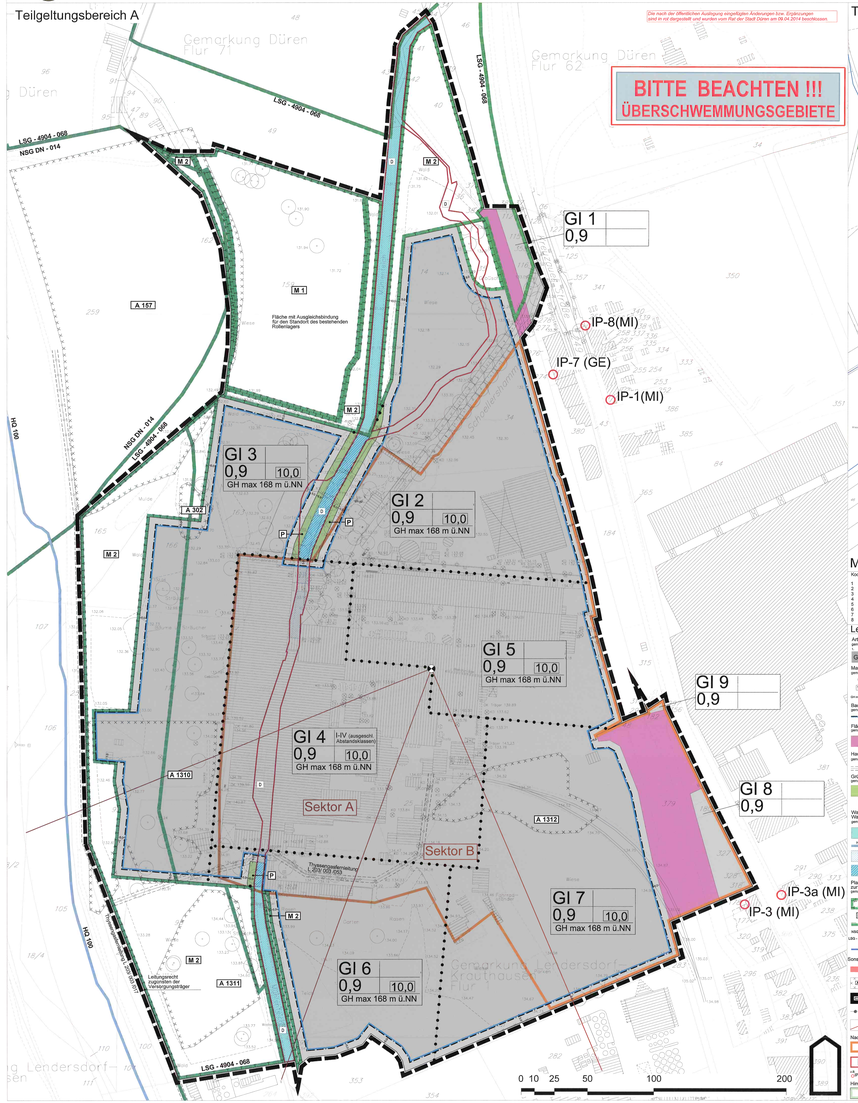
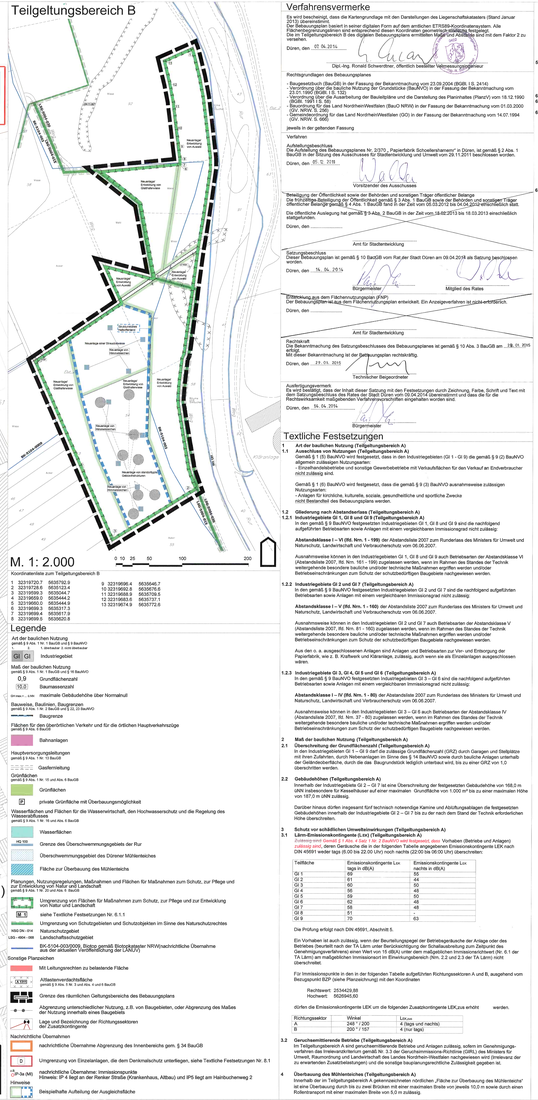
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/370

"Papierfabrik Schoellershammer"





Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters (Stand Januar 2010) den Anforderungen bzw. Bestimmungen der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit der Satzungsbeschlüsse geltenden Fassung und Abteilung III des Grundbuchamtes Düren, den 07.04.2014

Dipl.-Ing. Ronald Schwentker, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.00.2000 (GV. NRW. S. 456)
- Landesbauordnung (BauO) für das Land Nordrhein-Westfalen (0O) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

jeweils in der geltenden Fassung

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/370 „Papierfabrik Schoellershammer" in Düren, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.11.2011 beschlossen worden.
Düren, den 05. 12. 2013

Vorsitzender des Ausschusses

Bekanntgabe der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes benachrichtigt worden.

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2013 bis 18.03.2013 einschließlich stattgefunden.
Düren, den

Amt für Stadterneuerung

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. 01. 2014 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Düren, den 21. 01. 2015

Technischer Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.04.2014 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Düren, den 16. 04. 2014

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzungen (Teilgeltungsbereich A)

1.1 Ausschluss von Nutzungen (Teilgeltungsbereich A)
Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in Gewerbegebieten (GI 1 - GI 9) die gemäß § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
Lagerhäuser und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind.

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Vergnügungsstätten, insbesondere, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Gliederung nach Arbeitsstätten (Teilgeltungsbereich A)

1.2.1 Industriegebiete GI 1, GI 8 und GI 9 (Teilgeltungsbereich A)
Im Industriegebiet GI 1 - GI 8 und im Industriegebiet GI 9 - GI 8 und GI 9 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig.

Abstandsklasse I – VI (Bl. Nr. 1 - 189) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 2 und GI 7 auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Abstandsliste 2007, Bl. Nr. 181 - 189) zugelassen werden, wenn im Rahmen des Standes der Technik entsprechende besondere baulichen und/oder betrieblichen Vorkehrungen ergriffen werden und/oder Betriebseinschränkungen zum Schutz der schutzbedürftigen Baugebiete nachgewiesen werden.

1.2.2 Industriegebiete GI 2 und GI 7 (Teilgeltungsbereich A)
Im Industriegebiet GI 2 und GI 7 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I – IV (Bl. Nr. 1 - 98) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 2 und GI 7 auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, Bl. Nr. 99 - 180) zugelassen werden, wenn im Rahmen des Standes der Technik entsprechende besondere baulichen und/oder betrieblichen Vorkehrungen ergriffen werden und/oder Betriebseinschränkungen zum Schutz der schutzbedürftigen Baugebiete nachgewiesen werden.

Aus den o. a. ausgeschlossenen Anlagen und Betriebsarten zur Ver- und Entsorgung der Papierfabrik, wie z. B. Kraftwerk und Kläranlage, zulässig, auch wenn sie als Einzelanlagen ausgeschlossen wären.

1.2.3 Industriegebiete GI 3, GI 4, GI 5 und GI 6 (Teilgeltungsbereich A)
In den gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebieten GI 3 – GI 6 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I – IV (Bl. Nr. 1 - 98) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 3 – GI 6 auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, Bl. Nr. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Rahmen des Standes der Technik entsprechende besondere baulichen und/oder betrieblichen Vorkehrungen ergriffen werden und/oder Betriebseinschränkungen zum Schutz der schutzbedürftigen Baugebiete nachgewiesen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (Teilgeltungsbereich A)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (Teilgeltungsbereich A)
In den Industriegebieten GI 1 – GI 8 darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstück lediglich unterkellert wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen (Teilgeltungsbereich A)
Innerhalb der Industriegebiete GI 2 – GI 7 ist die maximale Gebäudehöhe von 168,0 m (NN) insbesondere für Kesselhäuser auf einer maximalen Fläche von 1.000 m² bis zu einer maximalen Höhe von 187,0 m (NN) zulässig.

Darüber hinaus dürfen insgesamt fünf technisch notwendige Kamine und Abluftvorrichtungen die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der Industriegebiete GI 2 – GI 7 bis zu der nach dem Stand der Technik erforderlichen Höhe überschreiten.

3 Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (Teilgeltungsbereich A)
3.1 Lärm-Emissionskontingente (Teilgeltungsbereich A und B)
Zukünftig nicht Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Betriebe und Anlagen) *zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen zulässigen Schallleistungspegel LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.*

Teilfläche	zulässiges Lärmkontingente Lex tags in dB(A)	zulässiges Lärmkontingente Lex nachts in dB(A)
GI 1	60	45
GI 2	60	45
GI 3	60	50
GI 4	60	50
GI 5	60	50
GI 6	60	50
GI 7	61	45
GI 8	61	45
GI 9	60	45

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (Summe aller Werte von 50 % der Fläche jeweils bezogen auf die Schallausbreitung zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung/-anzeige) den um vom 15 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) für die maßgebliche Immissionsort (Nr. 6.1 der TA Lärm) unterschreitet.
Überschreitungen

Für Immissionsorte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A und B, ausgehend vom Bezugspunkt BZP (siehe Planzeichnung) mit den Koordinaten

Rechtswert: 2534420,00
Hochwert: 5628945,60

dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus erhöht werden.

Richtungssektor	Winkel	Lex,zu
A	248 / 200	4 (tags und nachts)
B	200 / 157	4 (tag/ tags)

3.2 Geruchsemissionen/ Bestriebe (Teilgeltungsbereich A)
Im Teilgeltungsbereich A sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen nachgewiesen wird (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastungen) und die sonstige Baurlaubsgenehmigte Zulässigkeit gegeben ist.

4 Überbauung des Mühlenteiches (Teilgeltungsbereich A)
Innerhalb der im Teilgeltungsbereich A gekennzeichneten nördlichen „Fläche zur Überbauung des Mühlenteiche" ist eine Überbauung durch bis zu zwei Brücken mit einer maximalen Breite von jeweils 12,0 m sowie durch einen Rollentransport mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

Innerhalb der im Teilgeltungsbereich A gekennzeichneten südlichen „Fläche zur Überbauung des Mühlenteiche" ist eine Überbauung durch eine Brücke mit einer maximalen Breite von 10,0 m sowie durch eine Rohrbrücke mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Überbauung ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß den Wasserhaushaltsgesetz erforderlich wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Gewässerrandstreifen und der Durchgängigkeit für Dritte sind, sondern eine Angebotsplanung darstellen. Die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen sind zu beachten.

5 Leitungsrechte (Teilgeltungsbereich A)
Die in der Planzeichnung (Teilgeltungsbereich A) eingetragenen gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Der Schutzstreifenbereich muss von Bebauungen und sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, frei gehalten werden.

6 Naturschutz und Landschaftspflege (Teilgeltungsbereich A und B)
6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1.1 Maßnahmenfläche im Teilgeltungsbereich A
Maßnahmenfläche M 1
Innerhalb der im M.1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich A sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 sind die privaten Grünflächen (siehe hierzu Textziffer Nr. 6.2.1.) im Teilgeltungsbereich A wird entlang des Mühlenteiches zusammen bis zu maximal die Baugrenzen bzw. befestigte Flächen zulässig. Innerhalb der Leitungsrecht/Fläche pro 1.5-2 m² Fläche eine neue Gehölzpflanzen Pflanzen zu setzen 50 m² zulässig.

6.1.2 Maßnahmenfläche im Teilgeltungsbereich B
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich B sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Neuanlage von standortgerechten Gebüschstrukturen
Auf der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 sind mindestens 20 % der Bestände auf den Stock zu setzen, um ein Durchwachsen zu verhindern. Gepflanzte Reihen und von Bäumen sind zu entfernen.
Das Schnittgut ist zu entfernen oder gesichtsnah und/oder als Totholz in die Bestände einzubringen.

Neuanlage/Entwicklung von Auwald
Auf 37.250 m² ist an bestehen Randbereich des Flurstücks Nr. 54 in der Gemarkung Merken, Flur 25 und in nördlicher Verlängerung der Flurstücke 54 und 55 in der Gemarkung Merken, Flur 27 einer Biotop zur Zeit 50 % der Entwicklung von Auwald vorzusehen. Am nördlichen Rand des Flurstücks Nr. 54 ist die Anbindung an den dort angrenzenden vorhandenen Auwaldbestand vorzusehen.

- Zur Bestandsgründung ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzaue vorzunehmen.
- Es ist regionales, autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis gemäß Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden.
- Durch eine sach- und fachgerechte Pflege ist die Bestandsentwicklung dauerhaft zu gewährleisten.
- Die Pflanzung ist innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Auf eine bodenschonende Ver Ertrag ausgenommen Weidewirtschaftung in Bereich Bestand zu verzichten.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Form ungestörter Sukzession zu entwickeln.
- Die Pflanzung ist innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Die Pflanzung von Bäumen ist im Monat Oktober (1.10. bis 31.10.) durchzuführen (vgl. § 44 (1) BNatSCh). Die Pflanzlöcher müssen mindestens 1,5 m breit und 1,5 m tief sein. Die Pflanzlöcher müssen 0,5 m breit und 0,5 m tief beschränken. Die Größe Baubeschränkung hat in den Monaten Oktober bis Februar (1.10. bis 28.2.) zu erfolgen.
- Alle Grünflächen sind vor der Fällung der Gehölze zu kontrollieren. Wird kein Besatz festgestellt, werden die Hölzer verschlossen. Im Falle eines Besatzes ist eine Kontrolle nach einigen Tagen zu wiederholen. Sollte dies Tier weiterhin gesichert werden, ist, in Abstimmung mit den ornithologischen Fachbehörden, über eine Umsiedlung oder eine Entfernung Hölzer/Hecken nachzuordnen. Das vorherige Anbringen von Eulenkästen hilft Ausweichmöglichkeiten.
- Nach der vollständigen Räumung der im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude ist eine Begehung zum Nachweis von Fledermausbestände durchzuführen. Sollten Hartlar Tiere festgestellt werden, ist die Begehung nach wenigen Tagen zu wiederholen. Werden dann immer noch Fledermäuse entdeckt, sind diese „entweder mittels Lockmittel oder durch Verschließen der Fledermauseinflugöffnungen in Ruhe zu vergrämen. Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Um jegende oder durchfliegende Fledermausarten sowie Eulen nicht zu ängsten, sind die Bauarbeiten generell am Tage durchzuführen (z.B. keine nächtlichen Bauarbeiten). Ausnahmen sind möglich, wenn temporär Belebt ist.
- Alle Licht- und Schallemissionen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach oben hin strahlende Lampen sind zum Schutz von Zugvögeln untersagt. Es ist die Verwendung von insekten-freundlichen Leuchtmitteln nach dem jeweils neuesten Stand der Technik vorzusehen.
- Der Aufbewahrungsbereich der Gebäude ist auf eine Landschaftsbild verträgliche Farbwahl zu achten.
- Überlaufgruben des Mühlenteiches durch Bröckelsaeuvers, Rohrleitung und Rollentransportentwicklung sind so zu gestalten, dass es die beschriebenen Anforderungen gerecht werden. Die HG-100-Linie legt außerhalb des Dimensionierung!
- Fauna-freundlichen und geschonung die Eingriffe in die derlinear-geschützten Bereiche möglichst gering gehalten werden. Dieses gilt in Bezug auf die entsprechenden Fundoaerale (Anschlüsse) und Gebäude.

6.3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Rurauen bei Merken (Teilgeltungsbereich B)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen von strukturreichen Offenland sowie die Neuanlage von Hinweisbereichen in der Gemarkung Merken, Flur 25, Flurstück Nr. 54 und gemäß der Maßgaben zu den CEF-Maßnahmen umzusetzen (siehe oben).

Die Neuanlage und Entwicklung der offenen, extensiven Grünflächenwiesen im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 54, in der Gemarkung Merken, Flur 25, die Entwicklung der offenen, extensiven Grünflächenwiesen auf dem Flurstück Nr. 50 in der Gemarkung Merken, Flur 2 sowie die Neuanlage und Entwicklung des Auwaldes auf den Flurstücken Nr. 54 in der Gemarkung Merken, Flur 25 und Nr. 92 in der Gemarkung Merken, Flur 27 sind in Abhängigkeit von der Bearpuschung entsprechender Bestäuben mit Bestandsdichten (Teil A des Ausgleichskonzeptes) zur Umsetzung zu bringen.

7 Kennzeichnungen (Teilgeltungsbereich A)

7.1 Baugrundverhältnisse (Teilgeltungsbereich A)
Die gesamte Plangebiet des Teilgeltungsbereiches A wird wegen der Baugrundverhältnisse (humoser Boden, geringe Tragfähigkeit, unterschiedliche Setzungen) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 als Fläche gekennzeichnet, bei denen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bauliche Zwecke" und der DIN 18 196 „Bauwerksabdichtung" sowie die Bestimmungen der Baordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.2 Altlastenverdachtsflächen (Teilgeltungsbereiche A und B)

In der Planzeichnung sind im Teilgeltungsbereich B insgesamt zwei Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes gekennzeichnet:

- A 1117: Aufschüttung im nordöstlichen Plangebiet
- V 1131: Verfüllung im nordöstlichen Plangebiet

Die unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen genannten Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.

8 Nachrichtliche Übernahmen (Teilgeltungsbereiche A und B)
8.1 Schutzbereich Dürener Mühlenteich (Teilgeltungsbereich A)
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Dürener Mühlenteich, welcher durch den Erlass vom 10.09.2008 den „Dürener Mühlenteich" als Gewässer 1. Ordnung festgesetzt wurde. Innerhalb des Schutzbereiches des Dürener Mühlenteichs sind folgende Bestimmungen zu beachten:

Innerhalb des Dürener Mühlenteichs ist das Einleiten von Stoffen, die den Mühlenteich verschlammen oder die Funktionsfähigkeit des Mühlenteichs beeinträchtigen, verboten.

Die Ufer des Dürener Mühlenteichs LSG-0004-006 und LSG-0004-030 sind ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung (Teilgeltungsbereich B) übernommen.

8.2 Naturschutzgebiet (Teilgeltungsbereich A und B)
Das Naturschutzgebiet (NSG) DN-014, Teilbereiche der Rurauen im Stadtgebiet Düren" liegt mit einem geringen Teilbereich im Bereich „Hartlar" im Plangebiet. Die Grenze wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.3 Landschaftsschutzgebiet (Teilgeltungsbereiche A und B)
Das Landschaftsschutzgebiet LSG-4004-068 gemäß Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete für den südlichen Teil des Kreises Düren" vom 27.11.2007 liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche A). Die Grenze wird nachrichtlich in die Planzeichnung, im Anschlussnutzung an die Bezirksregierung Köln, Dez. 51, Höhere Landschaftsbehörde kann die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche A) erfolgen. Gemäß Verordnung vom 27.11.2007 § 2 Nr. 2 und § 2 (2) 2012 wird eine Verlegung der Landschaftsschutzgrenze erfolgen. Es ist zu prüfen, ob eine weitere Verlegung der Landschaftsschutzgrenze erfolgen kann. Es ist die nächsten fort ohne Bewertung kann entschieden werden. Die Bezirksregierung Köln, Dez. 51, Höhere Landschaftsbehörde kann die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche A) erfolgen. Gemäß Verordnung vom 27.11.2007