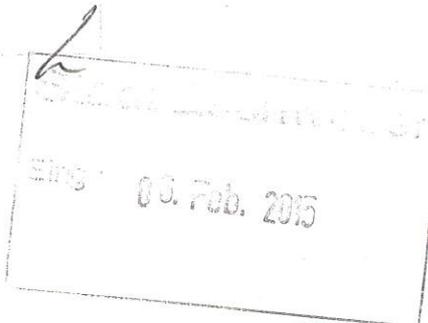


Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Datum: 4. Februar 2015
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-21
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Düre-
ner Straße/Hovermühle - und des Bebauungsplanes 287 A - Düre-
ner Straße/Hovermühle -**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.01.2015 - 610.21.10-12, 610.22.10-287A -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve-Grube“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes Zukunft ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme im Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ Bergbau im Tiefen dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Ferner ist der Bereich des Planungsgebietes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Daher sollte bei den Planungen folgendes bereits Berücksichtigung finden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.



Aus hiesiger Sicht sollte hier die bergbautreibende RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, als auch die RWE Power Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Westlich angrenzend an die Planmaßnahme befindet sich eine ehemalige Betriebsfläche des Bergwerks Eschweiler Reservegrube. Die Bergaufsicht hat dort bereits seit längerer Zeit geendet.

Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Fläche auf die Stadt Eschweiler über, so dass über die gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen hier nichts bekannt ist. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von dieser Fläche ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

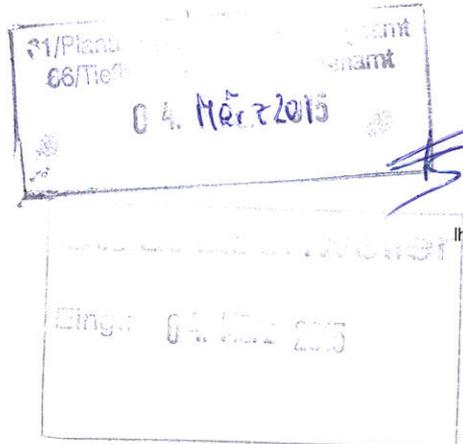
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Abteilung
Ihr Ansprechpartner
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Unser Zeichen
Aktenzeichen

Recht
Sascha Gündel
(0 22 71) 88-12 56
(0 22 71) 88-14 44
bauleitplanung
@erftverband.de
R-003-410
TöB 90502

Bergheim, 02. März 2015

Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle – und des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle –;

Ihre Zeichen: 610.21.10-12,
610.22.10-287A

Ihr Schreiben vom 18.02.2015

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie dem beiliegenden Übersichtsplan entnehmen können, befindet sich die Grundwassermessstelle Nr.: 600387 im Bereich des Plangebietes. Im Übersichtsplan sind aktive und inaktive Messstellen dargestellt. Inaktive Messstellen können bereits zurückgebaut sein. Für Rückfragen bezüglich der Grundwassermessstellen wenden Sie sich bitte an Herrn Wilhelms, Abteilung G1 – Grundwassermessstellen, Tel.-Nr.: 02271/88-1284.

Die abgegebenen Pläne stellen den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung dar. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Mit freundlichen Grüßen



Per Seeliger

Anlage
Übersichtsplan

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDE33

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODE1ERE

Vorsitzender des
Verbandsrates:
Bürgermeister
Albert Bergmann

Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

zertifiziert nach



Qualitäts- und
Umweltmanagement

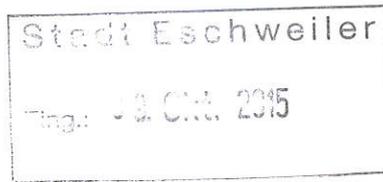


Technisches
Sicherheitsmanagement



Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadt Eschweiler
Abt. f. Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Abteilung
Ihr Ansprechpartner
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Unser Zeichen

Recht
Eveline Szymanski
(0 22 71) 88-13 24
(0 22 71) 88-14 44
bauleitplanung
@erftverband.de
R-003-410
TÖB 90502

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDE33

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODE33

Bergheim, 08. Oktober 2015

Offenlage des Bebauungsplanes 287A und der damit verbundenen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eschweiler, Dürener Straße/Hovermühle“

Ihr Schreiben vom: 15.09.2015, Ihr Zeichen: 610.22.10-287A sowie
Ihr Schreiben vom: 15.09.2015, Ihr Zeichen: 610.21.10-12-FS

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Hinweise unserer Stellungnahme vom 02.03.2015, in Bezug auf die Grundwassermessstelle Nr. 600387, wurden von Ihnen in der Offenlage des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen unter Punkt III berücksichtigt.

Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen



Per Seeliger

Vorsitzender des
Verbandsrates:
Bürgermeister
Albert Bergmann
Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

zertifiziert nach



Qualitäts- und
Umweltmanagement



Technisches
Sicherheitsmanagement



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/ Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Mathar
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Der Städteregionsrat

**A 85
Regionalentwicklung und
Europa**

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
10.02.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

**12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 287 A –
Dürener Straße/ Hovermühle
Ihr Schreiben vom 06.01.2015**

Sehr geehrter Herr Mathar,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken wenn die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

Teilbereiche der angeschlossenen Flächen entwässern über einen ehemaligen Mühlengraben in die Inde. Im Rahmen des Bauantrages ist die Entwässerung detailliert darzustellen. Die ehemalige Fa. Facab Lynen besitzt für die Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer eine wasserrechtliche Erlaubnis, welche entsprechend anzupassen ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Eine abschließende Beurteilung des Planvorhabens ist aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zurzeit nicht möglich.

Den Kapiteln 3.8 Immissionsschutz und 4.1 Werbeanlagen der vorliegenden Begründung sind zu entnehmen, dass u. a. zu diesen Punkten im weiteren Verfahren Ergänzungen vorgelegt werden sollen.

Sobald die Lärmprognose und eine Aussage zu den Lichtemissionen fertiggestellt sind, bitte ich, mir diese erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz -V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850, - Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung -, vom 11.12.2014 weise ich hin.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 287 A - Dürener Straße/ Hovermühle - ist im Altlastenkataster unter der Nr. 5103/2359 - Altstandort und Abt Lagerung - erfasst. Es handelt sich um einen weit über 100 Jahre genutzten Altstandort, auf dem auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die von den bisherigen Untersuchungen nicht erfasst wurden. Es bestehen keine Bedenken, wenn die altlasten- und bodenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen geregelt werden. Es wird bereits jetzt empfohlen, den Planbereich entsprechend zu kennzeichnen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr: 0241/5198-2407 zur Verfügung.

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht besteht keine Bedenken.

Ich bitte folgende Anregungen zu berücksichtigen.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den umliegenden Ortsteilen Eschweiler-Mitte, Bergrath, Nothberg und Weisweiler. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im Bebauungsplan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sowie die Hinweise zum Fahrradparken der FGSV geben hierzu entsprechende Richtwerte.

Weiterhin wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Oswald unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3705 zur Verfügung.

A 85 – Regionalentwicklung und Europa

Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet Königsbenden vorhandenen großflächigen Baumarktes auf die Fläche des ehemaligen Prysmian-Werks. Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens mit 10.300 qm Verkaufsfläche erfolgt demzufolge im Geltungsbereich des neuen Standortes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Ausweisung eines Sondergebietes. Zur Feinsteuerung des Einzelhandelsvorhabens werden auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 287 A nähere Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und den zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen. Hierzu bestehen keine Bedenken.

Gleichzeitig wird gemäß der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung als Sondergebiet am „alten“ Standort im Gewerbegebiet Königsbenden zurückgenommen und erfolgt hier die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Eine entsprechende Anpassung auf der Ebene des Bebauungsplanes liegt bislang nicht vor.

Um möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und einem Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenmarkt entgegen zu wirken, wird eine zeitnahe Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes Königsbenden angeregt.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wurde vereinbart, alle Planungen oberhalb der Großflächigkeitsgrenzen in das standardisierte interkommunale Abstimmungsverfahren einzubringen. In diesem Kontext bitte ich um Beteiligung des AK-STRIKT.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

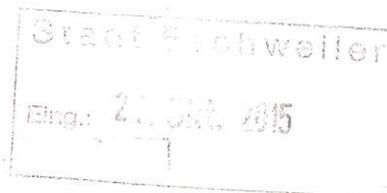
gez. Ruth Roelen



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610/ Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Mathar
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



h FS

**12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Dürener Straße, Hovermühle
Ihr Schreiben vom 15.09.2015**

Sehr geehrter Herr Mathar,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken

A 70 – Umweltamt

Immissionsschutz:

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Begründung:

- In der nun vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler der Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 05.08.2015 (Bericht-Nr.: P14-165/1) entspricht der Untersuchungsfall 2 dem Planvorhaben. In diesem Fall wird eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte prognostiziert.
- Mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.02.1977, Az.: BVerwG IV C 22.75 ist die anschließend beschriebene Mittelwertbildung des Schallimmissionspegels aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme beim Vorhandensein einer Gemengelage hier unzulässig. Durch eine abschirmende Ausrichtung des Baukörpers des geplanten Fachmarktes könnte hier das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme realisiert und gleichzeitig dem Vorsorgeprinzip des Landes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen werden.

**A 85
Regionalentwicklung und
Europa**

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
26.10.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

- Die Herleitung der im Folgenden in der Schalltechnischen Untersuchung als Festsetzungsvorschlag genannten Emissionskontingente ist ebenso wie die Lage und Größe der in diesem Zusammenhang genannten Teilflächen nicht nachvollziehbar. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt 4 der ebenfalls im Untersuchungsbericht genannten DIN 45691 verwiesen.
- Aussagen zur Vorbelastung werden nicht getroffen.

Unabhängig des Vorgenannten ist in den Dokumenten des Planverfahrens keine Prognose, bzw. Aussage zu Lichtimmissionen vorhanden, wie sie in meiner Stellungnahme vom 10.02.2015 gefordert wurde.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich eine Altlastenfläche und drei nachrichtlich erfasste Flächen:

Altlastenfläche Kataster-Nr. 5103/2359 -ehemaliger Industriestandort Prysmian u.a.-:

Das Gelände ist großräumig angeschüttet und wurde langjährig industriell genutzt. Bei Untersuchungen wurden diffuse Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt. Seit 2009 wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt, welches auch zukünftig fortzusetzen ist. Die Altlastenbelange sind im Rahmen des Bebauungsplanes oder von Baugenehmigungen zu regeln.

Nachrichtlich erfasste Fläche Kataster-Nr. 5103/0305 -ehemaliges Acetylenwerk Linde-:

Es handelt sich um eine sanierte Altlast. Auf der Fläche befindet sich ein alter Bergbauschacht. Nähere Information und Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 -Bergbau und Energie in NRW-, Gobenstr. 25, 44135 Dortmund.

Nachrichtlich erfasste Fläche Kataster-Nr. 5103/0448 -ehemalige Waffelfabrik-:

Nach Auswertung von Bauakten besteht kein konkreter Altlastenverdacht.

Nachrichtlich erfasste Fläche Kataster-Nr. 5103/0328 -ehemaliges Transportunternehmen-:

Die Fläche wurde neu überbaut. Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

A 85 – Amt für Regionalentwicklung und Europa

In Anlehnung an das städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde das Vorhaben im August 2015 in das interkommunale Beteiligungsverfahren eingebracht. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Bedenken erhoben und mit Schreiben vom 31.08.2015 die Konsensfähigkeit festgestellt.

Unabhängig davon bitte ich um Beachtung der im Rahmen des STRIKT-Beteiligungsverfahrens vorgelegten Hinweise. Dies betrifft insbesondere die Änderung des geltenden Bebauungsplanes am „Altstandort“ in einem nachgeordneten Verfahren. Im Weiteren verweise ich auf mein Schreiben vom 31.08.2015.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Claudia Strauch)



Stadt Eschweiler
Eing.: 03. Sep. 2015

StädteRegion
Aachen

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610 – Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
Gebäude- und Baufachmarkt
04. SEP. 2015

Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT

hier: Stellungnahme zu dem Projekt „Bau- und Gartenfachmarkt Dürener Straße/Hovermühle“ der Stadt Eschweiler

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlehnung an das städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) hat die Stadt Eschweiler die Projektdarstellung zu dem Vorhaben „Bau - und Gartenfachmarkt Dürener Straße/ Hovermühle“ vorgelegt.

Die Projektdaten wurden mit Mail vom 12.08.2015 an die Mitglieder der Arbeitsgruppe STRIKT mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.08.2015 weitergeleitet.

Seitens der Mitglieder bestehen nachfolgende Hinweise.

Gemeinde Simmerath, Mail vom 17.08.2015

Seitens der Gemeinde Simmerath bestehen keine Bedenken gegen die geplante Verlagerung des OBI-Marktes in Eschweiler, da das Vorhaben entsprechend der vorgelegten Begründung zur Konsensfähigkeit den Kriterien des STRIKT Aachen entspricht.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass weder die Auswirkungsanalyse noch die Begründung zur Konsensfähigkeit Angaben zum Altstandort enthalten.

A 85
Regionale Entwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum
31.08.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Würde am Altstandort ein weiterer Bau- und Gartenfachmarkt ansiedeln, könnte der Umsatz im Kernsortiment höher sein als die entsprechende Kaufkraft in Eschweiler.

Bezirksregierung Köln, Mail vom 25.08.2015

Zur Vorlage möchte ich Folgendes anmerken:

- Die Beurteilung der Zentrenrelevanz des Sortiments "Leuchten" sollte auf der Grundlage einer vom Rat noch zu beschließenden "Eschweiler Liste" erfolgen.
- Die Nebensortimente sollten sich auf die baumarkttypischen Randsortimente beschränken.
- Es sollte sichergestellt werden, dass am Altstandort planungsrechtlich keine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich ist.

StädteRegion Aachen

Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet Königsbenden vorhandenen großflächigen Baumarktes auf die Fläche des ehemaligen Prysmian-Werks (Hovermühle).

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens hier die Ausweisung eines Sondergebietes. Gleichzeitig wird die Darstellung des Sondergebietes am „alten“ Standort im Gewerbegebiet Königsbenden zurückgenommen.

Die Feinsteuerung des „neuen“ Standortes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 287 A. Hierzu bestehen keine Bedenken.

Um möglichen Fehlentwicklungen am Altstandort vorzubeugen, empfehle ich, den bestehenden Bebauungsplan im Bereich des Gewerbegebietes Königsbenden zeitnah anzupassen und großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Seitens der Städte Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Monschau, der Gemeinde Rotgen, der Industrie- und Handelskammer Aachen sowie des Einzelhandels-

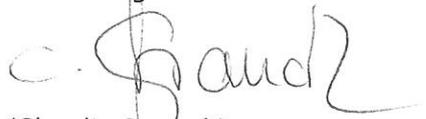
und Dienstleistungsverband Aachen-Düren e.V. bestehen keine Bedenken.

Seitens der Städte Stolberg und Herzogenrath liegen keine Stellungnahmen vor.

Da innerhalb der Frist keine Bedenken zu dem vorgelegten Vorhaben erhoben wurden, wird aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

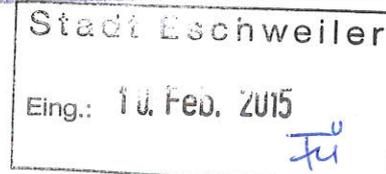
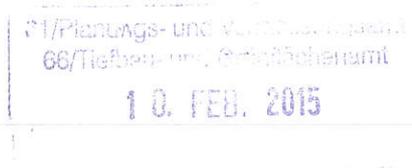
Im Auftrag



(Claudia Strauch)

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/fs

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
610.21.10-12, 610.22.10-287A
06.01.2015

Aachen,

9. Februar 2015

Bauleitplanung

hier: **12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle –
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 A – Dürener Straße/Hovermühle –
Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 A bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, sofern die 16. Änderung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln in Kraft tritt.

Sollte die 16. Änderung des Regionalplans nicht in Kraft treten, sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht gegeben, da der Standort im Regionalplan bisher nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sondern als gewerblicher industrieller Bereich (GIB) ausgewiesen ist.

Sofern die 16. Änderung des Regionalplans in Kraft tritt, sind auch die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans gegeben. Wir bitten jedoch darum, dass in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 287 A noch die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Kernsortimente ergänzt wird. Gemäß Ziel 5 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW sind Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur dann zulässig, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimenten maximal zehn Prozent der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Da es sich hierbei um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung handelt, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung seitens der Gemeinde zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung. Insofern sind für das Vorhaben maximal 1.030 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

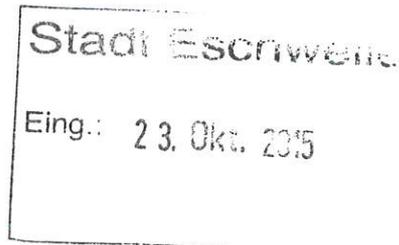


Fritz Rötting
Geschäftsführer

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>



Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/pt

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610.22.10.-287A
15.09.2015

Aachen,
22. Oktober 2015

Bauleitplanung

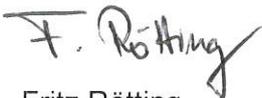
hier: **12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle – Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Fritz Rötting
Geschäftsführer



EBV GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung / 432
Postfach 1328
52233 Eschweiler

USt/Rechts- und Dienstleistungen
15. JAN. 2015

Stadt Eschweiler
Eing. 15. Jan. 2015
Telefon-Durchwahl
02433 4440-25655
Datum
12.01.2015

Ihr Zeichen
610.21.10-12
610.22.10-287A
v. 06.01.2015

Unser Zeichen
VU/22le-1
Ba3249/Hu.

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

**Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans
- Dürener Straße / Hovermühle - und des Bebauungsplans 287 A
- Dürener Straße / Hovermühle -**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2. BauGB sowie § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zur o. g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

EBV GmbH

regionetz GmbH | Postfach 1467 | 52234 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Abt. Planung u. Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

19.02.15

Dirk Offermanns
TP-P
Telefon 02403-701-1248
Telefax 02403-701-521248
dirk.offermanns@regionetz.de

Aufstellung Bebauungsplan 287 A – Dürener Str. / Hovermühle
Aufstellung 12. Änderung FP
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Information und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen bzw. Kabel entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bausausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

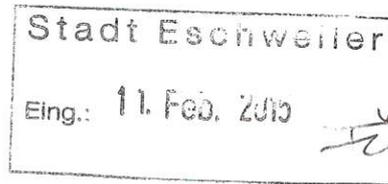
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
regionetz GmbH


i. A. Frank Neyer


i. A. Dirk Offermanns



Stadt Eschweiler

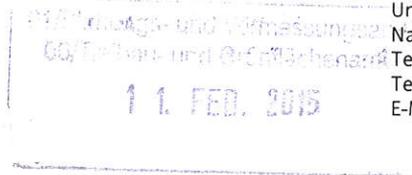
Abt. für Planung und Entwicklung

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Abteilung Bergschäden

Ihre Zeichen 06.01.2015
Ihre Nachricht PEO-BV fl
Unsere Zeichen
Name Flohr
Telefon 0221 480-23489
Telefax 0221 480-20770
E-Mail peter.flohr@rwe.com



Köln, den 02.02.2015

12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Dürener Str. / Hovermühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, 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" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.



RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttenweg 2
50935 Köln
T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Matthias Hartung
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Dr. Frank Weigand
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032



Empfänger

Unser Zeichen

Köln

Seite

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
52233 Eschweiler

PEO-BV fl

02.02.2015

2

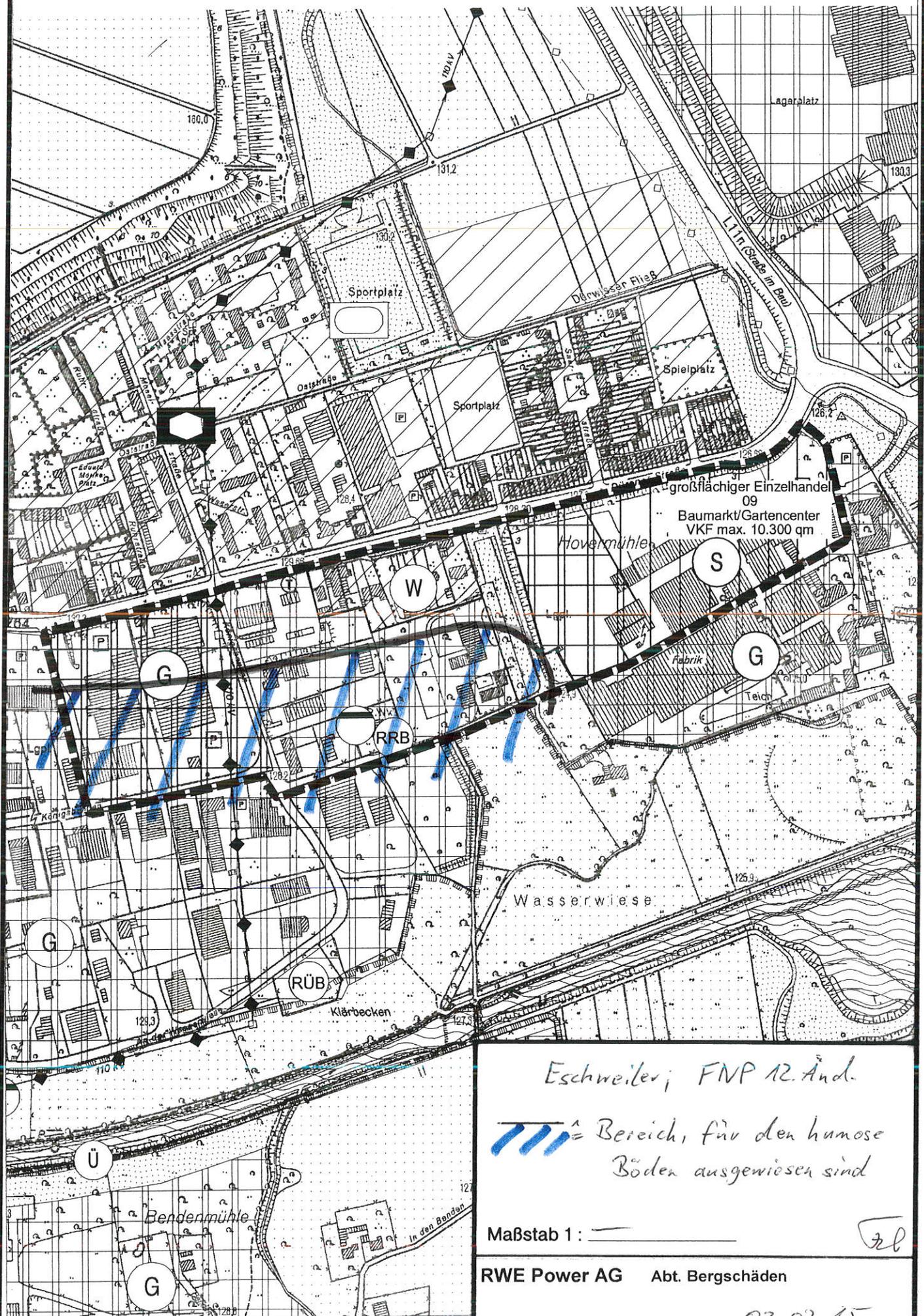
Bezüglich des im Plangebiet liegenden ehemaligen Wetterschachtes der Grube Reserve verweisen wir auf die im **BPL 265** enthaltenen Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abteilung Bergschäden

Anlage

12. Flächennutzungsplanänderung



Eschweiler; FNP 12. Änd.

 Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1 : _____



RWE Power AG Abt. Bergschäden

Anlage zum Schreiben vom 02.02.15

Textiliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519),
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationmittel (WB 52 - 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsets (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- angepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, d.h. nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche einnimmt, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschespitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

2. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche, in einem Bereich von 5 m entlang der Ortsdurchfahrt, B 264, Dürerer Straße kann ausnahmsweise eine untergeordnete, frei stehende Werbeanlagen in beschränktem Umfang zugelassen werden, die als Hinweisschild auf die im festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Betriebsstätten aufmerksam macht und Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnet.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 60 Eschen (*Fraxinus excelsior*) in einem Abstand von 9,0 x 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

In der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der vorhandenen Zufahrt zum Gewerbegebiet sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 6 Eschen (*Fraxinus excelsior*) in einem Abstand von 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

Für die Hecke an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrösse, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum).
- Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zweireihig versetzt;

Für die Hecke an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrösse, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum)
- Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 2 m zweireihig versetzt;

Die gesamte Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Gewerbe-Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schallmissionsschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gesamten Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß erf. $R_{w,es}$ von 35 dB auszuführen.

Die Zufahrt von Dürerer Straße zum Gewerbegebiet ist nur den Kunden der zukünftigen Betriebe vorbehalten, der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber ist über die Straße Königsbenden zu führen.

Kennzeichnungen

1. Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1, BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Die **Kennzeichnung 1** erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb verliehener Bergwerkfelder,
3. auf Grund des bei ca. 1-3 m unter GOK anstehenden Grundwassers. Hier sind bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichten) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

2. Der südliche Teil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die **Kennzeichnung 2** erfolgt auf Grund vorhandener humoser Böden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

3. Der Schutzbereich des Wetterschachtes der Grube Reserve wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Die **Kennzeichnung 3** erfolgt auf Grund der bergbehördlich geübten Praxis, einen Radius von 22 m um den Schachtmittelpunkt von Bebauung freizuhalten.

4. Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerkes ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird gem. § 9 (3) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und betonaggressives Sulfat enthält. Die **Kennzeichnung 4** erfolgt auf Grund einer Gefährdungsabschätzung vom 13.11.2000. Vor einer Bebauung des Grundstücks sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Rahmen einer neuen Nutzung des Geländes ist ein Rückbaukonzept zu erstellen.
- Die mit Wasser gefüllten Gruben müssen zurückgebaut werden.
- Der Boden im Bereich des Trafo-Hauses muss ausgetauscht werden.
- Im Bereich der nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen sind in Abhängigkeit von der Flächennutzung unbelastete Böden aufzutragen.
- Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenfläche soll sorgfältig unterbleiben.
- Alle Eingriffe im Boden sind von einem im Altlastenbereich sachkundigen Gutachter zu begleiten.