

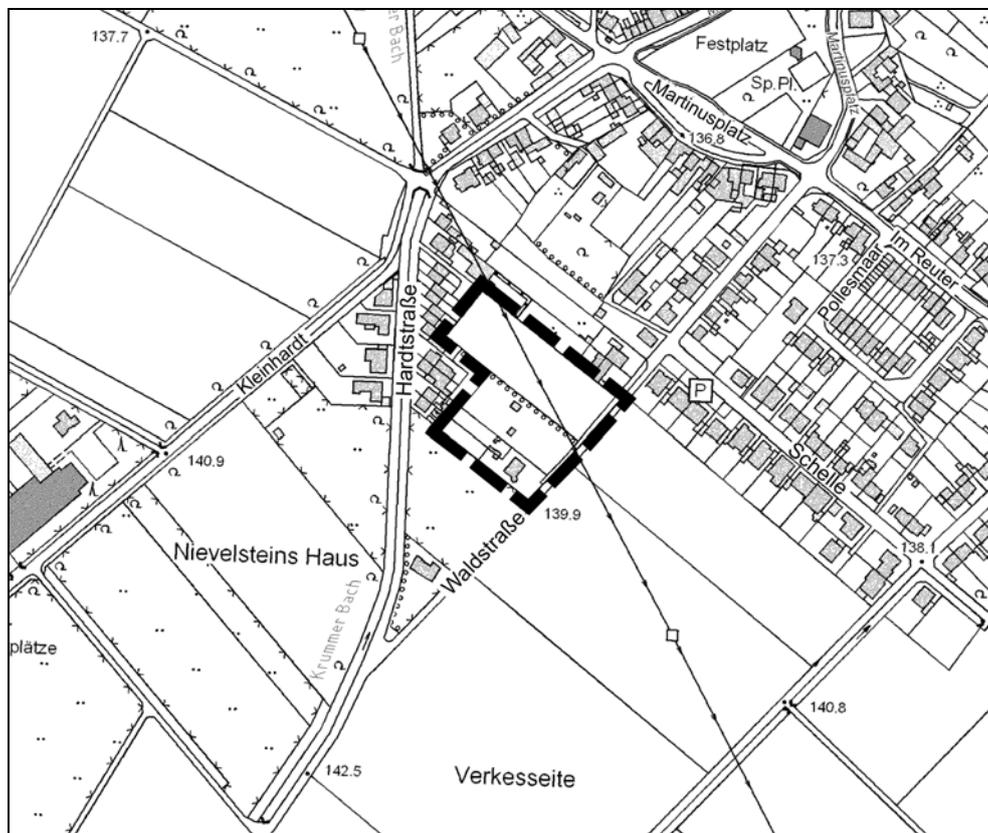
STADT DÜREN



Bebauungsplan Nr. 7/325 2. Änderung gem. § 13a BauGB

„Waldstraße“

BEGRÜNDUNG



nach der Offenlage erfolgte Änderungen sind rot markiert

Stand: Satzungsbeschluss
03.12. 2018

Inhalt

1. Ausgangssituation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Relevante Bebauungspläne
- 1.5 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Flächen für Nebenanlagen
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.7 Private Grünflächen
- 3.8 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Umweltbelange

- 6.1 Schutz der biologischen Vielfalt
- 6.2 Artenschutz
- 6.3 Boden- und Wasserschutz

7. Kennzeichnungen und Hinweise

8. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Derichweiler und umfasst die Flurstücke 62, 90 und Teilflächen aus den Flurstücken 13-15, 20, 82 und 89, alle Flur 8, Gemarkung Derichweiler. Der Bebauungsplan zieht im Südosten bestehende Verkehrsflächen der Waldstraße in den Geltungsbereich ein. Im Südwesten wird der Bebauungsplan vom Flurstück 91, im Nordwesten von einer Linie ca. 70 m parallel zur Waldstraße und von den südwestlichen und nordwestlichen Grenzen des Flurstückes 62 begrenzt. Die nordöstliche Grenze wird ebenfalls durch das Flurstück 62 definiert. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand von Derichweiler liegt in der Achse der Haupterschließungsstraße von Derichweiler in ca. 250 m Entfernung zum Martinusplatz als städtebaulicher Endpunkt der Agathastraße. Da Derichweiler insgesamt gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten ansteigt, befindet sich das Plangebiet mit einer Gebäudehöhe von ca. 139 m über NHN nahezu am höchsten Standort des Ortsteiles Derichweiler.

Die in das Plangebiet einbezogene Waldstraße entspricht von ihrem Charakter und ihrem Ausbaustandard einem Wirtschaftsweg. Die Straße wird heute in einem Teilabschnitt von einem Wegeseitengraben begleitet.

Das Flurstück 90 im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist als einziges Grundstück auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7/325 bebaut worden. Weitere vorhandene bauliche Anlagen sind Nebengebäude der Bestandsbebauung an der nordwestlich gelegenen Hardtstraße.

Das Flurstück 13 in der Mitte des Plangebietes stellt sich heute als Obstwiese mit altem Baumbestand dar. Bei den rückwärtigen Grundstücksteilen südwestlich der Obstwiese handelt es sich vorrangig um Zier- und Nutzgärten mit vereinzelt Baumbestand. Das Flurstück 62 wird heute als Weide- und Wiesenflächen genutzt. Eine ursprünglich von Nord nach Süd querende 110 kV-Leitung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und abgebaut.

Nordöstlich des Plangebietes schließt sich eine traufständige eingeschossige Bebauung an, die grenzständig errichtet wurde. Im weiteren Verlauf der Waldstraße Richtung Martinusplatz stehen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Geschossigkeiten und Gebäudestellungen. Die Bebauung entlang der Hardtstraße im Nordwesten des Plangebietes zeichnet sich vorrangig durch zweigeschossige traufständige Doppelhäuser in offener oder geschlossener Bauweise aus. Parallel zur Hardtstraße verläuft der Vorfluter ‚Krummer Bach‘. Das Plangebiet östlich der Waldstraße wurde

in den 70er Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten befinden sich an der Agathastraße und sind vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Eine Kindertagesstätte der AWO liegt in ca. 1,1 km Entfernung an der Kreuzherrenstraße. Ein ca. 1.700 m² großer Kinderspielplatz befindet sich in ca. 250 m Entfernung auf dem Martinusplatz.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Martinusplatz an das Dürener Busnetz angebunden. Der Bahnhof Düren ist von hier aus in ca. 20 Minuten zu erreichen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Darüber hinaus übernehmen das Plangebiet und der gesamte südlich angrenzende Bereich die Funktion der landschaftsorientierten Erholung sowie die Funktion zum Schutz der Landschaft.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düren sieht für den straßenbegleitenden Bereich entlang der Waldstraße und der Hardtstraße Wohnbauflächen vor. Der gesamte Innenbereich zwischen den vorgenannten Straßen und dem Martinusplatz wird als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

1.4 Relevante Bebauungspläne

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/325, 2. Änderung war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7, der in den 70er Jahren für den gesamten Bereich beidseitig der Waldstraße bis zur Straße ‚Im Reuter‘ beschlossen wurde. Der südwestliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7/325 ‚Waldstraße‘ 2002 aufgehoben. Der Bebauungsplan sah bis zu einer Tiefe von 50 m zur Waldstraße ein Allgemeines Wohngebiet vor. Aufgrund des notwendigen Schutzstreifens zur 110 kV-Leitung wurden jedoch lediglich im südwestlichen Bereich überbaubare Flächen festgesetzt. Die beiden festgesetzten Baufenster wurden Richtung Nordwesten gestaffelt, um wegen des notwendigen Schutzstreifens überhaupt eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücksflächen ab einer Tiefe von ca. 50 m zur Waldstraße wurden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im Blockinnenbereich ebenfalls Grünflächen darstellt.

Südwestlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 7/362 ‚Südwestliche Hardtstraße‘ an, der im Juni 2009 als Satzung beschlossen wurde. Der Bereich Hardtstraße wird hier in einer Grundstückstiefe als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Dreiecksflä-

che zwischen Wohngebiet und Waldstraße wird als private Grünfläche, überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

1.5 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die bereits Inhalt eines Bebauungsplanes sind. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

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

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund der Stilllegung und des Abbaus der 110 kV-Leitung, die das Plangebiet bisher im nordöstlichen Bereich von Norden nach Süden gequert hat, kann der damit verbundene Schutzabstand aufgegeben werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Staffelung der überbaubaren Flächen im Südwesten aufzugeben und eine zusammenhängende überbaubare Fläche in Höhe der heutigen Bebauung festzusetzen. Die Bauflächen des Plangebietes sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb der Stadt Düren nach wie vor ein hoher Bedarf an preiswerten und kindgerechten Wohnflächen besteht. Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen berücksichtigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird u. a. durch das Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt, das insbesondere für den Mietwohnungsmarkt für Düren ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zusammenhängende überbaubare Fläche in Höhe der heutigen Bebauung vor. In dem Baufenster ist eine traufständige Bebauung mit Satteldach vorgesehen. Während im südwestlichen Teilbereich aufgrund der Landschaftsnähe lediglich eine eingeschossige Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig sein soll, wird für den nordöstlichen Teilbereich eine zweigeschossige Bebauung mit maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt.

Der ruhende Verkehr soll insbesondere im nordöstlichen Teilbereich in einer Fläche für Stellplätze untergebracht werden. Diese Fläche soll durch eine anzupflanzende Hecke von den öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennt werden. Die Anfahrt soll über eine Vorfahrt, die an zwei Stellen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden kann, sichergestellt werden. Bis zur südwestlichen Zu-/Ausfahrt der Umfahrung soll die Waldstraße auf 4,5 m verbreitert werden.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes soll wie im Ursprungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden.

Da in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet ein großer Kinderspielplatz vorhanden ist, ergibt sich keine Notwendigkeit, aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten einen weiteren Kinderspielplatz anzulegen. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkindspielflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Grundstücken nachzuweisen.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsplan werden die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert.

Für den südwestlichen Teilbereich entsprechen die Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4 und maximal eines Vollgeschosses dem Ursprungsplan. Zusätzlich werden eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, um eine möglichst in sich homogene Bebauung sicherzustellen. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem Ursprungsplan.

Gleichzeitig wird durch die Eingeschossigkeit ein abgestufter Übergang zum freien Landschaftsraum geschaffen. Für den nordöstlichen Teilbereich wird die GRZ auf 0,3 reduziert, gleichzeitig aber eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Daraus resultiert zwar eine

höhere Geschossfläche als im südwestlichen Teilbereich, allerdings auf geringerer Grundfläche. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht mit 9,0 m der Firsthöhe im südwestlichen Teilbereich, so dass insgesamt eine einheitliche Firsthöhe entstehen wird. Die Traufhöhe wird entsprechend der Zweigeschossigkeit auf maximal 6,50 m festgesetzt. Bezugshöhe aller Höhenfestsetzungen ist die Höhe der fertig ausgebauten, mittig an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche der Waldstraße.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und eines kalkulierbaren Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Bauvorhaben soll die Zahl der Wohneinheiten beschränkt werden. In Nachbarschaft zu Bestandsgebäuden und zum Landschaftsrand werden innerhalb des WA 2 lediglich zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Innerhalb des WA 1 können pro Gebäude maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen werden. Damit besteht die Möglichkeit, in zwei Mehrfamilienhäusern insgesamt zwölf Wohneinheiten zu realisieren.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Wohngebiete soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Diese Bauweise orientiert sich an dem Ursprungsplan bzw. an den bereits bestehenden Gebäuden. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellten Baukörper werden mit Baugrenzen umfahren und durch eine zusammenhängende überbaubare Fläche zusammengefasst. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche liegt im Durchschnitt bei 13 m und nimmt von Südwesten nach Nordosten geringfügig zu. Die Baugrenzen vermitteln zwischen dem Bestandsgebäude Waldstraße 36 und dem im Nordosten angrenzenden Gebäude Waldstraße 22. Zudem ermöglicht der große Abstand zu den Verkehrsflächen hier den ruhenden Verkehr unterzubringen.

Die Baufenstertiefe beträgt 15 m. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Gebäudetiefen, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Da Terrassenüberdachungen und Wintergärten innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen sind, dies aber zu einer zusätzlichen Vergrößerung der Baufenster führen würde, werden je Grundstück ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Größe von 25 m² zugelassen.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Vorbereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Waldstraße sind von Nebenanlagen frei-

zuhalten, um möglichst zurückhaltend genutzte halböffentliche Bereiche sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mülltonnenbehälter, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen und Terrassen. Abfallbehälter sind dabei einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Der ruhende Verkehr der Anwohner ist generell auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Deswegen werden Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll eine Umfahrung hergestellt werden, von der die einzelnen senkrecht angeordneten Stellplätze oder Carports angefahren werden können.

3.7 Private Grünflächen

Die im Ursprungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen weiterhin in gleicher Lage und Größe als private Grünflächen festgesetzt werden.

3.8 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Ursprungsplan als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksabschnitte mit der Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sollen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden, um hier den vereinzelt Gehölzbestand langfristig erhalten zu können.

Die im Ursprungsplan in die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einbezogene Teilfläche des Flurstücks 62 wird aufgegeben, weil die hier ursprünglich vorhandene freiwachsende Hecke mittlerweile beseitigt worden ist.

Zwischen Straßenverkehrsfläche und der Stellplatzanlage im Nordosten des Plangebietes soll eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Hier soll auf der gesamten Länge eine Hecke gepflanzt werden, um die Einsehbarkeit der Stellplatzanlage zu minimieren.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 13 und 62 werden überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zum Ausgleich der zusätzlichen überbaubaren Flächen werden auf

den Flurstücken unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt. Die mit A im Kreis gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück 13 ist als Obstwiese mit mindestens einem Baum pro angefangenen 150 m² anzulegen, die mit B im Kreis gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück 62 ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Schaffung einer einheitlichen Dachform sollen nur gleichhöftige Satteldächer zugelassen werden. Zusätzlich werden Dachaufbauten in Lage und Größe eingeschränkt.

Zur Vereinheitlichung potentieller Einfriedungen sind nur Hecken oder Heckenpflanzungen in Kombination mit Zaunkonstruktionen zugelassen. Eventuelle Standorte für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße) sind mit Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind. Alternativ sind die Behälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die Waldstraße. Um den bestehenden Seitengraben auf Höhe des Flurstückes 62 erhalten zu können, werden die Zufahrtsmöglichkeiten durch eine straßenparallele Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beschränkt.

5.2 Ver- und Entsorgung

~~Aufgrund der bisher nicht vorhandenen Bebauung im wesentlichen Teil des Plangebietes ist § 44 Landeswassergesetz NRW anzuwenden. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem nahegelegenen Gewässer zuzuleiten.~~

Im Zuge der Erschließung der Grundstücke 14, 15 und 90 wurde ein Mulden-Rigolen-System zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ~~der erschlossenen Grundstücke und~~ der Straße angelegt. Da seine Kapazität bereits heute ausgeschöpft ist, ist bei einer Erweiterung der Straßenflächen das Mulden-Rigolen-Systems auszubauen. Das Niederschlagswasser wird mit einer Drosselmenge von 5 l/s in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Waldstraße eingelietet. von zusätzlich überbaubaren Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Weiterführende Details sind dem Entwässerungskonzept von Dr. Jochims & Burtscheidt vom 11.07.2018 zu entnehmen. Das Entwässerungskonzept wurde von der Stadtentwässerung Düren am 15.08.2018 freigegeben.

~~Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist generell eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren erforderlich.~~

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal der Waldstraße eingeleitet werden. Die Leitungszuführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über entsprechende Leitungen in der Waldstraße.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 7/325 2. Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 m². Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

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

6.1 Schutz der biologischen Vielfalt

Zum Schutz des bestehenden Gehölz- und Baumbestandes werden die rückwärtigen Flächen des Plangebietes wie im Ursprungsplan als private Grünflächen, teilweise mit der Überlagerung als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan werden in der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Flurstücke 13 und 62 bilanziert. Der Verlust der mittlerweile beseitigten freiwachsenden Hecke soll durch die Anlage einer extensiven Wiesenfläche im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 62 ausgeglichen werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7/325, 2. Änderung, Flurstück 62 und Teilbereich von Flurstück 13, Flur 8

A 1 Ausgangszustand im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7/325, 2. Änderung, Flurstück 62, Flur 8

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker, intensiv, abzüglich Heckenpflanzung (4.250 - 333)	3.917	2	1	2	7.834

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
3.9	Obstwiese älter als 30 Jahre	484	7	1	7	3.388
4.3	Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimische Gehölze	241	2	1	2	482
Gesamtflächenwert A 2		725				3.870

**B 2 Zustand gemäß Planung im Bereich des Bebauungsplanes
 Nr. 7/325, 2. Änderung, Teilbereich von Flurstück 13, Flur 8**

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert P	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
	<i>Wohnbebauung (GRZ 0,4)</i>	<i>484</i>				
1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude 40 % von 484	194	0	-	0	0
1.1	Garagen, Stellplätze, etc., versiegelt (10 % von 484)	48	0	-	0	0
1.3	Stellplätze, Zufahrten, etc., teilversiegelt oder unversiegelt (10 % von 484)	48	1	1	1	48
4.3	Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimische Gehölze (40 % von 484), abzüglich Einzelbäume (194 - 45)	149	2	1	2	298
7.4	Einzelbäume (3 x 15 m ²)	45	5	1	5	225
	<i>Grünfläche</i>					
3.8	Obstwiese	241	6	1	6	1.446
Gesamtflächenwert B 2		725				2.017

C 2 Gesamtbilanz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7/325, 2. Änderung, Teilbereich von Flurstück 13, Flur 8

Gesamtflächenwert B 2 - Gesamtflächenwert A 2	- 1.853
Gesamtflächenwert A 2 : Gesamtflächenwert B 2	~ 52,1 %

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ~~ist wurde~~ durch eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zu untersuchen und Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II) untersucht, ob von der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme schützenswerte, planungsrechtlich relevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Die ~~Vorprüfung wurde beauftragt~~ Prüfung der Artenschutzbelange kommt zu dem Ergebnis, dass für 50 planungsrelevante Tierarten die Erwartung begründet wird, dass sie nicht von der Planung betroffen sind.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes ist der Bodentyp ‚Pseudogley‘ vorherrschend. Kennzeichnend für diesen Bodentyp ist ein schluffiger, z.T. kiesiger oder sandiger Lehmboden. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens entsprechen einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Zusätzlich kann sich eine starke Hang- und Staunässe bilden. Im Zuge der Erschließung der Grundstücke 14, 15 und 90 wurde ein Mulden-Rigolen-System zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ~~der erschlossenen Grundstücke und der Straße angelegt~~. Da seine Kapazität bereits heute ausgeschöpft ist, ist bei einer Erweiterung der Straßenflächen das Mulden-Rigolen-Systems auszubauen. Das Niederschlagswasser wird mit einer Drosselmenge von 5 l/s in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Waldstraße eingeleitet. ~~von zusätzlich überbaubaren Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist generell eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren erforderlich.~~

7. Kennzeichnungen und Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplanes wird u.a. auf die relevante Erdbebenzone, auf die Möglichkeit des Kampfmittelfundes und die Belange der Bodendenkmalpflege hingewiesen. Die Hinweise sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu erweitern bzw. zu ergänzen.

8. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet	100,0 %	8.506 m ²
• Allgemeine Wohngebiete	50,2 %	4.266 m ²
• Private Grünflächen	42,3 %	3.605 m ²

- **Verkehrsflächen** **7,5 %** **635 m²**

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Düren, den 06.03.2017


.....
(Steffens)
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung enthält die vom Rat der Stadt Düren beschlossenen Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) und wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 20.02.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 25.02.2019


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates