

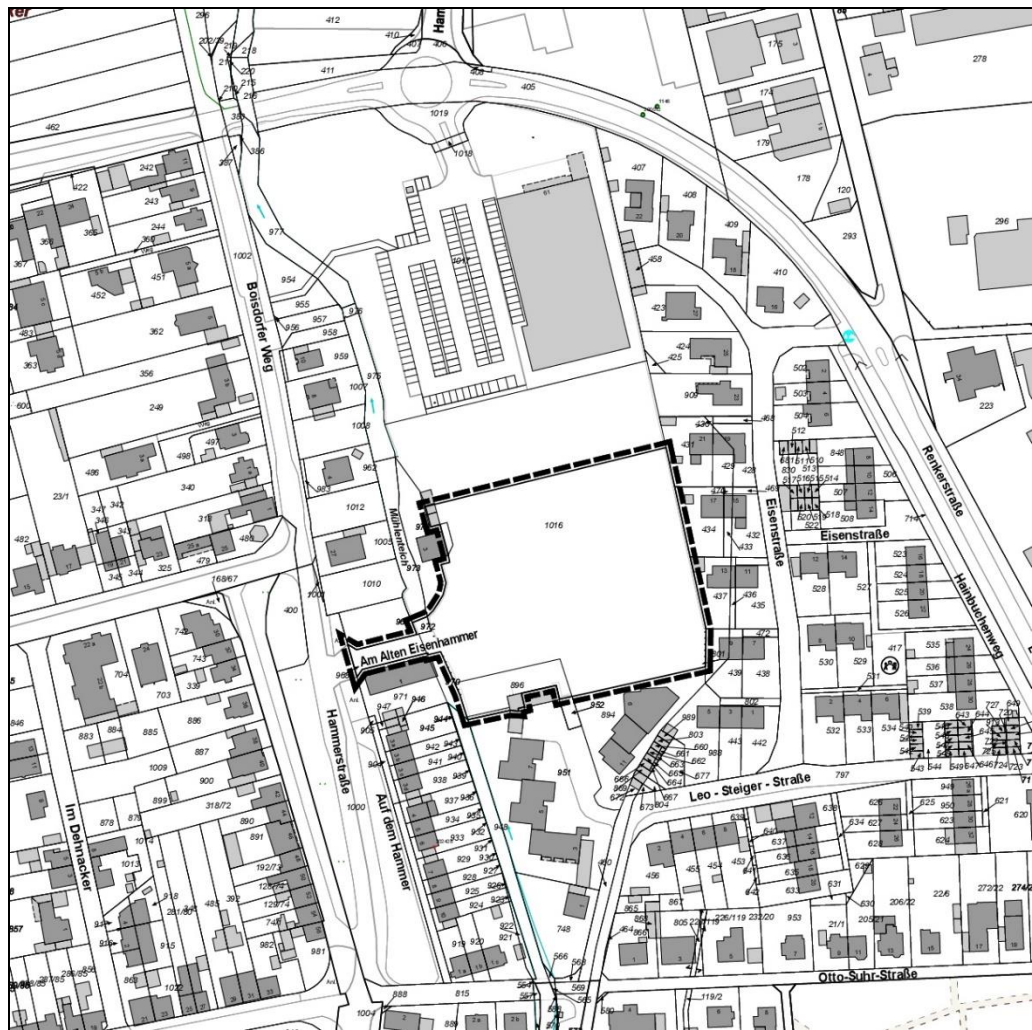
STADT DÜREN

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(Vorhaben und Erschließungsplan)
Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenham-
mer“ im Stadtteil Lendersdorf



Übersichtsplan



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Kataster- und Vermessungsamt Kreis Düren
(genodet, ohne Maßstab)

Stand: Satzungsbeschluss

Die nach der ersten Offenlage erfolgten
Änderungen sind rot hervorgehoben.

Düren, den 20.04.2021

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 62892
Fax: 02251 62823

www.ursula-lanzerath.de

INHALTSANGABE

Seite

Städtebauliche Begründung	3
1.0 Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung	4
1.3 Verfahren.....	4
2.0 Rahmenbedingungen	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	6
2.3 Flächennutzungsplan	6
2.4 Bebauungsplan Nr. 3/392	7
2.5 Schutzgebiete.....	8
3.0 Städtebauliches Konzept	8
3.1 Bauungskonzept	8
3.2 Verkehrskonzept	9
3.3 Freiraumkonzept	9
3.4 Versorgungs- bzw. Energiekonzept	10
3.5 Abfallsammelanlage	10
4.0 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)	12
4.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	12
4.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	13
4.6 Ver- und Entsorgung	13
4.7 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf den Artenschutz	13
4.8 Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	13
5.0 Umsetzung des Bebauungsplanes	14
5.1 Verkehrliche Erschließung	14
5.2 Ruhender Verkehr	14
5.3 Schmutzwasserbeseitigung	14
5.4 Niederschlagswasser	14
5.5 Versorgung.....	14
6.0 Kennzeichnungen und Hinweise	15
6.1 Kennzeichnung: Baugrundverhältnisse	15
6.2 Hinweis: Bodendenkmäler	15
6.3 Hinweis: Erdbebengefährdung.....	15
6.4 Hinweis: Kampfmittel.....	15
6.5 Hinweis: Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebau	16
6.6 Hinweis: Grundwasserverhältnisse	16
6.7 Hinweis: Bodenbelastungen.....	16
6.8 Hinweis: Militärische Einrichtungen.....	16
6.9 Hinweis: Gewässerrandstreifen	16
7.0 Auswirkungen der Planung	17
7.1 Umweltbelange / Umweltbericht.....	17
7.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	17
7.3 Belange des Immissionsschutzes	19
7.4 Belange der Bodendenkmalpflege	20
7.5 Belange der Denkmalpflege.....	21
7.6 Bodenschutz.....	21
7.7 Wasserrechtliche Belange	21
8.0 Städtebauliche Rahmendaten	22
9.0 Gutachten	22

Städtebauliche Begründung

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“ befindet sich zwischen der *Renkerstraße*, *Eisenstraße* und dem *Boisdorfer Weg*, auf dem Gelände der ehemaligen Firma Conti Bau Groos GmbH & Co. KG im Norden von Lendersdorf.

Für den Bereich des ehemaligen Firmengeländes wurde im Jahre 2001 der Bebauungsplan Nr. 3/292 aufgestellt. Dieser sieht eine Wohnbebauung auf dem gesamten Gelände vor.

2013 wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes durch den seit dem 31.10.2013 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/23 „Lebensmittelmarkt Renkerstraße“ ersetzt. Dieser Bebauungsplan ist inzwischen umgesetzt; es wurde ein Lebensmittelmarkt inklusive neuer Erschließungsanlage (Kreisverkehr) errichtet.

Der südliche Teilbereich des Firmengeländes sollte ursprünglich zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/23 entwickelt werden. Hierfür hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zeitgleich zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/23, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/292 beschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/292 sollte eine Wohnbebauung für den südlichen Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) 3/23 musste allerdings festgestellt werden, dass die Grundstücke für eine Wohnbebauung aus denkmalrechtlich-archäologischen Gründen nur bedingt geeignet sind. Im Rahmen einer archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden Befunde freigelegt, die mit dem Eisenwerk in Zusammenhang stehen. Die Befunderhaltung spricht dafür, dass zumindest ein Teil der Gebäude nur bis zur damaligen Geländeoberkante abgerissen und einplaniert wurden.

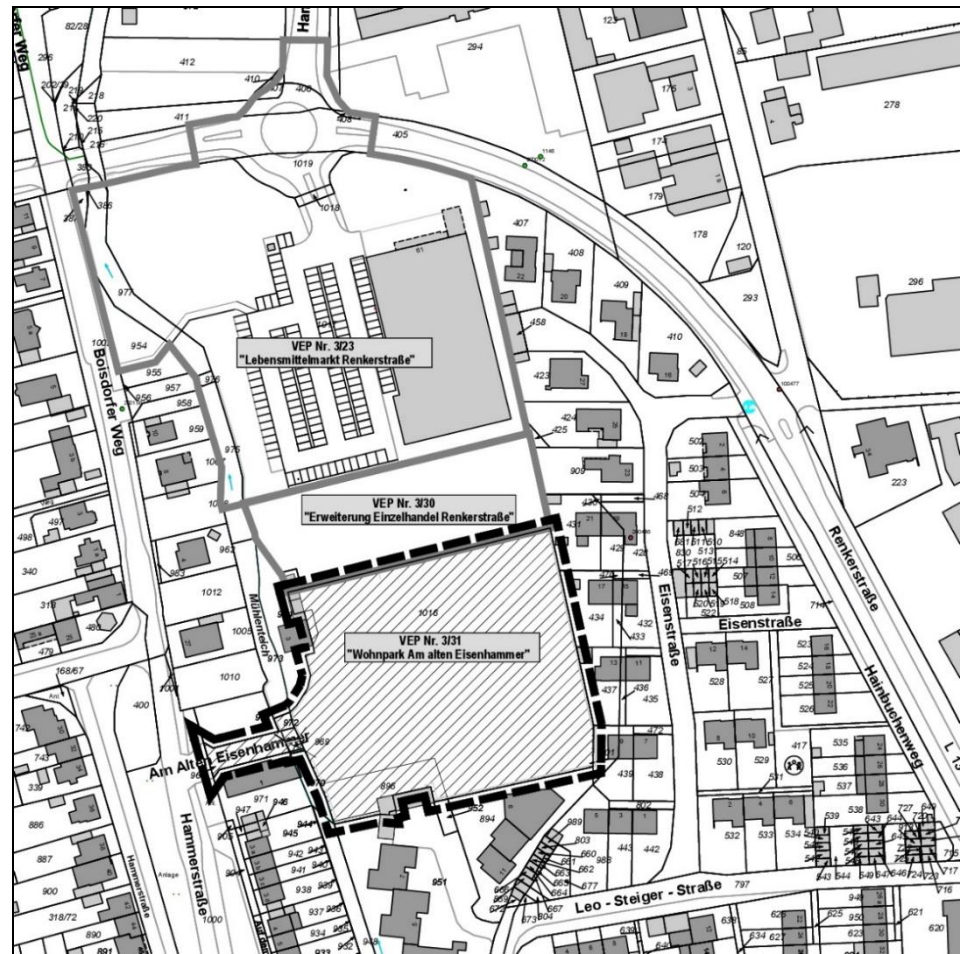
Für die bauliche Entwicklung des Geländes bedeutet dies, dass weite Teile des Plangebietes nicht tiefgründig bebaut werden können. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung für die bauliche, aber auch wirtschaftlich tragfähige Nutzbarmachung des Geländes. Ein mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorabgestimmter Ansatz ist es, durch eine großflächige Versiegelung bzw. Bebauung ohne weitreichende Gründungsmaßnahmen die unterliegenden Bodendenkmäler dauerhaft zu sichern.

Um die im Erdreich vorhandenen Denkmale weitgehend zu erhalten ist nun vorgesehen, die an das Gelände des vorhandenen Lebensmittelmarktes angrenzende Fläche mit Einzelhandel (z.B. Drogeriemarkt) zu erweitern und die südliche Fläche des Grundstückes des ehemaligen Eberhardshammer einer Wohnbebauung mit einem einheitlichen Konzept über einen Vorhabenträger (Deutsche Reihenhäuser AG) zu entwickeln, so dass die Höhenlage der Häuser unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange besser gehandhabt werden kann.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung und die Wohnbebauung werden zwei Planverfahren durchgeführt, so dass das verbleibende Areal der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3/292 in die beiden folgenden Bauleitplanverfahren geteilt wurde:

- Bebauungsplan Nr. 3/30 „Erweiterung Einzelhandel Renkerstraße“ (nördlicher Teil)
- Bebauungsplan Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“ für die Wohnnutzung (südlicher Teil)

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“.



Übersicht zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VEP) Nr. 3/23 / 3/30 und 3/31 mit Schraffur des Geltungsbereiches des VEP 3/31 (genordet, ohne Maßstab)

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.**
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes **vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).**

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“ wird als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB** aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

So ist dieser nicht auf die Regelungsinhalte des § 9 BauGB beschränkt. Art und Maß der baulichen Nutzung können konkreter festgesetzt werden. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben auch in der vorgestellten Form umgesetzt wird und keine hiervon wesentlich abweichende Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die unmittelbare objektbezogene Planung des Vorhabenträgers.

Das Verfahren wird zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs als auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bebauungsplan 3/392), der für das Plangebiet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ trifft. Zudem dient das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Flächen (Eisenhammer).

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich beinhaltet rd. 9.618 m².

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 01.10.2019 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) 3/31 „Am Alten Eisenhammer“ gefasst.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Verfahren fanden in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 23.12.2019 und vom 02.01.2020 bis zum 10.01.2020 einschließlich statt.

Zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

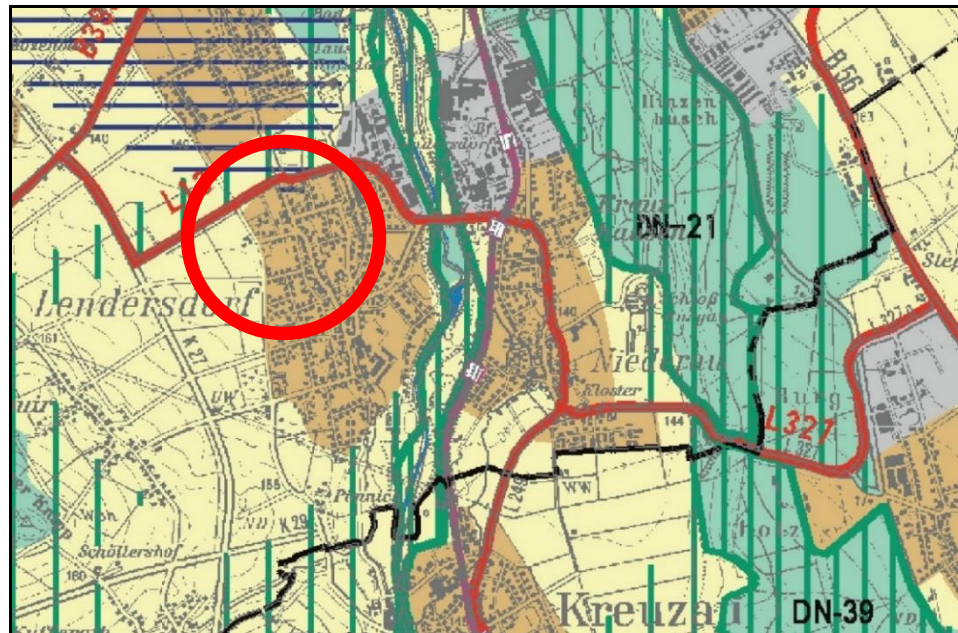
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1016 sowie die Grundstücke Nr. 896, 968 und 969 in der Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 10 mit einer Größe von rd. 9.500 m². Von Seiten der Vorhabenträger (Deutsche Reihenhaus AG) wird eine Fläche von rd. 8.920 m² erworben. Der westliche Bereich dient der Erschließung des Bestandsgebäudes Auf dem Hammer 3 (ehemalige Mühle Eberhardshammer) und der fußläufigen Erreichbarkeit des Einzelhandels.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen.

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



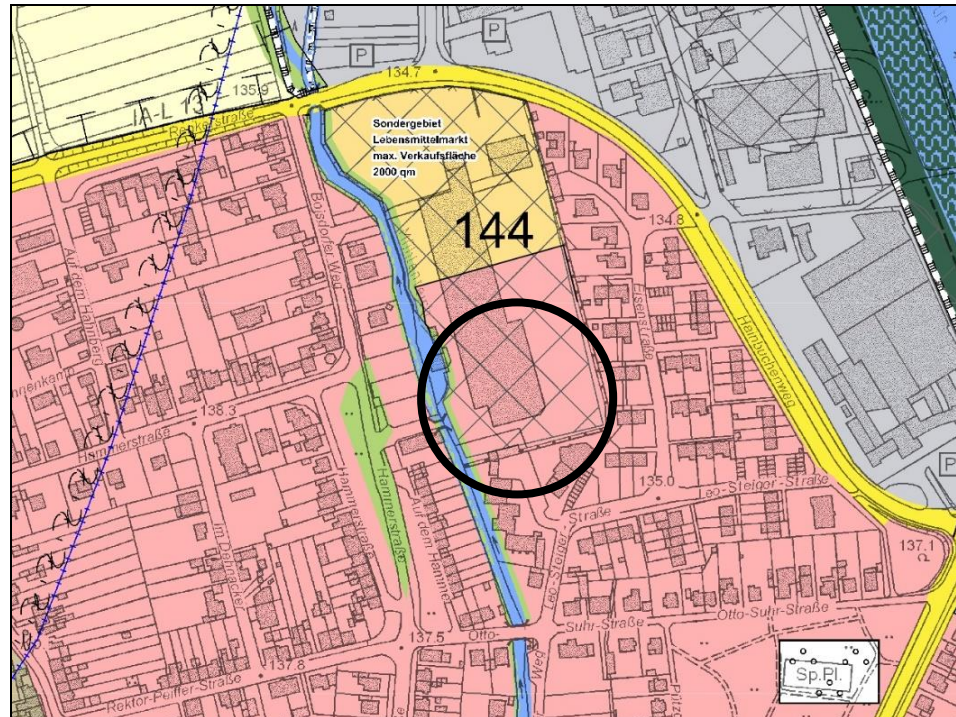
Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln mit Verortung des Untersuchungsbereichs (roter Kreis)
(genordet, ohne Maßstab)

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 „Wohnpark Am alten Eisenhammer“ Wohnbaufläche

dar. Die Planungsabsichten sind somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Mühlengraben, der das Plangebiet im Westen tangiert, ist als Wasserfläche mit begleitendem Gewässerrandstreifen dargestellt.

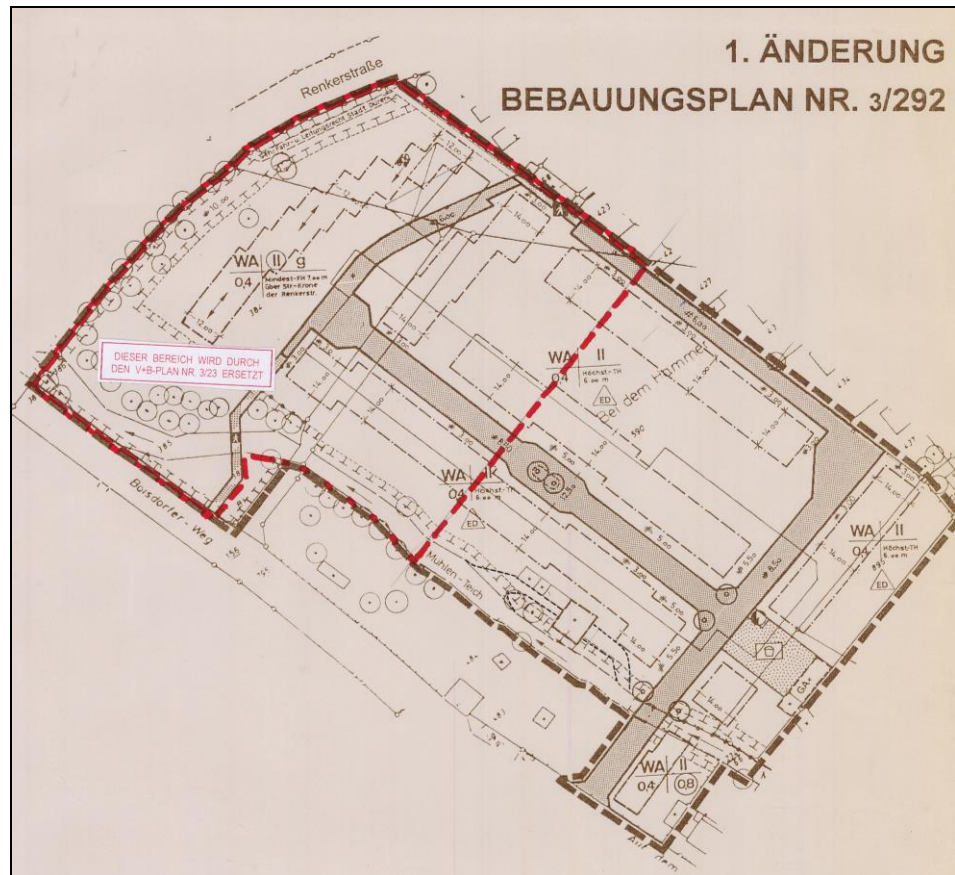


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Düren mit Verortung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (genordet, ohne Maßstab)

2.4 Bebauungsplan Nr. 3/392

Der Bebauungsplan Nr. 3/292 „Eberhardshammer“ mit seiner 1. Änderung ist seit 2001 rechtskräftig. Dieser setzt für den Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Zulässig sind Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhaus. Der Mühlenteich mit Böschung ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/292 treten mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 für dessen Geltungsbereich außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 3/292, 1. Änderung (ohne Maßstab) der Stadt Düren mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3/23 „Lebensmittelmarkt Renkerstraße“ (rote Umgrenzung)

2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes, Landschaftsschutzgebietes, FFH- oder Vogelschutzgebietes, noch befindet es sich im wirkungsrelevanten Umfeld eines solchen Schutzgebietes. Ebenfalls sind weder die Flächen des Plangebietes noch Flächen in seinem näheren Umfeld (300 m und mehr) als geschütztes Biotop gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz oder als Flächen mit Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesen.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Baukonzept

Die Deutsche Reihenhäuser AG plant auf einer rund 8.900 m² großen Fläche in Lendersdorf die Errichtung von 33 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Es sind neun Häuser mit rd. 120 m² und 24 Häuser mit 145 m² Wohnfläche geplant.

Es sollen insgesamt sieben Hausgruppen bestehend aus drei bis zu sechs Reihenhäusern entstehen. Die Häuser werden über die Straße *Am Alten Eisenhammer* über eine bestehende Brücke, die erneuert werden soll, von der *Hammerstraße* erschlossen. Die Erschließung ist als Privatstraße geplant. Die Privatstraße endet in einer Umfahrung. Hieran schließt sich nach Norden eine Stellplatzanlage an, die zudem als Fluchtweg für den angrenzenden Fachmarkt fungiert.

Die Reihenhauseingänge sind überwiegend zur geplanten Erschließungsstraße ausgerichtet und werden über Privatwege erschlossen. Die Gärten sind größtenteils nach Süden ausgerichtet. Eine Hausgruppe im Westen des Gebietes ist mit der Eingangsfassade zur Privatstraße und damit nach Osten orientiert, so dass die Gärten eine Westorientierung aufweisen.

Die Anordnung der geplanten Bebauung fasst den Straßenraum ein und trägt zur Raumbildung bei.

Im Zentrum der Wohnanlage ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der auch als Quartiersplatz fungiert und zur Identitätsstiftung der neuen Siedlung beitragen soll.

Die geplanten Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Reihenhäuser werden mit Satteldach und teils mit Gauben ausgeführt. Eine Unterkellerung der Gebäude erfolgt generell nicht und ist auch aufgrund der Belange der Bodendenkmalpflege ausgeschlossen.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die Vorhabenträgerin neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen. Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausergruppen. Hierzu wird ein Farbkonzept entwickelt, in dem die einzelnen Häuser sich abbilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen.

3.2 Verkehrskonzept

Wie bereits dargelegt, ist die verkehrliche Erschließung über eine Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) geplant. Der Wohnpark wird ausgehend von der *Hammerstraße* über die Straße *Am Alten Eisenhammer* und eine Brücke erschlossen, die im Zuge des Ausbaus erneuert wird. Innerhalb des Wohnpark weist die Privatstraße eine Breite von 6,0 m auf. Die Stellplätze werden straßenbegleitend und in zwei Stellplatzanlagen bzw. Garagenhöfen angeordnet. Baumbeteile sollen zu einer Durchgrünung der Stellplatzanlagen beitragen.

Als Wendemöglichkeiten ist eine Umfahrung vorgesehen. Die Anforderungen von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen an die Befahrbarkeit werden berücksichtigt. Die maximale Rettungswegelänge von 50 Metern wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Nordwestlich des Grundstücks wird die Wegeverbindung zu der denkmalgeschützten Mühle erhalten. Diese wird bis zu dem erweiterten Nahversorgungsstandort als Fußweg fortgeführt, um eine fußläufige Verbindung zu dem Einzelhandelsstandort für das benachbarte Quartier zu ermöglichen.

Zur Erbringung des für die Reihenhauserbauung erforderlichen Stellplatznachweises werden private Stellplätze und Garagen vorgesehen. Die Stellplätze werden vollständig auf den privaten Grundstücken angeordnet. Für die 33 Reihenhäuser werden insgesamt 53 Stellplätze nachgewiesen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohngebäude.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die zwei Bushaltestellen in ca. 250 - 350 Metern Entfernung gewährleistet.

3.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 410 m² vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünfläche beinhaltet einen Kinderspielplatz von ca. 190 m², der als Aufenthaltsmöglichkeit und Begegnungsort im Zentrum des Plangebietes errichtet werden soll.

Die Stellplatzanlagen werden in Form von Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern durchgrünt.

Aufgrund der im Rahmen einer archäologischen Untersuchung angetroffenen Bodendenkmäler können weite Teile des Plangebietes nicht tiefgründig überbaut werden. Ein mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorabgestimmter Ansatz ist es, durch eine großflächige Versie-

gelung bzw. Bebauung ohne weitreichende Gründungsmaßnahmen die unterliegenden Bodendenkmäler dauerhaft zu sichern. Dies hat zur Folge, dass das gesamte Baufeld um ca. 1,0 m angehoben werden muss.

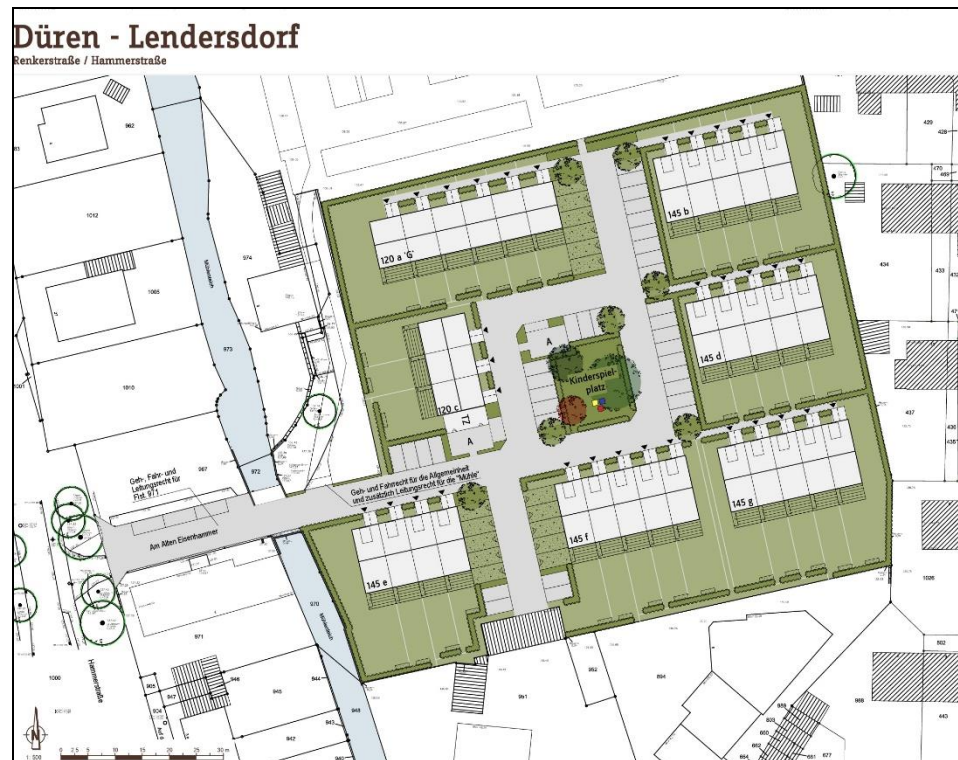
3.4 Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung des Wohnparks mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet.

3.5 Abfallsammelanlage

Es sind zwei zentral angeordnete und überdachte Abfallsammelanlagen im Zentrum des Plangebietes sowie im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner zu gewährleisten.

Durch die gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Durch eine einheitliche Gestaltung und Eingrünung der Sammelplätze wird ein wesentlicher Beitrag eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des Quartiers geleistet.



Städtebauliches Gestaltungskonzept (Deutsche Reihenhaus AG, 12.2019)

4.0 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt

Um ungewollte Beeinträchtigungen im Wohnpark zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen. Aufgrund der Eigenart des Plangebietes

würden sich die vorgenannten Nutzungen sowohl flächenmäßig als auch funktional nicht in den Bereich einfügen. Zusätzlich ist damit eine unverträgliche Belastung durch Verkehr und Immissionen nicht zu befürchten. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Quartier die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ festgesetzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen **und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen**. Die Festsetzung bietet die Möglichkeit, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können. Zudem werden zur Gewährleistung der Belange der Bodendenkmalpflege Festsetzungen zur Mindestgeländeoberfläche getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ergibt sich somit eine GRZ von 0,4. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass durch die Grundflächen derartiger Anlagen die zulässige GRZ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfte die Versiegelung im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 erreichen.

Im Bebauungsplan können hiervon jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzung wird eine geringfügige Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,6 für allgemeine Wohngebiete (WA) bis zu einer GRZ von 0,65 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen sowie der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Privatstraßen) zugelassen.

Dies ist vertretbar, da die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie Terrassen und Privatstraßen sich nicht nachteilig auf die von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung typischerweise berührten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten auswirken.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Geschossflächenzahl kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit zwei Vollgeschossen wird eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen Verhältnis zwischen Länge/Tiefe/Höhe und Volumen entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt. Innerhalb dieses Rahmens ist zudem ein Dachausbau möglich.

Zur weiteren Steuerung der Höhenentwicklung werden zudem maximale Trauf- und Firsthöhen für die Hauptgebäude festgesetzt. Zugelassen werden Gebäude mit einer Traufhöhe von

7,0 m und einer Firsthöhe von 11,0 m über Bezugspunkt. Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFB). Diese ist in den einzelnen Baufenstern als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Sh. auch die nachstehenden Ausführungen zur Geländehöhe.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Diese können niedriger sein.

Geländehöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Höhenlage festgesetzt. Die in den einzelnen Baufeldern festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) gilt als Festlegung der Mindestgeländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauONRW.

Bei der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden, wie auch bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/23 „Einzelhandel Renkerstraße“ archäologische Befunde freigelegt werden, die mit dem Eisenwerk Eberhardshammer aus dem 19./20. Jahrhundert in Zusammenhang stehen. Die relevanten Baubefunde konzentrierten sich im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes. Die Befunderhaltung spricht dafür, dass zumindest ein Teil der Gebäude nur bis zur damaligen Geländeoberkante abgerissen und einplaniert wurde. Aufgrund dieser Befundlage wird vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine Auffüllung, Bodenplatte von ca. 0,6 bis 1,0 m über Befundhöhe gefordert. Eingriffe in die Bodendenkmäler müssen beim Ausbilden der Leitungen so gering wie möglich gehalten werden, bzw. im Idealfall gar nicht tangiert werden.

Daher wird innerhalb der Bauflächen eine Mindest-Geländehöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 3/31 wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Damit fügt sich die Bauweise des neuen Baugebietes in die örtliche Situation ein und deckt zudem auch den Bedarf an Wohnungsbau. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

In Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) dürfen ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen in Kombination mit Abstellräumen, z.B. für Fahrräder ist im Bereich der Erdgeschosse je Wohneinheit um maximal 2,5 m Länge, 1,5 m Breite und 2,7 m Höhe zulässig.

Dabei bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden von der Allgemeinheit nutzbaren Erschließungsbereiches nicht zu befürchten ist.

Gartenboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 2,6 m Länge, 1,0 m Breite und 1,2 m Höhe je Wohneinheit zulässig.

4.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellplätze (St), Carports/Garagen (CP/Ga), Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsmüllsammelplätze (A) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung planungsrechtlich umgesetzt und eine willkürliche Platzierung von untergeordneten baulichen Anlagen vermieden wird.

Der Standort der Technikzentrale, die der Versorgung der gesamten Siedlung dient, ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

4.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhaushaus AG verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für Privatwege vorgesehenen Flächen als Verbindung zur *Hammerstraße* werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Rettungsdienste zu belasten sind (Ziffer 1 in der Planzeichnung).

Westlich des Plangebietes, am Mühlengraben, befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude *Auf dem Hammer 3*, welches über das Grundstück Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 10, Nr. 1016 erschlossen ist. Diese Erschließung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/31 durch Geh- und Fahrrecht und zusätzlich Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 10, Nr. 974 weiterhin sichergestellt. Zur fußläufigen Anbindung des Einzelhandelsstandorts nördlich des Plangebietes wird dieses Recht bis zur nördlichen Plangebietsgrenze fortgeführt (Ziffer 2 in der Planzeichnung).

Mit diesen Festsetzungen wird die Durchquerungsmöglichkeit auch für die Allgemeinheit gesichert.

Die Kinderspielfläche im Zentrum des Wohnparks soll für das Quartier wohnortnahe Spiel- und Aufenthaltsflächen schaffen. Die Fläche wird daher als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung erfolgt als Kinderspielfläche zugunsten der Anlieger (Ziffer 3 in der Planzeichnung).

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese werden an die öffentlichen technischen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Trinkwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet.

Auf die Ausführungen unter Punkt 3.4 wird hingewiesen.

4.7 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf den Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung (vgl. Punkt 7.2) konnten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt werden. Zum Schutz von Brutvögeln sowie zur Vermeidung von Tötung und Verletzung der nicht planungsrelevanten Tierarten werden dennoch die Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres beschränkt.

Aufgrund des angrenzenden Mühlenteiches sind zudem präventive Maßnahmen zum Schutz des Bibers sofern Eingriffe im Bereich der Uferböschungen (beispielsweise Einleitung Niederschlag) vorgesehen sind, zu beachten.

4.8 Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund wird für den Bereich des Wohnparks durch den abzuschließenden Durchführungsvertrag die Gestaltung des Wohnparks durch ein konkretes Umsetzungskonzept festgelegt, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauONRW in den Bebauungsplan kann die gewünschte abgestimmte Gestaltung langfristig gesichert werden.

Um einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind im Plangebiet lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38° zulässig.

Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. Unterschiedliche aufeinander abgestimmte Farbgebungen sowie Höhenversätze innerhalb einer Hausgruppe werden zugelassen.

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,3 m zulässig.

Gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind einzufrieden.

5.0 Umsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße mit Anschluss an die *Hammerstraße*. Die vorhandene Brücke *Am Alten Eisenhammer* über den Mühlenteich wird durch die Vorhabenträger erneuert. In diesem Zusammenhang wird ggfs. ein Antrag gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich. Die Festsetzung der Privatstraße innerhalb des Plangebietes erfolgt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze und Besucherstellplätze werden vollständig auf den privaten Grundstücken erbracht. Insgesamt sind für die 33 Gebäude 53 Stellplätze geplant. Dies entspricht einen Stellplatzschlüssel von rd. 1,5 Stellplätzen je Gebäude (Wohneinheit).

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3/23 „Lebensmittelmarkt Renkerstraße“ wurde die Entwässerung des südlich angrenzenden Bereichs bereits mit berücksichtigt. Der Schmutzwasserkanal wurde bis zur südlichen Plangebietsgrenze ausgebaut und endet in einem Übergabeschacht. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle diesem Übergabeschacht zugeführt und zur *Renkerstraße* entwässert. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird vereinbart, da sich die Grundstücke im Privatbesitz befinden.

5.4 Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung, unterhalb des Gemeinschaftsplatzes sowie unter der privaten Erschließungsstraßen, mit einer Drosselspende von 4 l/s in den Mühlengraben eingeleitet, hierbei wird das 100jährige Regenereignis berücksichtigt. Diese gedrosselte Regenspende wird mit Hilfe einer elektrischen Pumpe dem Mühlenteich zugeführt.

5.5 Versorgung

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an das öffentliche Leitungsnetz angebunden.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/31 werden Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen dazu bei, spätere Baugesuche zu beurteilen und schädliche Umweltauswirkungen beim Baubetrieb zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen:

6.1 Kennzeichnung: Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Gebiet ist gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund der Baugrundverhältnisse erforderlich sind:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6.2 Hinweis: Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.3 Hinweis: Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1: 350.000 (Karte zu DIN 4149) in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten), April 2005, aufgeführten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sollten als Stand der Technik berücksichtigt werden. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte."

Ebenso sollte eine Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. der Bedeutungsklassen der relevanten Teile von der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte stattfinden.

6.4 Hinweis: Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

6.5 Hinweis: Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.6 Hinweis: Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

6.7 Hinweis: Bodenbelastungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Industriegrundstück (Metallhütte, zuletzt Fa. Contibau 1946 - 1991). Punktuelle höhere Stoffgehalte sind nicht auszuschließen. Im Bereich von Kinderspielflächen und auch von Nutzgärten ist daher eine Überdeckung mit unbelastetem, kulturfähigem Boden vorzusehen. **Alle Erdarbeiten sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten und in einem Bericht zu dokumentieren.**

6.8 Hinweis: Militärische Einrichtungen

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich nach § 12 (3) 2b LuftVG des militärischen Flughafens-Nörvenich.

Der Lendersdorfer Mühlenteich, der westlich des Plangebietes verläuft, ist Teil des Gefahrenabwehrplanes der NATO-Produktenfernleitung „Würselen-Nörvenich“, da sich hier die Position für 1 Ölsperre befindet (UTM 322171/5627660 Zone 32 Nord; Kreuzung *Renkerstraße/Boisdorfer Weg*).

Während der Baumaßnahme ist zu gewährleisten, dass die geplante Position zum Bau der Ölsperre zugänglich ist.

6.9 Hinweis: Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt an den Lendersdorfer Mühlenteich.

Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offen zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Gemäß § 31 Abs. 4 LWG ist ein Gewässerrandstreifen vom 5 m entlang des Lendersdorfer Mühlenteiches freizuhalten. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,

soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Anlagen an Gewässern mit Ausnahme von Absturzsicherungen.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbelange / Umweltbericht

Da die angestrebte Wohnbebauung der Wiedernutzbarmachung von in der Vergangenheit bereits baulich genutzten Flächen sowie der Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dient und durch die Festsetzung von Wohnbauflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als bereits in Anspruch genommen gilt und auch die Voraussetzungen aufgrund der Flächengröße von weniger als 20.000 m² Grundfläche gegeben sind, wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt die Pflicht eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Außerdem entfällt im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (NEOGRÜN, Severinghauser Straße 22, 58256 Ennepetal, April 2019) durchgeführt. Dazu wurden sowohl die Informationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) herangezogen als auch Erhebungen vor Ort vorgenommen.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Brachfläche mit einem geringen Aufkommen an kleineren Sukzessionsgehölzen dar. Zudem finden sich im Plangebiet Bereiche, die als Offenbodenbereiche mit geringem Vegetationsaufkommen einzustufen sind. Im nördlichen Bereich der Brachfläche sind Bodenmieten (Sand, Erde) angelegt. Anhand der Fahrspuren im Boden wird von einem regelmäßigen Bodenauf und -abtrag ausgegangen. Durch die Befahrung und der damit einhergehenden Bodenverdichtung können sich in Abhängigkeit der Niederschlagsmenge temporäre Flachgewässer ausbilden. Das Plangebiet ist nahezu in Gänze durch die umgebenden Wanderbarrieren (Mauern) von den umliegenden Bereichen abgeschnitten. So finden sich im Süden und Osten des Plangebietes durchgehende Betonmauern, die eine undurchdringliche Wanderbarriere darstellen. Auch der stark ausgebaute Mühlenteich im Westen und die Flächen des nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandortes mit angrenzender Renkerstraße bilden eine massive Wanderbarriere, so dass eine Ein-/Abwanderung für nicht fliegende Arten nahezu unmöglich ist.

Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsbiotopen und dem Einzelhandelsstandort. Hierdurch ergeben sich Störwirkungen. Insbesondere ist das Plangebiet durch Lärm- und Lichtimmissionen sowie der Nutzungen als Hundenausläuffläche und Fußwegeverbindung vorbelastet.

Nach Informationen des LANUV NRW sind 44 planungsrelevante Arten (11 Arten der Säugetiere, 30 Vogelarten, 2 Amphibienarten, 1 Insektenart) für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 5204-2 gelistet.

Eine Anfrage bei der biologischen Station ergab, dass ein Vorkommen des Bibers in dem betroffenen Abschnitt des Mühlenbaches seit 2008 bekannt ist. Letztmals wurden diese bei der systematischen Erfassung im Winter 2017/2018 nachgewiesen. Eine Nutzung des Mühlenteichs im Abschnitt des Plangebietes durch den Biber ist nicht auszuschließen, zumal die Art auch verbaute Bereiche in sein Revier integriert. Dementsprechend sind die Vorkommen bei der Planung zu berücksichtigen (beispielsweise Grabaktivitäten in unverbauten Uferbereichen), sofern diese durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/31 betroffen sind.

Während einer Ortsbegehung am 04.04.2019 konnten keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten bzw. deren Reproduktions- und Ruhestätten gefunden werden.

Anhand eines Abgleiches der lokalen Habitatstrukturen mit dem Arteninventar des Messtischblattquadranten 5204-2, den Ergebnissen der Ortsbegehungen sowie der Vorprüfung der Wirkfaktoren wurde eine Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten durchgeführt.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe Vögel kann unter Berücksichtigung der Zeiträume für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung ausgeschlossen werden. Durch die Neuplanung werden Siedlungsbiotope wie Gärten und Gemeinschaftsgrünflächen vorbereitet, die als Lebensraum der Allerweltsarten fungieren können.

Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Gänze auszuschließen, sind Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu begrenzen, um so Eingriffe in das Brutgeschehen der (noch) nicht bestandsgefährdeten Vogelarten zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung des Fällzeitraumes und der zeitlichen Vorgaben zur Baufeldfreimachung werden durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Es sind Vorkommen des Bibers im näheren Umfeld des Plangebietes bekannt, wenngleich Nachweise für das Plangebiet bisher noch nicht erfolgten. Durch die Planung wird nicht in die Gewässerstruktur des Mühlenteiches eingegriffen. Im Sinne eines vorausschauenden Artenschutzes sind jedoch nachfolgende Punkte gegebenenfalls zu berücksichtigen, um Konflikte zu vermeiden:

- Sofern eine Entwässerung in den Mühlenteich geplant ist, sind Rohre ab einem Durchmesser von 300 mm durch ein Gitter für den Biber unzugänglich zu gestalten oder aber Rohre mit geringerem Durchmesser zu wählen.
- Um Fraßschäden an Gehölzen zu unterbinden, wird ein Verzicht auf Arten der Weiden und anderen Weichhölzern empfohlen.
- Die an den VEP Nr. 3/31 angrenzenden Böschungen sind durch Mauern stark verbaut, Grabaktivitäten des Bibers können hier ausgeschlossen werden.

In den Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/31 wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf den Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögel sind im Kontext des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Auch die Baufeldräumung ist auf

diesen Zeitraum zu beschränken. Dies leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Präventive Maßnahmen zum Schutze des Bibers sind, sofern Eingriffe im Bereich der Uferböschungen (beispielsweise Einleitung Niederschlagswasser) vorgesehen sind, zu beachten.“

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Auswirkungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Edeka) mit dem entsprechenden Liefer- und Kundenverkehr und den Betriebsgeräuschen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wurden im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/23 gutachterlich (Kramer Schalltechnik GmbH, 2011) untersucht. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 und dem angrenzend geplanten kleinflächigem Einzelhandel (VEP Nr. 3/30) wurde eine schalltechnische Untersuchung (ACCON Köln GmbH; Köln, 25.10.2019) durchgeführt.

Es wurde ermittelt, inwieweit die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung zu erheblichen Geräuscheinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung führen wird und ob Minderungsmaßnahmen (z.B. in Form von Lärmschutzwänden) getroffen werden müssen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch nach der geplanten Erweiterung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der getroffenen Maximalansätze die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Wohnbebauung (VEP Nr. 3/31) eingehalten werden.

Die Gebäudelärmkarten zeigen, dass an der nördlichen Fassade der nordwestlichen Hausgruppe (Nr. 120 a) die höchsten Beurteilungspegel durch gewerbliche Geräusche zu erwarten sind. In der Bestandsituation werden maximale Beurteilungspegel von 50 dB(A) erreicht. Unter Berücksichtigung der Erweiterung des Marktstandortes werden an den Nordfassaden dieser Hausgruppe Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) erreicht.

Die Häuser dieser Hausgruppe können so errichtet werden, dass in der Fassade mit den Hauszugängen (Norden) keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt liegen. Im vorliegenden Fall kann damit sichergestellt werden, dass keine Immissionsorte gemäß TA Lärm zu berücksichtigen sind. An den übrigen Fassaden der nordwestlichen Hausgruppe sowie den übrigen Gebäuden treten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf. Die Abstände zwischen dem Parkplatz und den geplanten Wohngebäuden ist ausreichend bemessen, um Überschreitungen des an den Wohngebäuden zulässigen Spitzenpegels von $L_{\max} = 85$ dB(A) tags sicher ausschließen zu können.

Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die geplante Wohnbebauung schränkt zudem die in der Nachbarschaft liegenden Gewerbebetriebe nicht ein.

In der Umgebung des Plangebiets finden sich neben der benachbarten Einzelhandelsnutzung weitere gewerbliche und industrielle Nutzungen, von denen sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Hammerbenden / Industriestraße, an das sich wiederum im Osten und Nordosten jenseits der Rur der Industriepark Niederau und das Betriebsgelände der Schoellershammer GmbH & Co.KG an der Kreuzauer Straße anschließen. Damit liegt eine Gemengelage im Sinne von Ziff. 6.7 TA Lärm vor, bei der industriell und gewerblich genutzte Gebiete einerseits und zum Wohnen dienende Gebiete andererseits aufeinandertreffen.

Bei der Zulassung von künftigen Vorhaben wird daher zur Bestimmung des schallschutztechnischen Schutzanspruches der Wohnbebauung im Plangebiet jeweils eine Zwischenwertbildung nach Ziff. 6.7 TA Lärm vorzunehmen sein.

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können nach Ziff. 6.7 TA Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Bei der Bemessung des geeigneten Zwischenwerts ist die konkrete Schutzwürdigkeit des jeweils betroffenen Gebiets unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Wesentliche Kriterien sind dabei die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit des Geräuschs und die Frage, welche der Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Eine Gemengelage im Sinne der Ziff. 6.7 TA Lärm ist vorliegend gegeben (s.o.). Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten durch benachbarte gewerbliche und industrielle Nutzungen und deren Immissionen geprägt; die nähere Umgebung zeichnet sich aus durch ein historisch gewachsenes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Industrie. Gewerbliche und industrielle Nutzungen an der Kreuzauer Straße und im Gewerbegebiet Hammerbenden / Industriestraße existierten dabei teilweise deutlich vor dem Heranrücken der nun vorhandenen und zusätzlich geplanten Wohnbebauung.

Zur Definition des Schutzanspruchs der geplanten Wohnbebauung wurde vorliegend abgestimmt, dass für die Nachtzeit ein Zwischenwert von 44 dB(A) zu bilden ist. Für die Tagzeit wird eine Zwischenwertbildung nicht vorgenommen, da dies aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht geboten ist.

Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und beträgt 16 Stunden. In der Nachtzeit ist die ungünstigste volle Stunde zu beurteilen.

Die Zwischenwertbildung entspricht der Vorgehensweise in einem anderen Planungsverfahren, bei dem der Schutzanspruch eines Wohnhauses, das in östlicher Richtung in ca. 70 m Entfernung vom Plangebiet gelegen ist, mittels Zwischenwertbildung nach Ziff. 6.7 TA Lärm definiert wurde.

Gleichzeitig führt der etwas größere Abstand zu den gewerblichen und industriellen Nutzungen südlich der Rur dazu, dass eine Ausschöpfung des Mischgebiets-Richtwerts von 45 dB(A) im Rahmen der Zwischenwertbildung nicht erforderlich erscheint.

Die Zwischenwertbildung ist in der schalltechnischen Untersuchung (ACCON Köln GmbH, Köln, 16.09.2020) abgebildet. Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können nach den Ergebnissen der Gutachter ausgeschlossen werden.

7.4 Belange der Bodendenkmalpflege

Bei einer archäologischen Sachverhaltsermittlung im nördlichen Teilbereich des ehemaligen Werkgeländes wurden Befunde freigelegt, die mit dem Eisenwerk Eberhardshammer in Zusammenhang stehen. Die denkmalpflegerischen Belange wurden durch eine denkmalgerechte Aufschüttung berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/23 wurden daher Mindesthöhen für die Bodenplatte und die Parkplatzoberkante festgesetzt, die 65 cm über den Befundhöhen liegen.

Für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31 wurde ebenfalls eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

Es wurden in drei Arbeitsbereichen Befunde freigelegt, die mit dem Eisenwerk Eberhardshammer aus dem 19./20. Jahrhundert in Zusammenhang stehen. Die relevanten Baubefunde konzentrierten sich im Nordwesten und Nordosten der Projektfläche. Die südlichen Untersuchungsbereiche weisen keinerlei Befunde auf.

Die Befunderhaltung spricht dafür, dass zumindest ein Teil der Gebäude nur bis zur damaligen Geländeoberkannte abgerissen und einplaniert wurde. Auch im Bereich der Haupthalle des späteren Betonwerkes hatten sich Mauern der früheren Werksanlage erhalten.

Für die bauliche Entwicklung des Geländes bedeutet dies, dass weite Teile des Plangebietes nicht tiefgründig bebaut werden können. Die führt zu einer Einschränkung für die bauliche Nutzbarmachung des Geländes. Ein mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorabgestimmter Ansatz ist es, durch eine Bebauung ohne weitreichende Gründungsmaßnahmen die unterliegenden Bodendenkmäler dauerhaft zu sichern.

Daher wird innerhalb der Bauflächen eine Mindest-Geländehöhe festgesetzt, die rund 1,0 m über Befundhöhe liegt. Bezugspunkt ist die Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Eingriffe in die Bodendenkmäler müssen beim Ausbilden der Leitungen so gering wie möglich gehalten werden, bzw. im Idealfall gar nicht tangiert werden.

7.5 Belange der Denkmalpflege

Westlich des Plangebietes verläuft der Lendersdorfer Mühlenteich der nach § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Düren eingetragen ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das ebenfalls denkmalgeschützte Mühlengebäude des ehemaligen Eberhardshammers. In der Planzeichnung wird das Denkmal nachrichtlich dargestellt. **Die denkmalgeschützten Anlagen liegen zwar außerhalb des Plangeltungsbereichs, sind aber unmittelbar betroffen, da die im Plangeltungsbereich liegende Straße „Am Alten Eisenhammer“ über den Mühlenteich führt.** Auch wenn die Brücke nicht denkmalgeschützt ist, werden Eingriffe in den Mühlenteich unumgänglich.

Alle baulichen Maßnahmen, die denkmalgeschützte Substanz tangieren, wie sind nach § 9 DSchG NRW erlaubnispflichtig.

Der Mühlenteich ist im Wesentlichen durch Ufermauern eingefasst. Die Standsicherheit der ebenfalls denkmalrechtlich geschützten Ufermauern, die teilweise erheblich beschädigt sind, ist denkmalpflegerische Zielsetzung.

Im Bereich der ehemaligen Mühle „Ebershardshammer“ zweigt ein Triebwerksgraben vom Lendersdorfer Mühlenteich ab. Dieser wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, also freigehalten.

7.6 Bodenschutz

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges Industriegrundstück (Metallhütte, zuletzt Fa. Contibau 1946 - 1991). Davor wurde das Grundstück in der TK 1:25 000 seit 1910 und in der DGK 1:5000 bis 1977 als „Eberhardshammer“ dargestellt.

Im Jahre 1993 wurden zwei Altlastengutachten erarbeitet. In diesen Gutachten wurde beschrieben, dass eine Auffüllung des Geländes mit Aschen und Schlacken mit durchschnittlich 1,5 m vorgefunden wurde.

In den Bodenproben wurden punktuell Verunreinigungen mit Blei, Kohlenwasserstoffen und PAK gefunden.

Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich ableiten, dass eine Belastung für den Menschen vorliegen kann, da über eine Staubverwehung inhalativ sowie bei einem Direktkontakt das Bodenmaterial aufgenommen werden kann.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem bzw. kulturfähigem Boden vorzunehmen, um einen direkten Kontakt zum Aufschuttmaterial zu unterbinden.

Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten und in einem Bericht zu dokumentieren.

7.7 Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet grenzt an den Lendersdorfer Mühlenteich. Im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie werden auch für die Mühlenteiche zurzeit Umsetzungsfahrpläne erarbeitet, in denen Maßnahmen zur Aufwertung konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund

sollte Spielraum für solche Maßnahmen geschaffen werden, indem möglichst breite Uferstreifen planerisch gesichert werden.

Der Lendersdorfer Mühlenteich liegt zwar außerhalb des Plangeltungsbereichs, südlich der Zufahrt *Am Alten Eisenhammer* grenzen die Grundstücke der südwestlichen Bauzeile aber an den Mühlenteich. Der Mühlenteich ist in diesem Abschnitt bzw. im gesamten Verlauf im Abschnitt des Plangebietes mit Ufermauern eingefasst. Um zukünftig Maßnahmen der EU-WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Freihaltung eines 5 m breiten Uferstreifens aufgenommen. Ausgenommen von der Freihaltung werden Absturzsicherungen, da teilweise Hausgärten an den Mühlenteich grenzen. Die Standsicherheit der denkmalrechtlich geschützten Ufermauern, die teilweise erheblich beschädigt sind wird – unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange - geprüft. Bei einem Neubau der Ufermauern und ggfs. der Brücke ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.

Triebwerksgraben

Im Bereich der ehemaligen Mühle „Ebershardshammer“ zweigt ein Triebwerksgraben vom Lendersdorfer Mühlenteich ab. In diesem Bereich ist keine bauliche Inanspruchnahme geplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/31 wird lediglich zu Andienung der Mühle und eine fußläufige Anbindung an den bestehenden bzw. auch geplanten Einzelhandel gesichert. Der Triebwerksgraben wird nicht überplant und ist nicht Bestandteil des Wohnparks. Der Triebwerksgraben wird somit nicht tangiert und freigehalten.

8.0 Städtebauliche Rahmendaten

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/31	9.500 m ²
davon Zuwegung zur Mühle und zum Einzelhandel im Norden	580 m ²
Gesamtgrundstück Wohnpark „Am Alten Eisenhammer“	8.920 m ²
davon: private Erschließungsanlagen einschließlich Zuwegungen	1.912 m ²
davon: Gemeinschaftsgrün incl. Spielplatz	405 m ²
Hauseinheiten	33 Reihenhäuser
Stellplätze	53 Stück

9.0 Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“ sind folgende Gutachten erstellt worden:

- BV 1830 in Düren-Lendersdorf, Gutachten über die Baugrundverhältnisse, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Aachen, 20.01.2018.
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Bauvorhabens der Deutschen Reihenhäuser AG in Düren, Renkerstraße / Hammerstraße, ACCON Köln GmbH, [16.09.2020, Bericht-Nr. ACB 0920 – 408676 – 485_1](#).
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1), Stadt Düren Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/31 „Wohnpark Am Alten Eisenhammer“, Neogrün, Ennepetal, 14.05.2019.
- Bericht zur archäologischen Untersuchung in Düren-Lendersdorf Wohnpark Ebershardshammer, B-Plan Nr. 3/292; Nr. NW 2019/1092, [archaeologie.de](#), Moers, März 2020.

Die vorstehende Begründung hat mit den nach der ersten Offenlage erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 09.04.2021 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Düren, den 23.11.2021



.....
(Wessels)

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 01.07.2021 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 24.11.2021



.....
Bürgermeister



.....
Mitglied des Rates