

## STADT ESCHWEILER

### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 248 - SPORTZENTRUM DÜRWIß -

## BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>AUSGANGSSITUATION.....</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1       | Räumlicher Geltungsbereich.....                            | 3         |
| 1.2       | Heutige Situation.....                                     | 4         |
| 1.3       | Planungsanlass und Ziel.....                               | 5         |
| 1.4       | Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne..... | 5         |
| 1.5       | Bebauungsplanverfahren.....                                | 7         |
| <b>2.</b> | <b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>3.</b> | <b>PLANUNGSINHALT .....</b>                                | <b>9</b>  |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung.....                             | 9         |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung.....                             | 9         |
| 3.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....              | 10        |
| 3.4       | Verkehrsflächen.....                                       | 10        |
| <b>4.</b> | <b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>                               | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>HINWEISE.....</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>6.</b> | <b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1       | Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....   | 10        |
| 6.2       | Verkehrliche Erschließung.....                             | 11        |
| 6.3       | Bodenordnende Maßnahmen.....                               | 11        |
| <b>7.</b> | <b>UMWELTBELANGE .....</b>                                 | <b>11</b> |
| 7.1       | Eingriff in Natur und Landschaft.....                      | 11        |
| 7.2       | Artenschutz in der Bauleitplanung.....                     | 11        |
| 7.3       | Immissionsschutz.....                                      | 11        |
| 7.4       | Bodenschutz.....   | 12        |
| <b>8.</b> | <b>GUTACHTEN .....</b>                                     | <b>12</b> |
| <b>9.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>                           | <b>12</b> |

## 1. AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Dürwiß am „Sportpark am See“. Das Plangebiet umfasst den westlichen Teilbereich der vorhandenen Stellplatzflächen des Sportzentrums. Die Fläche beträgt ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den parallel zur Jülicher Straße (L 238) verlaufenden Reitweg,
- im Osten durch die verbleibenden, dem Sportzentrum zugehörigen Stellplatzflächen sowie
- im Westen und Süden durch den zur Sportanlage und Vereinsheim führenden Geh- und Radweg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

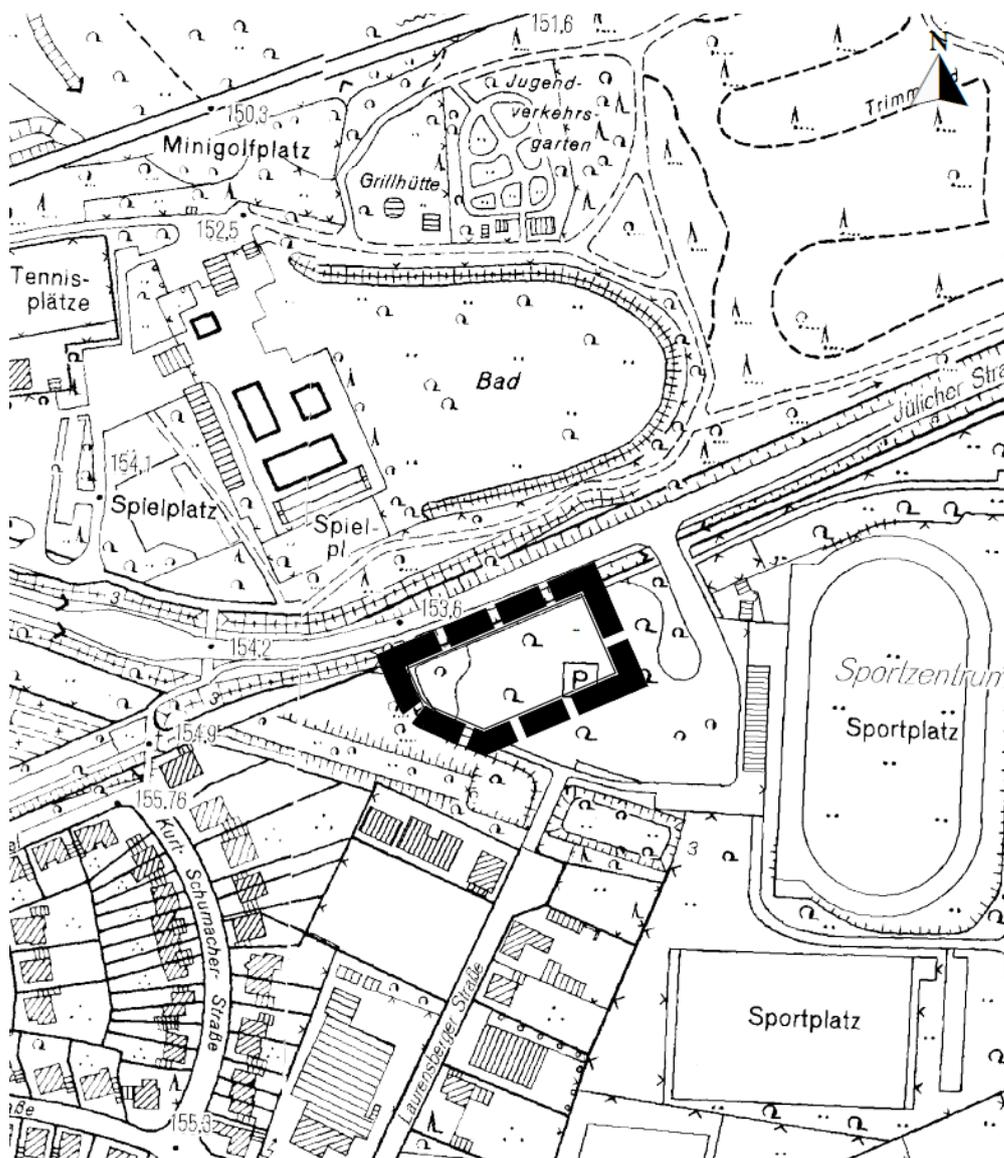


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß –

## 1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – umfasst ein ca. 3.200 m<sup>2</sup> großes Gebiet. Der Geltungsbereich überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß –, der seit dem 31.07.1998 rechtsverbindlich ist.

Die vorgesehene Fläche wird momentan als öffentliche Parkplatzfläche des Sportzentrums genutzt. Die verkehrliche Anbindung des Sportzentrums erfolgt über die am nordöstlichen Rand der Stellplatzfläche vorhandene Zufahrt zur Jülicher Straße (L 238). Über diese ist eine Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz gegeben.

Entsprechend der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – erfolgte auf der Stellplatzfläche die Anpflanzung von einem Laubbaum je 8 Stellplätzen. Diese unterteilen heute die einzelnen Stellplatzreihen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemals ausgekohlten und wiederverfüllten Braunkohletagebaus. Die oberste Bodenschicht im Geltungsbereich ist aus tonigem bis stark tonigem und sandigem Schluff (Lößlehm). Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden.

Parallel zur Jülicher Straße (L 238) verläuft straßenbegleitend ein Geh- und Radweg sowie ein Reitweg, der die Grenze des Geltungsbereichs im Norden bildet.

Südwestlich grenzt ein Geh- und Radweg den Geltungsbereich ab. Dieser ist integriert in die Fläche der ehemaligen Bandtrasse, die sich als ökologisch wertvolles Landschaftselement und Grünachse zwischen dem Industrie- und Gewerbepark sowie dem Blausteinsee entwickelt hat und das Plangebiet von dem Gewerbegebiet entlang der Laurenzberger Straße trennt.

Im Osten sind die vorhandenen Stellplatzflächen Bezugspunkte zur Abgrenzung des Geltungsbereichs. Weiter östlich befindet sich der Hauptzugang zu den Sportplatzanlagen und dem Vereinsheim.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß –  
[Quelle: inkasPortal der Städteregion Aachen]

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund des anhaltenden und nachgewiesenen hohen Bedarfs an Kindergartenplätzen im Stadtgebiet plant die Stadt Eschweiler den Neubau eines Kindergartens am Sportzentrum Dürwiß. Der ausgewählte Standort ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Sportplatzanlage, zum Naherholungsgebiet Dürwiß und zu den benachbarten Wohngebieten sowie der guten Erreichbarkeit besonders für die Errichtung eines Kindergartens geeignet.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-5 gruppigen Kindergartens am gewünschten Standort. Damit soll der Bedarf an Kindergartenplätzen in geeigneter, wohngebietsnaher Lage gedeckt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des dort geltenden Bebauungsplans erforderlich. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Kindergartenneubaus wird hier eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten) festgesetzt.

### 1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne

*Regionalplan, Stand 2003*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilausschnitt Region Aachen, wird der gesamte Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan  
[Quelle: Internetauftritt der Bezirksregierung Köln]

### *Landschaftsplan*

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

### *Flächennutzungsplan, Stand 2009*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ dar.

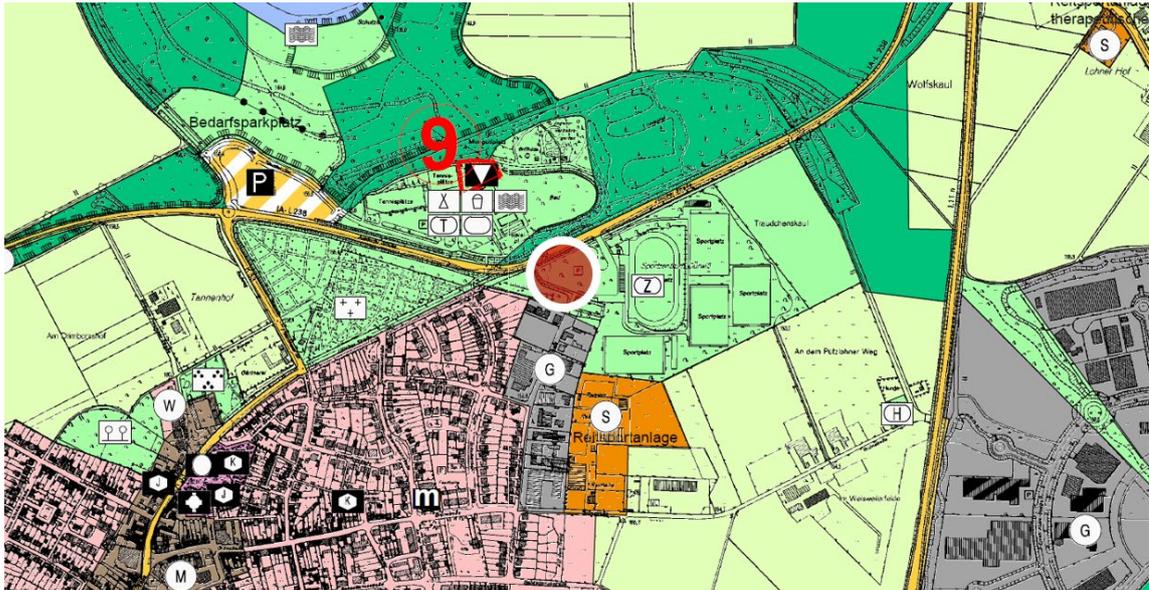


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß –, rechtskräftig seit dem 31.07.1998. Dieser setzt in diesem Bereich Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – wird diese Teilfläche des Bebauungsplans 248 überplant.

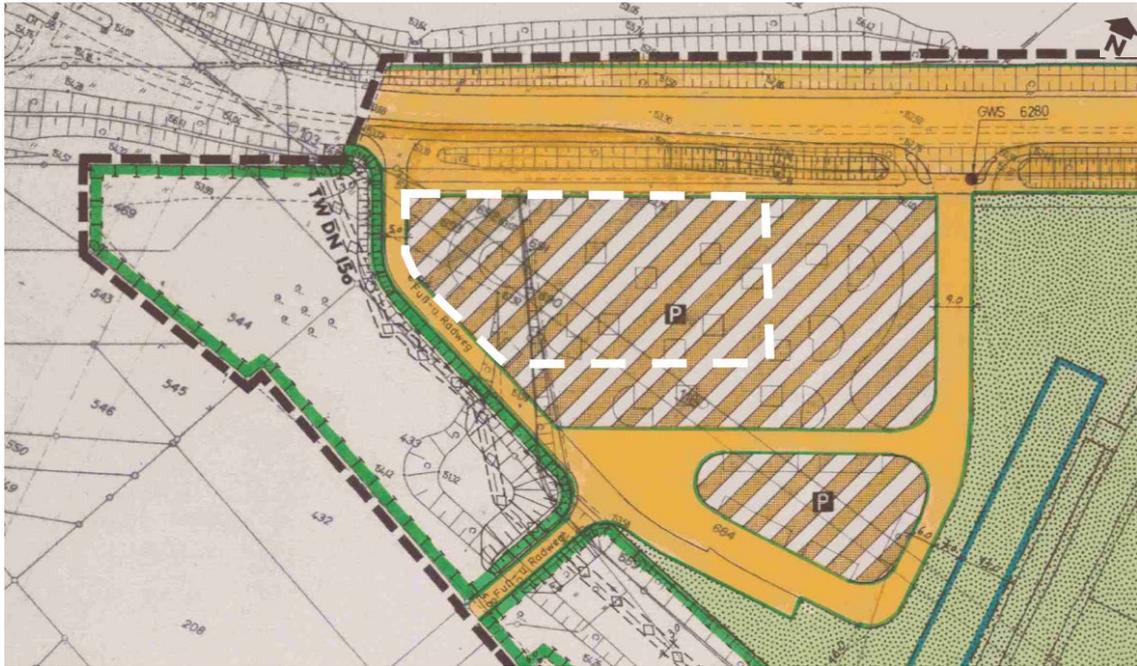


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 248 mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht nicht in einem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten) bedingt eine Berichtigung des übergeordneten Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan unter Beteiligung der Bezirksregierung Köln berichtigt.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-5 gruppigen Kindergartens auf einem Teil der Stellplatzfläche des Sportzentrums Dürwiß zu schaffen.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Jülicher Straße (L 238) aus über die vorhandene Zufahrt zum Sportzentrum. Darüber hinaus ist eine Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Süden zur Laurensberger Straße gegeben. Aufgrund der Lage an der Jülicher Straße (L 238) ist eine gute Anbindung des Grundstücks an das lokale Straßennetz gegeben.

Auch die Nähe zum Sportzentrum und den nördlich der Jülicher Straße (L 238) gelegenen Freizeiteinrichtungen stellt einen Standortvorteil dar. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungszeiten steht die dem Sportplatz zugehörige Stellplatzanlage auch für die Nutzer des Kindergartens zur Verfügung.

Der geplante maximal zweigeschossige Gebäudekörper soll parallel zur Jülicher Straße (L 238) angeordnet werden, so dass sich die Außenbereiche überwiegend in Richtung Süden orientieren. Aussagen zu Eingrünung und Anpflanzungen können im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Der Geltungsbereich bietet ausreichend Fläche für den Gebäudekörper sowie zugehörige Außenanlagen und Stellplätze.

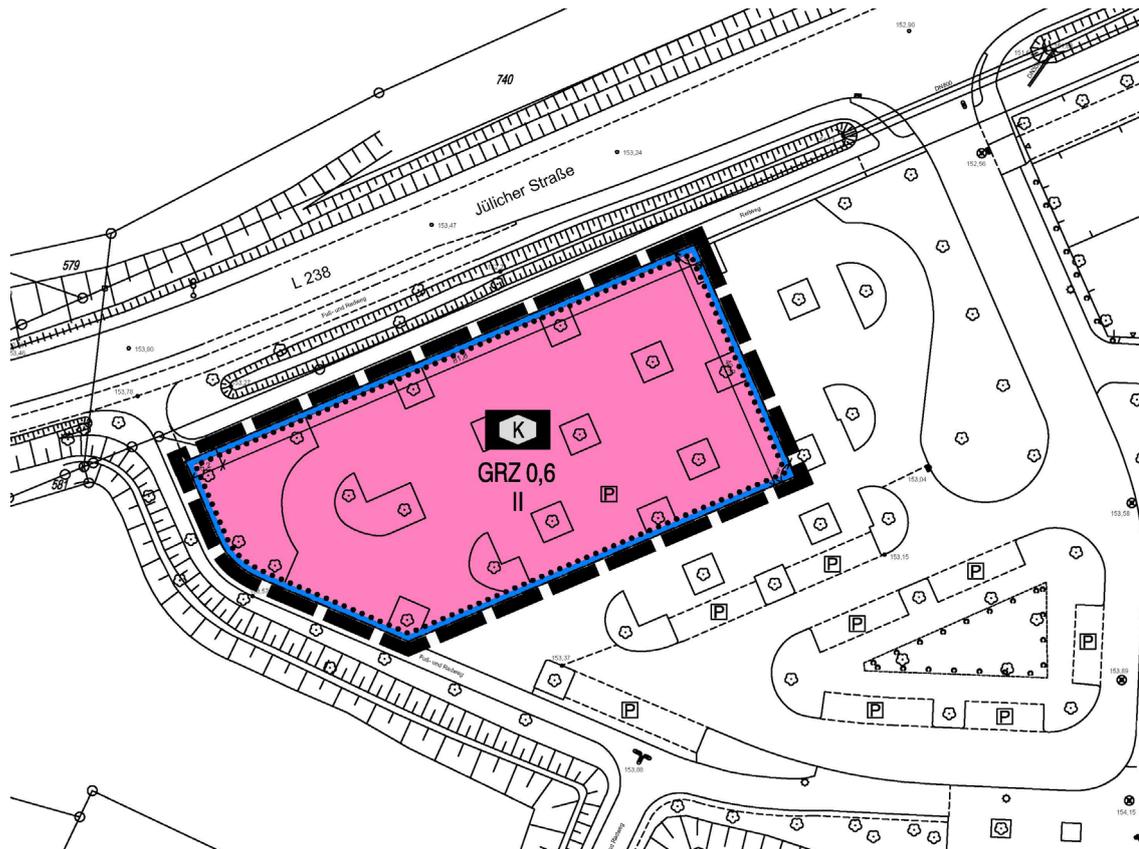


Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß –

### 3. PLANUNGSINHALT

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### *Flächen für den Gemeinbedarf*

Das Plangebiet ist als Standort für einen Kindergarten vorgesehen. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Kindergarten“ konkretisiert die geplante Nutzung. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden 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 ist geplant, die GRZ mit 0,6 festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nach derzeitiger Planung als Höchstmaß mit II definiert.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Für die gesamte Gemeinbedarfsfläche wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, welches ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anordnung des späteren Baukörpers sowie zugehöriger Außenanlagen und Stellplätze zulässt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über die Jülicher Straße (L 238). Über diese ist das Plangebiet an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die nahe gelegene Bushaltestelle „Freibad Dürwiß“ sichergestellt.

## **4. KENNZEICHNUNGEN**

Angaben werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5. HINWEISE**

Angaben werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

#### *Entwässerung*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund ungünstiger geologischer Verhältnisse ist eine gute Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nicht gegeben. Das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser soll daher dem vorhandenen Graben- und Drainagesystem und im Anschluss dem Straßenwegeseitengraben der Jülicher Straße (L 238) zugeleitet werden. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.

Alle anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet.

### *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.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Jülicher Straße (L 238) gegeben.

## **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **7. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

### **7.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

### **7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

### **7.3 Immissionsschutz**

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7.4 Bodenschutz

### *Altlasten*

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### *Bodenschutz*

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht; vielmehr handelt es sich hier um die Überplanung eines bestehenden und planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Parkplatzes. Ein Teilbereich der als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzten Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## 8. GUTACHTEN

Das Erfordernis der zu erstellenden Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 248 – Sportzentrum Dürwiß – umfasst eine Gemeinbedarfsfläche (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung Kindergarten) von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Eschweiler, den .01.2021

U. Zingler