

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Ausschuss für Schule und Sport	öffentlich	03.03.2026
2.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026

**Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß;
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Tennishalle auf bzw. in der Nähe der Anlage des Eschweiler Tennisclub Blau-Gelb am Dürwißer Freibad zu schaffen. Zu prüfen ist hierbei insbesondere, ob die Flächen von zwei oder drei westlich gelegenen Tennisplätzen (Plätze 7-9) für den Bau der Tennishalle genutzt werden können und Ersatz für die dann wegfallenden Plätze in örtlicher Nähe zur Anlage des Tennisclubs planungsrechtlich gesichert werden kann. Zur Unterstützung des Vereins soll die Möglichkeit der Beantragung von Fördermitteln geprüft werden.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Molls _____		Datum: 18.02.2026 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Nowicki gez. Duikers gez. Vogelheim </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 19.05.2025 hat die CDU-Fraktion Eschweiler den in der Anlage 1 beigefügten Antrag zur Planung einer Tennishalle am Freibad Dürwiß gestellt. Eine ähnlich lautende Anfrage wurde bereits am 22.05.23 durch den damaligen Vorsitzenden des Sportausschusses eingereicht und durch die Verwaltung beantwortet.

Der Verein Tennisclub Blau-Gelb e.V. ist schon vor drei Jahren auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch eine Halle auf dem Vereinsgelände „Zum Freibad 10“ zu bauen und weitere Außenplätze zur Verfügung gestellt zu bekommen. Das Vereinsgelände gehört mit zum „Freizeitzentrum Dürwiß“ mit seinen unterschiedlichen freizeit- und erholungsorientierten Nutzungen. Die dort bestehenden attraktiven Einrichtungen (Freibad, Tennisplätze, Spielplätze, etc.) ergänzen seit Jahren erfolgreich das Angebot der Stadt Eschweiler im Bereich Sport, Freizeit und Erholung für die Bevölkerung.

Das Vereinsgelände befindet sich mit den umliegenden Flächen des Freizeitzentrums im Eigentum der Stadt Eschweiler.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben erläutert. Bereits seit einigen Jahren wird auf den verschiedenen Ebenen der Verwaltung an immer wieder wechselnden Standorten geprüft, ob eine Realisierung möglich ist, um den Verein in seiner wichtigen Arbeit für die Sportstadt Eschweiler zu unterstützen. Diese scheiterte bisher jedoch an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Vereinsgeländes.

Bzgl. der aktuellen Anfrage kann mitgeteilt werden, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich für das „Freizeitzentrum Dürwiß“ eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“, „Sportplatz“, „Tennisplatz“, „Jugendzeltplatz“ und „Badeplatz/Freibad“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (vgl. Anlage 2). In diesem Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Da hier in diesem Fall die Flächen am "Freizeitzentrum Dürwiß" nicht innerhalb "eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegen und kein Bebauungsplan vorliegt, sind die einschlägigen Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ("Bauen im Außenbereich") abzuprüfen. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. "Tennishallen" sind im Unterschied zu "Tennisplätzen" Gebäude und daher nicht in einer „Grünfläche“ zulässig. Eine Tennishalle ist vergleichbar einer „Soccerhalle“, „Badmintonhalle“ oder „Boulder-/Kletterhalle“ grundsätzlich in einem Mischgebiet, einem Gewerbegebiet und ausnahmsweise auch in einem Industriegebiet planungsrechtlich zulässig.

Um die Pläne des Vereins auf dem eigenen Vereinsgelände eine Tennishalle zu bauen zu unterstützen und die geplante Halle auf den bestehenden Außentennisplätzen errichten zu können, wurden bereits 2023 Überlegungen angestellt, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Anschluss einen Bebauungsplan aufzustellen.

Grundsätzlich hat die Stadt im Rahmen der Planungshoheit die Möglichkeiten der Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Grenzen für die Spielräume der Planungshoheit ergeben sich jedoch aus den Gesetzen (BauGB, LPlG, ROG, etc.), aus der Rechtsprechung der Gerichte und aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan fixiert und werden von der Bezirksplanungsbehörde (der Bezirksregierung Köln) ausformuliert.

Um die Planungen des Vereins zu unterstützen, hat die Verwaltung im Frühjahr 2023 Unterlagen für eine geplante 27. Änd. des Flächennutzungsplans – Freizeitzentrum Dürwiß - erstellt. Dazu sollte zukünftig im FNP dort die Zweckbestimmung „Tennisplatz (T)“ durch die Zweckbestimmung „Tennisanlage (TA)“ ersetzt werden. Dann wäre über ein nachgelagertes Bebauungsplanverfahren im Ergebnis dort die Errichtung von Tennishallen möglich gewesen. Bevor dieses Verfahren dem zuständigen Ausschuss des Rates der Stadt Eschweiler vorgelegt werden sollte, sollte mit einer Anfrage nach 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung Köln abgeklärt werden, ob die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Bezirksplanungsbehörde hat jedoch der beabsichtigten Planung widersprochen. Grundsätzlich ist auch nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Nach der gängigen Rechtsprechung sind bauliche Anlagen, die der Funktion einer Grünfläche dienen in dieser nur in untergeordnetem Maße zulässig. Bei einem Anteil von 15% bebauter Fläche ist dies nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) noch anzunehmen, allerdings seien im „Freizeitzentrum Dürwiß“ bereits jetzt ca. 30% der Grünfläche mit baulichen Anlagen bedeckt oder versiegelt, so dass der Charakter einer Grünfläche, die generell dem Aufenthalt im Freien dienen soll, weiter verloren gehe. Der von der Bezirksregierung vorgeschlagene Lösungsansatz, die damals ausnahmsweise zulässige Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung für das Freizeitzentrum Dürwiß für Bauflächen im Freiraum, wurde durch ein weiteres Gerichtsurteil des OVG Münster zum Ziel 2.3 LEP NRW zunichtegemacht. Mit diesem Urteil wurden die Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen im Außenbereich stark eingeschränkt. Zurzeit ist aufgrund der landesplanerischen Vorgaben die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ für das Freizeitzentrum nicht möglich.

Der Ausweitung des Vereinsgeländes um weitere Außentennisplätze in Richtung Nordosten mit einer Nachnutzung des brachliegenden Minigolfplatzes steht entgegen, dass die Flächen im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des "Landschaftsplans VII Eschweiler- Alsdorf" der StädteRegion Aachen liegen. Dieser Bereich ist als „Naturschutzgebiet (NSG) Erholungsgebiet Dürwiß“ mit der Ziffer 2.1-4 festgesetzt. Weiterhin wird unter Nr. 5.4-21 „Erhaltung und Pflege des Jugendverkehrsgartens mit Orchideenbestand“ festgesetzt. Auf den offenen zum Teil bepflanzten Wiesen im Umfeld des Jugendverkehrsübungsplatzes wurden zahlreiche Orchideenarten nachgewiesen, die unter besonderem Schutz stehen. Der Bau von Tennisplätzen ist dort verboten.

Wie oben dargestellt sind die beiden naheliegenden Erweiterungsideen des Vereins TC Blau-Gelb planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Im weiteren Abstimmungsverfahren wurden über die Baudezernenten Herrn Gödde und Herrn Vogelheim gemeinsam mit der Beigeordneten für den Themenbereich Sport, Frau Duikers, Überlegungen zu Alternativstandorten mit dem Verein kommuniziert. Einige mussten verworfen werden, einige sind noch grundsätzlich prüffähig, allerdings in der Regel mit Restriktionen versehen. Eine abschließende Entscheidung des Vereins, welche der aufgezeigten Optionen weiterverfolgt werden soll/ kann ist noch nicht mitgeteilt worden.

- Die vom Verein eingebrachte Alternative des Baus einer Halle auf dem Areal des FC Eschweiler (Jülicher Str. 270-272) wurde nach verschiedenen Rücksprachen mit den beiden Vereinen verworfen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Areal des FC Eschweiler liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 248 - Sportzentrum Dürwiß - mit seinen zwei Änderungen. Nach den textlichen Festsetzungen sind dort Sportanlagen einschl. Leichtathletikanlagen, Großspielfelder (z.B. Fußball), Kleinspielfelder (z.B. Tennis, Volleyball) und sportorientierte Freizeitanlagen (z.B. Boccia) zulässig. In kleineren Teilbereichen des Plans sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt für Nebenräume (z.B. Umkleiden, Wasch- und Nebenräume, etc.) sowie Kiosk, Fitnessanlagen etc.. Nach dem Bebauungsplan sind "Tennishallen" dort nicht zulässig. Hier müsste ggf. eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Eine weitere, unabhängige Zufahrt von Norden für einen abgegrenzten Bereich für den Tennisverein ist voraussichtlich problematisch, da dort grünordnerische Maßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind und ein weiterer Anschluss an die Landesstraße L238 (Jülicher Straße) vom Straßenbaulastträger Straßen NRW immer sehr problematisch angesehen wird.
Fazit = Ein FNP-Änderungsverfahren und die Änderung Bebauungsplan sind erforderlich.
- Als weiterer möglicher Standort wurde eine Fläche nördlich des Blaustein-See Parkplatzes P3 (Straße Zum Freibad) diskutiert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Vorhabens „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz“ dar. Im Bereich des Vorhabens gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 188 - K 10n Ost -, rechtskräftig seit dem 16.04.1991. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ebenfalls „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bedarfsparkplätze“ fest.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel „Erhaltung“ angegeben. In der Festsetzungskarte befindet sich das Vorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 „Blausteinsee“. Zusätzlich ist der Vorhabensbereich als „Fläche für Bedarfsparkplätze“ ausgewiesen.

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan (Stand 2025) ist der Vorhabensbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Dieser ist überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“.

Eine Tennishalle ist eine bauliche Anlage, die innerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden muss. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier keine überbaubaren Flächen fest. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sprechen gegen das geplante Vorhaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre entsprechend erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans müsste aus dem Regionalplan entwickelt werden. Dieser spricht jedoch in seiner aktuell rechtsgültigen Fassung (2025) gegen eine Flächennutzungsplanänderung gemäß dem Vorhaben.

Fazit = Der Bau einer Tennishalle an dem vorgeschlagenen Standort verstößt gegen die Ziele der Landesplanung und ist daher nicht umsetzungsfähig.

- Alternativ wurde eine landwirtschaftliche Fläche an der K33/Fronhovener Straße am nördlichen Ortseingang von Dürwiß diskutiert. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Vorhabens „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen und wie oben dargestellt unzulässig. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans wäre erforderlich. Die Flächen liegen außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel „Biotopentwicklung“ angegeben. Die südlich angrenzenden Flächen sind in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes VII als „geschützter Landschaftsbestandteil“ 2.4.-38 ausgewiesen. Bei der ausgewählten Vorhabenfläche handelt es sich um einen Standort am Ortseingang von Dürwiß. Der aktuelle Regionalplan (2025) sieht potenziell große Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich für den Ortsteil vor. Um weiterhin eine zukunftsweisende Entwicklung von Dürwiß zu ermöglichen, sollte der Standort nicht durch eine Tennishalle bebaut und so ggf. Erweiterungskonzepte eingeschränkt werden.

Fazit = Eine Bebauung an diesem Standort ist nicht im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung. Ein FNP-Änderungsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren sind erforderlich.

- Als weitere Alternative wurde eine Fläche im IGP an der Kurt-Nagel-Straße Ecke Wilhelm-Lexis-Straße in die Diskussion eingebracht. Die Fläche ist nur teilweise im Eigentum der Stadt. Sie liegt im Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – IGP – und ist als Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Fläche liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII, der dort unter Nr. 2.4-65 einen besonders „geschützten Landschaftsbestandteil“ festsetzt. Fazit = Da die Fläche nicht vollständig im Eigentum der Stadt ist und für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes vorgehalten wird, macht eine notwendige Änderung des Bebauungsplans und des Landschaftsplans für eine Tennishalle zurzeit keinen Sinn.
- Diskutiert wurde der Bau einer Tennishalle auf dem Gelände in Bergrath Im Felde 20a. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Eschweiler. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 76 – Hastenrather Weg –, rechtskräftig seit 16.10.1979, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt. Eine Tennishalle hätte keine untergeordnete Bedeutung, so dass hier auch der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden müssten. Nach dem Regionalplanentwurf liegt die Fläche innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“, so dass hier eine Flächennutzungsplanänderung mit einer „Sonderbaufläche“ möglich ist. Fazit = Ein FNP-Änderungsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren sind erforderlich.

- Alternativ wurde eine weitere Fläche am Blaustein-See am oberen Kreisverkehr diskutiert. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern der Blaustein-See GmbH. Hier gilt der Bebauungsplan 250 – Zum Blaustein-See –, rechtskräftig seit 12.01.2000. Dieser setzt ein Sondergebiet für „Anlagen für Freizeit und Erholung“ fest. Hier sind allerdings Tennisplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tennishallen sind unzulässig, da nur „offene“ Sportfelder/-plätze/-anlagen in der Festsetzung benannt sind.
Fazit = Hier ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
- Diskutiert wurde weiterhin eine Fläche westlich von OBI an der Dürener Straße 340. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 287A – Dürener Straße / Hovermühle –, rechtskräftig seit 25.11.2016. Hier ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Tennishalle als „Anlage für sportliche Zwecke“ ist allgemein zulässig.
Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist dort der Bau einer Tennishalle direkt möglich. Allerdings hat der Eigentümer dort zwischenzeitlich andere Entwicklungsvorstellungen geäußert.
- Als weiterer Standort wurde die Fläche im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes an der Laurenzbergerstraße 15 diskutiert. Hier existiert der Bebauungsplan D9 / 2. Änd. – Auf dem Bend –, rechtskräftig seit 15.11.1974, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Dort ist der Bau einer Tennishalle planungsrechtlich unproblematisch. Da das Grundstück nicht vollständig im Eigentum der Stadt ist, wurden dem Verein Kontaktmöglichkeiten übermittelt.
Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist dort der Bau einer Halle direkt möglich.
- Vorgeschlagen wurde weiterhin ein Standort im Bereich der Dürwißer Straße nördlich der Autobahn. Auf den Flächen südöstlich des Industrie- und Gewerbebereichs (IGP) verfolgt die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer RWE die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt dort eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Mit der Verwaltungsvorlage 255/25 hat die Stadt dort im letzten Jahr das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 207 – Industrie- und Gewerbebereich VIII – gestartet. Hier wird eine zeitnahe Umsetzung erwartet.
Fazit = Wenn die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Errichtung einer Halle im neuen Gewerbegebiet möglich sein.
- Zudem kann als weitere Alternative eine Tennishalle in jedem Gewerbegebiet auf einem ausreichend großen Grundstück mit einer entsprechenden zulässigen Höhenentwicklung errichtet werden.

Wie in den o.a. Ausführungen umfangreich erläutert, lässt sich der im Antrag der CDU-Fraktion vorgeschlagene Beschluss die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Tennishalle im Bereich/Umfeld des bestehenden Vereinsgeländes zu schaffen, aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzen. Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss abzulehnen.

Gleichzeitig steht die Verwaltung mit dem Verein auch weiterhin zur Prüfung und Beratung konkreter Vorhaben in Verbindung. So hat zu Jahresbeginn eine intensive Erörterung möglicher Alternativstandorte mit Vertretern des Vereines stattgefunden. Dabei wurden insbesondere die beiden o.g. möglichen Standorte sowie vereinseitige Anforderungen an evtl. Alternativstandorte erörtert. Die Vertreter des Vereines werden die im gemeinsamen Austausch erarbeiteten Erkenntnisse und Lösungsalternativen nun zunächst vereinsintern erörtern.

Die Verwaltung wird zudem mitteilen, sobald Förderzugänge bekannt werden. Aktuell ist kein einschlägiges Förderprogramm bekannt

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die beiden Bauleitplanverfahren sind aktuell nicht bezifferbar. Im Rahmen der beiden Verfahren müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 - Räumliche Planung und Entwicklung - geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Kapazitäten im Planungsamt. Aufgrund von derzeit nicht besetzten Stellen, müssten wichtige Projekte des Strukturwandels oder des Wiederaufbaus (B-Plan für Schwimm- und Sportzentrum) oder der Wohnbauflächenentwicklung (Nördlich Dreiers Gärten) ggf. hintenangestellt werden.

Anlagen:

1. Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2025
2. Auszug Flächennutzungsplan Bestand