



Sitzungsvorlage

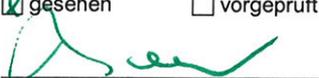
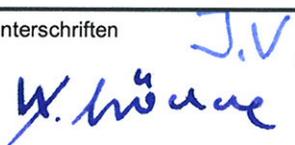
Datum: 9.03.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.03.2012	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf des Bebauungsplanes 280 – Kindergarten Indestadion - (Anlagen 2 und 3), mit dem im Planentwurf dargestellten, geänderten Geltungsbereich, mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - lag in der Zeit vom 22.11.2010 bis 23.12.2010 öffentlich aus. Von Seiten der Bürger gingen keine Anregungen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde eine Ergänzung des Planentwurfs notwendig. Auf Anregung der RWE Power AG wurden eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, sowie Hinweise zu den Baugrund- und zu den Grundwasserverhältnissen in den Plan aufgenommen. Gleichzeitig führte die aktuelle Entwurfskonzeption zu einem geänderten Grundstückszuschnitt, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 500 qm nach Norden ausgeweitet wurde. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung berührt werden ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes 280 – Kindergarten Indestadion – mit Legende und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zu diesem Plan sind als Anlagen 2, 3 und 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bauleitplanverfahren zugrunde und kann bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion - (Stadt Eschweiler, Februar 2012)

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht, sowie Ausgleichsmaßnahmen nicht anfallen. Kindergartenneubau und mögliche Aufgabe der Kiosk-Verpachtung sind haushaltsrechtlich unabhängig von der Bauleitplanung anderweitig zu betrachten.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. A) Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
B) Bebauungsplanentwurf (Ausschnitt)
3. Legende und Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf
5. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden der TÖB zum BP 280 - Kindergarten Indestation -

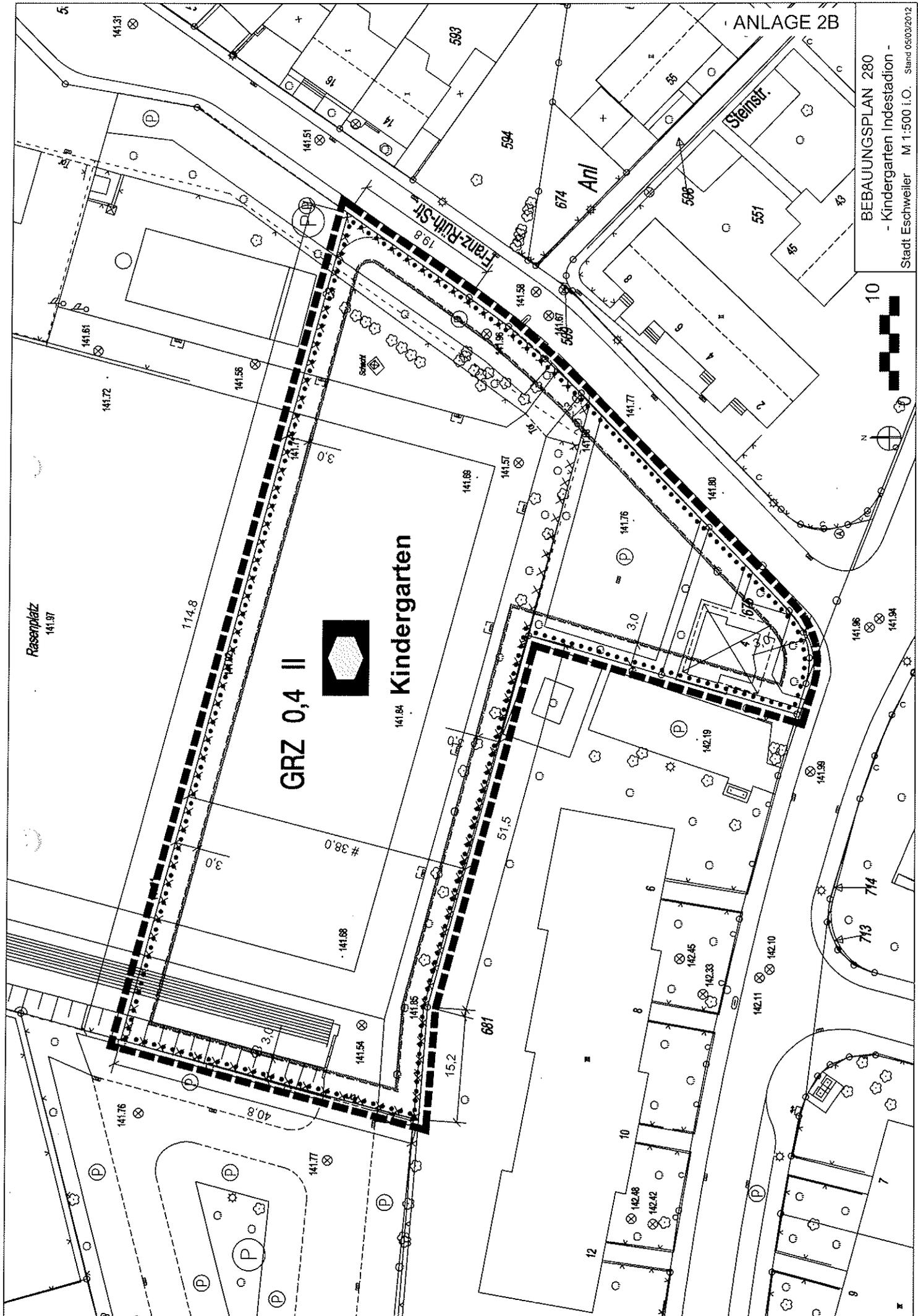
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 08.12.2010</p> <p>Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV GmbH, Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Es wird empfohlen, die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planmaßnahme zu beteiligen.</p>	<p>Die Bergwerkseigentümer wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Schreiben vom 27.07.2010</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgelände. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet wird in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben sollen dann die empfohlenen geophysikalischen Untersuchungen in Abstimmung mit dem KBD durchgeführt werden.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	<p>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Schreiben vom 01.09.2010</p> <p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Eingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen und angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.</p>	<p>In den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	<p>RWE Power AG - Schreiben vom 21.12.2010</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Daher ist das gesamte Plangebiet wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.</p> <p>Es wird angeregt Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und zu den Grundwasserverhältnissen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan werden die Kennzeichnung und die entsprechenden Hinweise aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>



GRZ 0,4 II

Kindergarten



Textliche Festsetzung:

Fläche für den Gemeinbedarf

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten können ausnahmsweise zusätzlich Räume für Einrichtungen zugelassen werden, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen und der Kindergartennutzung untergeordnet sind.

Kennzeichnungen:

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Bodenbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Bereich des bisherigen Sportplatzes aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte des vorhandenen Tennenbelages (Aschenlaufbahn) als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen und ggf. Regelungen zur Entsorgung erforderlich.

Hinweise:

Bodendenkmäler

Durch das LVR-Amt für Bodenkmalpflege im Rheinland wurden bisher keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Mögliche Bodenbelastung

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde, sodass im Oberboden mit erhöhten Schwermetallgehalten gerechnet werden muss. Mit Blick auf die geplante Nutzung sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen in Anlehnung an den Runderlass "Metalle auf Kinderspielplätzen" und ggf. ein Bodenauftrag oder -austausch notwendig.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Legende:

1. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Baugrenze

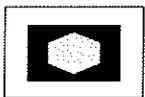


Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung

4. Sonstige Planzeichen

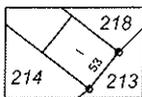


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

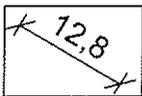


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude mit Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung (aus CAD abgegriffen)

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 280
- Kindergarten Indestadion -

BEGRÜNDUNG

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrliche Erschließung

4. KENNZEICHNUNGEN

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenbelastungen
- 7.5 Hochwasser

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eschweiler westlich des Stadtzentrums im Bereich des Indestadions. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei das Flurstück Nr. 676 sowie Teile des Flurstücks Nr. 585 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 31. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4.890 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 Zaunanlage des städtischen Parkplatzes.

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

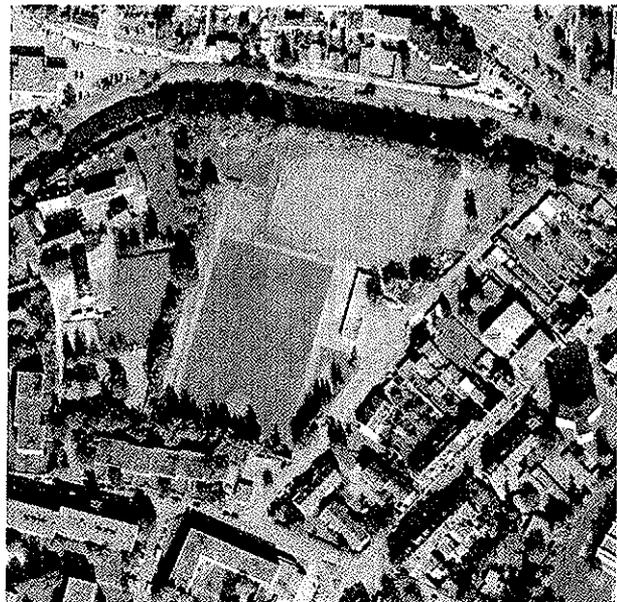
1.2 Heutige Situation

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 vollständig aufgegeben werden soll. Das Sportstadion mit einem Rasenplatz und einem Aschenplatz verfügt zusätzlich über ein Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Sanitäräumen, 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 Uferrandzone der Inde mit einer Vielzahl von Bäumen.

Im Westen des Indestadions befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Stoltenhoffmühle. 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.



1.3 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 insgesamt 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 bis 5-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 Neubauprojekt Kindergarten vorbereitet werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes 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. 40 m 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.

1.5 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. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet soll der Nutzung eines integrativen Kindergartens dienen, der auch die Betreuung behinderter Kinder ermöglicht. 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 Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen. Zusätzlich können auch ausnahmsweise Räume für Einrichtungen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen und der Kindergartennutzung untergeordnet sind, zugelassen werden. Damit wird der Rahmen der zulässigen Nutzungen ausgeweitet und die aufgrund der integrativen Ausrichtung evtl. notwendigen speziellen Therapie- oder Behandlungsräume für Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich können zugelassen werden. Gleichzeitig werden weitere untergeordnete Nutzungen die sozialen Zwecken dienen gestattet. So kann der Kindergarten ggf. zukünftig auch weitergehende Aufgaben eines „Familienzentrums“ übernehmen, in dem bei Bedarf auch Büroräume, Beratungen / Kurse, Stadtteilgespräche, kleine Versammlungen etc. angeboten werden.

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 durchgrünten Umgebungsbebauung soll auch der Sonderbau des Kindergartens mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Um Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zuzulassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig durch Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m von den Grundstücksgrenzen umgrenzt und daher auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Franz-Rüth-Straße aus. Über die Gutenbergstraße und die Steinstraße ist das Plangebiet an die Aachener Straße (L223) und das lokale und regionale Straßennetz angebunden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Bushaltestelle „Gutenbergstraße“ und die auf der Steinstraße / August-Thyssen-Straße verkehrende ASEAG-Buslinie ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof bzw. zum Hauptbahnhof und nach Stolberg. In kurzer Entfernung befindet sich ebenfalls der Haltepunkt „Eschweiler West“ der Euregiobahn.

4. KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Bodenbelastung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Bereich des bisherigen Sportplatzes aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte des vorhandenen Tennenbelags (Aschenlaufbahn) als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen und ggf. Regelungen zur Entsorgung erforderlich.

5. HINWEISE

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Bodendenkmäler

Durch das LVR-Amt für Bodenkmalpflege im Rheinland wurden bisher keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Mögliche Bodenbelastung

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde, sodass im Oberboden mit erhöhten Schwermetallgehalten gerechnet werden muss. Mit Blick auf die geplante Nutzung sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen in Anlehnung an den Runderlass „Metalle auf Kinderspielplätzen“ und ggf. ein Bodenauftrag oder -austausch notwendig.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom sowie Telekommunikation ist vorhanden und wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Entwässerung

In der Franz-Rüth-Straße erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer des geplanten Gebäudes sollen über den vorhandenen Schmutzwasserkanal 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 ein ortsnahes Gewässer gefordert. Die anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswässer sollen auch in Zukunft über den in der Franz-Rüth-Straße vorhandenen Regenwasserkanal der Inde zugeleitet werden. Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück ist nicht zulässig.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Sportanlage „Indestadion“. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind im südlichen Bereich überwiegend versiegelte Flächen (Kiosk, Parkplatz). Darüber hinaus werden Teile des vorhandenen Rasenplatzes sowie der Randbepflanzung der Sportanlage in Anspruch genommen. Die Randbepflanzung setzt sich im Osten zur Franz-Rüth-Straße aus einer Feldahorngruppe, im Süden aus einzelnen Birken und im Westen aus einem Gehölzbestand aus Spitzahorn, Wildkirsche und Birke, die auf der rückwärtigen Seite des Walles der Zuschauertribüne stocken, zusammen. Die Gehölzbestände weisen überwiegend ein mittleres Baumalter auf und stellen im Plangebiet die einzigen landschaftsbildprägenden Strukturen dar. Das Plangebiet weist keine Bereiche mit mittlerer oder höherer ökologischer Bedeutung auf. Lediglich die nördlich des Plangebietes liegenden Flächen im Nahbereich zur Inde werden im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept (2003) als Flächen mit Entwicklungspotenzial bewertet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung und damit Versiegelung von bis zu 60 % der Flächen ermöglicht. Durch die Versiegelung wird die vorhandene geringe Lebensraumbedeutung jedoch auch zerstört. Insgesamt liegt der ökologische Wert der Flächen im jetzigen Zustand höher als der rein rechnerisch zu erwartende Wert bei voller Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeit.

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. Ein Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

Da die vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend in den Randbereichen stehen, sind jedoch bei der konkreten Planung des Kindergartens der Erhalt und die Integration einzelner Gehölzgruppen in die Außenanlagen zu prüfen.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan 280 wurde auch eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes das Vorhandensein geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

7.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist umgeben von „Allgemeinen Wohngebieten“, ein relevanter Immissionskonflikt zwischen der Kindergartennutzung und der Wohnnutzung entsteht jedoch hier nicht, da Kindergärten in festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ allgemein zulässig sind.

Allerdings wird der geplante Kindergarten in direkter Nachbarschaft zu den Sportanlagen des Indestadions errichtet werden. Da die Sportnutzung mittelfristig vollständig aufgegeben wird und die Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, besteht ggf. eine Immissionsproblematik für eine Übergangszeit. Bereits jetzt hat der Betreiber nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ggf. Maßnahmen zu treffen, um die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete einzuhalten. Einen höheren Schutzanspruch hat der Kindergarten nicht. Da durch den Bau des Kindergartens eine Teilfläche des Rasenplatzes in Anspruch genommen wird, steht dieser künftig nicht mehr zur Verfügung, so dass sich die Nutzungsmöglichkeit auf den restlichen Flächen der Sportanlage weiter reduziert und voraussichtlich geringere Immissionen entstehen werden, zumal die vorhandene Nutzung der Sportanlage überwiegend außerhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens in den Nachmittags- / Abendstunden bzw. an Sonn- und Feiertagen stattfindet.

7.4 Bodenbelastungen

Tennenbelag Sportplatz

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher als Sportplatz genutzt. Am Rand des Rasenplatzes befindet sich eine Aschenlaufbahn, bei der in der obersten Tennendeckenschicht bereits erhöhte Schwermetalle nachgewiesen wurden. Neben diesen bereits festgestellten Schadstoffen ist davon auszugehen, dass auch in der unterliegenden Tragschicht (häufig aus Schlacke bestehend) Schwermetalle in erhöhten Konzentrationen vorgefunden werden. Da diese Aschen/ Schlacke im Bereich von Spielflächen nicht verwendet werden können, sind ergänzende Untersuchungen bzw. die Entsorgung oder hinreichend mächtige Überdeckung notwendig. Gefährdungen der Nutzer werden damit ausgeschlossen.

Ehemaliges Überschwemmungsgebiet der Inde

Da das Plangebiet im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde liegt, muss im Oberboden mit erhöhten Schwermetallgehalten gerechnet werden. Eine akute Gesundheitsgefährdung ist damit nicht verbunden. Mit Blick auf die geplante Nutzung sind jedoch auch hier Untersuchungen und ggf. ein Bodenauftrag oder -austausch notwendig, um jede Gefährdung der Nutzer auszuschließen.

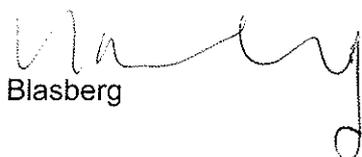
7.5 Hochwasser

Im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 200 m nördlich des Plangebietes verläuft die Inde in einem ausgebauten Flussbett. Der Standort liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in den hochwassergefährdeten Bereichen oder den rückgewinnbaren Räumen gemäß Landeswassergesetz NRW (LWG). Nach dem Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht ist die Innenstadt von Eschweiler bis zu einem 200-jährigen-Hochwasserereignis hochwasserfrei. Im Falle eines Extremhochwassers und beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen wird jedoch annähernd der gesamte südliche Teil der Innenstadt und damit auch das Plangebiet überflutet.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 4.890 qm	100,0 %
Gesamtsumme	ca. 4.890 qm	100,0 %

Eschweiler, den 05.03.2012


Blasberg

**Stellungnahmen der Behörden
zum Bebauungsplan 280
- Kindergarten Indestadion -**

66/132-1- und 66/132-2-1
09. DEZ. 2010

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Ma. 12.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 09. Dez. 2010
513/12

Datum: 08. Dezember 2010
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2010-847
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan 280 – Kindergarten Indestadion

Ihr Schreiben vom 18.11.2010 610.22.10.-280-FS

Sehr geehrter Herr Schoop,

zur o. g. Bauleitplanung werden von hier keine Bedenken vorgetragen.

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planfläche dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümer am Verfahren zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse
Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED3333
Umsatzsteuer ID:
DE123878657



Mit freundlichen Grüßen

Seite 2 von 2

Im Auftrag


(Peter Schneider)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 30. Juli 2010

Datum 27.07.2010
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-175/10/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
peter.brand@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 280 Indestr., Franz-Rüth-Str.

Ihr Schreiben vom 29.06.2010, Az.: Zivilschutzabteilung-

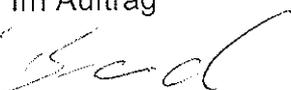
Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

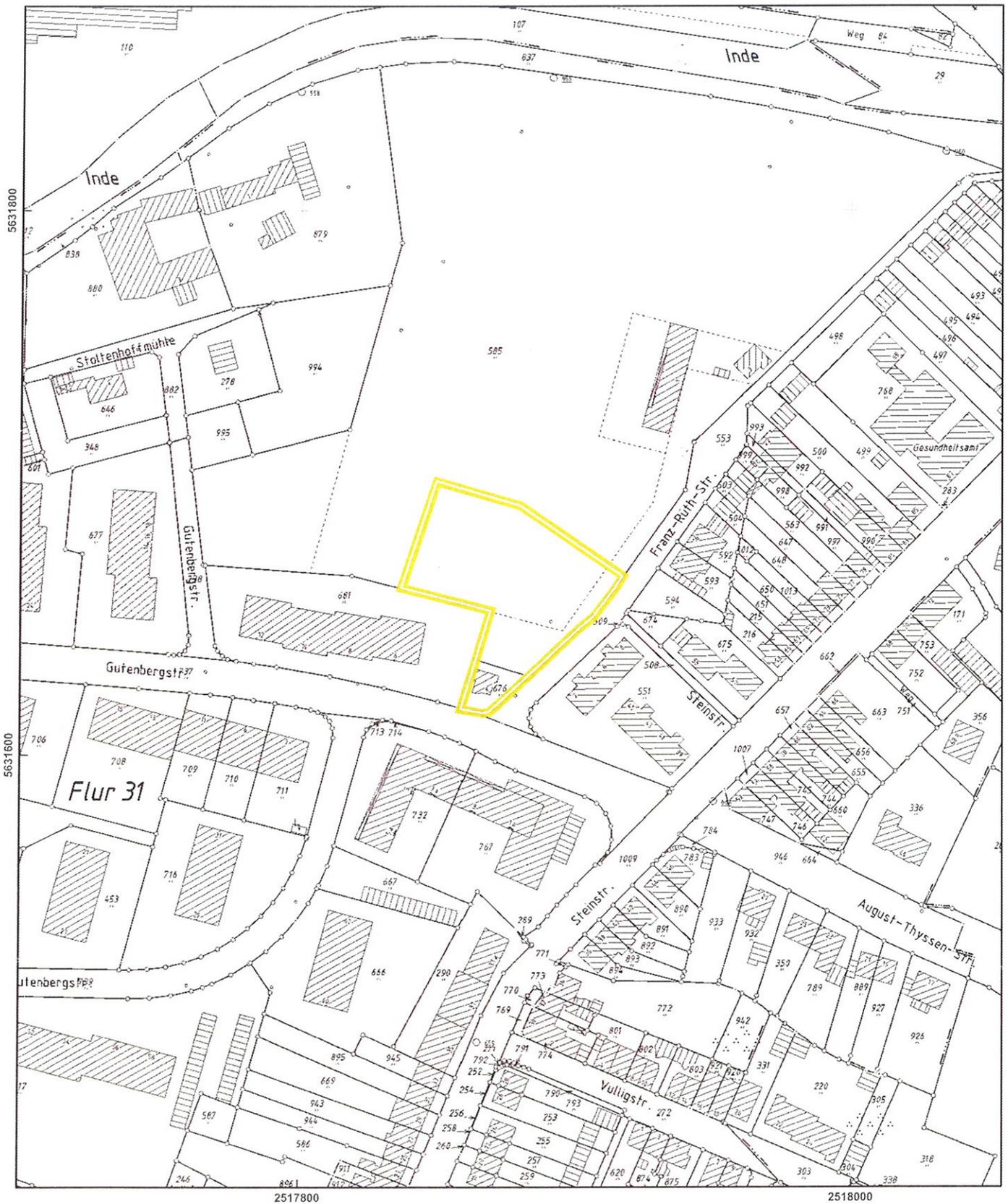

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-175/10



Kartenmaßstab : 1:2.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

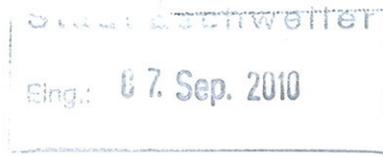
Datum, Unterschrift: _____

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

01.09.2010

333.45-33.1/10-003

Frau Sahl

Tel 0228 9834-190

Fax 0221 8284-1502

i.sahl@lvr.de

U 8.9.
FS 9

Bebauungsplanes 280 – Kindergarten Indestadion –
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.06.2010 – Az.: 610-22.10-280-FS;

Sehr geehrte Frau Führen,

für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen zum o.a. Bebauungsplan danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Änderungsbereich der zeit nicht vor. Bedenken und Anregungen werden deshalb im Rahmen des o.a. Verfahrens nicht vorgebracht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen.

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

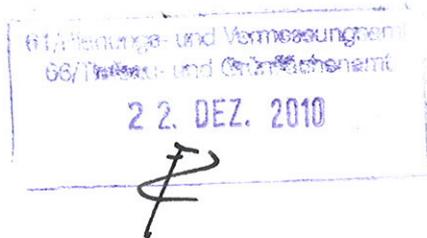
(I. Sahl)

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133

DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

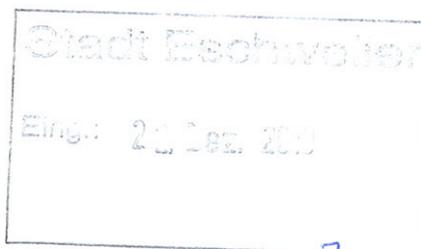
Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501



RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



Köln, 21.12.2010

Liegenschaften und Umsiedlungen

Ihre Zeichen	610.22.10.-280-
Ihre Nachricht	
Unsere Zeichen	PCO-LL FU SACHBEARB
Telefon	+49-221-480 - 22018
Telefax	+49-221-480 - 23566
E-Mail	Gilbert.Fuss@rwe.com

Bebauungsplan 280, "Kindergarten Indestation", Eschweiler Ihr Schreiben vom 18.11.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stüttgenweg 2
50935 Köln
T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com
Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Rolf Martin Schmitz
Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Dr. Gerd Jäger
Antonius Voß
Erwin Winkel
Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117

Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

USt-IdNr.: DE811223345
St-Nr.: 112/5717/1032

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A. 