



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**162/10**

1

# Sitzungsvorlage

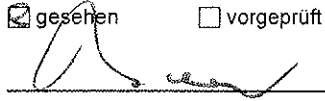
Datum: 31.05.2010

| Beratungsfolge      |                                     |            | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 10.06.2010    |     |
| 2.                  |                                     |            |               |     |
| 3.                  |                                     |            |               |     |
| 4.                  |                                     |            |               |     |

**Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion -**  
**hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 280 – Kindergarten Indestadion – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft<br> |                                                                                                                                                                        | Unterschriften<br>S.V.<br>                                                          |                                                                                                                                                                        |
| <b>1</b>                                                                                                                                                                                              | <b>2</b>                                                                                                                                                               | <b>3</b>                                                                                                                                                               | <b>4</b>                                                                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt                                | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                                                            | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja                                                                                                     | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja                                                                                                     | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><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 Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses und des Jugendhilfeausschusses am 24.03.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung eines Kindergartenneubaus im Bereich Indestadion/Franz-Rüth-Str. dergestalt einzuleiten, dass die Einrichtung im Kindergartenjahr 2012/2013 in Betrieb genommen werden kann (s. VV Nr. 085/10). Der nunmehr vorgeschlagene Standort befindet sich im südlichen Teil des heutigen Indestadions. Im Hinblick auf den kurzfristigen Bedarf soll – unabhängig von der anstehenden Gesamtüberplanung des Bereiches Indestadion mit längerem Planungshorizont – das Neubauvorhaben Kindergarten bereits jetzt geplant werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E11 - Leuchter Mühle - mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Für den Neubau des Kindergartens ist daher eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt in diesem Bereich als Entwicklungsziel einen ca. 40 m breiten Grünstreifen (Zweckbestimmung „Gewässeraue“) entlang der Inde und südlich davon eine Wohnbaufläche dar. Damit wird die zukünftige Umwandlung der Sportanlagen des Indestadions in ein Wohngebiet vorbereitet. Die Nutzung Kindergarten ist mit der geplanten Wohnbaufläche vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - umfasst westlich des Stadtzentrums von Eschweiler ein ca. 3.000 qm großes Gebiet. Es handelt sich um einen Teilbereich des "Indestadions", bei dem die Sportnutzung mittelfristig aufgegeben werden soll. Das Gelände mit einem Ascheplatz, einem Rasenplatz und einer Parkplatzfläche wird von einem Sportverein genutzt. In einem kleinen Gebäude an der Franz-Rüth-Straße befindet sich ein eingruppiger Kindergarten sowie östlich des Rasenplatzes ein Vereinsheim mit Umkleiden für die Sportler. Parallel zur nördlichen Grenze des Stadions verläuft die Inde mit einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Uferzone.

Als geeigneter Standort für den Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens bietet sich das Gelände des Indestadions an der Franz-Rüth-Straße an. Konkrete Zielvorstellungen für die Gesamtüberplanung des Bereichs liegen allerdings bisher noch nicht vor. Daher soll unabhängig von der anstehenden Gesamtüberplanung mit dem hier betrachteten Bebauungsplan lediglich das Neubauvorhaben des Kindergartens vorbereitet werden. Zur Erläuterung der möglichen Entwicklung des Gesamtgeländes des Indestadions werden in der Anlage 4 zwei Varianten einer städtebaulichen Konzeptplanung dargestellt.

Der Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion - soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes auch mit Blick auf die Gesamtplanung gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

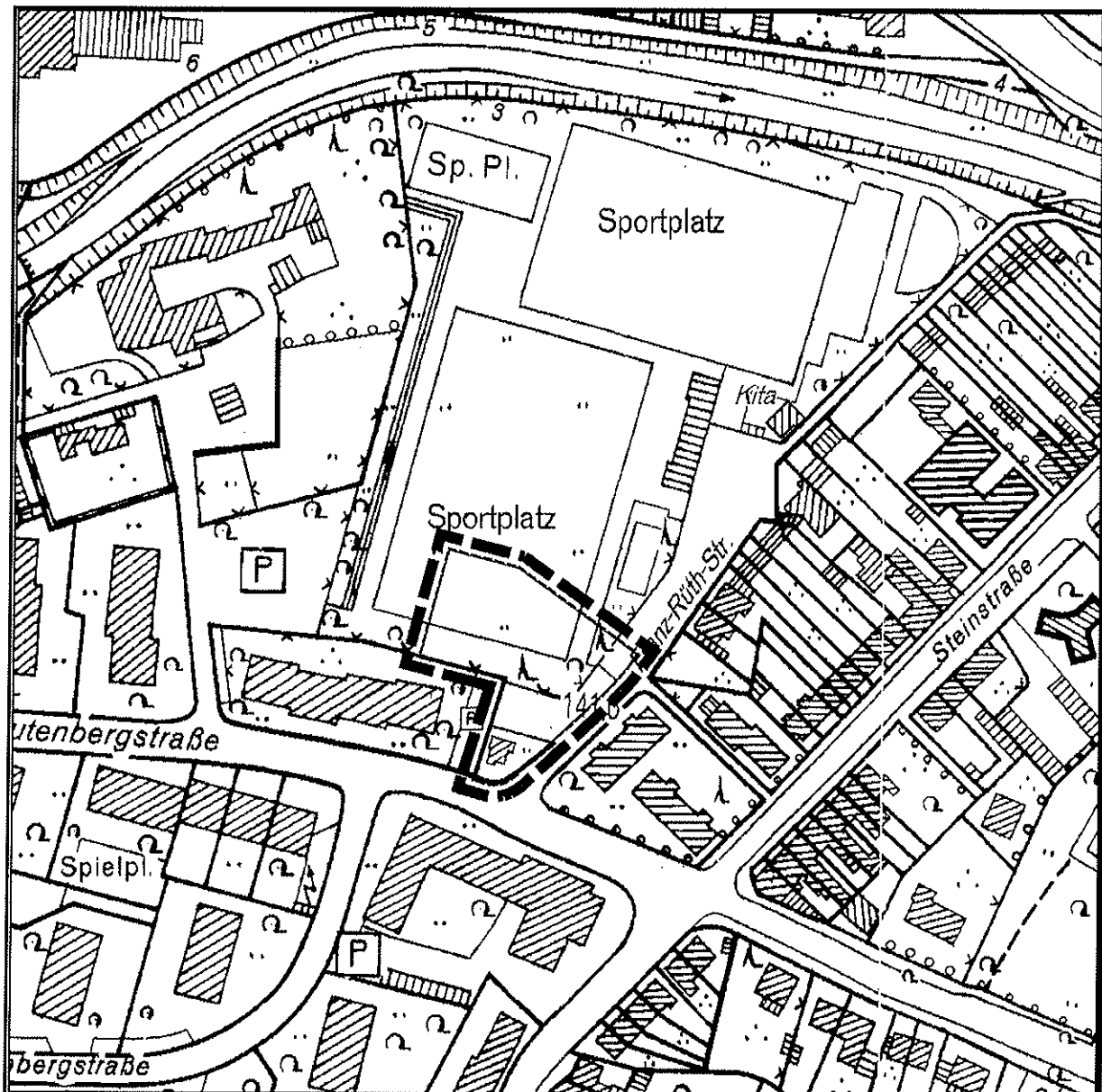
Die Planung betrifft das städtische Grundstück des Indestadions und bereitet den Neubau eines Kindergartens vor. Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch die Stadt zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sowie eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls durch die Stadt durchzuführen.

### **Anlagen**

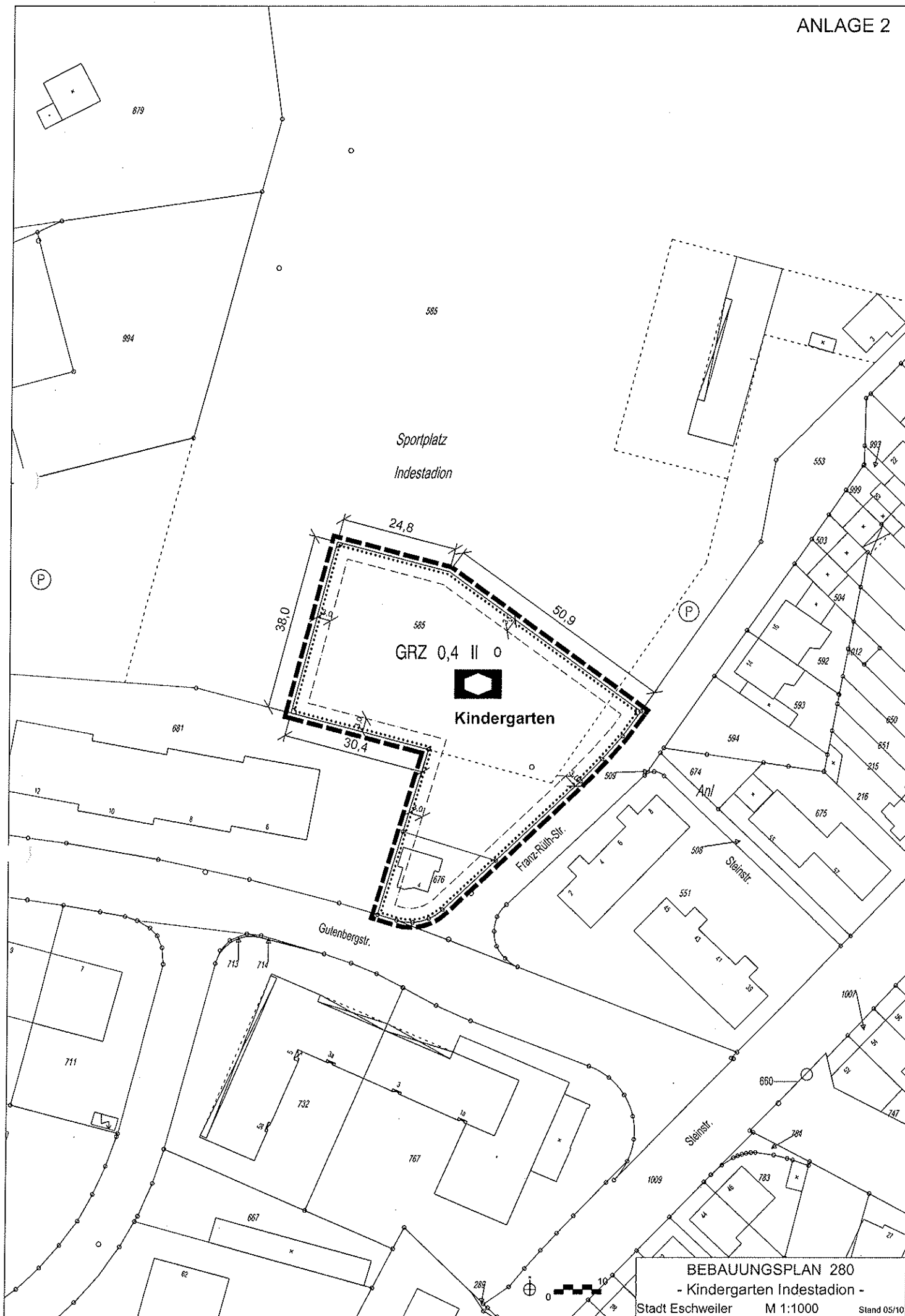
1. Übersicht über das Plangebiet
2. Bebauungsplanvorentwurf (ohne Maßstab)
3. Textliche Festsetzungen
4. Konzeptplanung Variante A und Variante B (ohne Maßstab)
5. Begründung zum Planentwurf

# Stadt Eschweiler

## Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion -



Übersicht über die Lage des Plangebietes



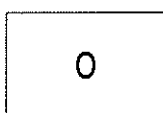
**Legende:**

1. Maß der baulichen Nutzung

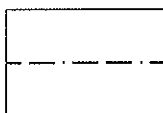
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



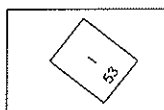
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung

4. Sonstige Planzeichen

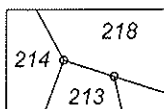


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

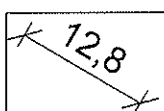
5. Sonstige Darstellungen



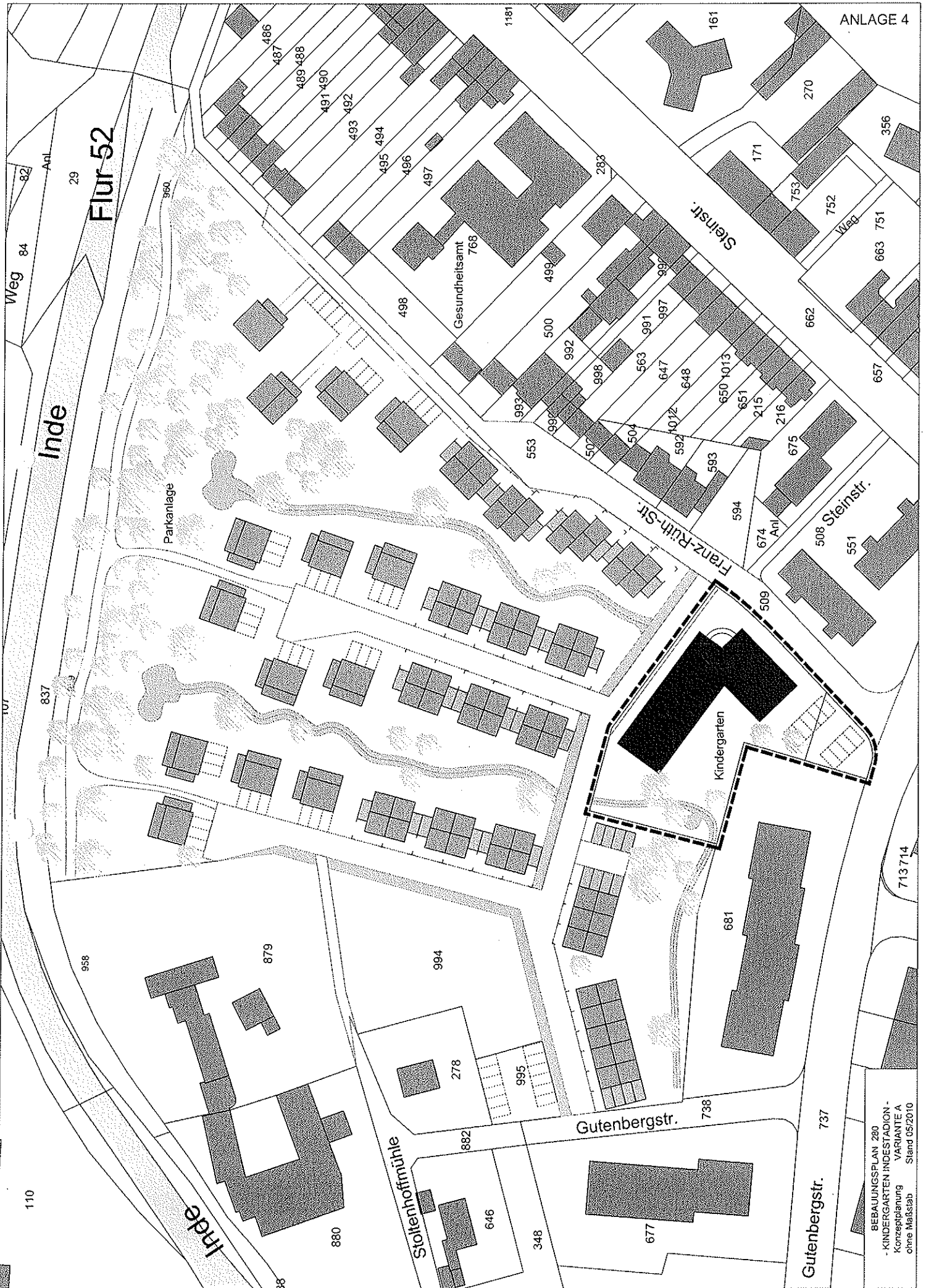
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung





# **STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 280**  
**- Kindergarten Indestadion -**

## **BEGRÜNDUNG**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
**– Juni 2010 –**

|           |                                                                  |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>VORGABEN ZUR PLANUNG</b>                                      | <b>3</b> |
| 1.1       | RECHTSGRUNDLAGEN                                                 | 3        |
| 1.2       | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH                                       | 3        |
| 1.3       | HEUTIGE SITUATION                                                | 3        |
| 1.4       | PLANUNGSANLASS UND ZIEL                                          | 4        |
| 1.5       | EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES 280 IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN | 4        |
| 1.6       | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN                                           | 4        |
| <b>2.</b> | <b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b>                                   | <b>4</b> |
| <b>3.</b> | <b>PLANUNGSINHALT</b>                                            | <b>5</b> |
| 3.1       | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (GEM. § 9 (1) NR. 5 BAUGB)          | 5        |
| 3.2       | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG                                       | 5        |
| 3.3       | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN                         | 5        |
| 3.4       | VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG                                       | 5        |
| <b>4.</b> | <b>KENNZEICHNUNGEN</b>                                           | <b>5</b> |
| <b>5.</b> | <b>HINWEISE</b>                                                  | <b>5</b> |
| <b>6.</b> | <b>UMWELTBELANGE</b>                                             | <b>5</b> |
| 6.1       | ALTLASTEN                                                        | 5        |
| 6.2       | IMMISSIONSSCHUTZ                                                 | 5        |
| 6.3       | EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT                                 | 6        |
| <b>7.</b> | <b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>                             | <b>6</b> |
| 7.1       | VER- UND ENTSORGUNG                                              | 6        |
| 7.2       | BODENORDNENDE MAßNAHMEN                                          | 6        |
| <b>8.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>                                  | <b>6</b> |

# 1. Vorgaben zur Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtzentrums an der Kreuzung Gutenbergstraße / Franz-Rüth-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei das Flurstück Nr. 676 sowie Teile der Flurstücke Nr. 585 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 31. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.000 qm. Begrenzt wird das Plangebiet

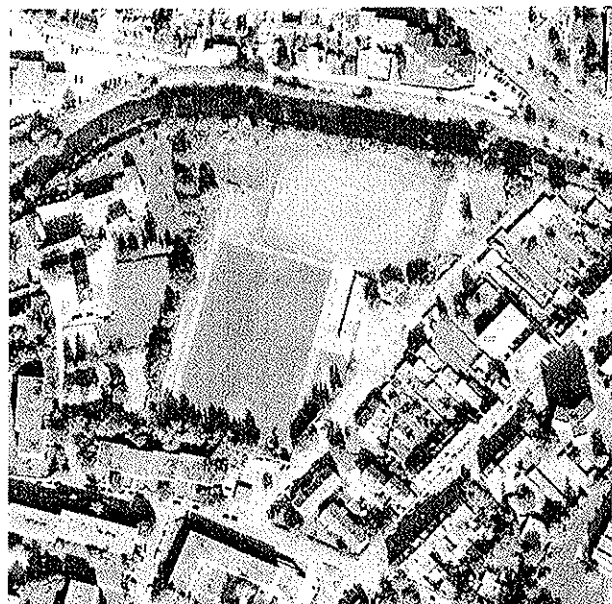
- im Norden durch eine neu definierte Plangrenze auf dem Sportplatzgelände,
- im Osten durch die Franz-Rüth-Straße,
- im Süden durch die Gutenbergstrasse und die Grenze des Flurstücks Nr. 681,
- im Westen durch die Grenze des Flurstücks Nr. 681 und eine neu definierte Plangrenze auf dem Sportplatzgelände.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## 1.3 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt an der Einmündung Gutenbergstraße / Franz-Rüth-Straße. Dort existiert ein eingeschossiger Kiosk mit einer Anzahl von befestigten Parkplätzen. Weiterhin umfasst das Plangebiet Flächen des 1977 erbauten Indestadions bei dem die Sportnutzung mittelfristig aufgegeben werden soll. Das Sportstadion mit einem Rasenplatz und einem Aschenplatz verfügt zusätzlich über ein Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Sanitärräumen, Aufenthaltsräumen und einem Materialraum. Am östlichen Rand der Sportanlagen befindet sich der AWO Kindergarten „Zauberhut“, (1 Gruppe mit ca. 20 Kindern) dessen Raumsituation den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Nördlich des Indestadions beginnt die Uferandzone der Inde mit einer Vielzahl von Bäumen.



Im Westen des Indestadions befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Stoltzenhoffmühle. 1759-61 als Ölmühle erbaut wurde sie in den späteren Jahren bis zur Aufgabe des Betriebes 1970 als Walk- und Getreidemühle genutzt. 1976 wurde der Mühlengraben im Rahmen der Baumaßnahmen am Indestadion zugeschüttet. Ein Großteil der Mühlenanlage ist heute noch erhalten. Ende der 1990er Jahre wurden eine umfassende Sanierung und eine Nutzungsänderung eines Teils des Komplexes in ein Bürogebäude durchgeführt.

Südlich an das Indestadion schließt sich das Wohngebiet an der Gutenbergstraße an. Es handelt sich um eine Anzahl III-IV geschossiger Zeilenbauten und drei VIII-geschossige Solitärhochhäuser aus den 1970er Jahren. Direkt östlich des Indestadions befinden sich an der Franz-Rüth-Straße einige Einfamilienhäuser und eine Vielzahl Garagen.

## **1.4 Planungsanlass und Ziel**

Die Flächen des Indestadions wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans als potenzielle Wohnbauflächen untersucht, mit dem Ziel nach Aufgabe der Sportplatznutzung zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Dieser Standort mit einer Fläche von ca. 2,4 ha ist aufgrund seiner vorhandenen Wohnstandortqualitäten (fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen, etc; gute ÖPNV-Erschließung) gut geeignet, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Aktuell ergibt sich aufgrund der Rechtslage und der bestehenden Nachfrage für die Innenstadt ein dringender Bedarf an Kindergartenplätzen. Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen Eschweilers und eines möglichen Wohnstandortes auf den Flächen des Indestadions wird auch zukünftig eine Nachfrage nach Kindergartenplätzen bestehen. Als geeigneter Standort für den Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens bietet sich das städtische Gelände des Indestadions an der Franz-Rüth-Straße an. Konkrete Zielvorstellungen für die Gesamtüberplanung des Bereichs liegen allerdings bisher noch nicht vor. Daher soll unabhängig von der anstehenden Gesamtüberplanung mit dem hier betrachteten Bebauungsplan lediglich das Neubauvorhaben Kindergarten vorbereitet werden.

## **1.5 Einfügen des Bebauungsplanes 280 in die übergeordneten Planungen**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Flächen des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Als weiteres Entwicklungsziel für das Gebiet des Indestadions ist ein ca. 40m breiter Grünstreifen entlang des südlichen Uferbereiches der Inde mit der Zweckbestimmung „Gewässeraue“ dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - überlagert einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E11 – Leuchter Mühle – (rechtsverbindlich seit 16.03.1970). Dort ist die entsprechende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

## **1.6 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 280 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

## **2. Städtebaulicher Entwurf**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes von der Franz-Rüth-Straße aus vor. An der Einmündung Gutenbergstraße / Franz-Rüth-Straße beginnt das Grundstück des Kindergartens. Nach dem Konzept soll der Baukörper so orientiert werden, dass die Aussenbereiche der einzelnen Gruppen nach Süden ausgerichtet sind.

### **3. Planungsinhalt**

#### **3.1 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Das Plangebiet soll der Nutzung eines Kindergartens dienen. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Kindergarten“ bestimmt diese Nutzung eindeutig. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß an der Zielsetzung einer städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte für diesen Standort. Daher wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit II definiert.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der bestehenden aufgelockerten und durchgrünzten Umgebungsbebauung wird auch im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen umgrenzt, um Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zuzulassen.

#### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Franz-Rüth-Straße aus.

### **4. Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5. Hinweise**

Hinweise werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6. Umweltbelange**

#### **6.1 Altlasten**

Nähere Angaben werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des geplanten Kindergartens zu den Sportanlagen des Indestadions könnten ggf. für eine Übergangszeit mit paralleler Nutzung Immissionskonflikte entstehen. Nähere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Weitere Anlagen, die für die geplante Ausweisung des Kindergartens Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

### 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 280 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

## 7. Umsetzung des Bebauungsplanes

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer des geplanten Gebäudes sollen über die vorhandene Kanaltrasse in der Franz-Rüth-Straße der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ortsnahe Gewässer gefordert. Das Plangebiet ist seit den 1980er Jahren mit einem Gebäude bebaut und die benachbarten Parkplatzflächen versiegelt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren geklärt.

### 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

## 8. Städtebauliche Kennwerte

| Nutzungsart              | Flächengröße ca. | %       |
|--------------------------|------------------|---------|
| Flächen für Gemeinbedarf | ca. 3.000 qm     | 100,0 % |
| Gesamtsumme              | ca. 3.000 qm     | 100,0 % |

Eschweiler, den 28.05.2010

