



**Haese**  
**Büro für Umweltplanung**

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14**

### **„Jülicher Straße - Friedensstraße“**

**(Stadt Eschweiler, StädteRegion Aachen)**



## **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

**(Oktober 2025, aktualisiert März 2026)**

## 1 Aufgabenstellung

Nahe der Eschweiler Innenstadt liegt an der Jülicher Straße ein vier Hektar großer Brachlandkomplex (Titelfoto vom 9.6.2025). Er ist vor vielen Jahren aufgrund eines größeren Brandschadens in einem gewerblich genutzten Areal entstanden, nachdem das gesamte Gelände abgeräumt und weitgehend egalisiert wurde. Es soll nun auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 „Jülicher Straße – Friedensstraße“ wieder für eine bauliche Nutzung verfügbar gemacht werden. Wegen der Lage unmittelbar neben der am Nordrand des Gebietes verlaufenden Autobahn Aachen-Köln (A 4) ist vorgesehen, in diesem Teilbereich einen neuen Standort für die Feuerwehr zu entwickeln. Der südliche Teilbereich soll dagegen für eine verdichtete städtische Wohnbebauung erschlossen werden.

Auch wenn es sich um ein Vorhaben im Innenbereich handelt, soll zur Einschätzung der ökologischen Folgen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass die aktuelle Situation zum Teil als „Natur auf Zeit“ zu bewerten ist. Trotzdem gab es auch vor der Aufgabe der bisherigen Nutzungen schon Baumbestände und Grünflächen, deren Bedeutung im Hinblick auf mögliche Erhaltungsmaßnahmen zu prüfen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eschweiler im Bereich „Nördlich Dreiers Gärten“ verbunden, die allerdings ein noch größeres Areal im Osten mit einbezieht. Für diesen Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt noch ein weiterer Bebauungsplan mit eigenständigem landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgestellt.

Die Planung berührt auch artenschutzrechtliche Belange. Daher wurde bereits im März 2025 eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I) vorgelegt, auf deren Grundlage in der nachfolgenden Brutzeit weitergehende Untersuchungen im Plangebiet als Stufe II der Artenschutzprüfung erfolgten. Zu deren Ergebnissen gibt es einen Bericht vom Oktober 2025. Auf diese Berichte wird in einem zugehörigen Kapitel weiter unten Bezug genommen. Auch für das östlich angrenzende Erweiterungsgebiet liegen solche Artenschutzprüfungen im Rahmen der 28. FNP-Änderung bereits vor.

Die Geländearbeiten zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag begannen bereits im September 2024 mit einer Gehölzkartierung, die nach zugehörigen Vermessungsarbeiten als Planungsgrundlage ab November 2024 zur Verfügung stand.



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

Die Jülicher Straße verbindet die Eschweiler Innenstadt mit dem Ortsteil Dürwiß und führt damit auch zum Blausteinsee als wichtigem Naherholungsgebiet. In beide Richtungen führen daher Verbindungen mit dem öffentlichen Personennahverkehr mit einer Bushaltestelle direkt am Rand des Plangebietes. Diese städtebaulich sehr interessante Lage begründet den Vorrang für eine intensive bauliche Nutzung. Der geplante Feuerwehrstandort am Nordrand stellt dabei eine Sondernutzung dar, die sich gut in die von der Autobahn verursachten Lärmschutzzonen einfügt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aber für mehrgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Einfamilienhäuser mit privaten Gärten kommen hier nicht zuletzt auch wegen der ehemaligen Bodenbelastung nicht in Frage.

Das Plangebiet umschließt eine private Enklave direkt an der Jülicher Straße mit älterer Wohnbebauung und Gartenland mit Altbaumbestand. Dieser historisch gewachsene Bereich soll erhalten bleiben. Im Süden grenzt ein kleiner Friedhof als schutzbedürftiger öffentlicher Raum an das Plangebiet an.

Im Osten liegt hinter dem Plangebiet entlang der Autobahn eine Kleingartenkolonie, die aber bereits zu großen Teilen aufgegeben und verwildert ist. Sie wird über die Friedensstraße entlang der Grenze zum Plangebiet erschlossen, die in diesem Bereich aber nur von Kleingarten-Anliegern und ansonsten Fußgängern genutzt wird. Es besteht von hier aus auch eine Fußwegverbindung zur Jülicher Straße am Fuß der Autobahnböschung. Im südlichen Teil der Friedensstraße liegt hinter dem Plangebiet und dem Friedhof ein gewerblich genutzter Bereich, der aber überwiegend auch bereits aufgegeben wurde und brach liegt.

Für diese östlich des Plangebiets liegenden Bereiche sowie dort noch verbliebene landwirtschaftliche Nutzflächen wird aktuell ein städtebaulicher Gestaltungswettbewerb durchgeführt, der eine andere künftige Nutzung vorsehen soll. Dabei ist auch überwiegend an Wohnbebauung gedacht, die an die umgebenden Wohnsiedlungsgebiete anschließen soll.

Dieses etwa doppelt so große Wettbewerbsgebiet soll auch an die Jülicher Straße angebunden werden. Dazu muss innerhalb des aktuellen Plangebietes eine hinreichend dimensionierte Erschließungsachse bereitgestellt werden. Sie soll am Südrand des Feuerwehrstandortes verlaufen.

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

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

Für die städtische Bevölkerung ist das Plangebiet als Privatgelände zurzeit nicht zugänglich und mit einem Zaun abgeschirmt. Auch randlicher Gehölzbewuchs trägt dazu bei, dass der Einblick in das Gelände erschwert wird. Am ehesten können Fußgänger von der Friedensstraße aus das Gelände als große Grünfläche wahrnehmen.

In Verbindung mit der von Wegen durchzogenen Kleingartenkolonie hat ein Rundgang über die Friedensstraße daher eine gewisse Bedeutung für die lokale Naherholung von Bewohnern unmittelbar angrenzender Wohngebiete, jedoch nicht für die Gesamtstadt. Von außen gesehen ist das Gelände insbesondere von der Jülicher Straße aus gesehen im Ortsbild unauffällig.

Von der Mitte des Plangebietes aus gesehen wirkt es allerdings so, als befände man sich in weitgehend unberührter Landschaft (Titelfoto). Die Ausdehnung von vier Hektar Fläche reicht aus, um das Bild einer landschaftlichen Weite zu erzeugen, die fast nur von den Gehölzbeständen am Rand des Plangebietes begrenzt wird. Die umliegende Stadt ist vom Plangebiet aus kaum wahrnehmbar. Auch die Autobahn liegt hinter einem hohen begrünten Wall verborgen, sodass sie nur akustisch auffällt.

#### **3.2 Landschaftselemente**

Die begrünte Autobahnböschung ist auch das bedeutendste Landschaftselement im Umfeld des Plangebietes, da sie eine Grünverbindung bis in den Außenbereich herstellt, die allerdings nur im Bereich des Plangebietes von einem parallel verlaufenden Fußweg begleitet wird.

Innerhalb des Plangebietes sind die randlichen Gehölzbestände von Bedeutung, vor allem entlang der Friedhofsmauer im Süden, der Jülicher Straße im Nordwesten und teilweise auch entlang der Friedensstraße. Der älteste und besonders voluminöse Baumbestand befindet sich auf der Grenze zu der o.g. privaten Enklave. Alle diese Gehölze wurden im Hinblick auf ihre Erhaltungswürdigkeit näher untersucht (s.u.).

Im ansonsten ebenen Gelände fallen außerdem zwei größere Haufwerke auf, die im Rahmen der Bodensanierung entstanden sind und sich bereits begrünt haben.

### 3.3 Biotopfunktionen

Die Fläche stellt sich aktuell überwiegend wie eine offene Steppenlandschaft dar (Titelfoto). Aufgrund des Rückbaus und der Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes besteht der Boden aus einer Mischung mit hohem Sand-, Kies- und Recyclat-Anteil. Dieser Boden ist nährstoffarm, wärmt sich aufgrund des hohen steinigen Anteils oft stark auf und ist an der Oberfläche entsprechend trocken. Dementsprechend wachsen hier keine für ortstypische Lössböden charakteristischen Ackerwildkräuter, sondern zähe Gräser und Ruderalpflanzen in schütterer Dichte. Es gibt mosaikartig auch immer wieder fast ganz unbewachsene, offene Bodenstellen.

Die ungewöhnlichen Standortbedingungen ließen ein Vorkommen seltener Pflanzenarten erwarten, die für solche Biotope typisch sind. Trotz zahlreicher Begehungen zur Hauptvegetationszeit von April bis Juli 2025 (s.u.) wurden aber keine besonders bemerkenswerten Arten gefunden. Das mag daran liegen, dass das Gebiet zu isoliert in einem städtischen Umfeld liegt und vergleichbare naturnahe Lebensräume zu weit entfernt liegen, um eine Besiedlung dieses Standortes zu ermöglichen.

Im Rahmen der natürlichen Sukzession waren zwischenzeitlich größere Bereiche auch schon von jungem Birkenaufwuchs geprägt, der sich in Richtung eines lockeren Vorwaldstadiums entwickelte. Dieser Aufwuchs wurde Ende 2024 zurückgesetzt und wuchs 2025 als vorerst noch unauffälliger Stockausschlag wieder nach. Nur auf den o.g. Haufwerken wachsen weiterhin diese jungen Bäume ungehindert auf.

Älteren Gehölzbestand gibt es nur randlich des Geländes, wo er zufällig aufgewachsen ist und geduldet wurde. Vor allem entlang des nördlichen Abschnittes der Jülicher Straße und im Umfeld der o.g. Enklave gibt es voluminösen Altbaumbestand aus Eichen und Bergahorn, der ein Potential für Brutvögel und Fledermäuse bietet.

Auch entlang der sonstigen Grenzlinien gibt es z.T. dichte Gebüsche mit eingestreuten, eher solitär gewachsenen Bäumen. Soweit letztere als erhaltungsfähig und -würdig eingeschätzt wurden, wurden sie detaillierter kartiert (s.u.).

In Verbindung mit dem Offenlandcharakter des Plangebietes haben die umgebenden Gebüsche eine Bedeutung als potentielle Brutstätten für siedlungstypische Gartenvogelarten wie Amseln und Heckenbraunellen. Die größeren Bäume werden vom Zilpzalp besiedelt, der seine Nester in krautiger Vegetation am Boden baut und daher den für das Gelände typischen Übergang vom Offenland zum Baumbestand benötigt.

### 3.4 Artenschutz

Der steppenartige Bewuchs im Plangebiet hat die Ansiedlung von thermophilen Tieren wie der Blauflügeligen Ödlandschrecke begünstigt, die im Gelände zahlreich vorkommt. Diese unterliegt sogar dem gesetzlichen Schutz durch die Bundes-Artenschutzverordnung, wird in NRW aber trotzdem nicht als planungsrelevant eingestuft. Die Art kam früher nur auf besonderen Standorten vor, z.B. den Steinkohlehalden im Aachener Revier. Unter den Bedingungen des Klimawandels hat sich diese Heuschrecke seither stark ausgebreitet und ist aktuell weder selten noch gefährdet, sodass keine Maßnahmen zu ihrem Schutz erforderlich sind.

Die in NRW planungsrelevanten Arten wurden im Rahmen der Stufe I der separat notwendigen Artenschutzprüfung (BfU März 2025) bewertet. Ein konkreter Untersuchungsbedarf wurde dabei für die Vogelarten Girlitz, Schwarzkehlchen, Baumpieper, Bluthänfling und Turteltaube festgestellt, deren Vorkommen auf offenem Brachland in einem frühen Sukzessionsstadium mit geringem Gehölzanteil plausibel sein könnte. Nach einer entsprechenden Brutzeituntersuchung gemäß methodischer Vorgaben im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung mit Ortsbegehungen am 4.4., 8.4. (nachts), 27.4., 8.5., 14.5. 9.6 und 18.7.2025 kann jedoch festgestellt werden, dass keine dieser Vogelarten im Gebiet feststellbar war. Außerdem wurden trotz guter Voraussetzungen auch keine Zauneidechsen im Plangebiet angetroffen.

Das Vorkommen von 26 weiteren planungsrelevanten Arten konnte bereits im Rahmen der ASP Stufe I aus Plausibilitätsgründen ausgeschlossen werden. Für Fledermausarten, die Baumhöhlen bewohnen könnten, gilt dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand am Rand des Plangebietes erhalten bleibt. Anderenfalls müsste noch eine Fledermausuntersuchung im Rahmen der ASP II erfolgen. Solange dieser Baumbestand wie geplant erhalten bleibt (s.u.), stehen dem Planvorhaben aber keine artenschutzrechtlich relevanten Gründe entgegen.

Davon unberührt sind die direkten Tötungsverbote und der Schutz von Fortpflanzungsstätten (Nestern), die auch für die vielen häufigen Gartenvogelarten gelten, die das Gelände tatsächlich besiedeln. Daher ist bei künftigen Gehölz- und Gebüschrodungen, soweit diese überhaupt noch zulässig oder erforderlich sind, weiterhin die gesetzliche Schutzfrist vom 1.3 bis 30.9. zu beachten. Die Beachtung der Schutzfrist entbindet aber nicht von der ggf. erforderlichen Fledermausuntersuchung (s.o.), da deren Quartiere auch geschützt sind, wenn sie nicht bewohnt sind.

#### **4 Landschaftspflegerisches Konzept**

Es ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht erforderlich, Teile des Plangebietes als größere Grünflächen zu erhalten. An seinem Rand stehen jedoch Gehölzbestände, bei denen es sinnvoll ist, zu prüfen, ob sie sich in das städtebauliche Konzept integrieren lassen. Das ist vor allem bei älteren Bäumen der von Bedeutung, die sich nicht einfach durch Neupflanzungen ersetzen lassen, weil sie dann erst wieder nach langer Entwicklungszeit den gleichen Raum-prägenden Wert hätten.

Daher wurde eine Vermessung der größeren Gehölze im Plangebiet veranlasst, um beurteilen zu können, ob sie der Baumschutzsatzung unterliegen, was im Wesentlichen vom Stammumfang abhängt. Junger Aufwuchs von Birken und Gebüsch, der das brach liegende Plangebiet prägt, gehörte nicht dazu. Diese Gehölze eignen sich auch grundsätzlich nicht zur Erhaltung im Rahmen der städtebaulichen Planung. Zwischenzeitlich wurde dieser Jungwuchs beseitigt, wächst aber auch wieder nach.

Vor dieser Rodung wurde die Erhaltungsfähigkeit und –würdigkeit der eingemessenen Bäume abgeschätzt und in einem Plan dokumentiert (s. Anlage). Es wurden vor allem in 3 Teilbereichen solche Bäume festgestellt:

1. Entlang der Friedhofsmauer im Süden des Plangebietes stehen beidseitig der Grundstücksgrenze Bäume, die vom Friedhof aus gesehen eine gestalterisch wichtige Kulisse bilden und diesen gegenüber der mehrstöckig geplanten Wohnbebauung wirkungsvoll abschirmen. Diese Bäume werden unabhängig vom Stammumfang in Gänze zur Erhaltung vorgesehen, sodass hier ein Grünstreifen erhalten bleibt.
2. Eine ähnliche Situation besteht entlang der Grenzen zu der o.g. privaten Enklave an der Jülicher Straße. Hier dient die Erhaltung der großkronigen Bäume zur räumlichen Trennung der bestehenden Wohnnutzung in den Altbauten und der benachbart verlaufenden geplanten Erschließungsstraße. Außerdem weist ein Teil dieses Baumbestandes Höhlungen auf, die im Rahmen des Artenschutzes auf Vorkommen von Fledermäusen (gesetzlich geschützte Fortpflanzungsstätten) untersucht werden müssten, wenn ihre dauerhafte Erhaltung nicht gewährleistet sein sollte.
3. Entlang der Außengrenze des Plangebietes stehen ansonsten sowohl entlang der Jülicher als auch entlang der (verlängerten) Friedensstraße einige solitär gewachsene Bäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planung zumindest geprüft werden sollte.

## **5 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

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

#### **5.1.1 Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet**

Die GRZ erlaubt in Verbindung mit den Regelungen in der Baunutzungsverordnung einen Versiegelungsgrad von 60 bzw. 80 %. Somit sind mindestens 20-40 % der Bauflächen gärtnerisch zu begrünen.

#### **5.1.2 Schutz der zu erhaltenden Bäume**

Die zu erhaltenden (Solitär-)Gehölze sind bei Arbeiten in ihrem Kronentraufbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für temporäre Maßnahmen z.B. im Rahmen der Baustelleneinrichtung.

### **5.2 Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes**

#### **5.2.1 Wiederherstellung einer hinreichenden Bodenqualität**

Aufgrund der Vorgeschichte des Standortes ist es erforderlich, auf künftigen Grünflächen bewuchsfreundlichen Mutterboden aufzutragen.

#### **5.2.2 Solitärbäume im Straßenraum**

Im Straßenraum sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung aus folgender Artenliste als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Säulenkirsche	<i>Prunus serotina</i> „Amanogawa“

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

#### **5.3.1 Externe ökologische Kompensation**

In der ökologischen Bilanz (s.u.) wird ein Defizit festgestellt. In welchem Umfang dieses durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und dem Investor festgelegt.

## 6 Ökologische Bilanzierung und Kompensation

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage der Methode LUDWIG (1991), damit innerhalb der Stadt Eschweiler eine Vergleichbarkeit gewahrt bleibt. Folgende Biotoptypen dienen dabei als Bewertungsbasis im Bereich des Naturraumes 4 (Mesozoisches Hügelland), wobei auf der Grundlage einer Vereinbarung mit der Naturschutzbehörde der Vollkommenheitswert nicht zur Anwendung kommt:

Bewertung der Biotopfunktion gemäß LUDWIG 1991											
LÖBF-Code	Biotoptyp (Kurzbezeichnung)	Punkte						BW	A	§	
		N	W	G	M	S	H				V
BF 33	Solitäre + Baumreihen	2	4	3	3	2	2		16	N	
BB 2	Strauchhecken	2	2	2	3	3	1		13		
HJ 5	Gärten ohne Gehölze	1	1	1	1	1	1		6		
HM 51	Rasenflächen	1	1	1	1	1	1		6		
HY 2	Teilversiegelte Flächen	1	0	0	0	1	1		3		
HY 1	Versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0		0		

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

Für die Eingriffsbewertung ist aufgrund der gesetzlichen „Natur-auf-Zeit“-Regelung nicht der aktuelle Zustand wie oben beschrieben maßgeblich, 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. Das Luftbild zeigt in erheblichem Umfang Gebäude und offensichtlich versiegelte Flächen (HY 1: 0 Punkte/qm). Ein kleinerer Anteil ist wohl nur teilversiegelt (HY 2: 3 Punkte/qm), z.B. geschottert.

Die im Luftbild erkennbaren Gehölzstrukturen liegen überwiegend dort, wo sie sich auch aktuell noch befinden. Es handelt sich um Solitär bäume, Baumgruppen und -reihen (BF 33: 16 Punkte/qm). Der erkennbare Kronentraufbereich wird als ungefähres Maß ihrer Flächenausdehnung angesehen. Die randlichen Heckenstrukturen (BB 2: 13 Punkte/qm) sind auch heute noch vorhanden, aber stärker verwildert. In der Enklave gibt es einen privaten Garten (HJ 5: 6 Punkte/qm), ansonsten noch mehrfach Rasenflächen (HM 51: 6 Punkte/qm) mit gleicher Bewertung.

<b>Bestandsbewertung</b>	Punkte /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Punkte
Solitäre + Baumreihen BF 33	16	4.042	64.672
Strauchhecken BB 2	13	966	12.558
Gärten ohne Gehölze HJ 5	6	749	4.494
Rasenflächen HM 51	6	3.018	18.108
Teilversiegelte Flächen HY 2	3	4.568	13.704
Versiegelte Flächen HY 1	0	27.143	0
<b>Summe</b>		<b>40.486</b>	<b>113.536</b>

Die Planung wird auf der Grundlage der festgesetzten GRZ bewertet. Bei einer GRZ von 0,4 entsteht bis zu 60 % versiegelte Fläche (HY 1: 0 Punkte/qm) und mindestens 40 % zu begrünende Fläche. Bei einer GRZ von 0,6 ist das Verhältnis 80 % zu 20 %. Diese Grünflächen werden überwiegend Rasenflächen sein. Grünanlagen sowie die mit Gehölzen bestandenen (BF 33) oder zu bepflanzenden Bereiche werden wie im Bestand deutlich höher bewertet. Daraus ergibt sich folgende Planbewertung:

<b>Planbewertung</b>	Punkte /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Punkte
Solitäre + Baumreihen BF 33	16	1.899	30.384
Rasenfläche HM 51	6	185	1.110
Bauflächen (60 % versiegelt) HY 1	0	5.241	0
Grünflächenanteil (40 %) HM 51	6	3.494	20.964
Bauflächen (80 % versiegelt) HY 1	0	17.475	0
Grünflächenanteil (20 %) HM 51	6	4.369	26.214
Verkehrsflächen HY 1	0	7.823	0
<b>Summe</b>		<b>40.486</b>	<b>78.672</b>

Der Zustand nach Durchführung des Bebauungsplanes (Differenz Bestands- und Planbewertung, also 113.536 – 78.672) ergibt ein rechnerisches Defizit von 34.864 Punkten, was knapp einem Drittel des Ursprungswertes entspricht.

## 7 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

## 8 Zusammenfassendes Fazit

Als erster Teil eines größeren Stadtentwicklungsprojektes soll eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche von 4 ha Größe entlang der Jülicher Straße im Norden der Innenstadt von Eschweiler neu bebaut werden. Dies erfordert eine Umwidmung in ein Wohngebiet und einen Standort für die Feuerwehr. Dazu wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 „Jülicher Straße – Friedensstraße“ aufgestellt und parallel die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler durchgeführt.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Planung vorbereitet wird, bewertet. Die zwischenzeitliche Naturentwicklung auf der Fläche wird dabei jedoch als „Natur auf Zeit“ angesehen und geht nicht in die ökologische Bewertung des Vorhabens ein. Es war aber eine Artenschutzuntersuchung erforderlich, in der der aktuelle Zustand dokumentiert wurde.

Daraus ergab sich, dass zur Eingriffsvermeidung ein Teil des randlichen Gehölzbewuchses u.a. aus Gründen des Fledermausschutzes, aber auch aus gestalterischer Sicht erhalten wird. Ansonsten wird die Fläche aber bis auf eine kleine zentrale Grünanlage neu bebaut. Der damit verbundene Eingriff wird auf der Grundlage älterer Luftbilder im Bestand und der städtebaulichen Kennwerte in der Planung ermittelt. Es verbleibt eine ökologische Kompensationsverpflichtung von 34.864 Punkten nach LUDWIG (1991), die nicht vor Ort erbracht werden kann. Sie wird voraussichtlich über das städtische Öko-Konto verrechnet, weshalb die gewählte Methodik dadurch vorgegeben war. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgestellt:

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

Bestandsplan (1 : 1.000 in DIN A 3)

Konfliktplan (1 : 1.000 in DIN A 3)

Baumbestandsplan

Stolberg, den 23. Oktober 2025,  
aktualisiert am 11. März 2026





Das ehemalige Betriebsgelände entlang der Jülicher Straße ist nicht öffentlich zugänglich. Am äußeren Rand wachsen meist Gehölze. 19.9.2024



Die Bäume entlang der Grenze zu einer privaten Enklave sollen erhalten bleiben. Gleiches gilt für den nördlichen Teil der Jülicher Straße. 2.3.2025



Der zentrale Bereich des Grundstückes ist eine ungenutzte, spontan begünte Brachfläche mit Schutthalden aus dem Gebäudeabriss. 8.5.2025



Die Fläche ist teils schütter bewachsen (vorne), teils schon von jungen Gehölzen bestanden. Für manche Tierarten ist beides interessant. 8.5.2025



Südlich grenzt ein kleiner Friedhof an, der von Bäumen eingegrünt wird, die am Rand des Plangebietes stehen. Diese sollen erhalten bleiben. 2.3.2025



Im Osten verläuft die verlängerte Friedensstraße als landschaftlich attraktiver Fußweg, der aber als Straße ausgebaut werden soll. 18.7.2025