



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**313/10**

1

# Sitzungsvorlage

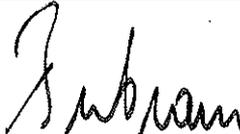
Datum: 28.10.2010

| Beratungsfolge      |                                     |            | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 09.11.2010    |     |
| 2.                  |                                     |            |               |     |
| 3.                  |                                     |            |               |     |
| 4.                  |                                     |            |               |     |

**Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

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

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft<br> |  | Unterschriften<br>  |  |
| 1   | 2  | 3  | 4  |
| <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>   |  |
| <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"/> Enthaltung   |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung  |  |

### **Sachverhalt**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 (VV 162/10) die Aufstellung des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist die zukünftige Umwandlung der Sportanlagen des Indestadions in ein Wohngebiet. In einem ersten Schritt soll der Neubau eines 4 bis 5-gruppigen Kindergartens an der Franz-Rüth-Straße ermöglicht werden.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 30.06.2010 bis 14.07.2010 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 beigefügt.

Aufgrund des aktualisierten Flächenbedarfs (mögliche Erweiterung auf fünf Gruppen) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit die mögliche Fläche des Kindergartengrundstücks um ca. 1.000 qm vergrößert.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 280 - Kindergarten Indestadion - mit dem geänderten Geltungsbereich zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

### **Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 280 - Kindergarten Indestadion - (Stadt Eschweiler, Oktober 2010)

### **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 (TÖB) zum BP 280 - Kindergarten Indestadion -**

| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag                     |
|-----|---|--|--|
| 1   | <p><b>Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 20.07.2010</b></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><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Die Bergwerkseigentümer wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.</p>   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 2   | <p><b>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Schreiben vom 27.07.2010</b></p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfbereich. 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><b>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Schreiben vom 01.09.2010</b></p> <p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdengriffen 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. |





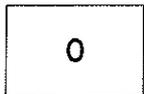
**Legende:**

1. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise

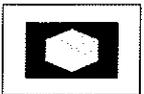


Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung

4. Sonstige Planzeichen

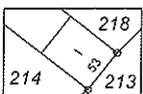


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

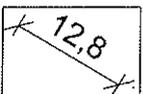


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude mit Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

**Textliche Festsetzungen:****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:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch 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:****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.

**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.

# **STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 280  
- Kindergarten Indestadion -**

## **BEGRÜNDUNG**

**Öffentliche Auslegung**

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <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       | VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG  | 5        |
| <b>4.</b> | <b>KENNZEICHNUNG</b>   | <b>5</b> |
| <b>5.</b> | <b>HINWEISE</b>  | <b>6</b> |
| <b>6.</b> | <b>UMWELTBELANGE</b>   | <b>6</b> |
| 6.1       | EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT                                 | 6        |
| 6.2       | BODENBELASTUNGEN   | 7        |
| 6.3       | IMMISSIONSSCHUTZ   | 7        |
| <b>7.</b> | <b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>                             | <b>7</b> |
| 7.1       | VER- UND ENTSORGUNG  | 7        |
| 7.2       | BODENORDNENDE MAßNAHMEN  | 8        |
| <b>8.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>                                  | <b>8</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 des Flurstücks Nr. 585 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 31. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4.390 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.

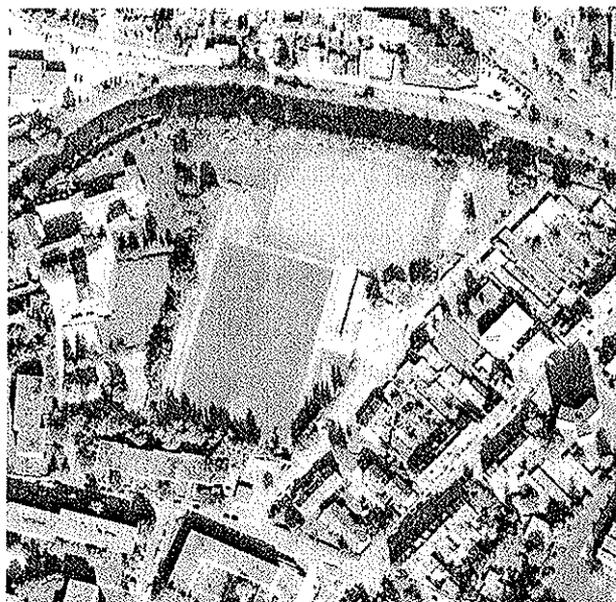
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## 1.3 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 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.

#### **1.4 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 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 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 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 11 definiert.

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

Entsprechend der bestehenden aufgelockerten und durchgrünten 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. Über die Gutenbergstraße und die Steinstraße ist das Plangebiet an die Aachener Straße (B264) 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.

### **4. Kennzeichnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch 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:

### 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.

### 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.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 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, ist jedoch bei der konkreten Planung des Kindergartens der Erhalt und die Integration einzelner Gehölzgruppen in die Außenanlagen zu prüfen.

## 6.2 Bodenbelastungen

### Tennenbelag Sportplatz

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher als Sportplatz genutzt. Am Rand des Rasenplatzes befindet sich eine Aschenlaufbahn, bei der in der obersten Tennendeckschicht bereits erhöhte Schwermetalle nachgewiesen wurden. Neben diesen bereits festgestellten Schadstoffen ist davon auszugehen, dass auch in der unterlagernden 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.

## 6.3 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 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. Umsetzung des Bebauungsplanes

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist vorhanden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung über das vorhandene Straßennetz.

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.

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.

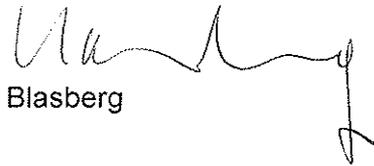
## 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

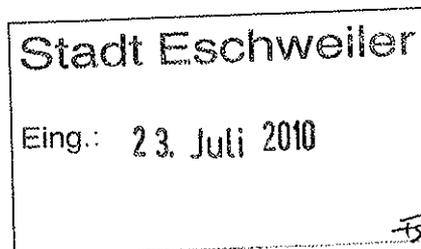
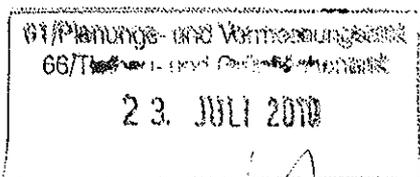
## 8. Städtebauliche Kennwerte

| Nutzungsart                                | Flächengröße ca. | %       |
|--|------------------|---------|
| Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) | ca. 4.390 qm     | 100,0 % |
| Gesamtsumme                                | ca. 4.390 qm     | 100,0 % |

Eschweiler, den 22.10.2010

  
Blasberg

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



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Eschweiler**

**Stadtplanung**

**Herr Schoop**

**Postfach 1328**

**52233 Eschweiler**

Datum: 20.07.2010  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
65.52.1 - 2010 - 422  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Thomas Rützel  
thomas.ruetzel@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3946  
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

## **Bebauungsplanes Nr. 280 „Kindergarten Indestadion“**

**Ihr Schreiben vom 23.06.2010**

Sehr geehrter Herr Schoop,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle

**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: WELADED  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878657



ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaß-  
nahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Rützel'.

(Thomas Rützel)



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-

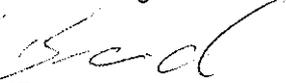
Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

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](http://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          |

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

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Befreiung im Verwaltungsbescheid  
07. SEP. 2010

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.  
ES 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 Bewerbungsunterlagen 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)