachthof – Drieschplatz“ soll eine völlig neue bauliche Entwicklung dieses Geländes vorbereitet werden.

Auch wenn es sich um ein Vorhaben im innerstädtischen Bereich handelt, soll zur Einschätzung der ökologischen Folgen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgestellt werden, z.B. zur Bewertung des Baumbestandes. Da das Gelände weitgehend versiegelt ist, erfolgt dies in vereinfachter Form.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 308 wurde mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eschweiler vorbereitet, die 2024 rechtswirksam wurde und eine gewerbliche Nutzung des Kernbereiches vorsieht. Entlang der Inde und der Straße an der Wasserwiese sind Grünflächen dargestellt. Auch der verbleibende Teil des Drieschplatzes außerhalb des Plangebietes ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aktuell soll der Platz aber überwiegend erhalten bleiben.

Die Planung berührt auch artenschutzrechtliche Belange. Daher wurde bereits im Rahmen der 24. FNP-Änderung eine Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe I) vorgelegt (BfU, Mai 2021). Damit konnte dieser Belang bereits bei der kurzfristigen Entscheidung zur Errichtung der Containeranlage für die Schule berücksichtigt werden.

Zwischenzeitlich erfolgten weitergehende Untersuchungen als Stufe II der ASP, die hauptsächlich die Fledermäuse im Bereich des Gebäudebestandes betrafen. Zu diesen Ergebnissen gibt es einen Bericht von einem auf diese Fragestellung spezialisierten Büro (*faunaix*, November 2025). Auf die beiden Berichte wird im Kapitel 3.5 weiter unten Bezug genommen.



Das Plangebiet (rot) liegt am östlichen Rand der Innenstadt zwischen Friedhof und Inde. Der Drieschplatz selbst bleibt erhalten. Maßstab ca. 1 : 2.500



Neben dem verbliebenen Gebäudebestand wurde im Ostteil des Plangebiets temporär eine Schule in Container-Bauweise errichtet. Maßstab ca. 1 : 5.000

## **2 Lage, Art und Ausmaß der geplanten baulichen Nutzung**

Die Lage direkt am östlichen Rand der Innenstadt an der Indestraße soll durch eine eher verdichtete Bebauung mit mehreren Geschossen ausgenutzt werden. Zum Stadtzentrum hin ist eine um 3 m höhere Bauhöhengrenze vorgesehen als im restlichen Plangebiet. Im Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs ist z.B. ein 5-geschossiger Baukörper dominant. Im Mittelpunkt dieses Vorschlages steht eines der Bestandsgebäude („Pferdehalle“) des Schlachthofes, um das sich höhere Neubauten gruppieren. Diese Planung ist aber nicht bindend. Maßgeblich ist, dass mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gewerblich nutzbaren Teil des Plangebiets bis zu 80 % der Fläche mit Gebäuden bedeckt sein dürfen. Eine Überschreitung des Versiegelungsgrades über dieses Maß hinaus z.B. durch versiegelte Nebenflächen ist ausdrücklich nicht zulässig. Es ist also künftig mit einem deutlich höheren Anteil von begrünten Flächen als bisher zu rechnen.

Wesentlich ist, dass der heutige Grünkorridor zwischen dem Indeufer und der bisherigen Umfassungsmauer des alten Schlachthofes vollumfänglich erhalten bleibt und als öffentliche Grünfläche dargestellt wird. Damit ist die Erhaltung des uferbegleitenden Weges einschließlich der beidseitig wachsenden Alleebäume gesichert. Die uferferne Baumreihe steht sehr nahe an der genannten Mauer. Daher ist es von Bedeutung, dass die Baugrenze, die von den künftigen Gebäuden nicht überschritten werden darf, nochmals einen Abstand von 6,40 m zu dieser Mauer sicherstellt, um den Kronen- und Wurzelraum der Bäume zu schützen. Im hinteren Abschnitt, wo es nur eine uferbegleitende Baumreihe gibt, rückt die Baugrenze bis zur heutigen Mauer vor. Die Mauer bleibt natürlich weder vorne noch hinten erhalten.

Der Baumbestand entlang der Straße An der Wasserwiese ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern liegt innerhalb der Verkehrsflächen. Das muss nicht heißen, dass er entfällt. Da aber die Zufahrten zu den Gebäuden noch nicht definiert sind, soll die weitere Planungsfreiheit nicht durch die Festsetzung von Baumstandorten eingeschränkt werden. Ihre Erhaltung ist somit gewünscht, aber nicht festgesetzt (im LPF-Plan: „optional“). Gleiches gilt für das Vorfeld im heutigen Eingangsbereich des Schlachthofes, wo es entlang der Indestraße Grünflächen, aber auch Parkplätze gibt. Hier ist das Ergebnis einer Neugestaltung noch nicht absehbar.

Gefährdungen der Bäume können sich während der Bauzeit durch heranrückende Baugruben, Kranstandorte und Leitungsgräben ergeben, was vermieden werden soll.

### **3 Bestandsdarstellung und landschaftsökologische Beurteilung des Eingriffes**

#### **3.1 Landschaftsbild und Naherholung**

Für die städtische Bevölkerung ist der uferbegleitende Weg entlang der Inde mit seinem Alleebaumbestand für die Naherholung von Bedeutung, weil er direkt aus der Innenstadt heraus gut erreichbar ist, über eine Fußgängerbrücke sogar von beiden Seiten der Inde aus. Die Wegeverbindung setzt sich jenseits der Südstraße (L 11) entlang der Straße An der Wasserwiese bis in die offene Indeaue fort.

Von der Straße An der Wasserwiese führt knapp östlich des Plangebietes ein Haupteingang zum Friedhof. Damit ist auch diese nördliche Wegeverbindung von sehr hoher öffentlicher Bedeutung.

Der Indekorridor und der Friedhof betten das Plangebiet in eine begrünte Umgebung ein, die sich von der ansonsten sehr dichten innerstädtischen Bebauung abhebt. Der fast schon ruinöse Alte Schlachthof bildet hierzu einen Kontrast, der durch überwiegend nicht allzu hohe Bauwerke und die sichtverstellende umgebende Mauer gemildert wird. Die Neubebauung erhöht diese Kontrastwirkung.

#### **3.2 Landschaftselemente**

Der Indekorridor, der im Innenstadtbereich meist mit Ufermauern eingefasst ist, hat entlang des Plangebietes begrünte Uferböschungen. Trotz ihres Trapezprofils wirkt das Gewässer dadurch zumindest halbnatürlich.

Entlang der oberen Böschungskante steht eine durchgängige Baumreihe bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine zweite Baumreihe steht entlang der Umgebungsmauer des Schlachthofes, dazwischen verläuft der o.g. Uferweg, sodass sich in seinem vorderen Abschnitt ein grandioser Alleecharakter ergibt. Weiter hinten im Osten endet die zweite Baumreihe. Bis hierher handelt es sich um großkronige alte Linden, während der einreihige Abschnitt von noch größeren Pappeln gebildet wird.

Die großen Solitär bäume im Bereich der Straße An der Wasserwiese sind fast alle auch Linden, einzelne sind Robinien. Das sonstige kleinflächige Ziergrün im Plangebiet ist nicht von Bedeutung und leicht ersetzbar.

### **3.3 Biotopfunktionen**

Die uferbegleitende Grünfläche an der Inde ist ein wichtiger Teil des Lebensraumes Fließgewässer, weil zahlreiche Wassertiere zeitweise auch Landfläche benötigen. Das gilt für alle an das Wasser gebundenen Vogelarten wie auch den Biber, der zumindest kurzzeitig auch schon Spuren im Uferbereich neben dem Plangebiet hinterlassen hat. Vor allem sind aber fast alle Wasserinsekten wie Libellen, Köcher-, Stein- und Eintagsfliegen, die eine wichtige Funktion z.B. als Fischnahrung haben, nach ihrer im Wasser verbrachten Larvenentwicklung darauf angewiesen, als fliegende erwachsene Tiere einigermaßen naturnahe Uferstrukturen vorzufinden.

Die Vielfalt von Fluginsekten am Gewässer ist zudem für jagende Fledermäuse attraktiv, die aus dem gesamten umliegenden Stadtgebiet stammen können. Es ist zudem buchstäblich naheliegend, dass sowohl der ältere Baumbestand, soweit er geeignete Höhlungen aufweist, als auch das gesamte Gebäudeensemble für Fledermäuse interessante Möglichkeiten für Quartiere bietet.

Das Plangebiet ist bis auf den Grünkorridor entlang der Inde ansonsten weitgehend versiegelt. Es gibt nur kleinere gestaltete Grünflächen im Eingangsbereich zum ehemaligen Schlachthof und entlang der Straße An der Wasserwiese. Noch kleiner sind begrünte Restflächen innerhalb des Schlachthofgeländes und der Container-Schule. Diese haben mit Ausnahme des Baumbestandes keinen besonderen Biotopwert.

### **3.4 Schutzgebiete und landschaftsökologische Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt baurechtlich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen. Erst unmittelbar jenseits der Südstraße östlich des Drieschplatzes ist der Indekorridor als Landschaftsschutzgebiet vor weiterer Bebauung gesichert.

Obwohl das Plangebiet während des extremen Flutereignisses im Juli 2021 genauso überschwemmt war wie Teile der Innenstadt, liegt das Plangebiet nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet und unterliegt damit keinen direkten Restriktionen. Teile des benachbarten Friedhofes können dagegen bei Starkregenereignissen schon eher überstaut werden. Bei der Neubebauung im Plangebiet ist es daher durchaus geboten, eine hinreichende Hochwasserresilienz zu berücksichtigen.

Eine Aufweitung des Gewässerprofils als Schutzmaßnahme vor Hochwasser hätte auf Höhe des Plangebietes wenig Wirkung, wäre aber weiter abwärts im Bereich des Drieschplatzes kurz vor der Südstraße perspektivisch sinnvoll, wenn hier gleichzeitig der Durchlass unter der Straßenbrücke der L 11 entsprechend ausgeweitet werden könnte. Weil sich hinter der Brücke die Indeau viel weiter öffnet, könnte ein zusätzlicher oder breiterer Durchlass unter der Südstraße einem Rückstau von Hochwasser in den Innenstadtbereich (z.B. durch Verklausungen) vorbeugen und wäre damit auch für die Sicherheit der neuen Bebauung im Plangebiet interessant.

### 3.5 Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 28 vom Landesumweltamt vorgegebene planungsrelevante Tierarten, die im näheren Umfeld von Eschweiler vorkommen, daraufhin überprüft, ob sie im Bereich des Plangebietes betroffen sein könnten. Für fast alle diese Arten wurde die Erwartung begründet, dass sie im Planbereich keine geeigneten Lebensräume vorfinden (z.B. Tiere des Waldes oder des Agrarlandes) oder ungefährdet bleiben.

Die neben dem Plangebiet verlaufende Inde ist aber ein wichtiger Ausbreitungskorridor für Biber. Daher ist eine Erhaltung und Ausweitung des Gewässerkorridors im Rahmen der Planung zu prüfen, um ein robusteres und naturnäheres Umfeld entlang der Inde zu schaffen.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäudeensemble des Schlachthofes rechtzeitig vor dem Abriss oder Umbau auf seine Bedeutung für Fledermäuse zu überprüfen war. Dazu erfolgte durch das Büro *faunaix* (Aachen) eine fachtechnische Untersuchung in der Saison 2025 ab Februar wegen möglicher Winterquartiere und von April bis August durch mehrere nächtliche Begehungen (vor Sonnenauf- oder nach Sonnenuntergang, jeweils mit mehreren Personen) zur Aufspürung von Sommerquartieren, eventuell auch Wochenstuben. Es wurden dabei sechs einzelne Quartiere von Zwergfledermäusen gefunden, jedoch keine größeren Kolonien, mit denen unter den gegebenen Umständen durchaus zu rechnen gewesen wäre. Andere Fledermausarten (z.B. Abendsegler) wurden ausschließlich jagend vor allem im Indekorridor nachgewiesen. Sie haben ihre Quartiere offenbar außerhalb des Plangebietes. Das festgestellte Vorkommen von Fledermäusen erfordert eine fachliche Begleitung beim Gebäudeabriss (Kapitel 5.1.4) sowie die Bereitstellung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) in der näheren Umgebung (Kapitel 5.2.3).

## **4 Landschaftspflegerisches Konzept**

Es ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes primär erforderlich, den Indekorridor in vollem Umfang zu erhalten und mit den geplanten Gebäuden hinreichenden Abstand zu den großkronigen Bäumen einzuhalten. Der Bebauungsplan gewährleistet das auch, sollte aber beide Baumreihen zeichnerisch darstellen. Nur bei den Bäumen an der Straße An der Wasserwiese bleibt dies noch unklar. Es wird aber dringend die Erhaltung alter Bäume dort empfohlen (im LPF-Plan: „Erhaltung optional“), da diese sich nicht einfach durch Neupflanzungen ersetzen lassen und dann erst wieder nach langer Entwicklungszeit den gleichen Raum-prägenden Wert hätten. Soweit Fällungen notwendig werden, sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen durch die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geregelt.

Auch innerhalb des zu bebauenden Teils des Plangebietes und der Verkehrsflächen sollten aus gestalterischen Gründen Grünflächen entstehen. Es ist durch die GRZ gewährleistet, dass dabei ein deutlich größerer Grünflächenanteil als bisher entsteht. Es wird daher auszuschließen, dass zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen zum ökologischen Ausgleich notwendig werden.

## **5 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

### **5.1 Eingriffsvermeidung und –verminderung**

#### **5.1.1 Sicherung des Indekorridors**

Die parallel zum Indeufufer bestehenden Grünflächen sind als öffentliche Grünfläche zu erhalten. Der mittig verlaufende Fuß- und Radweg ist ausschließlich als solcher zu nutzen und darf nicht breiter ausgebaut werden, um den Wurzelraum der Alleebäume nicht zu beeinträchtigen. Die Alleebäume sind vollständig als zu erhaltende Bäume zeichnerisch darzustellen (bisher ist nur eine von zwei Reihen im Plan dargestellt). Im Bereich der zu erhaltenden Bäume muss die Baugrenze den Kronentrauf- und Wurzelbereich respektieren, weshalb sie im Plan hier um 6,40 m zurückrückt.

#### **5.1.2 Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet**

Der Gesamtversiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenflächen wird durch die GRZ von 0,8 im Bereich der gewerblichen Nutzung auf 80 % begrenzt und darf nicht überschritten werden. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auch ein gewisser Grünflächenanteil zu erwarten. Die verbleibenden Flächen sind qualifiziert zu begrünen.

### **5.1.3 Schutz der zu erhaltenden Bäume**

Die zu erhaltenden (Solitär-)Gehölze sind bei Arbeiten in ihrem Kronentraufbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für temporäre Maßnahmen z.B. im Rahmen der Baustelleneinrichtung. Es gilt auch für Bäume innerhalb der Verkehrsflächen, die nicht ausdrücklich zur Erhaltung vorgesehen sind, aber nicht aus zwingenden Gründen (z.B. zur Schaffung neuer Zufahrten) gefällt werden müssen (im LPF-Plan als zur optionalen Erhaltung gekennzeichnet).

### **5.1.4 Fledermaustechnische Begleitung beim Gebäudeabriss**

Aufgrund der Feststellung von mehreren Quartieren der Zwergfledermaus ist beim Gebäudeabriss ein qualifizierter Gutachter zu beteiligen.

### **5.1.5 Vermeidung von Störungen durch Licht in Richtung Friedhof und Inde**

Das Plangebiet liegt zwar in einem innerstädtischen Umfeld, das ohnehin vielen Störwirkungen ausgesetzt ist, aber die Bereiche des Friedhofes und der Inde sind insbesondere im Hinblick auf Lärm und nächtliche Beleuchtung empfindlich. Letzterer Punkt ist im Umfeld von Gewässern besonders bedeutend, weil es dort besonders viele nachtaktive Insekten und auch jagende Fledermäuse gibt, die von künstlicher Beleuchtung irritiert werden. Im Bebauungsplan ist daher eine textliche Festsetzung zu formulieren, die nächtliche Beleuchtung in Richtung Inde begrenzt und bestimmte technische Anforderungen an Lichtquellen (wenig UV-Anteil, eher gelbliche Lichtfarbe, Ausstrahlung zum Boden hin) stellt.

## **5.2 Ersatzmaßnahme innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes**

### **5.2.1 Fledermauskästen**

Gemäß den Anforderungen des Landesumweltamtes sind als Ersatz für entfallende Fledermausquartiere 30 spezifische Fledermaus-Kästen aufzuhängen oder als Einbausteine in Fassaden zu integrieren, die je zur Hälfte im Neubaubereich und im Umfeld (z.B. an der neuen Realschule Patternhof) anzubringen sind.

## **5.3 Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender Eingriffe**

### **5.3.1 Externe ökologische Kompensation**

In der ökologischen Bilanz (s.u.) wird kein Defizit festgestellt. Wird die GRZ von 0,8 beim Versiegelungsgrad nicht überschritten, ist dies auch in jedem Fall gewährleistet. Externe Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

## 6 Ökologische Bilanzierung und Kompensation

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage der Methode LUDWIG (1991), damit innerhalb der Stadt Eschweiler eine Vergleichbarkeit gewahrt bleibt. Folgende Biotoptypen dienen dabei als Bewertungsbasis im Bereich des Naturraumes 3 (Lössbörde), wobei auf der Grundlage einer Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Vollkommenheitswert nicht zur Anwendung kommt:

Bewertung der Biotopfunktion gemäß LUDWIG 1991											
LÖBF-Code	Biotoptyp (Kurzbezeichnung)	Punkte						BW	A	§	
		N	W	G	M	S	H				V
HM 2	Park mit Altbaumbestand	1	4	2	3	3	1		14	N	
HM 52	Grünanlagen-Ziergehölze	1	2	1	2	2	1		9		
HM 51	Rasenflächen	1	1	1	1	1	1		6		
HY 1	Versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0		0		

N = Natürlichkeit, W = Wiederherstellbarkeit, G = Gefährdungsgrad, M = Maturität, S = Strukturvielfalt, H = Häufigkeit, V = Vollkommenheit, BW = Biotopwert (Summe), A = Ausgleichbarkeit (N = nicht ausgleichbar), § = gesetzlich geschützter Biotoptyp.

Für die Eingriffsbewertung wurde der aktuelle Zustand im Plangebiet aufgenommen. In erheblichem Umfang besteht dieser aus vorhandenen Straßen, Gebäuden und versiegelten Nebenflächen (Code HY 1: 0 Punkte/qm). Zwischenzeitlich entstandener Bewuchs in solchen Bereichen wird nicht bewertet (z.B. junge Bäume auf den Gebäuden). Als Grünflächen gestaltete Flächen sind entweder Rasen (Code HM 51: 6 Punkte/qm) oder Ziersträucher (Code HM 52: 9 Punkte/qm). Auch hierbei werden bloße Verwilderungstendenzen nicht berücksichtigt (z.B. Wildkrautsäume anstelle von Rasen), da hierfür die „Natur auf Zeit“-Regelung anwendbar ist. Der gesamte Indekorridor wird pauschal als Park mit Altbaumbestand (Code HM 2: 14 Punkte/qm) bewertet, weil er erstens praktisch vollständig überkront ist und zweitens ohnehin vollumfänglich erhalten und somit in der Bilanzierung neutral bleibt.

Bestandsbewertung	Punkte /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Punkte
Altbaumbestand/Park HM 2	14	3.186	19.116
Ziergehölz HM 52	9	626	5.634
Rasenflächen HM 51	6	1.388	8.328
Versiegelte Flächen HY 1	0	14.269	0
<b>Summe</b>		<b>19.469</b>	<b>33.078</b>

Die Planung wird auf der Grundlage der festgesetzten GRZ bewertet. Bei einer GRZ von 0,8 sind mindestens 80 % versiegelte Fläche, aber die Baunutzungsverordnung lässt eine Überschreitung zu soweit dies nicht durch eine textliche Festsetzung ausdrücklich begrenzt wird (HY 1: 0 Punkte/qm). Hier wird eine Begrenzung auf 90 % angenommen (s.o.). Die verbleibenden Grünflächen auf 10 % der Fläche werden Rasenflächen oder sehr junge Bepflanzungen (HM 51: 6 Punkte/qm) sein. Daraus ergibt sich folgende Planbewertung:

<b>Planbewertung</b>	<b>Punkte /m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Punkte</b>
Altbaumbestand/Park HM 2	14	3.186	19.116
Rasenfläche HM 51	6	2.469	14.814
Bauflächen (90 %) HY 1	0	9.878	0
Verkehrsflächen HY 1	0	3.936	0
<b>Summe</b>		<b>19.469</b>	<b>33.930</b>

Der Zustand nach Durchführung der Planung (Differenz Plan- und Bestandsbewertung, also 33.930 - 33.078) ergibt eine leichte Aufwertung um 852 Punkte.

## **7 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine gemäß der europäischen FFH-Richtlinie geschützten Gebiete. Es sind auch keine nach diesem Recht besonders schutzwürdigen Biotoptypen betroffen. Es gibt nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung keinen Anlass, über die festgestellten Zwergfledermäuse hinaus noch nach den Anhängen der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten auf dem Gelände zu erwarten. Auf eine Verträglichkeitsvorprüfung wurde daher verzichtet.

## **8 Zusammenfassendes Fazit**

Als vergleichsweise großes Stadtentwicklungsprojekt sollen der Alte Schlachthof und ein Teil des angrenzenden Drieschplatzes als neu zu nutzende gewerbliche Braufläche von fast 2 ha Größe zwischen Indestraße, Inde und Friedhof erschlossen werden. Dazu wird der Bebauungsplan 308 „Alter Schlachthof – Drieschplatz“ aufgestellt. Vorlaufend erfolgte die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler, in deren Rahmen auch schon eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt wurde. 2025 ist dann noch eine spezielle Fledermausuntersuchung erarbeitet worden.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Planung vorbereitet wird, bewertet. Dieser ist allein schon aufgrund des im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades nur marginal. Das Volumen der Neubebauung nimmt eher in der Höhe als in der Fläche zu. Ein deutlich höherer Anteil der Bauflächen wird künftig aus gestalterischen Gründen begründet sein, weil die festgesetzte GRZ von 0,8 auch durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Selbst wenn in den Verkehrsflächen der Versiegelungsgrad zunehmen sollte, wird das durch neue Grünflächen im gewerblich genutzten Bereich kompensiert.

Wesentlich ist aus landschaftsökologischer Sicht, dass der Grünkorridor entlang des Indeufers einschließlich eines hier verlaufenden attraktiven Fuß- und Radweges unverändert erhalten bleibt und die Neubauten auch einen hinreichenden Abstand zu den großkronigen Alleebäumen (Linden und Pappeln) einhalten.

Auch entlang der Straße An der Wasserwiese stehen erhaltungswürdige Bäume, in der Regel ebenfalls Linden. Diese werden im Bebauungsplan nicht explizit zur Erhaltung dargestellt, sondern sind Teil der Verkehrsfläche. Erst im Zuge der weiteren Gebäudeplanung und den damit verbundenen Sachzwängen (z.B. im Hinblick auf die Lage von Einfahrten) wird sich herausstellen, ob sie beseitigt werden müssen. Insofern ist noch nicht abschließend zu bewerten, wieviele Bäume hier erhalten bleiben. Über ggf. notwendige Ersatzpflanzungen kann aber künftig über die Baumschutzsatzung entschieden werden.

Im aktuellen Gebäudebestand wurden im Rahmen einer gesonderten fachtechnischen Untersuchung einige Fledermausquartiere gefunden. Da keine besonders gefährdeten Arten und keine größeren Kolonien betroffen sind, ist der Verlust der vorhandenen Quartiere vertretbar, wenn im Rahmen der Neubebauung sowie in der Umgebung eine Anzahl künstlicher Hohlräume in Form von Fledermauskästen oder speziellen Einbausteinen nachgewiesen wird.

Aufgestellt:

**Anlagen:** 6 Standortfotos (Seiten 13-15)

Bestandsplan (1 : 1.500 in DIN A 4 quer)

Konfliktplan (1 : 1.500 in DIN A 4 quer)

Stolberg, den 16. Januar 2026





Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Inde, die hier zwar begradigt ist, aber begrünte Uferböschungen aufweist. (Fotos vom 22.11.2025)



Parallel verläuft ein attraktiver Fuß- und Radweg, der mit seinem Alleebaumbestand als öffentliche Grünfläche einen hohen Naherholungswert hat.



Weitere erhaltungswürdige Solitäräume begleiten die Straße An der Wasserwiese am Nordrand des Plangebietes.



Über deren Erhaltung kann erst bei der weiteren Detailplanung entschieden werden. Sie stehen teilweise sehr nahe an der künftigen Baugrenze.



Im westlichen Eingangsbereich zum Alten Schlachthof besteht eine dichte, aber ersetzbare Eingrünung durch Ziersträucher.



Die zur Innenstadt hin ausgerichtete Begrünung war zu Zeiten des Schlachthofes sinnvoll, bleibt in dieser Form aber vermutlich nicht erhalten.

BP 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz

Stadt Eschweiler, StädteRegion Aachen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bestand



# BP 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz

Stadt Eschweiler, StädteRegion Aachen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Planung



## Legende

- Park HM 2
- 80 % Baufläche HY 1
- Altbaumbestand
- 20 % Rasen HM 51
- Verkehrsfläche HY 1
- Erhaltung optional

Maßstab 1 : 1.500