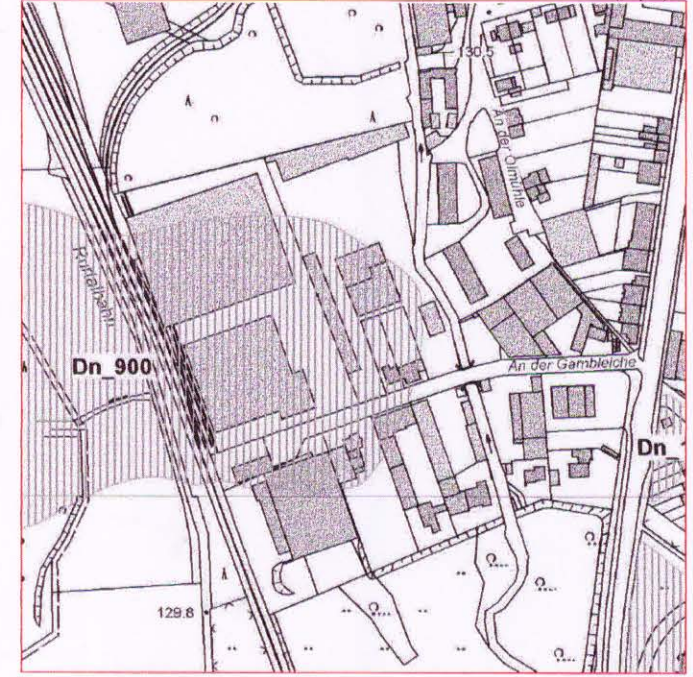
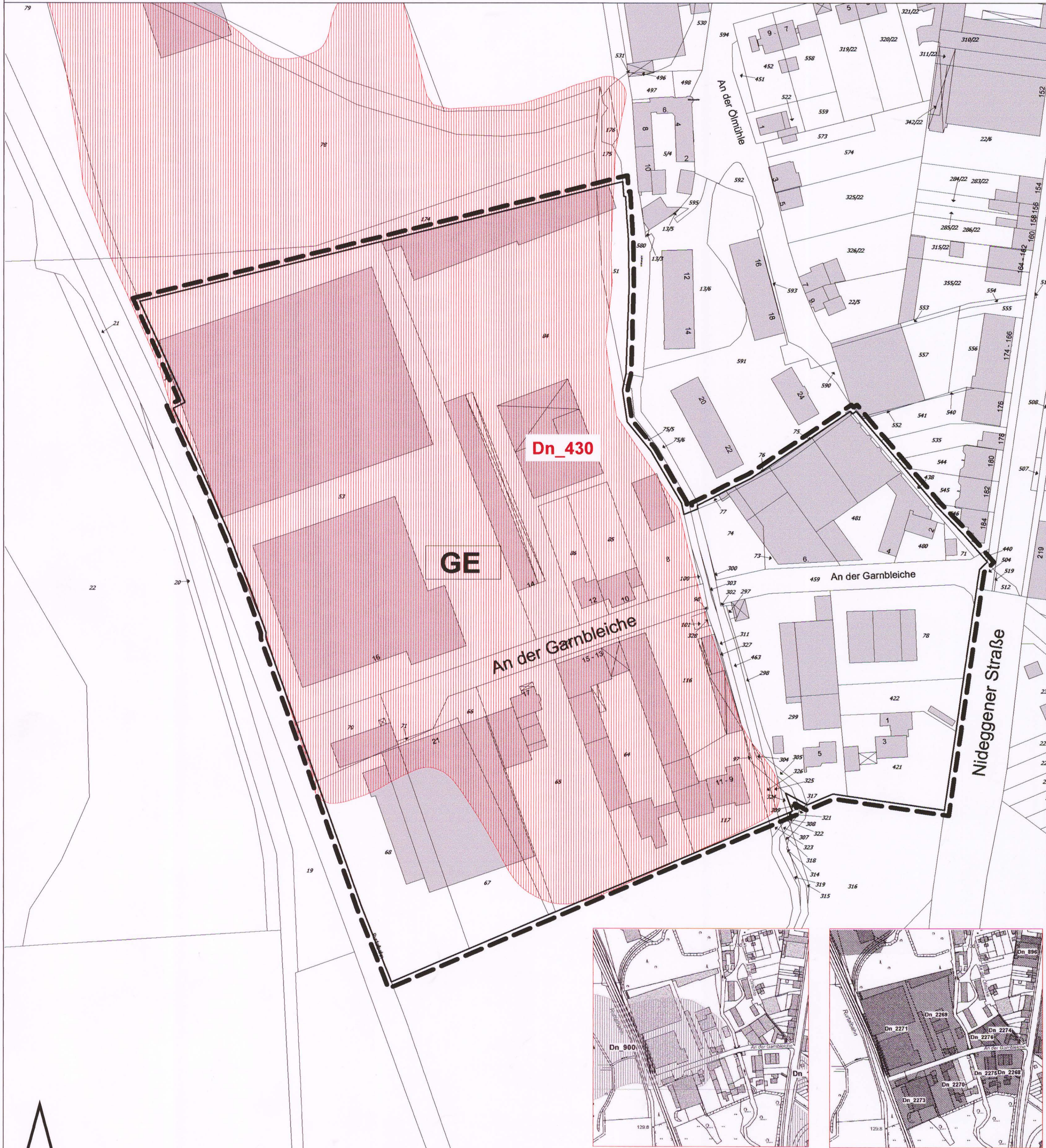




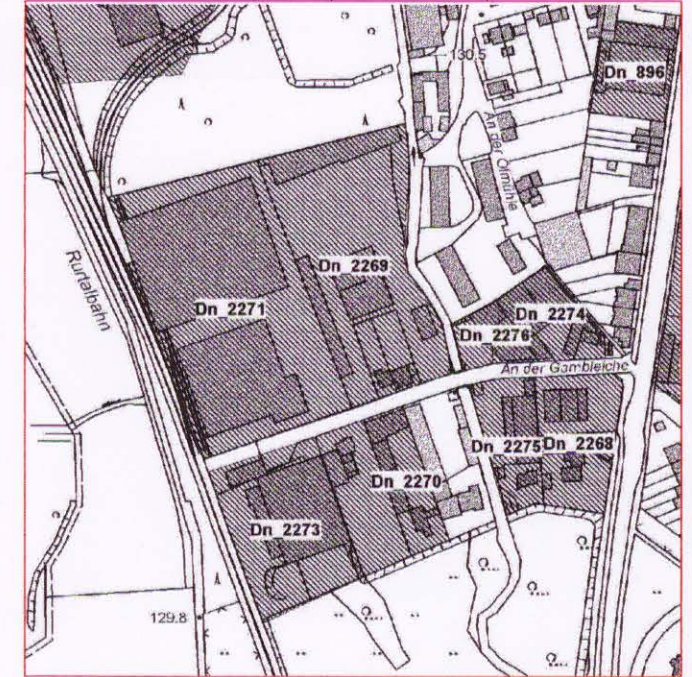
# STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/369 - ENTWURF

## „GEWERBEGEBIET AN DER GARNBLEICHE“

### M 1:1.000



**Planausschnitt A ohne Maßstab**  
Kartengrundlage Kreis Düren, DGK 5 aus 2007  
Kontroll-Nr. 44/95



**Planausschnitt B ohne Maßstab**  
Kartengrundlage Kreis Düren, DGK 5 aus 2007  
Kontroll-Nr. 44/95

Bestandsangaben		Sonstige Planzeichen	
16	Bestandsgebäude		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Hausnummer		Dn 430 ehemalige Aschedeponie (siehe Hinweis Nr. 4.1)
84	Flurstücksgrenze		
	Flurstücksnummer		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>Hinweis</b>	
	GE		
	Gewerbegebiete		

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe

unzulässig sind.

- HINWEISE**
- Grundwasserverhältnisse**  
Der Grundwasserstand kann flurnah, d.h. weniger als 2 m unter Geländekante ansteigen. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Es ist zu beachten, dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
  - Wasserwirtschaft**  
Bei Vorhaben, von denen der Mühlenteich betroffen ist, sind die Vorschriften gemäß § 97 Abs. 6 LWG zu beachten.
  - Regenwasserbeseitigung**  
Aufgrund der vorhandenen Hochwasserproblematik am Dürener Mühlenteich darf es nicht zu weiteren Einleitungen von Niederschlagswässern in den Mühlenteich kommen.
  - Bodenschutz/ Altlastverdacht**
    - In das Plangebiet erstreckt sich ein Teil der Altablagerung **Dn 430** (ehemalige Aschedeponie), deren Abgrenzung entsprechend dem Altlastkataster des Kreises Düren im Plan gekennzeichnet ist. Wie weit die Ascheablagerung reicht und inwieweit es sich bei der Ablagerung um eine Basisaufschüttung aus anderem Material handelt, ist nicht bekannt.  
Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist grundsätzlich mit dem Anfall von schädlich verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen, das ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden muss.
      - Aushub- und Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung müssen im Vorfeld beim Kreis Düren, Untere Bodenschutzbehörde angezeigt und von einem qualifizierten Altlastgutachter begleitet werden.
      - Arbeiten und ggf. Untersuchungsergebnisse sind hinsichtlich der Auffälligkeiten und deren Behandlung gegenüber dem Kreis Düren und der Stadt Düren, Abteilung Umwelt zu dokumentieren.
      - Auch außerhalb der gekennzeichneten Altablagerung ist verstärkt auf geruchlich bzw. optisch wahrnehmbare Auffälligkeiten zu achten.
    - Ein großer Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich mit Bombentrümmern, der vom Kreis Düren als Altablagerung **Dn 900** erfasst wurde (siehe Planausschnitt A). In diesem Bereich ist mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können.
    - Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus mehrere Altstandorte sowie laufende Betriebe (siehe Planausschnitt B), die aufgrund früherer oder aktueller alllastrelevanter Nutzungen Kontaminationen aufweisen können.  
Bei Bauarbeiten auf gewerblich genutzten Flächen und im Bereich der Bombentrümmern ist auf evtl. Auffälligkeiten im Untergrund zu achten und ggf. unverzüglich der Kreis Düren zu informieren.  
Bei Umnutzungen zu einer höherwertigen oder sensibleren Flächennutzung sind für Flächen mit alllastrelevanten Vornutzungen weiterführende Ermittlungen und ggf. Untersuchungen erforderlich. Im Falle einer Umnutzung dieser Flächen ist der weitere Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen.
  - Bodendenkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal DN 168 – Dürener Mühlenteich. Es wird auf § 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen.  
Es wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen.  
Danach sind bei Bodenbewegungen aufgedeckte archaische Bodendenkmäler - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - unverzüglich zu melden. Die Meldung hat an die Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen zu erfolgen.  
Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.  
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) jeweils in der geltenden Fassung.

**Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/369 in Düren ist gemäß § 13 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 12.07.2011 beschlossen worden.

Düren, den 18.07.2011

Vorsitzender des Ausschusses

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 14.11.2011

Amt für Stadtentwicklung

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 08.02.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 14.02.2012

Bürgermeister

Mitglied des Rates

**Rechtskraft**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.2012 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 30.03.2012

Städtischer Vermessungsdirektor



**Lage in der Stadt**  
M 1 : 15.000  
Kartengrundlage Kreis Düren, DGK 5 aus 2007  
Kontroll-Nr. 44/95

**DIE NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG EINGEFÜGTEN ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN SIND IN ROT DARGESTELLT UND WURDEN VOM RAT DER STADT DÜREN AM 08.02.2012 BESCHLOSSEN.**