

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 14 - JÜLICHER STRASSE/FRIEDENSSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

Stand: 08.04.2026

INHALT DER BEGRÜNDUNG**TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1	AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Heutige Situation.....	5
1.3	Planungsanlass und Ziel	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.5	Bebauungsplanverfahren.....	11
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
3	PLANUNGSINHALT	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
3.5	Verkehrsflächen	19
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	20
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
3.9	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
3.10	Zulässigkeit von Vorhaben	25
3.11	Örtliche Bauvorschriften	25
4	KENNZEICHNUNGEN	25
5	SONSTIGE HINWEISE.....	26
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	29
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	29
6.2	Verkehrliche Erschließung	30
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	31
7	UMWELTBELANGE.....	31
7.1	Umweltprüfung.....	31
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	31
7.3	Artenschutz	32
7.4	Bodenschutz.....	33
7.5	Wasserschutz.....	36
7.6	Immissionsschutz	38
7.7	Klimaschutz	39
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	42

TEIL B: UMWELTBERICHT

9	EINLEITUNG	43
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	43
9.2	Methodisches Vorgehen	44
9.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind	44
10	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
10.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...	46
10.1.1	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	46
10.1.2	Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt	50
10.1.3	Fläche und Boden.....	52
10.1.4	Wasser.....	55
10.1.5	Klima / Luft	58
10.1.6	Landschafts- und Ortsbild	60
10.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	61
10.1.8	Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.	61
10.1.9	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	63
10.1.10	Wechselwirkungen	64
10.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	64
10.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
10.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
11	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	65
11.1	Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .	65
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen	65
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	65
12	GUTACHTEN	66

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - liegt am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“, die hier bis Ende 2000 Öle, Fette und Schmierfette hergestellt hat, die unmittelbar angrenzende Friedensstraße und im Süden die zwischen Friedhof und Werks- gelände verlaufende Wegeparzelle.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße
- im Norden und im Osten durch die äußere Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufende Wegeparzelle (Gemarkung Eschweiler, Flur 17, Flurstück 411) entlang der Friedhofsmauer.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst vorrangig den südlichen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Detail wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße und durch die äußeren Parzellengrenzen der bestehenden Hausgruppe an der Jülicher Straße (Gemarkung Eschweiler, Flur 16, Flurstücke 282, 283, 284, 285 und 312)
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 342 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und einem ca. 4 m breiten Verschwenk Richtung Norden gegenüberliegend von Flurstück 312
- im Osten durch die östliche Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufenden Wegeparzelle 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 343 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und das Flurstück 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) zudem teilweise die Flurstücke 9/2 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) und das Flurstück 187 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den vorgenannten Flurstücken das Flurstück 342, die Flurstücke 282-285 und 312 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16), sowie einen Teil des Flurstückes 531, das Flurstück 111 und das Flurstück 97 (Gemarkung Eschweiler, Flur 98).

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

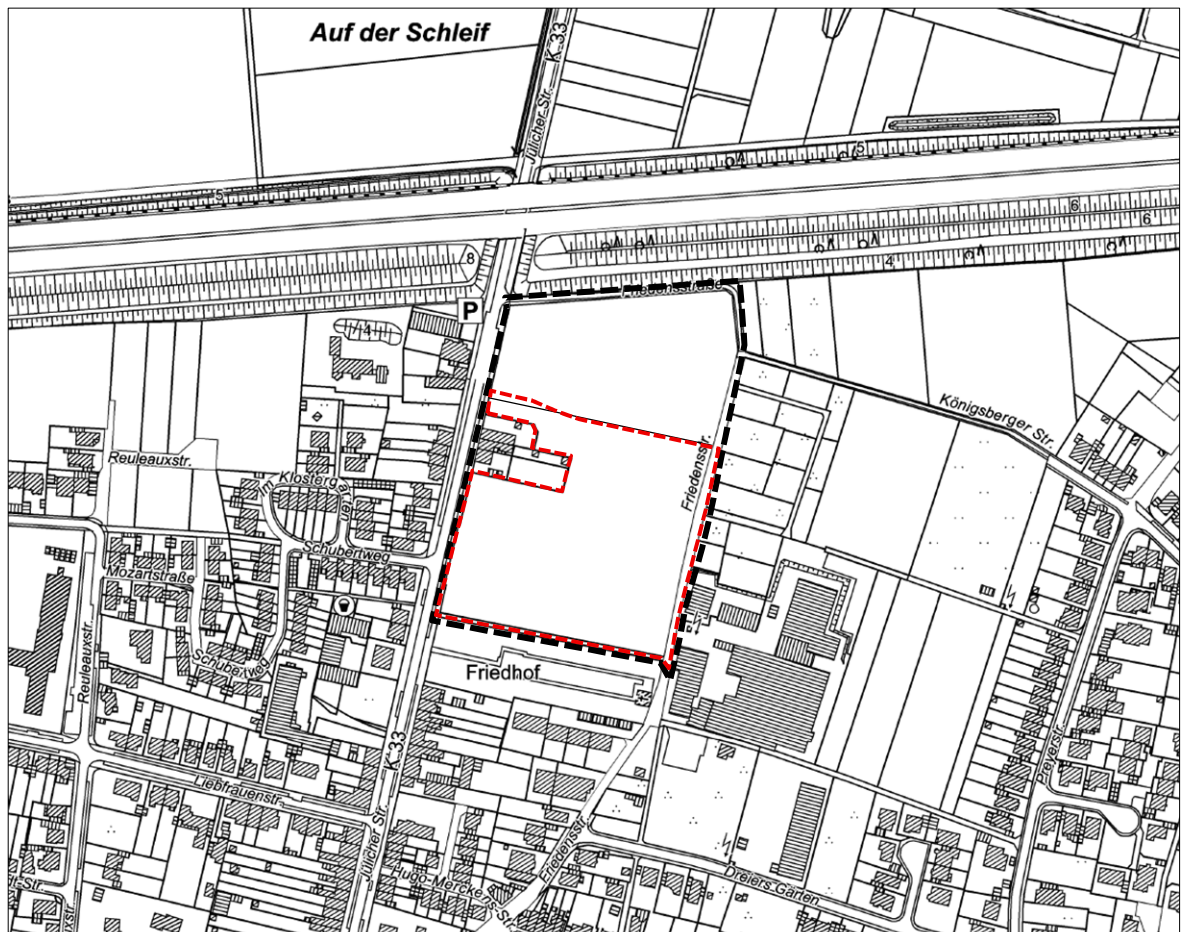


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 (schwarz) u. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot) [Quelle: Geobasis.nrw]

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 40.500 m². Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von ca. 23.000m² und entspricht damit einem Anteil von ca. 57 % des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die ehemals innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Betriebsgebäude des Mineralölwerkes „Wenzel & Weidmann“, später Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“ wurden beseitigt, so dass sich die Flächen heute als Industriebrache mit entsprechendem Gehölzanteil darstellen.

Es erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, mit denen das Grundwassermonitoring durchgeführt wird.

Die an der Jülicher Straße grenzständige Hausgruppe aus drei zweigeschossigen Wohnhäusern beinhaltet teilweise Fremdenzimmer.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn A4, die hier in Hochlage durch das Stadtgebiet geführt wird. Zur Südseite wurde zwar ein Lärmschutzwall errichtet, der aber für eine Wohnbebauung unmittelbar südlich der Autobahntrasse keinen hinreichenden Lärmschutz bietet. Eine weitere erhebliche Lärmquelle ist das Verkehrsaufkommen auf der Jülicher Straße.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine stillgelegte Gastrasse, deren Verlauf im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Ebenso verläuft entlang der nördlichen Grenze die Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath, welche ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Im Osten grenzt das Plangebiet im nördlichen Abschnitt an Kleingartenflächen, im südlichen Abschnitt an die Gewerbeflächen der ehemaligen „Lackfabrik Merckens/ VALSPAR“. Die Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes sollen zeitnah abgerissen werden.

Südlich des Plangebietes liegt der Evangelische Friedhof mit großkronigem Baumbestand. Südlich des Friedhofs schließt sich eine vorrangig dreigeschossige traufständige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise entlang der Jülicher Straße an.

Westlich des Plangebietes grenzen zwei dreigeschossige Hausgruppen und Doppelhäuser unmittelbar an die Jülicher Straße.

Das Plangebiet ist heute über die Jülicher Straße (K 33) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verbindet das Plangebiet Richtung Norden mit dem nächstgelegenen Ort „Dürwiß“ und im Süden über die „Kochsgasse“ mit der Hauptstraße „Indestraße“. Die Autobahnauffahrten „Eschweiler West“ und „Eschweiler Ost“ der Bundesautobahn A4 sind in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar südlich an der Jülicher Straße gelegene Bushaltestelle „Liebfrauenkirche“. Hier verkehrt halbstündlich die Buslinie 6 Richtung Eschweiler Bahnhof und Aldenhoven/Jülich Bahnhof und die Buslinie EW 2 Richtung Nothberg Dürwiß. 300 m östlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Vöckelsberg“. Hier verkehrt die Buslinie 48 nach Stolberg Mühlener Bahnhof. In ca. 450 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich die katholische Ganztagschule „Don-Bosco-Schule“, in 500 m Entfernung Richtung Norden die „KGS Dürwiß“.

Die weiterführende „Bischöfliche Liebfrauenschule“ liegt 250 m südwestlich, das städtische Gymnasium 550 m südöstlich des Plangebietes. Der katholische Kindergarten „St. Peter und Paul“ liegt ca. 350 m südlich des Plangebietes. Im ca. 500 m Entfernung befindet sich an der Königsberger Straße ein Spielplatz.

Der Eschweiler Marktplatz ist keine 600 m entfernt. Die Eschweiler Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in ca. 750 m Entfernung in südlicher Richtung. Am südlichen Ortsrand von Dürwiß liegen, in ca. 500 m Entfernung, insgesamt drei Lebensmittel-discounter.

Aufgrund der Lage am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler bestehen für die zukünftigen Bewohner*innen fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten unmittelbar östlich des Plangebietes und nördlich der Autobahn südlich der Ortslage Dürwiß. Zudem liegt der Blau-steinsee in 3 km Entfernung zum Plangebiet.



Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereiches VBP 14 [Quelle: Köln Geobasis NRW / eigene Bearbeitung, 2025]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der Aufgabe der ehemals gewerblich genutzten Flächen des Fuchs Areals werden durch die Neuplanung Flächen in Anspruch genommen, die im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Inanspruchnahme werden heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Im hinreichenden Abstand zur Autobahn A4 soll im südlichen Teilabschnitt vorrangig Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Dieser Teilbereich entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Mit der geplanten Bebauung soll ein zeitgemäßer und nachhaltiger Wohnungsbau sichergestellt werden.

Im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll der zentrale Standort der zukünftigen Hauptwache der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden. Die zentrale Lage des Plangebietes im

Zentrum des gesamten Stadtgebietes und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße sind dabei optimale Standortbedingungen für die geplante Hauptwache.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches im Jahr 2022 im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban entwickelt wurde.

1.4 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg“.

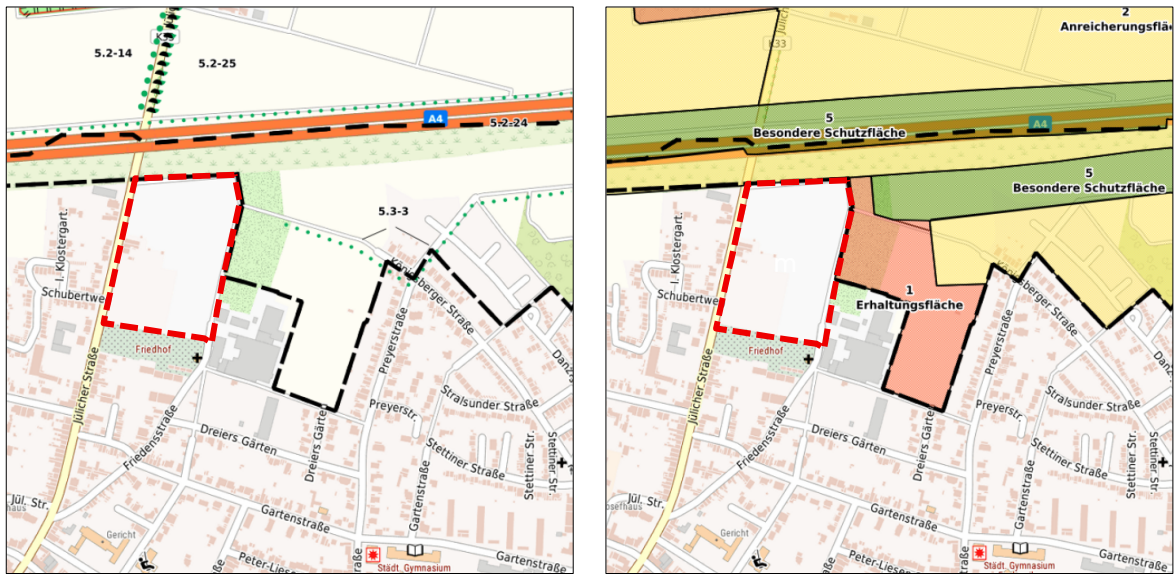


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte (links) und Ausschnitt aus der Entwicklungskarte (rechts) des Landschaftsplans III – Eschweiler-Stolberg – der StädteRegion Aachen [Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen, 2025]

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Jülicher Straße werden sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Jülicher Straße selbst wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse. Das Plangebiet wird als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

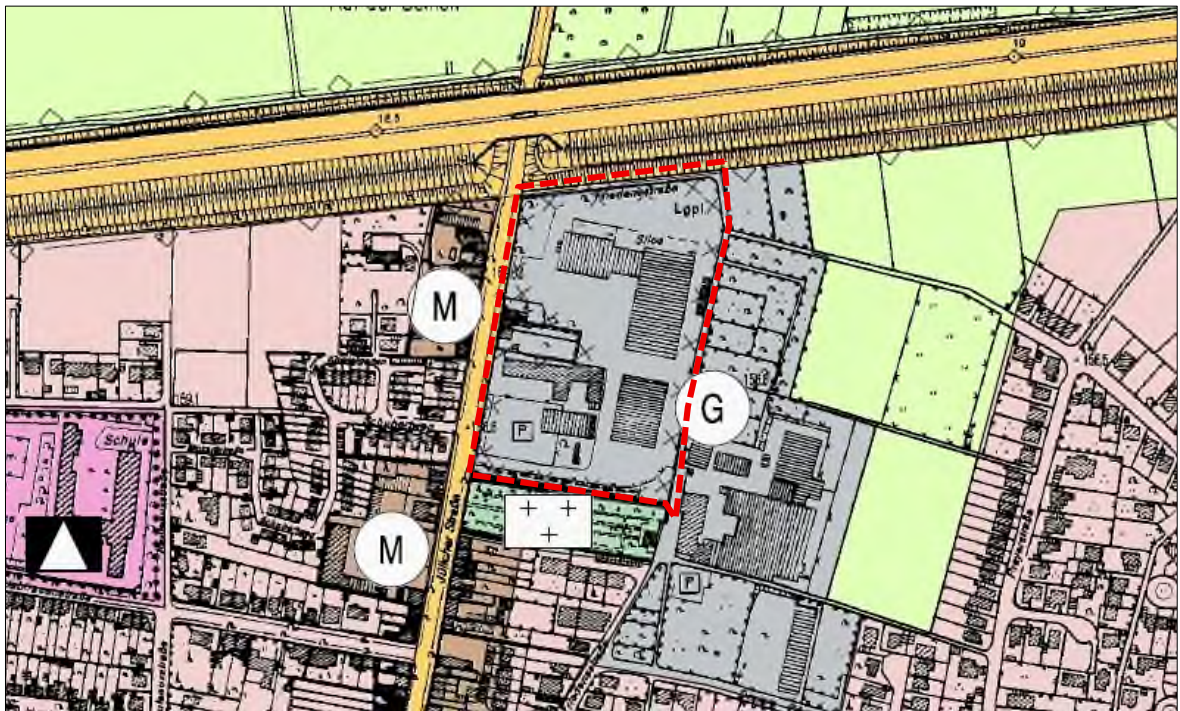


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan FNP 2009 [Quelle: Stadt Eschweiler, 2025]

Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt werden, mit dem Ziel, für die hier in diesem Verfahren betrachteten Flächen Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) darzustellen.

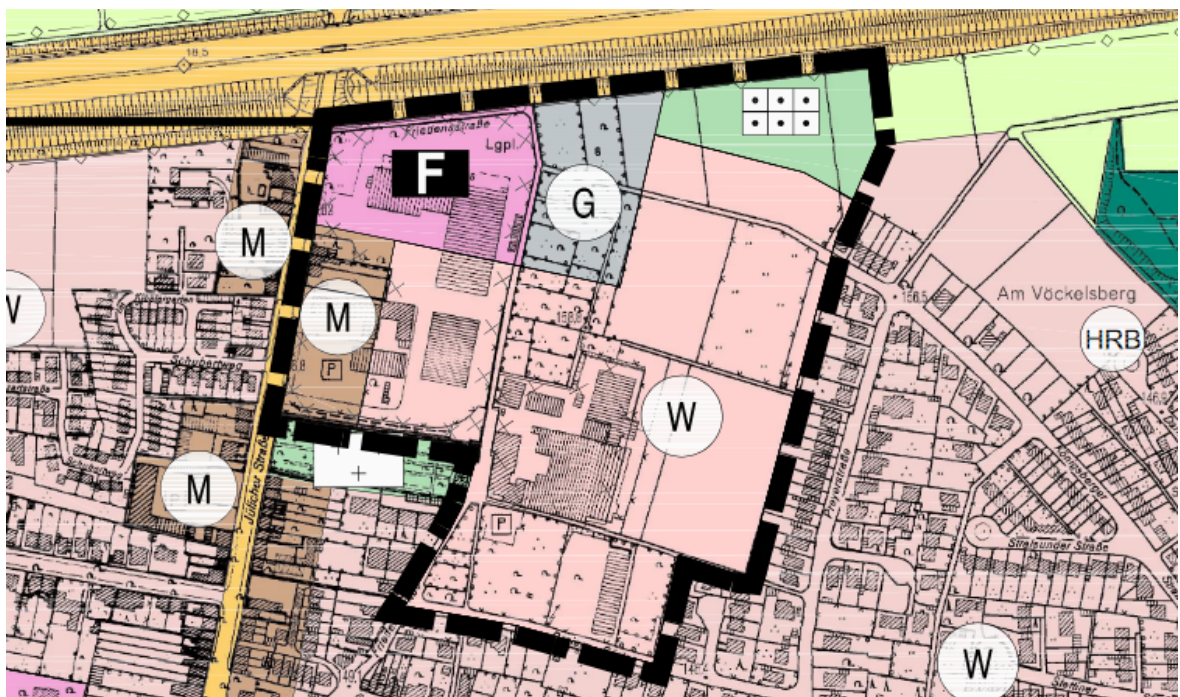


Abbildung 5: Entwurf 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand: 06.2025 [Quelle: Stadt Eschweiler, 2026]

Die gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bereits gestellte landesplanerische Anfrage wurde durch die Bezirksregierung Köln am 28.01.2025 positiv beschieden (AZ: 32/62.6-1-11.08-2024-01).

Bestehende Bebauungspläne:

Für den überwiegenden Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 wurde bereits am 22.03.2012 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss galt für den Bebauungsplan 137 A, der als Angebotsbebauungsplan entwickelt werden sollte und im Gegensatz zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14 nicht die angrenzenden Verkehrsflächen beinhaltete. Das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf 137A hatte eine gewerbliche Entwicklung zum Ziel. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Frühjahr 2012 wurde das Verfahren nicht weitergeführt und die Beschlüsse im Sommer 2024 aufgehoben.

Folgende Bebauungspläne liegen in Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan:

- Bebauungsplan 42 (rechtskräftig seit dem 16.09.1975) einschließlich der 3. Änderung 42.3 (rechtskräftig seit dem 30.09.1978)
- Bebauungsplan 42.2 - 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 01.06.1985)
- Bebauungsplan 121 (rechtskräftig seit dem 01.05.1980) einschließlich der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 17.10.1986)
- Bebauungsplan 257 (rechtskräftig seit dem 16.07.2003)

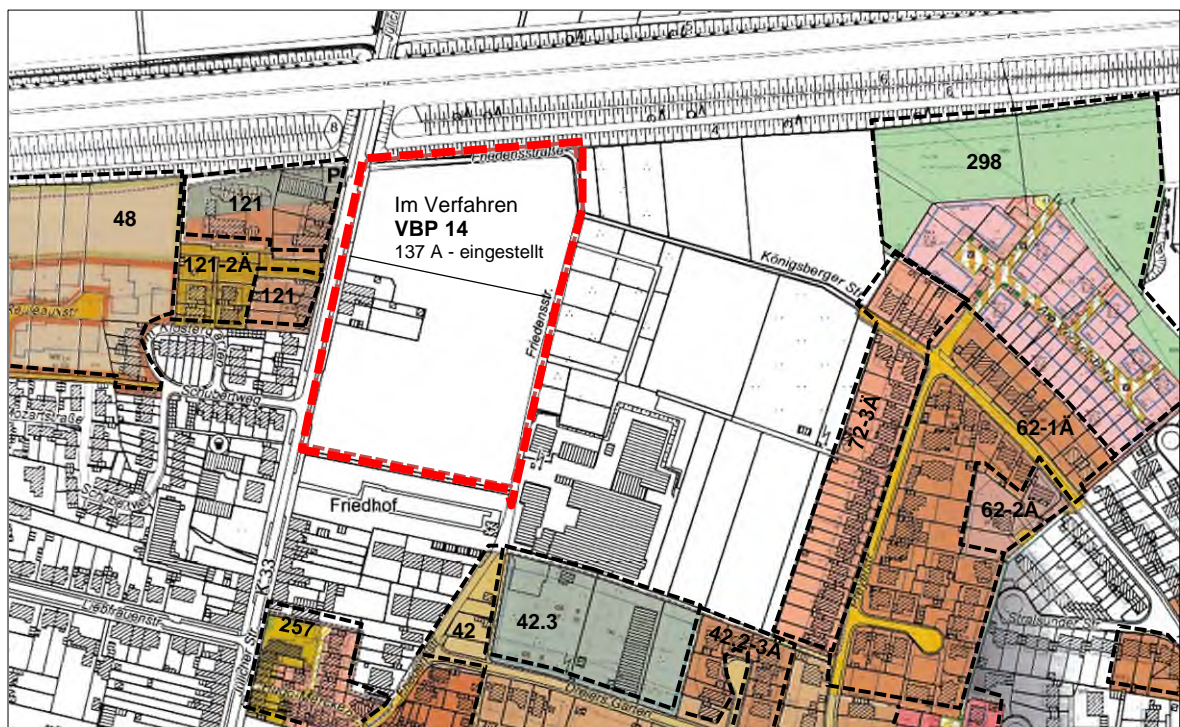


Abbildung 6: Übersicht über Bebauungspläne im und um das Plangebiet [Quelle: ALK der StädteRegion Aachen, 2025]

Rahmenkonzept:

Abbildung 7: Gesamtkonzept Standort Jülicher Straße [Quelle: NRW.Urban, 2022]

Auf Initiative der Stadt wurde die landeseigene Gesellschaft „NRW.Urban“ im Sommer 2016 beauftragt, im Rahmen des Projektes „Bau.Land.Leben“ Ideen für eine Aufwertung des Gebietes zu entwickeln. In den Jahren 2017–2021 wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Einzeleigentümern durchgeführt, die vorhandenen Restriktionen ermittelt, ein Nutzungskonzept erarbeitet und die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung untersucht. Im Ergebnis wurde schließlich für die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Preyerstraße ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt, welches im September 2022 im Planungs- Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieses Konzept sieht im nördlichen Teil entlang der Autobahn eine gewerbliche Entwicklung sowie Kleingartenanlagen vor. Für die südlich angrenzenden Flächen ist von West nach Ost eine gemischte Wohnnutzung, Geschößwohnungsbau, eine Grünzone, und eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern angedacht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht ca. 31 % des Rahmenplangebietes.

lang der Autobahn eine gewerbliche Entwicklung sowie Kleingartenanlagen vor. Für die südlich angrenzenden Flächen ist von West nach Ost eine gemischte Wohnnutzung, Geschößwohnungsbau, eine Grünzone, und eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern angedacht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht ca. 31 % des Rahmenplangebietes.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll aufgrund der Umweltproblematik nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sondern im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Demzufolge sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und anschließend in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße - bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der genannte Bebauungsplan umfasst dabei die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Flächen, die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf für das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht drei Teilbereiche vor.

Der nördliche Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.500 m² für die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr. Das Gebäude soll derart angeordnet werden, dass in Richtung südlich gelegenen Wohngebiet aus Lärmschutzgründen eine möglichst geschlossene Gebäudefassade ausgebildet wird. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge soll im Westen unmittelbar zur Jülicher Straße sowie im Osten zur Friedensstraße erfolgen.

Im mittleren Teilbereich werden die Flurstücke der Bestandsgebäude entlang der Jülicher Straße in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend dem Bestand planungsrechtlich festgesetzt.

Der verbleibende Teilbereich umfasst das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die interne Erschließung erfolgt über eine bis zu 15,5 m breite Planstraße, die den Vorhaben- und Erschließungsplan am nördlichen Rand von der Jülicher Straße bis zur Friedensstraße quert. Von dieser Querverschließung (Planstraße 1) zweigt eine weitere halbringförmige bis zu 11,5 m breite Planstraße (Planstraße 2) Richtung Süden ab, die nach ca. 70 m im rechten Winkel abknickt und an die Friedensstraße anbindet. Um einen Teil des zukünftigen Verkehrsaufkommens Richtung Süden über die Friedensstraße abführen zu können, wird die Friedensstraße auf eine Gesamtbreite von ca. 12,9 m ausgebaut. Der Ausbau soll auf der Westseite der heutigen Friedensstraße erfolgen.

Am südlichen Rand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als Wegeverbindung zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße ein Rad- und Fußweg für die Allgemeinheit vorgesehen.

Die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen entlang der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im mittleren Bereich einen Platz ausbilden, welcher als öffentlicher Platz der Allgemeinheit dienen soll. Die dargestellten Gebäude bestehen aus einer unterschiedlichen Anzahl von Gebäudeabschnitten. Im zentralen Bereich ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich zurückspringendem Nichtvollgeschoss vorgesehen. Ansonsten ist eine Dreigeschossigkeit zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses geplant, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Die obersten Dachabschlüsse sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung hergestellt werden.

Innerhalb der Bebauung sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Entlang der Jülicher Straße besteht die Absicht betreutes Wohnen anzubieten. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 240 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Konstellationen vor.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen dabei die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen durch eine Vegetationstragschicht begrünt werden, wodurch einem Aufheizen großflächiger versiegelter Flächen und damit der Bildung von Hitzeinseln innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden kann.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Planstraßen und der Friedensstraße vorgesehen.

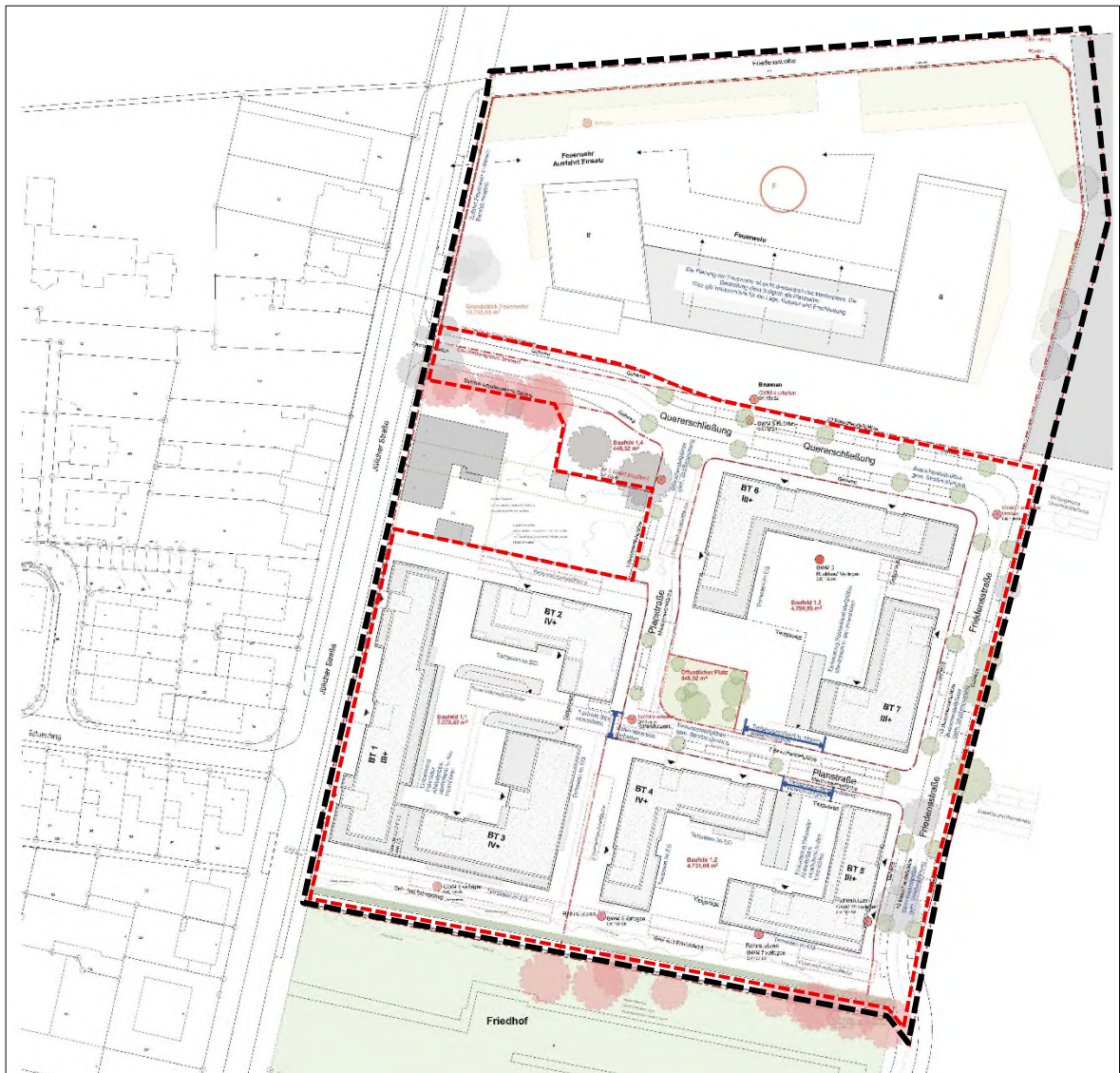


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf - Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 (schwarz) u. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot) [Quelle: Architekten Huthweiker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]



Abbildung 9: Ansichten 1 [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]



Abbildung 10: Ansichten 2 [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2026]

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Hauptwache der Feuerwehr vorgesehenen Flächen sollen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen beispielsweise Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleide- und Sozialräume, Werkstätten, Schulungs-, Seminar- und Büroräume sowie Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen.

Die Bauflächen entlang der Jülicher Straße sind als Urbanes Gebiet geplant. Damit soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Bebauung eine innerstädtisch angepasste Dichte ermöglicht werden. Die weiteren Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Innerhalb des Urbanen Gebietes sind ebenso die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte, Tankstellen) nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Urbane Gebiet wird aufgrund der Lage und der angestrebten höheren Verdichtung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Grundflächenzahl gesondert festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität für die zukünftige Nutzungen ermöglichen zu können sowie auf Grund des allgemein hohen Flächenbedarfs für Übungs- und Verkehrsflächen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch sonstige Nebenanlagen allgemein um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Innerhalb des südlich der Planstraße 2 gelegenen Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass durch Tiefgaragen die normierte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden darf. Ziel ist es durch die Festsetzung, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen für den Aufenthalt zu generieren, indem der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden kann.

Voraussetzung für diese Überschreitung ist, dass die nicht überbauten Tiefgaragenanteile mit mindestens 60 cm begrüntem Erdreich überdeckt werden. Damit wird gewährleistet, dass die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen den Anwohnenden für Freizeitaktivitäten, für Kleinkindspielen und für soziale Kontakte zur Verfügung stehen und damit die Wohnqualität des Umfeldes erhöht wird.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand entlang der Jülicher Straße. Die bestehende Bebauung weist zumeist 2 bis 3 Vollgeschosse mit zusätzlich nutzbarem Dachgeschoss auf.

Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Jülicher Straße, der Friedensstraße sowie entlang der querenden Planstraße maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Südlich und westlich des zentralen Platzbereiches sollen bis zu 4 Vollgeschosse ermöglicht werden. Mit der Zulässigkeit von viergeschossigen Gebäuden südlich des zentralen Platzes bei einer GRZ von 0,4 wird in Kauf genommen, dass der Orientierungswert für die GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 hier nicht eingehalten werden kann.

Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen.

Die Zulassung von vier Vollgeschossen im zentralen Bereich dient insbesondere der effizienten Ausnutzung der verfügbaren Flächenressourcen im Sinne eines flächensparenden Bauens und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, wird dabei eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber einer weiteren Ausweitung der Grundflächenzahl bewusst bevorzugt.

Zugleich unterstützt die erhöhte bauliche Dichte im Umfeld des zentralen Platzbereiches die Ausbildung eines funktionalen und räumlichen Mittelpunkts. Die höhere Geschossigkeit trägt dazu bei, die Nutzungsintensität und Belebung dieses Bereiches zu stärken und somit eine quartiersprägende Adresse mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Gleichzeitig ermöglicht sie eine größere Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen, wodurch unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden kann.

Ergänzend wird die städtebauliche Dichte durch freiraumplanerische Maßnahmen begleitet. Hierzu zählen die Anlage des zentralen Platzbereiches als nicht überbaubare Fläche, die Schaffung einer begrünten Fläche als abschließendes Element um den Platzbereich sowie der Erhalt prägender Baumstrukturen im Süden. Zudem werden insgesamt mindestens 30 neu anzupflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in Verbindung mit den zu erhaltenden Baumstrukturen ein durchgrüntes Netz innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Elemente tragen zur Gliederung des Quartiers bei und sichern gleichzeitig eine hohe Freiraumqualität.

Über die Vollgeschosse hinaus wird zusätzlich ein weiteres Geschoss zugelassen, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Durch diese Nicht-Vollgeschosse wird eine dem innenstadtnahen Standort entsprechende Gebäudehöhe mit einer guten Ausnutzung gewährleistet, während gleichzeitig das Gebäudevolumen nach oben hin abnimmt und sich die Massivität der Gebäude optisch verringert. Des Weiteren wirken die Gebäude dadurch architektonisch aufgelockert und es werden große Dachterrassen ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Vorliegend besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiedernutzbarmachung der seit Jahren brachliegenden Flächen sowie an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Trotz mehrfacher Interessensbekundungen ist eine bauliche Entwicklung bislang ausgeblieben. Ursächlich hierfür ist insbesondere der erhebliche Sanierungsbedarf infolge vorhandener Altlasten, der mit erhöhten wirtschaftlichen Anforderungen an eine Entwicklung des Standortes verbunden ist.

Obwohl bereits der Rückbau bestehender Strukturen erfolgt ist und verschiedene Sanierungsmaßnahmen vorbereitet wurden, verbleiben im weiteren Verfahren zusätzliche Maßnahmen, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren und umzusetzen sind. Vor diesem Hintergrund ist

eine angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung insgesamt sicherzustellen. Die im Bebauungsplan vorgesehene differenzierte Dichte- und Höhenentwicklung – insbesondere die Zulassung von bis zu vier Vollgeschossen im zentralen Bereich – trägt diesem Umstand Rechnung und ermöglicht erst die Aktivierung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung.

Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen werden als Maximalwert oder als Mindest- und Maximalwert festgesetzt, um besonders im Urbanen Gebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet eine städtebauliche Homogenität der geplanten Bebauung sicherzustellen.

Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen erforderlich werden. Für diese Zulässigkeit wird die Höhe dieser Anlagen auf max. 2,00 m beschränkt. Um keine dominante Wirkung entfalten zu können, müssen Aufbauten bei Flachdächern mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Feuerwehrübungsturm) überschritten werden. Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, da bestimmte bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Funktionsfähigkeit einer Feuerwehr zwingend notwendig sind, aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten müssen. Hierzu zählen insbesondere Übungstürme, die der realitätsnahen Ausbildung und Schulung der Einsatzkräfte dienen. Deren Höhe orientiert sich an praxisgerechten Einsatzszenarien und kann nicht an die im übrigen Plangebiet festgesetzten Maßstäbe der baulichen Nutzung angepasst werden.

Darüber hinaus können auch technische Aufbauten, wie beispielsweise Anlagen zur Belüftung, Schlauchtrocknung oder sonstige betriebsbedingte Einrichtungen, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich machen. Diese Anlagen sind funktional notwendig, treten jedoch gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet in Erscheinung und haben aufgrund ihrer begrenzten Grundfläche sowie ihrer spezifischen Nutzung keine maßgeblichen städtebaulichen Auswirkungen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Generell wird auf die „Kann“-Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen, wonach eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss. Ziel der Planung ist es, eine klare räumliche Fassung des öffentlichen Raums, insbesondere entlang der Jülicher Straße im Urbanen Gebiet sowie im Bereich der inneren Erschließungsstraßen zu ermöglichen und gleichzeitig in den rückwärtigen Bereichen eine differenzierte Gliederung der Baukörper zuzulassen. Hierfür ist es erforderlich, im Einzelfall sowohl geschlossene Bauformen (z. B. zur Ausbildung von Raumkanten) als auch unterbrochene bzw. gegliederte Baukörper anordnen zu können.

Die städtebauliche Ordnung wird dabei nicht über die Bauweise, sondern durch andere Festsetzungen, insbesondere durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gebäudehöhen hinreichend gesteuert. Diese ermöglichen eine gezielte Ausbildung der gewünschten blockhaften Strukturen bei gleichzeitiger Wahrung ausreichender Freiflächen für die architektonische und funktionale Ausgestaltung.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen:

Die überbaubaren Flächen werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend des städtebaulichen Entwurfs durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplante städtebauliche Ordnung im weiteren Planungsverlauf gewahrt wird.

Die straßenabgewandten Baugrenzen dürfen generell durch Terrassen und Balkone um maximal 3,00 m auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Baukörperanordnung gewährleistet. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden die überbaubaren Flächen großflächig festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität der zukünftigen Bebauung gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines klimaangepassten Wohngebietes sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und Terrassen aus einem wasserdurchlässigen und sickerfähigen Material zu befestigen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger und sickerfähiger Materialien wird die Versiegelung der Flächen reduziert, was den natürlichen Wasserhaushalt unterstützt, Regenwasser versickern lässt und somit Überschwemmungen und Starkregenrisiken entgegenwirkt. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Minderung von Hitzeeffekten im Quartier bei, da wasserdurchlässige Oberflächen weniger Wärme speichern als versiegelte Flächen. Ausgenommen hiervon sind die zusätzlich gekennzeichneten Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

Zudem sind die Vorgartenflächen grundsätzlich von Nebenanlagen und baulichen Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauseingang als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten ist gemäß § 8 BauO NRW nicht zulässig.

Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

Die Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen festgesetzt, um einerseits die städtebauliche Struktur zu gliedern und eine grüne Aufenthaltsqualität zu schaffen und andererseits ökologische Funktionen wie Biodiversität, Luftreinigung und Mikroklimaregulation zu fördern. Die dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Vorgärten verhindert eine weitere Flächenversiegelung durch Schotter- oder Steingärten und trägt zur Schaffung eines naturnahen Wohnumfeldes bei.

3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr für die Anwohnenden soll innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes generell in Tiefgaragen untergebracht werden. Aus diesem Grund werden innerhalb des Bebauungsplanes Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen für den Aufenthalt, die Erholung und die Gestaltung von Grünbereichen zu generieren. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen werden die oberirdischen Flächen von Stellplätzen freigehalten, wodurch großzügige, durchgrünte Aufenthaltsflächen entstehen. Dies ermöglicht die Anlage von Vegetationsflächen, Spiel- und Begegnungsbereichen und verbessert gleichzeitig die Mikroklimaqualität im Quartier.

Technisch oder nutzungsbedingt erforderliche und baulich untergeordnete Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen und Flucht- und Rettungswege aus der Tiefgarage können im Einzelfall ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll vorrangig durch die West-Ost verlaufende Planstraße 1 erschlossen werden. Diese Querspange soll zukünftig auch östlich angrenzende Erweiterungsflächen entsprechend dem Rahmenkonzept (s. Kapitel 1.4 „Übergeordnete Planungen“, Unterpunkt „Rahmenkonzept“, Teil A) an die Jülicher Straße anbinden. Analog zu dieser Bedeutung soll die Straße alleeartig mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut werden, um damit eventuell auch Busverkehre aufnehmen zu können. Die Planstraße 1 wird in einer Gesamtbreite von 15,50 m mit beidseitigen Stellplatzflächen und Gehwegen ausgebaut. Im Einmündungsbereich zur Jülicher Straße wird die Planstraße, um den südlich angrenzenden Baumbestand erhalten zu können, um ca. 4,00 m Richtung Norden verschwenkt.

Im Einmündungsbereich wird die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Süden aufgeweitet. In diesem Bereich sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume weitere Stellplatzanlagen möglich, sollte der Stellplatzbedarf zukünftig steigen. Sollte der Bedarf an Stellplätzen durch die bereits eingeplanten öffentlichen und privaten Stellplätze zukünftig auch weiterhin gedeckt werden können, sind die verbleibenden Flächen flexibel als Grün- oder Aufenthaltsflächen nutzbar.

Die am östlichen Plangebietsrand gelegene Friedensstraße dient ebenfalls der Erschließung des Plangebietes und soll deshalb innerhalb des Plangebietes auf eine Breite von 12,90 m ausgebaut werden. Die südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Verkehrsflächen der Friedensstraße sollen im Rahmen der Umsetzung des Masterplan-Ost verbreitert werden.

Die beiden vorgenannten Erschließungsstraßen werden durch die abknickende Planstraße 2 zu einem Straßenring komplettiert. Die Planstraße 2 wird in einer Breite von 8,50 m als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Planstraße 1 wird die Planstraße 2 auf 11,50 m verbreitert, um einen sicheren und geregelten Verkehrsfluss gewährleisten zu können.

Die Planstraße 2 weitet sich im Kurvenbereich nach ca. 50 m zu einer ca. 350 m² großen Fläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ auf. Die Platzfläche liegt zentral innerhalb des Plangebietes und dient als öffentliche Gemeinschafts- und Aufenthaltsfläche. Die Platzfläche wird zweiseitig durch Gehölzpflanzungen auf dem angrenzenden Baugebiet räumlich gefasst.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine 6,0 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche dient einerseits der Sicherung eines Geh- und Radweges für die Allgemeinheit als Verbindung zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße. Andererseits wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträgern festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb dieser Fläche sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig. Dadurch wird die ganzheitliche Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation und weiteren Versorgungsleitungen gewährleistet. Darüber hinaus dient die Fläche als weiterer Rettungsweg zur Befahrung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.

Zur Sicherung der stillgelegten Gastrasse und der Kraftstofffernleitung, die entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verlaufen, werden die Trassen und die seitlichen Sicherheitsabstände, die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Fläche für

den Gemeinbedarf liegen, als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Jegliche bauliche Maßnahmen sowie die Pflanzung von Bäumen innerhalb dieser Flächen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Schaffung eines durchgrünten Plangebietes werden umfassende Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, die im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen gliedern die Freiraumstruktur, erhöhen die Aufenthaltsqualität, verbessern das Mikroklima und steigern die Attraktivität der Wegeverbindungen. Gleichzeitig tragen sie zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers bei.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die unmittelbar an die zentrale Platzfläche angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Platzfläche einzugrünen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Begrünung wird die Platzfläche optisch eingefasst und räumlich gegliedert, wodurch ein klarer, städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers entsteht. Gleichzeitig schaffen die bepflanzten Randflächen eine angenehme, natürliche Atmosphäre, die zum Verweilen, Spielen und zur Begegnung der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner einlädt. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen zur Wahrung des begrünten Erscheinungsbildes nicht zugelassen.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 Laubbäume einer Art nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² Größe anzulegen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum nach Pflanzliste 1 im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzungen werden die großflächig versiegelten Flächen optisch aufgelockert und das Aufheizen der Flächen reduziert.

Erhaltung von Bäumen:

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Mit der Erhaltung der Baumgruppe südlich der Planstraße 1 wird die Gliederung des Plangebietes unterstützt und der Eingang in das Quartier optisch hervorgehoben.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets werden in einer Breite von 5,00 m Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sollen die bestehenden Grünstrukturen innerhalb dieser Flächen sowie die Kronen der auf der angrenzenden Friedhofsfläche stehenden Bäume geschützt werden. Die Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden am westlichen und östlichen Rand ebenfalls mit Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Ziel ist

es, den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und eine naturnahe, klimaangepasste Umgebung zu schaffen. Entlang der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsflächen kann der Baum- und Gehölzbestand aufgrund der hier verlaufenden Kraftstofffernleitung nicht gesichert werden.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Vegetationsflächen zu erhalten. Für die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann eine bedarfsgerechte Unterbrechung der Pflanzflächen für Alarmausfahrten erfolgen. Diese Regelung gewährleistet die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Feuerwehr, während gleichzeitig der Schutz und die nachhaltige Erhaltung der Gehölzbestände weitgehend sichergestellt werden kann.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberbodenabdeckung:

Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen, ist generell im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich.

Begrünung nicht überbauter Flächen:

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht für bauliche Anlagen genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten wird generell ausgeschlossen. Damit soll der Versiegelungsgrad beschränkt, eine Durchgrünung gewährleistet und eine Überhitzung der Flächen in den Sommermonaten vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund sind nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,60 m betragen und mindestens 60 % der Fläche überdecken. Mit dieser Festsetzung soll gleichzeitig die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße 1 bis zur Kappungsgrenze von 0,65 kompensiert werden.

Dachbegrünungen:

Flachdächer von Hauptgebäuden im MU und WA sind mindestens extensiv zu begrünen. Auch in Bereichen mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung unter Vermeidung von Hitzeinseln. Mit Blick auf eine zukunftsfähige nachhaltige Energiegewinnung durch PV-Anlagen kann der Ertrag der PV-Module nachweislich durch den kühlenden Effekt der Gründächer erhöht werden.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie Pflanzen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen (haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer. Mindestens zwei Drittel der Dachflächen sind zu begrünen.

3.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Urbane Gebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Orientierungswerte für MU-Gebiete werden um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A). Die höchsten Lärmpegel wurden entlang der Jülicher Straße ermittelt.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete, hier hilfsweise für die Nutzung als Feuerwache herangezogen, wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Baulicher Schallschutz:

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$, aufweisen. Dabei gilt:

$$R'_{w, ges} = L_a - K \text{ Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Abbildung gekennzeichnet (siehe Begründung Teil A Abbildung 11 oder Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 4.3, Abb. 4.3.1, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehr von $L > 62$ dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von über 58 dB(A) vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Wenn auf eine schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen verzichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vor dem Schlafräumfenster vorliegt. Verfügt ein Schlafraum über mehr als ein Fenster, ist es ausreichend, wenn vor einem dieser Fenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vorliegt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] tatsächlich niedriger ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'_{w} , ges zulässig. Gleiches gilt, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung niedrigerer Anforderungen für den notwendigen Schallschutz ausreichend ist.

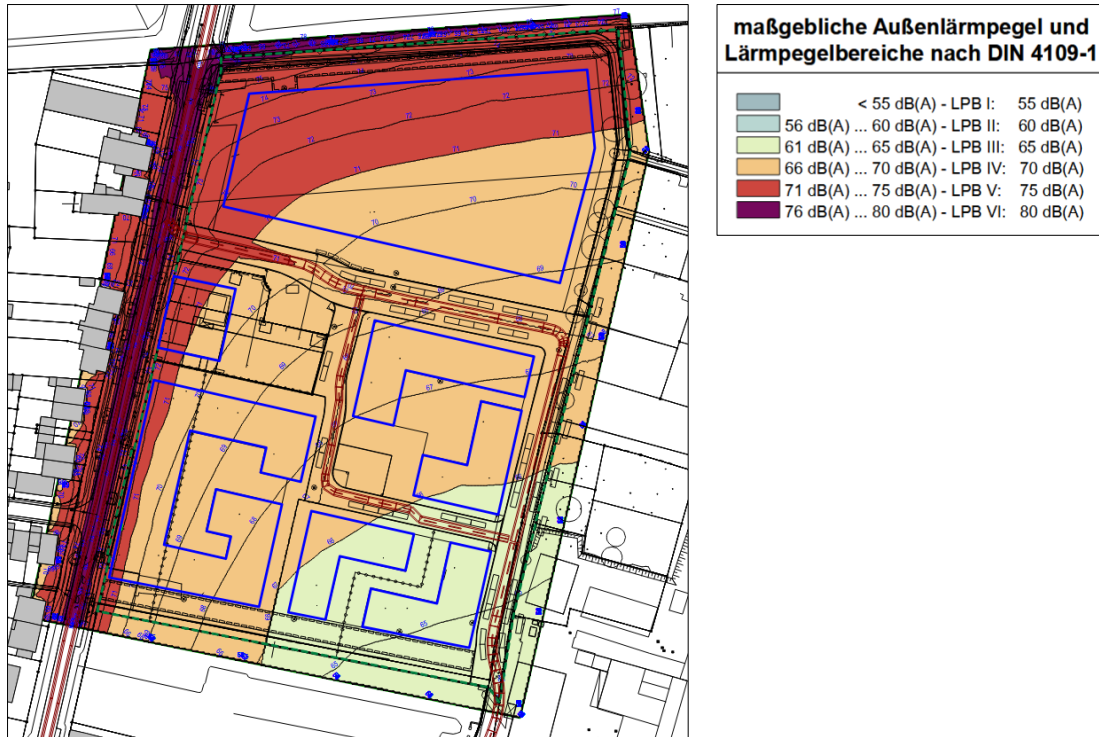


Abbildung 11: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]



Abbildung 12: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, Bereich mit Beurteilungspegeln >62 dB(A), Zeitraum tags [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

Auswirkungen des Mehrverkehrs:

Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist auch bei geringfügigen Erhöhungen (weniger als 3 dB(A)) ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten (vgl. insb. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Als Orientierung der Erheblichkeit von Erhöhungen unterhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann der Auslösewert von ganzzahlig aufgerundet 3 dB als Zunahme gemäß 16. BImSchV herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab, ab welcher Höhe der Immissionen überhaupt Erhöhungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, herangezogen werden. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, sind zumindest nicht kritischer zu bewerten als Straßenneubaumaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für den Prognose-Nullfall und den Planfall werden die Verkehrsgeräuschimmissionen an den relevanten Wohngebäuden ermittelt, an denen aufgrund ihrer Lage zu den Straßen die höchsten Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts resultieren. Die höchsten Beurteilungspegel werden am IO 4 (Jülicher Straße 77) mit 69,5 dB(A) tags und 59,6 dB(A) nachts ermittelt. Die Pegelerhöhungen betragen an diesem Immissionsort 0,3 dB(A) am Tag und 0,6 dB(A) in der Nacht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen:

Die Bauausführungen der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung auszustatten. Der

Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

3.10 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 verpflichtet.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Diese Einfriedungen sind generell derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

Mit dieser Festsetzung soll das grüingeprägte Erscheinungsbild trotz hoher Versiegelung unterstützt und die Grünvernetzung gefördert werden.

Generell werden innerhalb des Plangebietes massive Mauern, Beton- oder Gabionenwände als Einfriedungen ausgeschlossen, um damit einen optisch durchlässigen Charakter des Plangebietes zu fördern.

Fassadengestaltung und Oberflächen:

Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen sind mit hellen Materialien mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR-Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen. Damit soll der Ausbildung von Wärmeinseln vorgebeugt werden.

Dachform:

Dächer sind generell als Flachdächer auszubilden. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10 %. Diese Festsetzung dient neben der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbilds dem Ziel, die Dächer weitestgehend begrünen und für Photovoltaikanlagen nutzen zu können.

Innerhalb des MU südlich des Einmündungsbereiches sind zusätzlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung von Satteldächern orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des MU.

4 KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der Städte-Region Aachen unter der Nummer 5103/0042 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf die Hinweise unter IV.10.2 und IV.10.3 wird verwiesen.

Bei der mit dem Planzeichen 15.12 gemäß PlanZV 90 zusätzlich gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt es sich um eine Altlastenfläche, für die seitens der Städte-Region umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

5 SONSTIGE HINWEISE

Aufgrund von Anregungen oder Vorgaben der entsprechenden Behörden wurden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen.

Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde können trotz der vorausgegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen wird.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden.

Kampfmittelbeseitigung:

Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erdbebenzone:

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Tektonische Störung:

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

Grundwasserverhältnisse:

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

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

Grundwassermessstellen:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM 1-10) sowie der Brunnen (BR 1) sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

	x	y
GWM 1	32307729,437	5634151,122
GWM 2	32307838,800	5634046,734
GWM 3	32307791,500	5634034,450
GWM 4	32307773,976	5634077,411
GWM 5	32307772,735	5634071,807
GWM 6	32307733,290	5633939,507
GWM 7	32307775,241	5633934,601
GWM 8	32307689,403	5633947,433
GWM 9	32307741,308	5633991,958
GWM 10	32307804,202	5633938,011
BR 1	32307749,292	5634056,002

Starkregen:

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024, ist am südwestlichen Rand des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis mit Überschwemmungen von bis zu 50 cm zu rechnen. Es wird den jeweiligen Eigentümern empfohlen Zutritts- und sonstige Öffnungen innerhalb zukünftiger Gebäude unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

Mutterboden:

Nach § 202 BauGB ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten:

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 gem. Plan ZV90 gekennzeichneten Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A 70.4 „Bodenschutz und Altlasten“ der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen.

In den Bereichen mit Bodenauffüllungen, die erhöhte Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV aufweisen (siehe Begründung Abbildung 13, Teil A), ist der Bodenaushub fachgerecht separat zu entsorgen. In Bereichen von Fundamenten und Tiefgaragen außerhalb dieser Flächen können zusätzliche Entsorgungen erforderlich werden.

Bergbau:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

Erlaubnisfelder:

Das Plangebiet liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Artenschutz (Rodungen):

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Brut- und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

Artenschutz (Außenbeleuchtungen):

Für Außenbeleuchtungen sollten nach Möglichkeit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung von Licht soll durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und der Reduzierung der Helligkeit minimiert werden.

Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Hausdrainagen:

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

Thermische Anlagen:

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

Anbaubeschränkungszone:

Für Flächen nördlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A4 gilt, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland bedürfen.

Militärischer Zuständigkeitsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Unterirdische Leitungen:

Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden unterirdischen Leitungen sowie die Schutzstreifen der Trassen sind nachrichtlich innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die maßgeblichen Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen befinden sich teils außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Fläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL 2) entsprechen dem sich auf den Flächen für den Gemeinbedarf befindenden Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung. Innerhalb der Schutzstreifen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Jegliche baulichen Maßnahmen oder die Pflanzung von Bäumen in diesen Bereichen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Zisternen und Brauchwassernutzung:

Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung:

Da es sich um einen Standort nördlich der zentralen Eschweiler Innenstadt handelt, wird in den bereits vorhandenen Straßen Jülicher Straße und Friedensstraße aktuell die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, etc. durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund möglicher Grundwasserkontaminationen unzulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Aufgrund der bisherigen Bebauung ist § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Im Rahmen der 28. Flächennutzungsplanänderung wurde zur Überprüfung der Netzkapazität des Niederschlagswasserkanalnetzes ein ganzheitliches hydraulisches Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, erstellt.

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität über Regenrückhaltevorrichtungen innerhalb des Plangebietes gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Empfohlen wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser mit maximal 50 l/s.

Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung aus den Erschließungsgebieten keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche auch nach Umsetzung der östlichen Potenzialflächen erwarten lässt. Gemäß Untersuchung zeigt sich vielmehr eine leichte Verbesserung der Situation im Vergleich zum bisherigen Bestand.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolumen gemäß hydrodynamischer Kanalnetzrechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrachtung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig. Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird wie das Niederschlagswasser über ein Mischwasserkanalsystem in das städtische Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Das neu geplante Mischwasserkanalsystem verläuft generell innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft eine Kanaltrasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Mischwasserkanals wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einem GFL-Recht gesichert. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden unmittelbar an den Kanal innerhalb der Jülicher Straße angeschlossen.

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:

Die Löschwasserversorgung wird über die lokal ansässigen Versorger gewährleistet. Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Abschätzung des heutigen und des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG Aachen November 2024 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Gemäß dieser Verkehrsuntersuchung liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag. Die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung in die Jülicher Straße heute mit rund 2.900 Kfz/Tag belastet.

Nach der Verkehrsmengenabschätzung ist durch das Bebauungsplangebiet ein zusätzliches Aufkommen von ca. 1.200 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Dieses Aufkommen berücksichtigt die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge der Feuerwehr. Durch das zusätzliche östlich gelegene Baugebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen um weitere 2.150 Kfz/Tag. Es wird davon ausgegangen, dass rund 80 % des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet über die Jülicher Straße verlaufen wird. Nach Erschließung der östlichen Potenzialflächen wird davon ausgegangen, dass ca. 60 % des Verkehrsaufkommens ebenfalls über die Jülicher Straße abgewickelt wird.

Gemäß Verkehrsgutachten erfordert das Verkehrsaufkommen keine zusätzlichen Abbiegespuren innerhalb der Jülicher Straße und auch nicht innerhalb der Querspanne.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte entlang der Jülicher Straße zeigen, dass eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität nach Umsetzung des Bauvorhabens zu erwarten ist.

Der verbleibende Teilbereich umfasst das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die interne Erschließung erfolgt über eine bis zu 15,5 m breite Planstraße, die den Vorhaben- und Erschließungsplan am nördlichen Rand von der Jülicher Straße bis zur Friedensstraße quert. Von dieser Querschließung (Planstraße 1) zweigt eine weitere halbringförmige bis zu 11,5 m breite Planstraße (Planstraße 2) Richtung Süden ab, die nach ca. 70 m im rechten Winkel abknickt und an die Friedensstraße anbindet. Um einen Teil des zukünftigen Verkehrsaufkommens Richtung Süden über die Friedensstraße abführen zu können, wird die Friedensstraße auf eine Gesamtbreite von ca. 12,9 m im Trennungsprinzip ausgebaut. Der Ausbau soll auf der West-

seite der heutigen Friedensstraße erfolgen. Die Querspange (Planstraße 1) soll alleeartig ebenfalls im Trennungsprinzip mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut werden, um damit eventuell auch den Begegnungsverkehr Bus/Bus zu ermöglichen.

Für die Feuerwehralarmausfahrt an der Jülicher Straße ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen. Ansonsten erfolgt die Ein- und Ausfahrt für das Feuerwehrgrundstück über die Planstraße 1 bzw. die Friedensstraße.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch kann das Aufheizen der versiegelten Flächen im Bereich der Stellplatzanlagen gemindert und eine Grünverbindung zu den umliegenden Gehölzflächen hergestellt werden.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb des Urbanen Gebietes komplett in Tiefgaragen untergebracht werden.

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkplätze entlang der Planstraßen und entlang der Friedensstraße geplant und sollen durch Bäume gegliedert werden.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltprüfung

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

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2026) erstellt.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage der Methode LUDWIG (1991). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes 4 (Mesozoisches Hügelland). Ausgangssituation für die Bewertung ist dabei aufgrund der gesetzlichen „Natur-auf-Zeit“-Regelung nicht der aktuelle Zustand, sondern die Situation während der zuletzt noch gegebenen baulichen Vornutzung. Diese beruhte nicht auf einem Bebauungsplan, der den Umfang baulicher Nutzungen vorgegeben hätte. Stattdessen wurde zur Bewertung auf ein Luftbild aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen, das den letzten Stand vor der Aufgabe dieser Nutzungen widerspiegelt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten (BWP), das extern auszugleichen ist.

Das verbleibende Defizit ist extern auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind über

das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Dieses Ökokonto steht insbesondere für städtische Maßnahmen zur Verfügung.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.

7.3 Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland“. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) durchgeführt. Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

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

Für 26 dieser Arten wird die Erwartung begründet, dass sie von dem Bauvorhaben nicht in relevanter Weise betroffen sind. Das offene Brachland in einem frühen Sukzessionsstadium ist für die Vogelarten Girlitz, Schwarzkehlchen, Baumpieper, Bluthänfling und Turteltaube möglicherweise gut als Lebensraum geeignet, so dass ihr Vorkommen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung (Untersuchung zum Artenschutz ASP Stufe II, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) zusätzlich untersucht wurde. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde auch das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Keine der genannten Arten konnte in den maßgeblichen Wertungszeiträumen (von April bis Juli 2025) nachgewiesen werden. Es wird vermutet, dass die Fläche insgesamt nicht ausreichend ist und/oder sich die Lage an der Autobahn störend auswirkt.

Somit sind für bei der Weiterverfolgung der städtebaulichen Ziele keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Eine Fledermaus-Untersuchung kann unterbleiben, weil der als erhaltungsfähig eingestufte Baumbestand im Wesentlichen erhalten wird.

Tierfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz der Tierwelt wird im Bebauungsplan auf Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung hingewiesen. Entlang öffentlicher Verkehrswege und innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) verwendet werden. Darüber hinaus sollen sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten im Sinne einer effizienten Ausleuchtung relevanter Flächen optimiert werden.

Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Gehölzrodungen:

Zum Schutz von Brutrevieren dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und eventuell genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

7.4 Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Generell ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad von ca. 62 % besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Überbauung.

Bodentypen / Bodenfunktionen:

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung flächenhaft zunächst mit Auffüllungsmaterialien in einer Mächtigkeit von ca. 1-3 m zu rechnen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde ohne Staunässe gekennzeichnet. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert. In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Puffermedium sowie auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Diese Funktionserfüllung wurde bisher durch die Altlastenproblematik beeinträchtigt.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten:

Das Plangebiet wurde bis 2012 gewerblich genutzt. Zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße befanden sich ein Mineralölhandel mit Abfüllanlagen und Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen der Fuchs Schmierstoff GmbH. Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße der Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW).

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) formuliert. Gemäß vorgenommener Untersuchungen verblieben im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes MKW-Bodenverunreinigungen, welche aufgrund ihrer Tiefenerstreckung bis zu 15 m für eine Sanierung durch Aushub ungeeignet sind. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten auf dem Gelände wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt. Diese Versiegelung muss bei einer Neubebauung vollständig erhalten bleiben, darf aber sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden. Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig. Um eine Versickerung zu vermeiden, darf die Entwässerung ergänzt werden. Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV 10.1 „Altlasten“ zu entnehmen.

In diesem Hinweis werden die Verpflichtungen und Vorgaben aufgeführt, die im Bereich der Altlastenflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bei einer zukünftigen Nutzung einzuhalten sind:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.

- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Be-
lastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Oberflächennahe CKW-Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben auf dem südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes führte die Firma HYDR.O. 2022 eine Bodenuntersuchung mittels Rammkernbohrung durch (Quelle: Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022). Nach chemischer Untersuchung der Bodenproben zeigten sich in 11 von 31 Proben Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohngebiete sowie der Z1.2-Werte gemäß LAGA Boden 2004. Diese Überschreitungen wurden ausschließlich an Proben des vorhandenen Auffüllungsmaterials (RCL-Material), welches zum Teil nach altem Recht mit wasserrechtlicher Erlaubnis der StädteRegion Aachen eingebaut wurde, festgestellt. Erhöhte Schadstoffgehalte, die auf den Betrieb der Mineralölproduktion zurückzuführen wären (MKW, CKW etc.) wurden im darunterliegenden natürlichen Boden nicht festgestellt.

Zur Sanierung dieser Flächen ist der Bodenaushub entsprechend separat zu entsorgen. Der Sanierungsbedarf betrifft eine Fläche von ca. 4.170 m² bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m.

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

Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht aus Vorsorgegründen eine Gebäudedrainage für die geplante Bebauung empfohlen. In geplanten Gartenbereichen oder Grünflächen sollte gemäß Gutachten grundsätzlich ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorgenommen werden. Entsprechend wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass in den nicht überbauten und unterbauten Bereichen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorzunehmen ist. Die Oberbodenabdeckung soll mit güteüberwachtem Oberboden erfolgen, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV nicht zu besorgen ist.

Die durch die gewerbliche Nutzung ausgelösten Untergrundverunreinigungen innerhalb des Plangebietes wurden durch das Büro HYDR.O. Geologen und Ingenieure auf Grundlage folgender Gutachten zusammenfassend kartiert (Abbildung 13):

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

Aufgrund dieser Kartierung erfolgt unter IV 10.2 der Hinweis, dass Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Belastetes Aushubmaterial ist generell einer separaten Entsorgung zuzuführen. Sollte

überschüssiges Material vom Gelände abgefahren werden, so ist dies mit der StädteRegion Aachen abzustimmen.

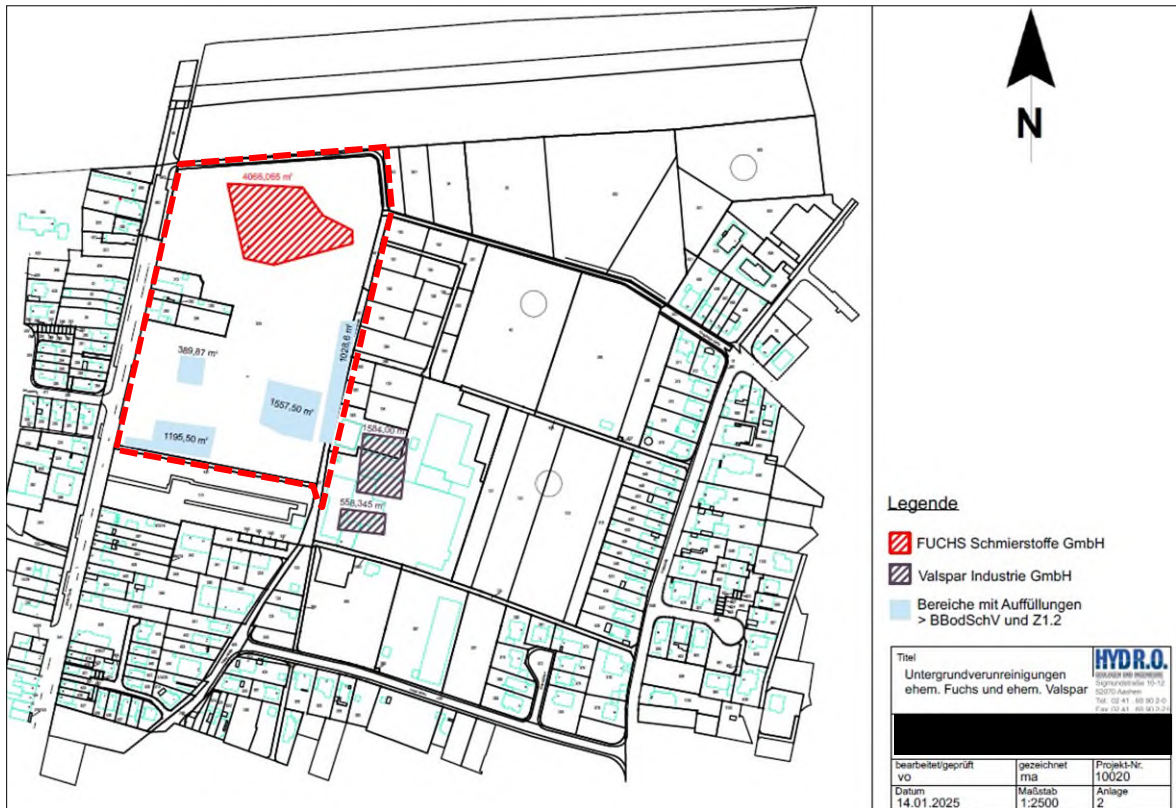


Abbildung 13: Untergrundverunreinigungen im Bereich des Plangebietes [Quelle: HYDR.O., Aachen 2025]

In den Bebauungsplan wird zudem die Kennzeichnung aufgenommen, dass das gesamte Plangebiet entsprechend der Eintragung in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5103/0042 als Fläche gilt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



Abbildung 14: Auszug aus dem Altlastenkataster Nr. 5103/0042 [Quelle: StädteRegion Aachen, Stellungnahme 13.01.2025]

Bergbau:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

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

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

7.5 Wasserschutz

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

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

Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte, außergewöhnliches Ereignis (links) und extremes Ereignis (rechts) [Quelle: GEOportal NRW 2025]

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

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Aufgrund der bisherigen Bebauung des Grundstücks vor dem genannten Stichtag ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.

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

Das Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, über Regenrückhaltevorrichtungen gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembe- reiche erwarten lässt. Gemäß Untersuchung wird durch die gedrosselte Einleitung sogar mit einer Verbesserung der Netzauslastung gerechnet.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolu- men gemäß hydrodynamischer Kanalnetzrechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrach- tung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Grundwasserverhältnisse:

Ausgehend von Geländehöhen von ca. 160,60 m ü. NHN im Norden des Plangebietes und 156, 60 m ü. NHN im Süden des Geländes zeigt sich aktuell ein Flurabstand von ca. 12-15 m. Dies geht aus der Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Büro HYDR.O., Aachen, 23.11.2022, hervor. In den Jahren 2015 und 2016 wurden geringere Flurabstände von ca. 10-12 m gemessen.

Der Geltungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus beding- ten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeit- raum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs- gebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederan- stieg zu erwarten.

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

Grundwassermessstellen:

Im Rahmen der Sanierungs- und Abbrucharbeiten auf dem ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Gelände wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) auch bezüglich des Grundwassermonitorings formuliert.

Um eine Verlagerung der Grundwasserverunreinigungen auf angrenzende Grundstücke zu verhindern, wurde ein Haltungsbrunnen innerhalb des Plangebietes in Betrieb genommen. In Abstimmung mit der StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Belastungen das Grundstück verlassen. Derzeit wird das Grundwassermonitoring über insgesamt 10 Grundwassermessstellen und 1 Brunnen halbjährlich durchgeführt. Die Grundwassermessstellen werden innerhalb des Rechtsplanes gekennzeichnet. Die Grundwassermessstellen sowie der Brunnen sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

Sollten sich die CKW-Gehalte erhöhen, ist einer Überschreitung des Interventionswertes von 100 µg/l mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. Wiederinbetriebnahme eines Haltungsbrunnens etc.) entgegenzuwirken.

Thermische Anlagen:

Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

7.6 Immissionsschutz

Der ausreichende Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grund ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich.

Die nächstgelegenen Immissionsquellen stellen die westlich angrenzende Jülicher Straße (K33) sowie die nördlich angrenzende Bundesautobahn A4 dar. Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Urbane Gebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die höchsten Beurteilungspegel wurden entlang der Jülicher Straße ermittelt. An der Baugrenze des Urbanen Gebietes zur Jülicher Straße sind tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) zu erwarten und nachts bis zu 59 dB(A). In den Allgemeinen Wohngebieten liegen die höchsten Belastungen tags bei 62 dB(A) und nachts bei 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für MU-Gebiete um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete, hier hilfsweise für die Feuerwache herangezogen, wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes werden zusätzliche Immissionsquellen geschaffen. Im Plangebiet erzeugen die PKWs der Anwohner in den Morgen- und Abendstunden sowie beim Ein- und Ausfahren in die Tiefgaragen zusätzliche Immissionen.

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Plangebiet und in direkter Umgebung erzeugen insbesondere bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr die Zu- und Abfahrten der PKWs der Mitarbeiter sowie die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und deren Sirengeräusche Emissionen. Die Nutzung des Martinshorns kann im Einsatzfall durch die Installation einer signalgesteuerten Lichtsignalanlage an der Alarmausfahrt zur viel befahrenen Jülicher Straße eingeschränkt werden. Diese regelt im Einsatzfall den Verkehr, wodurch die Einsatzfahrzeuge ungehindert vom Gelände fahren können.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die festgesetzten Maßnahmen werden im Kapitel 3.9, Teil A, erläutert.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

7.7 Klimaschutz

Gemäß nationalem Klimareport rechnet der Deutsche Wetterdienst infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung von extremen Wetterverhältnissen.

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) gekennzeichnet durch ein relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Juli/Mitte ca. 17°C) und milden Wintern (Januar/Mitte ca. 1°C). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 750 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 nach der Beaufort-Skala in Verbindung mit den föhnenden Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.

Die Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregen wird im Kapitel 7.5, Teil A, erläutert.

Klimatope:

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Klimaatlas des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig das Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ dargestellt. Die Bestandsbebauung an der Jülicher Straße wird dem Klimatop „Vorstadtklima“ und „Stadttrandklima“ zugeordnet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und östlich großflächige „Freilandklima“-Gebiete. Diese sorgen in den angrenzenden Siedlungsgebieten für einen erhöhten thermischen Austausch und für die Produktion von Frisch- und Kaltluft. Zudem können diese Gebiete als Transportkorridore für Luftmassen dienen.

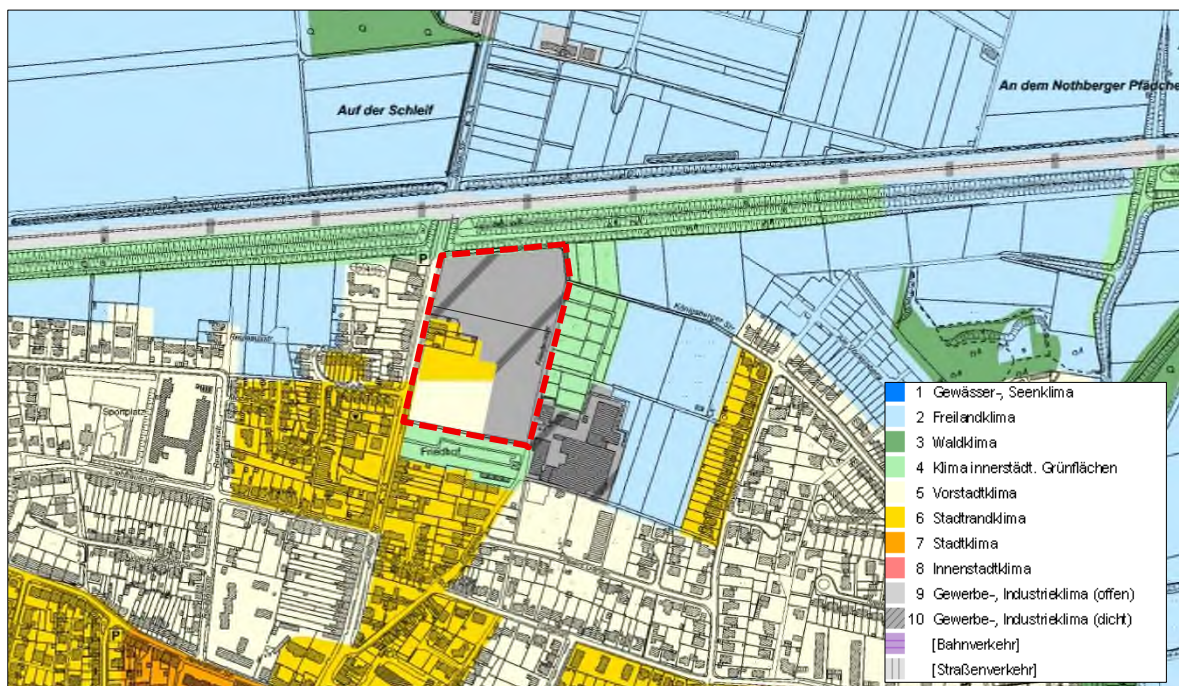


Abbildung 16: Übersicht Klimatope [Quelle: Geobasisdaten NRW, Klimaatlas LANUK NRW / eigene Bearbeitung, 2025]

Bei städtebaulichen Entwicklungen wird angestrebt, ein der Ausgangslage nahestehendes Klimatop zu erreichen, um die Funktion des Klimas so gering wie möglich zu tangieren. Durch entsprechende Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden wie begrünte Flachdächer, Ausschluss von Schottergärten und Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen sowie Neuanpflanzungen von Bäumen, wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten und das Aufheizen des Baugebietes sowie negative klimatische Auswirkungen auf die umgebende Siedlungsstruktur zu verhindern.

Auf Grundlage der klimatischen Ausgangslage des Plangebietes kann nach Erschließung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet dem Klimatop „Stadttrandklima“ zugeordnet werden kann.

Kaltluftvolumen:

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimaanalysekarte des LANUK nicht in einem zusammenhängenden Kaltlufteinwirkungsbereich. Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten in Richtung Nordwesten zu rechnen.

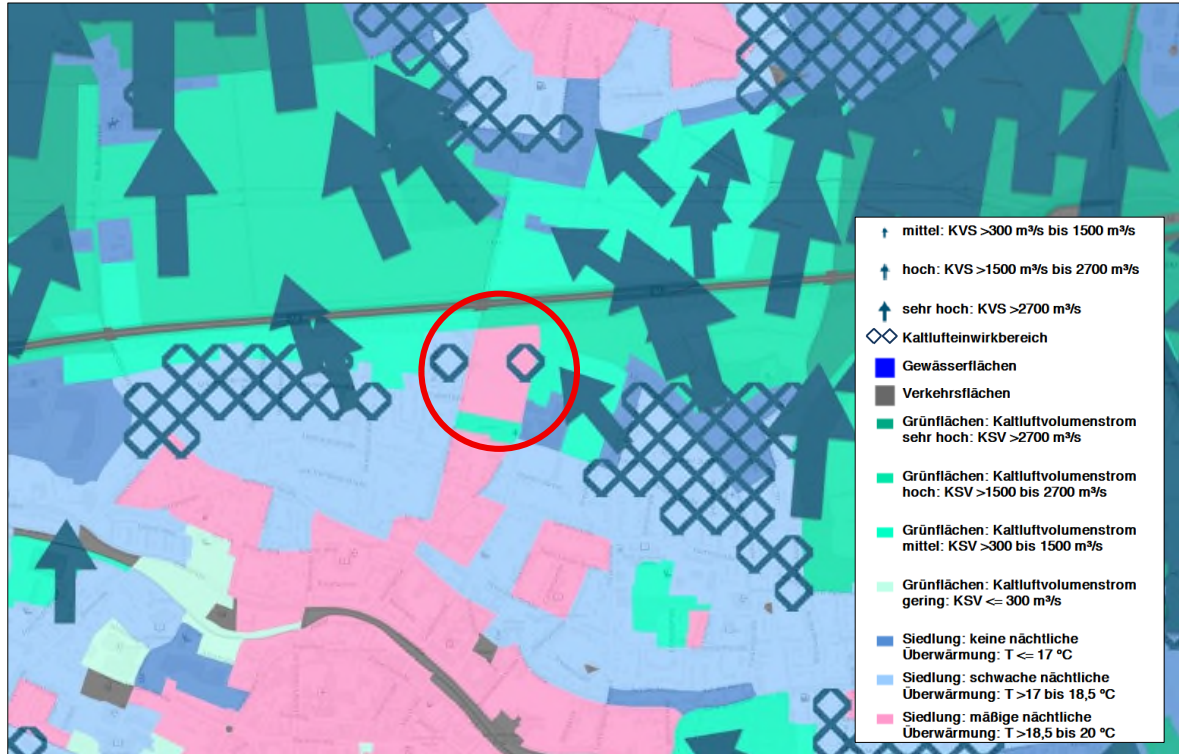


Abbildung 17: Klimaanalysekarte nachts mit Kaltluftvolumenströmen [Quelle: Geobasisdaten NRW, Klimaatlas LANUK NRW, 2025]

Die Klimaanalysekarte beruht auf den Bestandsflächen, welche bis 2012 gewerblich genutzt wurden.

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

Durch die geplante Arrondierung ist nicht mit einem verstärkten Eingriff in das Strömungsverhalten oder Luftaustausch zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes insgesamt eingeschränkt. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhaltung zusammenhängender Grünflächen, Baumanpflanzungen etc.) können die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen verringert werden.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 40.500 m². Dabei entfallen ca. 23.000 m² auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	in %
Flächen für den Gemeinbedarf	13.800 m ²	34,1 %
Urbanes Gebiet (MU) Bestand	2.200 m ²	5,4 %
Urbanes Gebiet (MU) Planung	7.100 m ²	17,5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) Planung	9.500 m ²	23,5 %
Straßenverkehrsflächen Bestand	1.500 m ²	3,7 %
Straßenverkehrsflächen Planung	4.600 m ²	11,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Planung	1.800 m ²	4,4 %
Gesamt	40.500 m²	100,0 %

TEIL B: UMWELTBERICHT

9 EINLEITUNG

Die Stadt Eschweiler plant die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Flächen für die Feuerwehr und von Wohnbauflächen geschaffen werden.

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

Im vorliegenden Fall beinhaltet der Umweltbericht die notwendigen Angaben und Darstellungen zur Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), die für eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erforderlich sind.

Die möglichen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen im Umweltbericht dargestellt und ihre Wirksamkeit wird bei der abschließenden schutzgutspezifischen Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

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

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem privaten Erschließungsträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsraums zu entwickeln. Das Gelände an der Jülicher Straße wurde intensiv gewerblich genutzt. Nach Aufgabe des Gewerbestandortes liegen die Flächen brach. Durch die geplante Inanspruchnahme werden heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße – liegt am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn A4 und östlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“, die hier bis Ende 2000 Öle, Fette und Schmierfette hergestellt hat, die unmittelbar angrenzende Friedensstraße und im Süden die zwischen Friedhof und Werksgelände verlaufende Wegeparzelle. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße
- im Norden und im Osten durch die äußere Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufende Wegeparzelle (Gemarkung Eschweiler, Flur 17, Flurstück 411) entlang der Friedhofsmauer.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 343 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16) und das Flurstück 411 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) zudem teilweise die Flurstücke 9/2 (Gemarkung Eschweiler, Flur 17) und das Flurstück 187 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16). Der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den vorgenannten Flurstücken das Flurstück 342, die Flurstücke 282-285 und 312 (Gemarkung Eschweiler, Flur 16), sowie einen Teil des Flurstückes 531, das Flurstück 111 und das Flurstück 97 (Gemarkung Eschweiler, Flur 98).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 40.500 m². Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von ca. 23.000m² und entspricht damit einem Anteil von ca. 57 % des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9.2 Methodisches Vorgehen

Der Umweltprüfung wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 als Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist.

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

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

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

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

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsraum umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt die konkreten Auswirkungen und möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Daraus werden abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen formuliert. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ableitung der Betroffenheit des Schutzgutes bzw. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls verbal-argumentativ und wird anschließend in der zusammenfassenden Erheblichkeitsbeurteilung für das Planvorhaben berücksichtigt.

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
DIN 18005-1 – Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau

Als planerische Vorgabe sind die nachfolgenden Pläne zu betrachten.

Regionalplan:

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2025 wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzende Autobahn A4 wird als Bestandsstraße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Nördlich angrenzende Flächen werden dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet, überlagert mit der Darstellung „Regionale Grünzüge“. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden ebenfalls dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugeordnet.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg“.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Jülicher Straße werden sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Jülicher Straße selbst wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse. Das gesamte Plangebiet wird als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt werden, mit dem Ziel, für die hier in diesem Verfahren betrachteten Flächen Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) darzustellen.

Sonstige Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche sowie formelle und informelle Planungsgrundlagen:

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

Konkret ergab die Abfrage, dass es dort

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

Ca. 700 m östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kippe Distelrath“ (LSG-5103-0011). Dieses wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht beeinträchtigt.

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

10.1.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

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

Situationsbeschreibung

Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzungen und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen liegt das ehemalige „Fuchs / DEA Schmierstoffe“ - Gelände seit 15 Jahren brach. Die Gesamtsituation stellt sich aufgrund der brachliegenden Flächen als städtebaulicher Missstand dar, der die Umgebung und das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kleingartenflächen, die als wohnortnahe Erholungsflächen dienen. Die dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen aufgrund der vorhandenen Wirtschaftswege ebenso der Naherholung. Weitere Naherholungsmöglichkeiten befinden sich nicht in direkter Umgebung zum Plangebiet.

Ein bestehender Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das heißt, dass bei entsprechendem Interesse hier jederzeit Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Eine derartige Nutzung würde aber aufgrund der Zunahme der Wohnbebauung in den letzten Jahren in den angrenzenden Bereichen erhebliche Auswirkungen auf diese Wohnbebauung haben.

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen zur Herstellung von Schmierstoffen wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes nach Aufgabe der Nutzungen als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen vermerkt.

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

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

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH formuliert. Des Weiteren wurden umfangreiche Untersuchungen der Bodenverunreinigungen und zur Bodenluft vorgenommen (siehe Kapitel 10.1.3 sowie Kapitel 10.1.4, Teil B).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 50 m in erhöhter Lage die Bundesautobahn A4. Durch die Realisierung eines Lärmschutzwalls wurde die Möglichkeit eröffnet mit der Wohnbebauung erheblich näher an die Autobahn heranzurücken. Trotz des Walls ist im nördlichen Teilbereich mit Lärmemissionen zu rechnen. Eine weitere Lärmquelle stellt die Jülicher Straße am westlichen Rand des Plangebietes dar. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, November 2024, liegt die Querschnittsbelastung der Jülicher Straße zwischen 11.600 und 12.600 Kfz/Tag, die Friedensstraße ist im Bereich der Einmündung zu Jülicher Straße mit ca. 2.900 Kfz/Tag belastet.

Zur Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen ausgehend von der Jülicher Straße (K33) sowie der Bundesautobahn A4 auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler, ACCON Köln GmbH, März 2026).

Für die Bewertung der Immissionen im Bauleitplanverfahren sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 maßgeblich. Die Orientierungswerte sind keine normativ festgelegten Grenzwerte, sondern werden als Orientierungshilfe herangezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen, welche als geringfügig eingeschätzt werden.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine aktiven Betriebe, welche durch Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Lichtemissionen negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben könnten. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem keine aktiven Störfallbetriebe bekannt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

Weitere Immissionsquellen liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Planungsein- und auswirkungen

Durch eine ganzheitliche Umstrukturierung im Plangebiet besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand zu beheben. Eine derartige Umstrukturierung entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Eschweiler für die Siedlungsentwicklung an diesem Standort. Insgesamt kann aufgrund der Größe des Plangebietes der hohen Nachfrage nach Wohnraum teils entgegen gewirkt werden. Die bestehenden Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung des Plangebietes bleiben durch die Umstrukturierung erhalten.

Gleichzeitig wird damit die vorhandene Altlastenproblematik abschließend geklärt. Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen im Rahmen der Abriss- und Sanierungsarbeiten sowie auf Grundlage nachfolgender Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenluft werden im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen des neu geplanten Wohngebietes umfassende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt (siehe Kapitel 10.1.3 sowie Kapitel 10.1.4, Teil B).

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 13.500 m² für die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr.

Die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen entlang der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im zentralen Bereich eine platzförmige Fläche ausbilden, die dem gemeinsamen Aufenthalt dient. Die unmittelbar an die zentrale Platzfläche angrenzenden Flächen werden durch vielfältige Anpflanzungen begrünt, um die Platzfläche einzugrünen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Begrünung wird die Platzfläche optisch eingefasst und räumlich gegliedert, wodurch ein klarer, städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers entsteht. Gleichzeitig schaffen die bepflanzten Randflächen eine angenehme, natürliche Atmosphäre, die zum Verweilen, Spielen und zur Begegnung der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner einlädt.

Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung bestehender Grünstrukturen und zur Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Bäume und Grünflächen haben neben positiven stadtklimatischen Effekten auch einen positiven Effekt auf den Menschen und seine psychische sowie physische Gesundheit. Sie schaffen einen Raum für Bewegung und Kommunikation, zudem dienen Bäume als Feinstaubfilter und verbessern zugleich das Mikroklima innerhalb des Plangebietes.

Um einen möglichst großen Flächenanteil für soziale Kontakte, für das Kleinkindspielen und für den Aufenthalt im Freien bereitstellen zu können und zur generellen Erhöhung der Wohnqualität soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen dabei die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen durch eine Vegetationstragschicht begrünt werden, wodurch einem Aufheizen großflächiger versiegelter Flächen und damit der Bildung von Hitzeinseln innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden kann.

Durch die zukünftige Wohnbebauung sowie durch die Nutzung der nördlichen Flächen durch die Hauptfeuerwache der Feuerwehr der Stadt Eschweiler wird es innerhalb des Plangebietes und in direkter Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch die zu- und abfahrenden Einsatzfahrzeuge zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wurden die höchsten Beurteilungspegel entlang der Jülicher Straße ermittelt. An der Baugrenze des Urbanen Gebietes zur Jülicher Straße sind tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) zu erwarten und nachts bis zu 59 dB(A). In den Allgemeinen Wohngebieten liegen die höchsten Belastungen tags bei 62 dB(A) und nachts bei 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für MU-Gebiete um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten. In den WA-Gebieten betragen die Überschreitungen des Orientierungswertes tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A).

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen genannt. Aufgrund des geplanten Feuerwehrstandortes im Norden des Plangebietes wurden für die Beurteilung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte für Mischgebiete berücksichtigt. Die Orientierungswerte wurden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf um 7 dB(A) tags und um 11 dB(A) nachts entlang der Jülicher Straße und entlang der Autobahn überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel beruhen auf dem bestehenden Verkehrsaufkommen gemäß Verkehrsgutachten (IVV, November 2024).

Gemäß Verkehrsgutachten ist durch die möglichen Baumaßnahmen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.350 Kfz pro Tag zu erwarten, das sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dieser Zunahme ist dasjenige Verkehrsaufkommen entgegenzurechnen, welches aufgrund der Betriebsaufgaben entfällt. Die im Zuge der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte im Verlauf der Jülicher

Straße zeigen, dass auch nach Realisierung der Potenzialflächen eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Plangebiet und in direkter Umgebung erzeugen insbesondere bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr die Zu- und Abfahrten der PKWs der Mitarbeitenden sowie die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und deren Sirengeräusche Emissionen. Die Nutzung des Martinshorns kann im Einsatzfall durch die Installation einer signalgesteuerten Lichtsignalanlage an der Alarmausfahrt zur viel befahrenen Jülicher Straße eingeschränkt werden. Diese regelt im Einsatzfall den Verkehr, wodurch die Einsatzfahrzeuge ungehindert vom Gelände fahren können.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden nach Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der allgemeinen strukturellen Aufwertung des Plangebietes als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass im Bereich überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich ist
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung umfangreicher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Festsetzung, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Lärmschutz bezüglich der Tiefgaragen zu gewährleisten ist
- Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Kennzeichnung der Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden
- Hinweise bezüglich des Umganges mit Altlasten
- Hinweis auf mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb
- Schaffung von Tiefgaragen, um ebenerdig Aufenthalts- und Grünflächen zu ermöglichen
- Schaffung von hofartigen Freiflächen in der Wohnbebauung
- Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes mit einfassender Eingrünung

10.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt

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

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, April 2026) erstellt.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich heute durch eine vielfältig strukturierte Pioniervegetation aus, die im Zuge des langjährigen Brachliegens der Flächen entstanden ist. Die bisher unbebauten Flächen sind deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet. Insbesondere die Autobahn entlang der nördlichen Grenze und die bisher gewerblich genutzten Flächen belasten den Landschafts- und Naturraum.

Entlang der Jülicher Straße, entlang des Friedhofs und der Friedensstraße sowie entlang der Autobahn wird das Plangebiet durch teils dichten Bewuchs eingegrünt.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde umfassend kartiert und durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 2025, bewertet.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Friedhof stehen beidseitig Bäume, die aufgrund ihres gestalterischen Stellenwertes unabhängig vom Stammumfang als zu erhalten vorgesehen werden. Ebenso sind die großkronigen Bäume entlang der bestehenden Wohnnutzung zu erhalten. Diese weisen zum Teil Höhlungen auf, die im Rahmen des Artenschutzes auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden müssen, sollten diese nicht erhalten werden können.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland“. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und ist ebenso nicht von Natura 2000-Schutzgebieten betroffen.

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

Planungsein- und auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Bebauung der Fläche, wodurch sich die Lebensraumstrukturen ändern werden. Anstelle von Brachflächen und Pioniervegetation treten Hausgärten mit hohem anthropogenen Einfluss sowie großflächig versiegelte Flächen. Die zukünftigen Flächen werden voraussichtlich mehr Gehölzstrukturen aufweisen, wodurch neue Lebensräume entstehen können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 14 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Für 26 der geschützten und planungsrelevanten Arten (LANUK) wird gemäß artenschutzrechtlicher Vorprüfung Stufe I (BfU, Stolberg, 2025) die Erwartung begründet, dass sie von dem Bauvorhaben nicht in relevanter Weise betroffen sind. Das offene Brachland in einem frühen Sukzessionsstadium ist für die Vogelarten Girlitz, Schwarzkehlchen, Baumpieper, Bluthänfling und Turteltaube möglicherweise gut als Lebensraum geeignet, so dass ihr Vorkommen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung (Untersuchung zum Artenschutz ASP Stufe II, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) zusätzlich untersucht wurde. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde auch das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Keine der genannten Arten konnte in den maßgeblichen Wertungszeiträumen nachgewiesen werden. Es wird vermutet, dass die Fläche insgesamt nicht ausreichend ist und/oder sich die Lage an der Autobahn störend auswirkt.

Eine Fledermaus-Untersuchung kann unterbleiben, weil der als erhaltungsfähig eingestufte Baumbestand im Wesentlichen erhalten wird.

Um einen Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im Bebauungsplan auf eine Bauzeitenregelung hingewiesen. Demnach dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten durchgeführt werden.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden ca. 1.800 m² Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Zudem werden 7 großkronige Bäume an der Jülicher Straße entlang des bestehenden Wohngrundstücks ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Weiterführend werden zusätzlich 5 weitere Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage der Methode LUDWIG (1991). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes 4 (Mesozoisches Hügelland). Ausgangssituation für die Bewertung ist dabei aufgrund der gesetzlichen „Natur-auf-Zeit“-Regelung nicht der aktuelle Zustand, sondern die Situation während der zuletzt vorhandenen baulichen Nutzung. Diese beruhte nicht auf einem Bebauungsplan, der den Umfang baulicher Nutzungen vorgegeben hätte. Stattdessen wurde zur Bewertung auf ein Luftbild aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen, das den letzten Stand vor der Aufgabe dieser Nutzungen widerspiegelt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt ein Defizit von 35.176 Biotopwertpunkten (BWP), das extern auszugleichen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen können ca. 69,0 % des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit ist extern auszugleichen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind über das Ökokonto der Stadt Eschweiler auszugleichen. Dieses Ökokonto steht insbesondere für städtische Maßnahmen zur Verfügung.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vertraglich vereinbart.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt werden aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes der Brachflächen, aufgrund der Erhaltung hochwertiger Gehölzstrukturen sowie aufgrund des nicht Eingreifens in artenschutzrelevante Gebiete als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen oder für bauliche Anlagen genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung, dass Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken oder in Verbindung mit Hecken zu erfolgen haben
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten
- Hinweis zu angepasster Außenbeleuchtung zur Reduktion der Störwirkung auf nachtaktive Tierarten
- Hinweis im Bebauungsplan, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen
- Vertragliche Regelung der externen Ausgleichsmaßnahmen

10.1.3 Fläche und Boden

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Belange der Fläche und des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Bodenfläche, Grund und Boden sparsam umzugehen.

Situationsbeschreibung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach Abbruch des ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Geländes zum großen Teil brach. Ca. 0,2 ha sind lediglich aktuell wohnbaulich genutzt. Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich teils großflächige Gehölzstrukturen.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung flächenhaft zunächst mit Auffüllungsmaterialien in einer Mächtigkeit von ca. 1-3 m zu rechnen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte NRW durch den Bodentyp Parabraunerde ohne Staunässe gekennzeichnet. Die Böden werden als tonig-schluffig klassifiziert.

In der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden die ursprünglichen Böden als schutzwürdig bewertet. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf die hohe Funktionserfüllung der Böden als Regulations- und Puffermedium sowie auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Diese Funktionserfüllung wurde bisher durch die Altlastenproblematik beeinträchtigt.

Im Zuge der Aufgabe des gewerblichen Standorts an der Jülicher Straße und Friedensstraße der Fuchs/DEA erfolgten umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten sowie Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenschichten. Nutzungsbedingt ergaben sich Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) (s. dazu auch Kapitel 7.4, Teil A).

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) formuliert. Gemäß vorgenommener Untersuchungen verblieben im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes MKW-Bodenverunreinigungen, welche aufgrund ihrer Tieferenerstre-

ckung bis zu 15 m für eine Sanierung durch Aushub ungeeignet sind. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten auf dem Gelände wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt.

Oberflächennahe CKW-Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben auf dem südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes führte die Firma HYDR.O. 2022 eine Bodenuntersuchung mittels Rammkernbohrung durch (Quelle: Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, HYDR.O., Aachen, 23.11.2022). Nach chemischer Untersuchung der Bodenproben zeigten sich in 11 von 31 Proben Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohngebiete sowie der Z1.2-Werte gemäß LAGA Boden 2004. Diese Überschreitungen wurden ausschließlich an Proben des vorhandenen Auffüllungsmaterials festgestellt. Erhöhte Schadstoffgehalte, die auf den Betrieb der Mineralölproduktion zurückzuführen wären (MKW, CKW etc.) wurden im darunterliegenden natürlichen Boden nicht festgestellt.

Zur Untersuchung eventueller nicht oberflächennaher Ausgasungen von CKW aus der Grundwasserverunreinigung in die Bodenluft wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025, 12 Bodenluftmessstellen auf dem Gelände eingerichtet und zweifach beprobt. Die Untersuchungen haben geringe CKW-Gehalte in der Bodenluft ergeben, wobei diese aus Ausgasungen der CKW-Grundwasserverunreinigungen herühren können. Der höchste Befund lag dabei bei 0,315 mg/m³. Dieser Wert liegt unterhalb des Orientierungswertes für LHKW-Gehalte in der Bodenluft von 5 mg/m³ gemäß fachlicher Grundlagen zur Beurteilung von flüchtigen organischen Substanzen in der Bodenluft bei Altlasten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 1999.

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund der umfangreichen Untergrundbelastungen im Altlastenverdachtskataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0042 geführt (s. dazu auch Kapitel 7.4, Abbildung 14, Teil A).

Das Plangebiet liegt zudem über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“ und „Glückauf“ ist die EBV GmbH. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG.

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

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

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

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Planungsein- und auswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig im nördlichen Teilbereich auf ca. 1,4 ha als neuer Standort für die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler fungieren. Die übrigen Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad von ca. 62 % besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Überbauung. Nach Realisierung der Planung gemäß Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung inklusive Verkehrsflächen von ca. 79 % möglich. Der hohe Versiegelungsgrad wird besonders durch die hohe notwendige Versiegelung der Feuerwehrflächen, durch die Verkehrsflächen sowie durch das großflächige Urbane Gebiet entlang der Jülicher Straße ausgelöst.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1a BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorzusehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die brachliegenden Gewerbeflächen sollen im Rahmen der Entwicklung wiedernutzbar gemacht werden. Gleichzeitig eignet sich der Standort an der Jülicher Straße aufgrund der innenstadtnahen Lage sehr gut für eine Nachverdichtung.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen durch den hohen Versiegelungsgrad wird neben umfangreichen Begrünungsmaßnahmen nicht bebauter Flächen zudem festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und Terrassen mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen sind. Ausgenommen hiervon sind die im Norden des Plangebietes zusätzlich gekennzeichneten Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden und die dauerhaft versiegelt sein müssen. Zudem ist die Anlage von Steingärten unzulässig. Durch die Maßnahmen wird die Verdunstungsleistung von Niederschlagswasser über den Boden verbessert, wodurch Hitzeinseln entgegengewirkt werden kann und das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verbessert werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden vor den Baumaßnahmen abzutragen und im Sinne des § 202 BauGB wiederzuverwenden ist. Es ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Vorgaben gemäß der in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen formulierten umweltbezogenen Verpflichtungen für das Gelände der Fuchs Schmierstoff GmbH (HYDR.O., Aachen, 10.03.2022) sind den Hinweisen unter IV 10.1 „Altlasten“ zu entnehmen.

In diesem Hinweis werden die Verpflichtungen und Vorgaben aufgeführt, die im Bereich der Altlastenflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bei einer zukünftigen Nutzung einzuhalten sind:

- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gemäß BBodSchV wurde aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte für die geplante Umnutzung nicht festgestellt (Quelle: Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich West, HYDR.O., Aachen, April 2025).

Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht aus Vorsorgegründen eine Gebäudedrainage für die geplante Bebauung empfohlen. In geplanten Gartenbereichen oder Grünflächen sollte zudem gemäß Gutachten grundsätzlich ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorgenommen werden. Entsprechend wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass in den nicht überbauten und unterbauten Bereichen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm vorzunehmen ist. Die Oberbodenabdeckung soll mit güteüberwachtem Oberboden erfolgen, so dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV nicht zu besorgen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden aufgrund der umfangreichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60 cm erforderlich ist
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen oder für bauliche Anlagen genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung umfangreicher Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung, dass Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen aus wasserdurchlässigem Material befestigt werden müssen
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten
- Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kennzeichnung der Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion Aachen umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden
- Hinweise auf die Erdbebenzone, die tektonische Störung, die Erlaubnisfelder sowie auf die Bergwerksfelder
- Hinweis auf den schützenswerten Mutterboden gemäß § 202 BauGB
- Hinweis auf die bezüglich der Altlasten einzuhaltenden Vorgaben sowie auf die notwendige fachgutachterliche Begleitung bei Bodeneingriffen

10.1.4 Wasser

Situationsbeschreibung

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

StädteRegion Aachen wurde 2012 der Haltungsbrunnenbetrieb durch ein Grundwassermonitoring mit einem verdichteten Netz von Grundwassermessstellen ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Belastungen das Grundstück verlassen. Derzeit wird das Grundwassermonitoring über insgesamt 10 Grundwassermessstellen und 1 Brunnen halbjährlich durchgeführt.

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

Ausgehend von Geländehöhen von ca. 160,60 m ü. NHN im Norden des Plangebietes und 156,60 m ü. NHN im Süden des Geländes zeigt sich aktuell ein Flurabstand von ca. 12-15 m. Dies geht aus der Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Büro HYDR.O., Aachen, 23.11.2022, hervor. In den Jahren 2015 und 2016 wurden geringere Flurabstände von ca. 10-12 m gemessen.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann es innerhalb des Plangebietes vereinzelt zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis sind Überschwemmungstiefen von 0,1 m bis 0,5 m möglich. Im Bereich der Jülicher Straße kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s kommen. Die Angaben beruhen auf dem unbebauten Zustand nach Abbruch der gewerblich genutzten Anlagen 2012.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Aufgrund der bisherigen Bebauung des Grundstücks vor dem genannten Stichtag ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.

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

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

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

Planungsein- und auswirkungen

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

Die Flächen des Plangebietes werden im Generalentwässerungsplan Eschweiler vollständig berücksichtigt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Überprüfung der

Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, April 2025, über Regenrückhaltevorrichtungen gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die Überprüfung der Netzkapazität zeigt, dass die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Überstaupunkte oder bekannte Problembereiche erwarten lässt. Gemäß Untersuchung wird durch die gedrosselte Einleitung sogar mit einer Verbesserung der Netzauslastung gerechnet. Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, März 2026, ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen. Das benötigte Rückhaltevolumen gemäß hydrodynamischer Kanalnetzrechnung beträgt ca. 675 m³.

Das Mischwassernetz und das notwendige Rückhaltevolumen ist für eine Starkregenbetrachtung mit der Wiederkehrzeit von 100 Jahren dimensioniert. Im Falle eines Starkregenereignisses tritt ein Einstau des Systems, jedoch kein Überstau auf.

Um einer Überlastung entgegenzuwirken wird der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ausgeschlossen. Zudem wird auf die Wiedernutzung des nicht belasteten Niederschlagswassers im Brauchwasserkreislauf hingewiesen. Das Niederschlagswasser kann dafür in Zisternen gesammelt werden. Diese sind mit einem Überlauf in den örtlichen Kanal auszustatten.

Ein Zwischenspeichern von Niederschlagswasser auf den Flachdächern durch die Festsetzung von Dachbegrünung ist zusätzlich vorgesehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten.

Die Überschwemmungsrisiken durch Starkregen werden im Bebauungsplan durch angepasste Maßnahmen beachtet. Sowohl die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen als auch die Empfindlichkeit werden aufgrund der geringen Einstauftiefen (< 50cm) als auch der geringen flächenhaften Ansammlung des Niederschlagswassers als gering eingestuft. Trotz der geringen Auswirkungen durch Starkregen wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

Die sich im Plangebiet befindenden Grundwassermessstellen sind generell zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung werden mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Zur Sicherung der Grundwasserverunreinigungen wird das Monitoring halbjährlich weitergeführt.

Sollten sich die CKW-Gehalte erhöhen, ist einer Überschreitung des Interventionswertes von 100 µg/l mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. Wiederinbetriebnahme eines Haltungsbrunnens etc.) entgegenzuwirken.

Generell werden Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation ausgeschlossen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser können nach Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der umfangreichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung
- Ausschluss von Versickerungsanlagen zum Schutz des Grundwassers

- Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse
- Hinweis, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der OKF zu vermeiden oder gegen Überflutung zu sichern
- Hinweis auf mögliche Grundwasserschwankungen
- Hinweis auf den Umgang mit den vorhandenen Grundwassermessstellen und Brunnen
- Hinweis, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal unzulässig ist
- Hinweis, dass Brunnennutzungen sowie Geothermieanlagen unzulässig sind
- Hinweis auf die Nutzung von Zisternen und auf die Brauchwassernutzung
- Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf ein 100-jährliches Regenereignis
- Gedrosselte Einleitung des Mischwassers in das bestehende Kanalsystem

10.1.5 Klima / Luft

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

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Dieser ist gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) gekennzeichnet durch ein maritim geprägtes, relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimitte ca. 17°C) und milden Wintern (Januarmitte ca. 1°C). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 750 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 nach der Beaufort-Skala in Verbindung mit den föhnenden Auflockerungen und der Fallwinderwärmung bei Süd- und Südwestwind-Wetterlagen tragen zum sonnenreichen, milden Klima bei.

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Klimaatlas des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig das Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ dargestellt. Die Bestandsbebauung an der Jülicher Straße wird dem Klimatop „Vorstadtklima“ und „Stadttrandklima“ zugeordnet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und östlich großflächige „Freilandklima“-Gebiete. Diese sorgen in den angrenzenden Siedlungsgebieten für einen erhöhten thermischen Austausch und für die Produktion von Frisch- und Kaltluft. Diese Flächen können zudem als Transportkorridore für Luftmassen dienen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimaanalysekarte des LANUK nicht in einem zusammenhängenden Kaltlufteinwirkbereich. Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten in nordwestlicher Richtung zu rechnen. Die Klimaanalysekarte beruht auf den Bestandsflächen, welche bis 2012 gewerblich genutzt wurden. Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich durch die offenen Ackerflächen nördlich der Autobahn A4 relevante Freilandklimatope, die entsprechende Funktionen für die nördlich gelegenen Ortschaften wie z.B. Dürwiß übernehmen. Eine Funktion als Frischluftproduzent für die südlich gelegenen Innenstadtbereiche ist hier nicht gegeben, da der Frischlufttransport durch die Hochlage der Autobahn unterbrochen wird. Insofern ist auch keine Fortsetzung eventueller Transportkorridore südlich der Autobahn erforderlich. Diesem Umstand trägt bereits die Änderung des Regionalplanes von 2025 Rechnung, indem die unbebaute Schneise im Bereich des Bebauungsplanes aufgegeben wird.

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

Planungsein- und auswirkungen

Bei städtebaulichen Entwicklungen wird angestrebt, ein der Ausgangslage nahestehendes Klimatop zu erreichen, um die Funktion des Klimas so gering wie möglich zu tangieren. Durch entsprechende Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden wie Ausschluss von Schottergärten und Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen sowie Neuanspflanzungen von Bäumen, wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten und das Aufheizen des Baugebietes sowie negative klimatische Auswirkungen auf die umgebende Siedlungsstruktur zu verhindern.

Die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern ist ebenso unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten. Die langsame Verdunstung des Niederschlagswassers hat eine kühlende Funktion, wodurch das Klima in unmittelbarer Umgebung nachweislich verbessert wird. Aus demselben Grund wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen aus wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden müssen.

Auf Grundlage der geringwertigen klimatischen Ausgangslage des Plangebietes kann nach Erschließung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen werden, dass es zu einer leichten Verbesserung des Klimas bzw. zu einem Gleichbleiben der klimatischen Verhältnisse kommt. Das Plangebiet kann nach Realisierung dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet werden. Unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen durch den Klimawandel kann sich das Klimatop zukünftig hin zu einem „Innenstadtklima“ wandeln.

Durch die geplante Arrondierung ist nicht mit einem verstärkten Eingriff in das Strömungsverhalten oder Luftaustausch zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes insgesamt eingeschränkt.

Gemäß der Untersuchung eventueller Ausgasungen liegt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft gemäß BBodSchG aufgrund der nachgewiesenen geringen CKW-Gehalte nicht vor (siehe Kapitel 10.1.3, Teil B).

Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhaltung zusammenhängender Grünflächen, Baumanpflanzungen etc.) sowie durch die bereits als schlecht zu bewertende Bestandssituation können die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen sind
- Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen
- Festsetzung, dass nicht überbaute und genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen sind
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung, dass Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken oder in Verbindung mit Hecken zu erfolgen haben
- Verbot von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten als Ziergestaltung
- Festsetzung, dass Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen mit hellen Materialien auszubilden sind

10.1.6 Landschafts- und Ortsbild

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

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur der Stadt Eschweiler. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen weisen größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Entlang der Jülicher Straße ist die südlich angrenzende Bebauung in geschlossener Bauweise ausgeführt. Die bestehende Bebauung weist zumeist 2 bis 3 Vollgeschosse mit zusätzlich nutzbarem Dachgeschoss auf.

Aufgrund dieser geschlossenen Bauweise wirkt die angrenzende brachliegende Fläche des ehemaligen Fuchs-Geländes umso mehr als Bruch in der vorhandenen städtebaulichen Struktur und offenbart sich als städtebaulicher Missstand.

Überprägt werden die Flächen momentan von einer zunehmenden Pioniervegetation. Prägender Baumbestand in Form eines üppig bewachsenen Gehölzstreifens besteht entlang der Grenze zum Friedhof sowie nördlich der Bestandsbebauung an der Jülicher Straße.

Nach den Kriterien des LANUK (2026) „Eigenart“, „Vielfalt“ und „Schönheit“ wird die örtliche Landschaftsbildqualität als sehr gering / gering bewertet.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die Umstrukturierung des Plangebietes besteht die Chance, den konstatierten städtebaulichen Missstand und das damit einhergehende negative Erscheinungsbild zu beseitigen. Das Plangebiet wird durch die geplante Bebauung aufgewertet und die bestehende Bebauung arrondiert.

Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen. Zugleich unterstützt die erhöhte bauliche Dichte im Umfeld des zentralen Platzbereiches die Ausbildung eines funktionalen und räumlichen Mittelpunkts.

Über die Vollgeschosse hinaus wird zusätzlich ein weiteres Geschoss zugelassen, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Durch diese Nicht-Vollgeschosse wird eine dem innenstadtnahen Standort entsprechende Gebäudehöhe mit einer guten Ausnutzung gewährleistet, während gleichzeitig das Gebäudevolumen nach oben hin abnimmt und sich die Massivität der Gebäude optisch verringert. Des Weiteren wirken die Gebäude dadurch architektonisch aufgelockert und es werden große Dachterrassen ermöglicht. Ergänzend wird die städtebauliche Dichte durch freiraumplanerische Maßnahmen begleitet. Hierzu zählen die Anlage des zentralen Platzbereiches als nicht überbaubare Fläche, die Schaffung einer begrüneten Fläche als abschließendes Element um den Platzbereich sowie der Erhalt prägender Baumstrukturen im Süden. Zudem werden insgesamt mindestens 30 neu anzupflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in Verbindung mit den zu erhaltenden Baumstrukturen ein durchgrüntes Netz innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Elemente tragen zur Gliederung des Quartiers bei und sichern gleichzeitig eine hohe Freiraumqualität.

Der prägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde umfassend kartiert und durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 2025, bewertet. Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden ca. 1.800 m² Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen, östlichen und westlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Zudem werden 7 großkronige Bäume an der Jülicher Straße entlang des

bestehenden Wohngrundstücks und 5 weitere entlang der Friedensstraße und der neu geplanten Planstraße 1 ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Allgemein wird die geplante Bebauung nach Süden hin durch die bestehenden Bäume zum Siedlungsraum abgeschirmt. Nach Westen und Norden passt sich die Bebauung an die Bestandsstrukturen an. Lediglich die östlich angrenzende Freifläche sowie die Kleingartenflächen werden überhöht, wodurch die Bebauung hier als prägendes Element wahrgenommen wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden aufgrund der grundsätzlichen Aufwertung des allgemeinen Ortsbildes an dieser Stelle und aufgrund der angepassten Geschossigkeit der Bebauung als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung einer an den Bestand angepassten Gebäudehöhe und Geschossigkeit
- Festsetzung von mindestens 30 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, keine eingetragenen Baudenkmale und keine bisher bekannten Bodendenkmale. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die darauffolgende Brache werden die Flächen des Plangebietes nicht als kulturlandschaftsprägend eingestuft. Die vorhandenen Landschaftsbestandteile werden im Landschaftsplan nicht als geschützt dargestellt.

Planungsein- und auswirkungen

Im Zuge der Ausführung können Bodendenkmäler, welche bisher nicht bekannt sind, gefunden, beschädigt oder zerstört werden. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen von Fundstellen wird der Umgang bei einem Zufallsfund in Form eines Hinweises im Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach sind die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann als gering eingestuft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden

10.1.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Situationsbeschreibung

Aus dem seit Jahren brachliegenden Plangebiet werden aktuell keine erheblichen Emissionen freigegeben. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flä-

chennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) von gewerblichen Bauflächen eine Ansiedlung neuer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im 28. Änderungsverfahren und sieht angrenzend keine gewerblichen Bauflächen mehr vor. Lediglich im Nordosten sollen zukünftig gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, die im nachgeordneten Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, um Konflikte mit den südwestlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan 14 zu vermeiden.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die geplante Nutzung des Plangebietes und des daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den brachliegenden Flächen, ist mit entsprechender Emissionszunahme zu rechnen. Gleiches gilt für die zukünftig zu erwartenden Abfallaufkommen. Die möglichen Emissionen aus einer gewerblichen Nutzung der Flächen, wie bis 2012 üblich, würden allerdings weitaus höher ausfallen als die Emissionen aus der geplanten überwiegend wohnbaulichen Neunutzung.

Gemäß Verkehrsgutachten (IVV GmbH & Co.KG, Aachen, 2024) ist durch die möglichen Baumaßnahmen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.350 Kfz pro Tag zu erwarten, das sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dieser Zunahme ist dasjenige Verkehrsaufkommen entgegenzurechnen, welches aufgrund der Aufgabe des Gewerbebetriebs entfällt.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (ACCON Köln GmbH, März 2026) wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, so dass Pegelerhöhungen von 0,1 bis 1,1 dB(A) tags und von 0,2 bis 1,4 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt im Plangebiet nicht vor. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die neu geplante Hauptfeuerwache im Norden des Plangebietes dar. Durch die Lage der Feuerwehr am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird die Beeinträchtigung von Wohnbauflächen grundsätzlich minimiert.

Im Rahmen der konkreten Planung der Feuerwehr und auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung (Übungsszenarien, Einsatzprognosen) ist zum Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehren gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung, ACCON Köln GmbH, März 2026, führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen im Umfeld.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 4109 notwendig. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird wie das Niederschlagswasser über ein Mischwasserkanalsystem in das städtische Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Das neu geplante Mischwasserkanalsystem verläuft generell innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft eine Kanaltrasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Mischwasserkanals wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit

einem GFL-Recht gesichert. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden unmittelbar an den Kanal innerhalb der Jülicher Straße angeschlossen.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für den Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal

10.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes kommt diesen Belangen im Bestand bisher keine Bedeutung zu.

Planungsein- und auswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung innerhalb des Plangebietes nach den einschlägigen und aktuellen Gesetzesgrundlagen in Bezug auf Energieeffizienz und erneuerbaren Energien geplant wird.

Auf Grund des § 42a Landesbauordnung NRW vom 21. Juli 2018, zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 geändert, verordnet das Ministerium für Heimat, kommunales, Bau und Digitalisierung NRW, dass Solaranlagen für Wohngebäude nach dem 01.01.2025 (Bauantragsstellung) verpflichtend festzusetzen sind. Gemäß SAN-VO NRW muss mindestens 30 % der Brutto-Dachfläche mit Photovoltaik Modulen belegt werden oder pro Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 3 Kilowatt-Peak mit den PV-Modulen erreicht werden.

Zur Optimierung des Wirkungsgrades der solartechnischen Anlagen und zur effizienten Ausnutzung des maximalen Ertrags wird eine Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes vorgeschrieben. Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung unter Vermeidung von Hitzeinseln. Der Ertrag der PV-Module wird nachweislich durch den kühlenden Effekt der Gründächer erhöht.

Die Versorgung mit Nahwärme kann durch lokale Versorgungsträger sichergestellt werden.

Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Grundwasserkontaminationen unzulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung

10.1.10 Wechselwirkungen

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

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

10.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde die aktuell bestehende Brachfläche und der daraus resultierende städtebauliche Missstand bestehen bleiben. Gleichzeitig müsste die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an anderer Stelle befriedigt werden. Die Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler würde am heutigen Standort bestehen bleiben.

Damit würden Flächen, die sich durch ihre Lage innerhalb der Siedlungsstruktur insbesondere für eine Wohnbauentwicklung sowie als optimaler Standort für die Errichtung einer Feuerwehrzentrale anbieten, nicht in Anspruch genommen werden und weiterhin brach liegen.

10.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung resultieren voraussichtlich die unter 10.1 genannten Umweltauswirkungen, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt: geringe Auswirkungen aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes der Brachfläche und aufgrund der Erhaltung hochwertiger Bäume und Gehölzstrukturen
- Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser: geringe Auswirkungen aufgrund umfangreicher Sicherungs- und Schutzmaßnahmen des belasteten Bodens und Grundwassers
- Schutzgüter Klima und Luft: geringe Auswirkungen aufgrund der strukturellen Verbesserung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Auswirkungen aufgrund nicht vorhandener Kultur- und Sachgüter

10.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der konkrete Planungsanlass sowie die Ziele des Bebauungsplans ergeben sich konkret aus dem heutigen städtebaulichen Missstand innerhalb des Plangebietes. Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches im Jahr 2022 im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban entwickelt wurde.

Aus diesem Grund stehen alternative Standorte nicht zur Debatte. Ohnehin bietet der Bereich eine gute Verkehrsanbindung, eine gute Lage zur Innenstadt und einen sehr guten Standort für die Hauptwache der Feuerwehr. Zudem handelt es sich bei den Flächen überwiegend um vorbelastete bzw. anthropogen überprägte Bereiche, sodass keine ökologisch hochwertigen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann dadurch auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden, was den Zielsetzungen eines sparsamen und

schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung entspricht. Die vorgenannten Gründe sprechen für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 und erklären den Verzicht auf eine Abwägung alternativer Standorte.

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

11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine besonderen technischen Verfahren angewendet. Der Umweltbericht umfasst eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandssituation unter Berücksichtigung des tatsächlichen realen Flächenzustandes und der Flächennutzung.

Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden Ortsbegehungen im Rahmen der Artenschutzvorprüfung, digital verfügbare umweltbezogene Fachinformationen sowie Fachgutachten, durchgeführt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 14 sowie im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen des ehemaligen Fuchs Schmierstoffe GmbH Geländes.

Zur Beurteilung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt“ wurde auf die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I, März 2025) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße“ sowie auf die Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II, Oktober 2025) des Büros für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, zurückgegriffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine vollumfassende sachgerechte Erfassung und Bewertung aller Zusammenhänge nicht immer abschließend möglich. Deswegen wird im Umweltbericht auf potenzielle Lücken im Kenntnisstand oder auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen hingewiesen. So wird den Behörden und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, den Kenntnisstand durch Hinweise zu ergänzen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überprüfung der erheblichen Auswirkungen

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

Aus den Ausführungen in Kapitel 10, Teil B, geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB festzulegen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum entgegenwirken zu können. Durch die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 können heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt

werden. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung bestehen Belastungen von Boden und Grundwasser. Im Zuge der bereits durchgeführten Sanierungs- und Untersuchungsmaßnahmen konnten wesentliche Gefährdungspotenziale reduziert werden. Für die zukünftige Nutzung werden ergänzende Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten kann eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit, insbesondere über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Bodenluft-Mensch, ausgeschlossen werden, sofern die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist das Plangebiet insbesondere durch Verkehrslärm der Autobahn A4 und der Jülicher Straße vorbelastet. Die ermittelten Lärmwerte überschreiten teilweise die Orientierungswerte, bleiben jedoch unterhalb der gesundheitsrelevanten Schwellen. Zusätzliche Belastungen ergeben sich durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie durch den Betrieb der geplanten Feuerwache, werden jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Für die zukünftigen Nutzungen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um mögliche negative Auswirkungen zu minimieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff beträgt gemäß der ökologischen Bilanzierung 31 % des Ausgangszustandes. Das verbleibende Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Konflikte konnten im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind aufgrund umfangreicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere tragen Maßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und Grünflächengestaltung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung negativer Umwelteffekte bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden aufgrund der grundsätzlichen Aufwertung des allgemeinen Ortsbildes an dieser Stelle und aufgrund der angepassten Geschossigkeit der Bebauung als gering eingestuft.

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter befinden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Sachgüter ebenfalls als gering eingestuft.

Die im Rahmen des Umweltberichtes genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen führen dazu, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht werden.

12 GUTACHTEN

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

- ACCON Köln GmbH (März 2026): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler.
- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (März 2025): Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.

- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (Oktober 2025): Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen (Mai 2025): Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (November 2024): Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (April 2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände).
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH Aachen (April 2025): Erschließung des Fuchs- Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (November 2024): Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Str. / Friedensstraße“ Stadt Eschweiler, Untersuchungsbericht.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (März 2026): Stellungnahme Knotenpunkt „Jülicher Straße/Kochsgasse/Indestraße“.
- IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (März 2026): Erschließung Masterplan West B-Plan Nr. 14 Jülicher Straße – Friedensstraße in Eschweiler, Entwässerungskonzept.

Eschweiler, den 07.04.2026

gez. Loisa Welfers