

STADT DÜREN

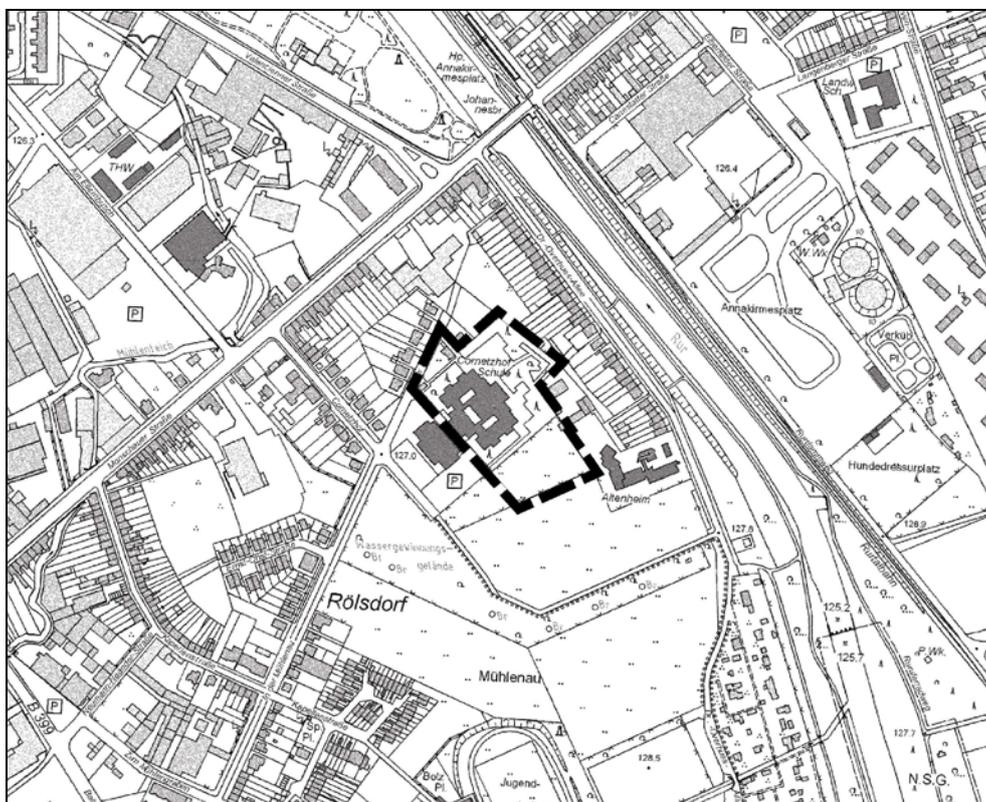


Bebauungsplan Nr. 1/374 A

„Gelände Cornetzhof - Teilbereich in der Mühlenau“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Stand: Satzungsbeschluss

22. Mai 2018

INHALT

1. Ausgangssituation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Planverfahren
 - 1.4.1 Verfahrensumstellung
 - 1.4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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 Grünfläche
- 3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Umweltbelange

- 6.1 Immissionsschutz
- 6.2 Schutz der biologischen Vielfalt
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Bodenschutz
- 6.5 Wasserschutz

7. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,95 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Düren-Rölsdorf und umfasst das Flurstück 274, Flur 65, Gemarkung Düren. Das Plangebiet wird im Südwesten von dem heutigen Schulgrundstück der Cornetzhofschule, im Norden von der Straße ‚In der Mühlenau‘ bzw. von rückwärtigen Grundstücksgrenzen zweier Grundstücke an der Straße ‚In der Mühlenau‘, im Osten von rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Dr.-Overhues-Allee und von dem bestehenden Grundstück des Caritasverbandes begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Flurstück 211.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet wurde ehemals als Schulgrundstück genutzt und liegt nach Abriss des Schulgebäudes brach.

Im Süden schließt sich an das brachliegende Schulgrundstück, abgetrennt durch einen Baumstreifen, eine Wiesenfläche an. Topographisch fällt das Plangebiet geringfügig Richtung Süden ab und hat seinen Tiefpunkt an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Auengebietes. Der natürliche Grundwasserspiegel steht flurnah an und liegt gemäß der Karte der Grundwassergleichen bei ca. 2.0 – 3.0 m unter der Geländeoberfläche. Gemäß Bohrungen im Rahmen der Baugrunderkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH vom 04.08.2017 wurde ein Grundwasserstand zwischen 2,2 m und 3,6 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Das Plangebiet weist z.T. Baumbestände und Gehölzstrukturen auf. Nordöstlich des Plangebietes grenzen Hausgärten an das Plangebiet. Hier schließt sich an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets eine nahezu waldartige Fläche an.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung wird insbesondere durch die in nahezu geschlossener Bauweise errichtete Stadthausbebauung aus der Gründerzeit entlang der Dr.-Overhues-Allee geprägt. Diese Bebauung wird durch den viergeschossigen L-förmigen Solitärebau des Caritasverbandes Düren-Jülich abgeschlossen.

Der nordwestlich angrenzende Bereich ‚In der Mühlenau‘ und ‚Cornetzhof‘ weist eine großzügige Einzelhausbebauung auf, die im nördlichen Abschnitt der Straße ‚Cornetzhof‘ vor Einmündung in die Monschauer Straße in eine geschlossene und mehrgeschossige Bebauung übergeht.

Das Plangebiet ist über die Straße ‚In der Mühlenau‘ an die Monschauer Straße und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet zeichnet sich trotz seiner zentralen Lage insbesondere durch seine hervorragende Lage zu öffentlichen Freiräumen aus. So liegt südöstlich des Plangebietes die Naherholungszone entlang der Rur. Im Süden grenzen eine Wiesenfläche sowie die weitläufige Fläche der Wassergewinnungsanlage Dr.-Overhues-Allee an.

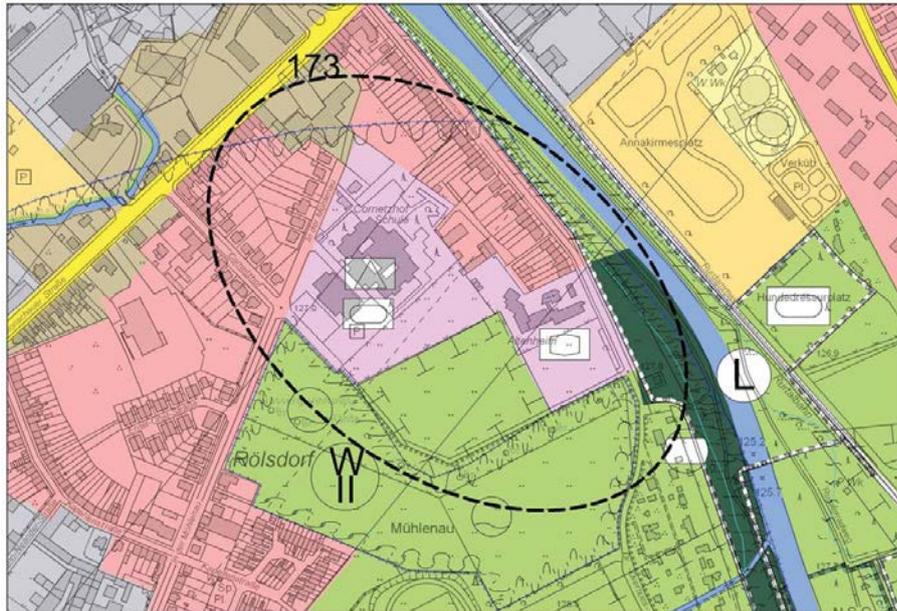
Die Erstellung eines Grundwasserströmungsmodells im Auftrag des Betreibers der Wassergewinnungsanlage zeigt, dass zu einem hohen Anteil der Wasserzufluss zu den Brunnen von der Rur aus erfolgt. Die Strömung verläuft z.T. auch unter Teilflächen des Plangebietes. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde an diese Rahmenbedingungen angepasst und beschränkt sich aus diesem Grund lediglich auf das Flurstück 274, Flur 65, Gemarkung Düren und umfasst nicht, wie ursprünglich vorgesehen, die südlich angrenzende Fläche (siehe auch Kapitel 1.4). Durch die Verkleinerung des Plangebietes und aufgrund eines aktiven Brunnenmanagements durch temporäre Abschaltung eines Teilstranges (Strang 1-3) der Wassergewinnungsanlage liegt nur noch ein marginaler Teil der geplanten Bebauung in der südwestlichen Ecke des Plangebietes innerhalb der 50-Tage-Linie. Die 50-Tage-Linie bildet die Abgrenzung der Wasserschutzzone II (engeres Schutzgebiet) von der Wasserschutzzone IIIa (weiteres Schutzgebiet). Zudem wurde der geplante Spielplatz in diese Fläche verlegt und reduziert den Grad der Versiegelung. Innerhalb des Bebauungsplanes werden zum Schutz des Wassers und des Grundwassers entsprechende Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Region Aachen ist das Plangebiet als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ ausgewiesen. Das Plangebiet wird mit der Kennzeichnung ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ überlagert. Gemäß dem sachlichen Teilabschnitt ‚Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 2, Region Aachen, Wassereinzugsgebiet der Rur‘ liegt ein Teil des Plangebietes im potentiellen Überflutungsbereich und der Gesamtbereich in einem Extremhochwasserbereich. Derartige Bereiche sind Vorhaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz, in denen bei der räumlichen Nutzung dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. In Vorhaltsgebieten soll nach Möglichkeit auf zusätzliche Nutzungen, die im Fall einer Überflutung eine Gefährdung für die Allgemeinheit darstellen, verzichtet werden. Bei unumgänglichen Neuplanungen wird zu einer hochwasserangepassten Bebauung angeregt. Gemäß eines Entwurfes zum Hochwassergefahrenbereich zum Birgeler Bach (Stand Dezember 2012) der Bezirksregierung Köln und des Wasserverbandes Eifel-Rur liegen Teilflächen des Plangebietes im 100-jährlichen Überschwemmungsbereich des Baches. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte für die Rur ist das gesamte Plangebiet zusätzlich bei Extremhochwasser betroffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt die ursprünglichen Flächen der Cornetzhofschule und die südöstlich angrenzenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrich-

tungen dar. Die außerhalb des Plangebietes liegende Fläche des heutigen Altenheims und die unmittelbar südöstlich angrenzende Fläche bis zur Wassergewinnungsanlage sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Die südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen sind als Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die Fläche der Wassergewinnungsanlage wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt und zusätzlich als Wasserschutzzone II ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düren von 1999

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung an die Ziele des Bebauungsplanes angepasst.

Südlich des Plangebietes liegt die Wassergewinnungsanlage Dr.-Overhues-Allee. Die Anlage wird aufgrund der Bedeutung für die örtliche Trinkwasserversorgung als besonders schutzbedürftig eingestuft. Das ursprüngliche Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 1/374 "Gelände Cornetzhof"), welches den ehem. Schulstandort der Cornetzhofschule und die südliche angrenzende Flächen bis zum Altenheim St. Nikolaus umfasste, wurde auf die Fläche der ehem. Cornetzhofschule beschränkt, um dem Trinkwasserschutz Rechnung zu tragen.

Das verkleinerte Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone IIIa, sodass die Trinkwasserschutzbestimmungen für die Trinkwasserschutzzone IIIa zu beachten sind. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes liegt in der geplanten Wasserschutzzone II.

1.4 Planverfahren

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens für die Gesamtfläche ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt (siehe Rahmenkonzept ‚Cornetzhof‘, RaumPlan Aachen, April 2013) und ein Planungsworkshop durchgeführt (siehe Dokumentation Planungsworkshop Cornetzhof, Juni 2015). Mit dem Workshop sollte bereits in einem frühen Planungsstadium der Dialog mit den betroffenen Fachleuten gesucht werden, um mit ihnen die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Erschließungskonzepte, die Art der Architektur, die sich für ein anspruchsvolles gehobenes Wohngebiet anbietet, das Verhältnis unterschiedlicher Bautypen, die Größe der Grundstücke und deren Marktgängigkeit sowie die Qualitätssicherung zu diskutieren. Auf der Grundlage der Anregungen aus dem Planungsworkshop wurde das städtebauliche Rahmenkonzept überarbeitet.



Geltungsbereich des BPL 1/374 A auf Variante 2 des Rahmenkonzeptes von April 2013

1.4.1 Verfahrensumstellung

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das gesamte Gebiet des städtebaulichen Rahmenkonzeptes erstellt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.04.2016 bis 27.05.2016 durchgeführt. Zudem wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.11.2016 bis zum 23.12.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Leitungspartner GmbH/ Stadtwerke Düren GmbH eine Stellungnahme (25.01.2017) abgegeben, die auf

Grundlage der 50-Tage-Linie insbesondere die Entwicklung des südlichen Plangebietes kritisch sieht.

Die 50-Tage-Linie bildet die Abgrenzung der Wasserschutzzone II (engere Schutzzone) von der Wasserschutzzone IIIa (weitere Schutzzone).

Von der 50-Tage-Linie beträgt die Fließzeit des Grundwassers mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen in der Trinkwasserfassung.

Die 50-Tage-Linie gewährleistet, dass pathogene Mikroorganismen die Trinkwasserfassung nicht erreichen bzw. dass diese vor Erreichen der Fassung bereits abgestorben sind.

Aufgrund der Stellungnahme der Leitungspartner GmbH / Stadtwerke Düren GmbH vom 25.01.2017 wurde entschieden, lediglich den nördlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes (BPL Nr. 1/374 A "Gelände Cornetzhof - Teilbereich In der Mühlenau"), den Bereich der ehem. Cornetzhofschule, weiterzuentwickeln. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in einem separaten Verfahren nur für das nördliche Plangebiet aufgestellt. Der Beschluss zur Weiterführung des Planverfahrens lediglich für die Fläche der ehem. Cornetzhofschule wurde am 30.03.2017 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst.

1.4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Standort der ehem. Cornetzhofschule überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Die derzeit mindergenutzte bzw. nicht genutzte Fläche ist nahezu allseitig umbaut. Der Bebauungsplan Nr. 1/374 A kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass der im § 13a BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche eingehalten wird. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,95 ha und der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Darüber hinaus wäre das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorliegen. Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die vorgenannten Ausschlussgründe liegen jedoch im vorliegenden Fall nicht vor.

Die Anwendung des § 13a BauGB wäre auch ausgeschlossen, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werden würde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Eine durch Siedlungsbestand gefasste Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen, zu-

mal das Grundstück bereits baulich genutzt wurde.

Somit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche eingehalten wird und die übrigen vorgenannten Bedingungen ebenfalls erfüllt sind und etwaige bzw. Ausschlussgründe nicht bestehen.

Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Der Gesetzgeber geht im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung davon aus, dass die Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt sind bzw. auf Grundlage anderer planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ohne Ausgleich möglich wären (bspw. gem. § 34 BauGB). Die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen entfällt entsprechend bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht und in der Begründung dargestellt. Aufgrund der Umstellung des Verfahrens von der ursprünglich im Vollverfahren (inkl. Umweltbericht und Ausgleichspflicht) geplante größeren Fläche auf die nunmehr verbliebene kleinere Fläche der ehem. Cornetzhofschule liegen weitreichende Unterlagen und Untersuchungen vor, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zurückgegriffen wird.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Nach Abriss des alten Schulgebäudes Cornetzhof und dem Bau der neuen Cornetzhofschule verbleibt mit dem Flurstück 274, Flur 65 zwischen der heutigen Cornetzhofschule der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Dr.-Overhues-Allee eine ca. 1,95 ha große Fläche, die für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Die Fläche kann unmittelbar von der Straße ‚In der Mühlenau‘ erschlossen werden.

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebietes innerhalb der Gesamtstadt Düren zu Naherholungs- und zu Versorgungsflächen und seiner bereits baulichen Vorprägung ist das Gebiet für eine Wohnbauentwicklung in besonderer Weise geeignet. Das Ziel, neue Wohnbauflächen zu erschließen, resultiert aus dem nach wie vor hohen Bedarf an familienfreundlichen Wohnformen und kindgerechten Wohngebieten. Damit soll einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen entgegengewirkt, andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Um die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnflächen zu fördern, soll insgesamt ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen angeboten werden. Die Ausweisung zentral gelegener Wohnbauflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel,

innerörtliche Flächen einer Entwicklung von Flächen des Außenbereiches vorzuziehen, um somit sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der unter 2.1 genannten Ziele soll ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden, das städtebaulich in die Bestandssituation integriert ist. Die ortsrandähnliche Situation soll für attraktive Wohnlagen genutzt werden, um das innerstädtische Wohnen zu unterstützen. Innerhalb des Plangebietes soll ein Bereichsmittelpunkt geschaffen werden, der dem sozialen Miteinander dient.

Hinweis zum städtebaulichen Konzept: Innerhalb des Plangebietes werden einzelne Flächen festgesetzt, die zunächst von Bebauung freizuhalten sind. Realisierungen von Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen werden gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt wird, dass die Flächen nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes Birgeler Bach entsprechend der Hochwassergefahrenkarte, Stand Dezember 2012 der Bezirksregierung Köln und des Wasserverbandes Eifel-Rur sind. Nichtsdestotrotz werden die Flächen mit geplant und finden im städtebaulichen Konzept Berücksichtigung. Die verbleibenden Flächen sollen als Wohngebiete ausgewiesen werden, ohne dass dadurch bestehende Wohngebiete durch die Zunahme eines eventuellen Hochwassers beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die Straße ‚In der Mühlenau‘ angebunden. Die Stichstraße soll im Trennungsprinzip ausgebaut und mit einer Wendeanlage abgeschlossen werden. Im nördlichen Teilbereich zweigt eine Ringstraße ab, über die voraussichtlich 10 Grundstücke erschlossen werden. Im Bereich der Wendeanlage münden zwei kurze Stichstraßen ein, die die hinteren Grundstücke erschließen.

Das Plangebiet ist vorrangig für familiengerechte Einzelhäuser vorgesehen. Im Bereich der platzartigen Situation besteht die Möglichkeit Doppelhäuser zu realisieren.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die notwendige Wendeanlage so ausgestaltet, dass eine platzartige Aufweitung entsteht. Dieser Platz dient dem sozialen Miteinander und der Kommunikation und ist sowohl aus nördlicher Richtung als auch von der südlich angrenzenden Grünfläche aus wahrnehmbar.

Südwestlich der platzartigen Aufweitung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Über diese Grünfläche kann ein öffentlicher Fuß- und Radweg geführt werden, der das Plangebiet an den Freiraum anbindet. .

Zur Sicherung eines qualitativ vollen Wohngebietes mit einer einheitlichen Architektursprache ist gemäß den Ergebnissen des Planungsworkshops eine homogene Gestaltung der Gebäudekubatur geplant.

Für alle relevanten Gebäudetypen ist eine Flachdachbebauung vorgesehen. Diese soll maximal zwei Vollgeschosse aufweisen und durch die Festsetzung entsprechender maximaler Gebäudehöhen gesichert werden.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der nördlich und östlich angrenzenden Gebiete innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind, dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen und um mögliche Nutzungskonflikte vorsorglich zu vermeiden. Räume für freie Berufe gemäß § 13a BauNVO bleiben zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und orientiert sich an der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der städtebaulichen Ortsstruktur. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Grundflächenzahl von 0,4 um 0,075 übersteigen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 wird zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Ausnutzung der eigentlichen Grundflächenzahl zu optimieren.

Zur Schaffung eines homogenen Gesamtbildes werden innerhalb des Plangebietes Gebäudehöhen normiert. Diese Festsetzungen ermöglichen aufeinander abgestimmte Höhen und machen die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen überflüssig. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen unterstützen generell das planerische Ziel, insgesamt lediglich Flachdächer zuzulassen. Die Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Ausbauhöhen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist dabei die geplante Straßenhöhe gemäß der in den Verkehrsflächen angegebenen Höhenpunkte. Die Höhe des relevanten Bezugspunktes ist jeweils durch die Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Es gilt jeweils die Straßenfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

Innerhalb des Plangebietes beträgt die Gebäudehöhe durchgehend maximal 7,00 m. Die daraus resultierende Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine große Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversie-

gelung bei. Die Höhe von 7,00 m ermöglicht, dass der Keller geringfügig oberhalb der Geländeoberkante realisiert werden kann. Damit kann eine eventuelle Einbindung in das Grundwasser reduziert werden. Um den geäußerten Bedenken der Leitungspartner GmbH angemessen Rechnung zu tragen, wird für die westlich, östlich und südlich der Platzsituation liegende Bebauung innerhalb des WA 3 eine Unterkellerung ausgeschlossen.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen gelten für Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung und technische Aufbauten. Die maximale Höhe dieser Anlagen beträgt 1,5m. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,5m zur Dachkante einhalten.

Parallel zu den Grundflächenzahlen werden Geschossflächenzahlen normiert. Die entsprechenden Werte resultieren aus der Anzahl der Vollgeschosse, die durch die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht werden, und der generellen Grundflächenzahl von 0,4. So wird für die Einzel- und Doppelhäuser eine einheitliche Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb des Plangebietes generell auf maximal zwei beschränkt. Damit sollen innerhalb des Plangebietes Mehrfamilienhäuser vermieden werden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient dem Charakter eines Wohngebietes für Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist insgesamt eine offene Bauweise vorgesehen. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine weitestgehende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass innerhalb des WA 1 nur Einzelhäuser und innerhalb des WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Durch die dichtere Bauweise innerhalb des WA 2 wird somit ein Rahmen geschaffen, der Richtung Dr.-Overhues-Allee durch Einzelhäuser aufgefüllt wird. Für das WA 3 gelten die gleichen Festsetzungen wie für das WA 2. Zusätzlich wird hier eine Unterkellerung ausgeschlossen.

Die Planung des städtebaulichen Konzeptes wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende Flächen zusammengefasst. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen angeordnet.

Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Des Weiteren werden durch die Lage der überbaubaren Flächen die Besonnung der den Gärten zugewandten Gebäudeseiten und weitestgehend eine Vernetzung

der Gartenflächen untereinander begünstigt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird weitestgehend mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen, deren Überdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufenstertiefen um maximal 3,00 m zu überschreiten.

~~Auf einen Ausschluss einer Unterkellerung von Gebäuden wird verzichtet, da davon ausgegangen wird, Eine Unterkellerung von Gebäuden wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 westlich, östlich und südlich der Platzsituation ausgeschlossen. Für den restlichen Planbereich wird davon ausgegangen, dass Unterkellerungen nur zu einer geringfügigen keiner wesentlichen~~ Änderung der Grundwasserströmung führen werden.

Ferner wird innerhalb des Bebauungsplanes unter B Hinweise unter 6. ‚Grundwasser‘ darauf hingewiesen, dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers vorgenommen werden dürfen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der geplanten Zone IIIa des Wasserschutzgebietes liegt.

Ebenso erfolgt neben dem Verbot von Ölheizungen auch ein Ausschluss von Geothermie (Erdwärmebohrungen / Wärmepumpen).

Durch die textlichen Festsetzungen und Hinweise wird den Belangen der Leitungspartner GmbH in angemessener Art und Weise Rechnung getragen. Die Belange werden hinreichend gewürdigt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Vorbereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche sind von Nebenanlagen freizuhalten, um möglichst zurückhaltend genutzte halböffentliche Bereiche sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Abfallbehälter, Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und deren möglicher rückwärtiger Erweiterung gemäß textlicher Festsetzung A 5. zu realisieren. Gemäß dieser Festsetzung kann die hintere Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen, deren Überdachungen, durch Garagen und durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze um 3 m überschritten werden. Des Weiteren sind Garagen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen für Garagen gelten gleichzeitig für überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

Zur Sicherstellung vernetzter Gehölzanpflanzungen in Form von Hecken ist generell zwischen längsstehenden Garagen oder Stellplätzen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 1,00 m einzuhalten,

der zu bepflanzen ist.

3.7 Grünfläche

Im südwestlichen Teilbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu angrenzenden Wohngebieten ist die soziale Kontrolle gewährleistet. Andererseits besteht die Möglichkeit, von der platzartigen Aufweitung aus über die Grünfläche den angrenzenden Freiraum wahrzunehmen. Die Grünfläche liegt innerhalb des als Überschwemmungsgebiet in der Hochwassergefahrenkarte festgesetzten Bereiches. Aufgrund der Grünfestsetzung ist gewährleistet, dass die Fläche nicht bebaut werden kann.

Innerhalb der Grünfläche sollen Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüingeprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung mindestens 9 Laubbäume einer Art mit Unterpflanzungen gepflanzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern gemäß Legende lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten. Damit kann auf die konkrete Oberflächengestaltung und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und innerhalb des Spielplatzes werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten zu pflanzen. Damit soll ein natürlicher Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsraum geschaffen werden.

3.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Für die Flächen, die gemäß textlicher Festsetzung A 10.1 generell von Bebauung freizuhalten sind, wird gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass eine Bebauung dieser Flächen erst zulässig ist, wenn die Flächen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Birgeler Baches gemäß Hochwassergefahrenkarte liegen und seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt wird, dass die ordnungsbehördliche Verordnung vom 29.11.2013 für diese Fläche nicht mehr gilt. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Unabhängig vom Überschwemmungsgebiet Birgeler Bach wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 westlich, östlich und südlich der Platzsituation eine Unterkellerung ausgeschlossen. Damit soll für diesen Bereich langfristig eine Einbindung in das Grundwasser ausgeschlossen werden.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hauptmerkmal des zukünftigen Baugebietes soll eine einheitliche Flachdacharchitektur mit kubischen Baukörpern sein. Deshalb werden generell nur Flachdächer zugelassen. Weitere gestalterische Absichten und Regelungen werden innerhalb eines Gestaltungshandbuchs zusammengefasst. Die zukünftigen Bauherren werden beim Erwerb des Grundstücks verpflichtet, diese Regelungen bei der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die Straße ‚In der Mühlenau‘ angebunden. Damit ist das Plangebiet an die Monschauer Straße und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße ‚In der Mühlenau‘ weist einen ausreichenden Straßenquerschnitt auf, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Plangebiet bewerkstelligen zu können.

Die Stichstraße wird mit einer Wendeanlage abgeschlossen, die platzartig aufgeweitet wird. Von der Stichstraße zweigen auf der Nordostseite eine Ringstraße und zwei kurze Stiche ab, die die hinteren Grundstücke erschließen.

Die Haupteerschließungsstraße ist in einer Gesamtbreite von 10,50 m vorgesehen. Die Ringstraße und die kurzen Stiche weisen eine Breite von 5,50 m auf. Zur Sicherstellung zusammenhängender Parkplatzebenen und einheitlicher Grundstückszufahrten werden abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächenengliederung und -ausgestaltung ist der Entwurfsplanung durch das Büro Achten und Jansen Aachen November 2017 zu entnehmen. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken. Für die Besucher des Plangebietes werden insgesamt ca. 24 öffentliche Parkplätze angeboten, sodass bei ca. 29 Haus- und Wohnungseinheiten der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,8 Parkplätzen pro Einheit liegen wird.

5.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist § 44 Landeswassergesetz nicht anzuwenden, weil das Grundstück aufgrund der ehemaligen Nutzung als Schulgrundstück bereits als bebaut gilt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und des angrenzenden Wasserschutzgebietes ist die Versickerungsmöglichkeit ohnehin ausgeschlossen. Das Regenwasser des Plangebietes soll über eine neu zu errichtende Einleitstelle an der Dr.-Overhues-Allee der Rur zugeführt werden. Die Einleitung soll südöstlich des Altenheims erfolgen.

Um insbesondere Schmutzwasserleitungen in offener Lage unterhalb von Gebäuden zu vermeiden, wird entsprechend festgesetzt, dass sowohl bei Gebäuden mit Keller als auch bei Gebäuden ohne Keller die Leitungen innerhalb des Gebäudes zu führen sind. Die Schmutzwasserleitungen sind gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ auszuführen. Alle sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend dem Regelwerk für Lagen innerhalb der entsprechenden Wasserschutzzonen auszuführen.

Durch diese Festsetzungen wird dem Wasserschutz angemessen Rechnung getragen, zudem wird eine Revision oder Austausch der Leitung stark vereinfacht bzw. überhaupt erst ermöglicht. Eine Gefährdung der Umgebung durch potentiell mögliche Undichtigkeiten wird aufgrund der Lage der Leitung innerhalb des Gebäudes vermieden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Straße ‚In der Mühlenau‘ eingeleitet werden. Die Leitungszuführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über entsprechende Leitungen in der Straße ‚In der Mühlenau‘.

6. Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Schulgebäude wird derzeit nicht für schulische Zwecke genutzt. Aufgrund des nach Südwesten zum Schulhof organisierten Schulgebäudes und die damit verbundene abschirmende Wirkung ist davon auszugehen, dass auch bei einer Wiedernutzung als Schulgebäude die angrenzenden Wohngrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Am nördlichen Ende der Straße ‚In der Mühlenau‘ befindet sich eine Autowerkstatt mit südwestlich vorgelagertem Verwaltungsgebäude. In einem Schalltechnischen Gutachten der SWA Schall- und Wärme- maßstelle Aachen GmbH vom November 2001 wurde seinerzeit festgestellt, dass in einem unmittelbar angrenzenden Plangebiet eine zulässige Lärmsituation aus den Einwirkungen des Autohauses gegeben ist.

6.2 Schutz der biologischen Vielfalt

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens sind Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen. Nichtsdestotrotz trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen wie die Grüngestaltung des Verkehrsraumes, den Grünanteil von Vorgärten und die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche, die zu einer Freiraum- und Grünqualität beitragen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Prüfung der Artenschutzbelange (Stufen I und II) durch das Büro für Umweltplanung, U. Haese, Stolberg, September 2015 vorgenommen. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes sind im 2. Quadranten der to-

pographischen Karte TK 5204 ‚Kreuzau‘ Vorkommen von 47 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Es konnte jedoch trotz mehrmaliger Begehungen keine relevanten Brutnachweise erbracht werden. Auch im Hinblick auf mögliche Amphibien- und Säugetierarten liegen keine plausiblen Gründe vor, weswegen sie in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden sollten. Daher werden bei keiner der geprüften 47 Arten Verletzungen des gesetzlichen Artenschutzes in einer Weise erwartet, die Einfluss auf die Ausgestaltung des Bebauungsplanes nehmen könnte.

6.4 Bodenschutz

Bei dem Baugrund innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen grundwasserbeeinflussten Auenboden, der sich aus flaviatilen Ablagerungen über Niederterrassensedimenten der Rur, des Birgeler Baches und des Mühlenteiches entwickelt hat. Der Boden kann entsprechend humoses Bodenmaterial enthalten, das kaum tragfähig und empfindlich gegen Bodendruck ist. Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes liegen die bisher aufgeführten und vom Kreis Düren erfassten Altlastenverdachtsflächen Dn 867 und Dn 868 außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich die Verdachtsflächen Dn 865 und Dn 868 aus dem Kataster des Kreises Düren gelöscht und in einen flächendeckenden, die ganze Innenstadt betreffenden Bereich von Bombentrichtern aus dem zweiten Weltkrieg unter der Kennzeichnung Dn 849 zusammengefasst. Deswegen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können. Da es im Einzelfall zu Ablagerungen von Schutt o.ä. gekommen sein könnte, ist bei Bodenarbeiten auf evtl. Auffälligkeiten zu achten. Konkrete Hinweise auf eine Verfüllung mit Abfällen o.ä. liegen nicht vor.

Die im vorläufigen Kataster des Kreises Düren angrenzenden Altstandorte Dn 6121 (chem. Reinigung), Dn 9591 (ehem. Katterbachmühle) und Dn 866 (Ablagerung von Schüttgut) sind nicht im Zusammenhang mit dem Plangebiet zu sehen. Eventuelle Ablagerungen im Plangebiet aus diesen Altstandorten sind aus den Ergebnissen der Gutachten nicht ersichtlich.

Im Bereich der Altablagerung Dn 2611 (Basisaufschüttung der Cornetzhofschule) stimmen die Ergebnisse aus den Baugrundgutachten (Quadriga 2017) mit den bisherigen Erkenntnissen aus den Baugrundgutachten zum Bau der Schule (Dipl. Ing. Coesfeld 1973) und dem Geotechnischen Bericht über Baugrund und Gründung zum Neubau der Cornetzhofschule sowie einer Turnhalle (Dieler + Partner 2008) überein. Die im Aufschüttungsbereich abgeteufte Raumkernsondierungen sind bezüglich der chemisch-analytischen Untersuchung als unauffällig zu bezeichnen.

In den Sondierungen wurden geringe Anteile von Fremdmaterialien (Ziegelbrüche, Schlacke) festgestellt. Lediglich in einer Son-

dierung wurden leicht erhöhte Werte für Blei und Cadmium festgestellt.

Deswegen wird der Hinweis unter 8. ‚Bodenschutz‘ aufgeführt, dass Aushubmaterial aus Bereichen mit anthropogenen Auffüllungen entsprechend der abfalltechnischen Vorschriften im Plangebiet gesichert eingebaut oder einer sach- und fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind.

~~Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen Dn 865, Dn 868 und Dn 2611 sowie der Altstandort Dn 867 (ehem. Geschützstellung).~~

~~Bei den Flächen Dn 865 und Dn 868 handelt es sich um erfasste Bereiche von Bombentrichtern – eine Problematik, die weite Teile des Dürener Stadtgebietes betrifft. Da es dort im Einzelfall zu Ablagerung von Schutt o.ä. gekommen sein könnte, ist bei Bodenarbeiten auf evtl. Auffälligkeiten zu achten. Das Gleiche gilt für die ehemalige Geschützstellung (Dn 867) am Rande der Grünfläche südlich der Cornetzhofschule. Konkrete Hinweise auf eine Verfüllung mit Abfällen o.ä. liegen nicht vor.~~

~~Im Bereich der Altablagerung Dn 2611 (Basisaufschüttung der Cornetzhofschule) sind 2 Baugrundgutachten bekannt:~~

- ~~• Bei einem Baugrundgutachten zum Bau der Schule (Dipl. Ing. Coesfeld, 17.07.1973) wurde in 7 Bohrungen nur Bodenmaterial festgestellt.~~
- ~~• Der Geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung zum Neubau der Cornetzhofschule sowie einer Turnhalle (Dieler + Partner, 27.01.2008) verweist auf verfüllte Bombentrichter und die Arbeitsraumverfüllungen des unterkellerten Bestandes (vor dem Neubau), hat aber in 10 Bohrungen nur Anschüttungen aus Lehmen und Kiessanden ohne Fremddanteile festgestellt.~~

~~Beide Gutachten zusammen decken den größten Teil der Ablagerung DN 2611 ab und enthalten keine Hinweise auf eine Verfüllung mit etwas anderem als Bodenmaterial.~~

Zur weiteren Erkundung des Untergrundes wurde ein Baugrundgutachten erstellt (‚Baugrunduntersuchung für die Erschließungsmaßnahme Cornetzhof Bebauungsplan 01/374 incl. Kanalneubau sowie exemplarisch für die Errichtung von Wohngebäuden‘, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 4. August 2017). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Altlasten erscheint jedoch beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der südlich des Plangebietes gelegene Bereich wurde gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 18.11.2016 bereits geräumt. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, sollte eine Si-

cherheitsdetektion vorgenommen werden. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Im Fall eines Kampfmittelfundes sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fund umgehend zu melden.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.12.2016 wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Graf Zeppelin 2‘ liegt.

6.5 Wasserschutz

Die Stadt Düren hat sich im Zuge der Stellungnahme der Leitungspartner/Stadtwerke Düren GmbH fachlich intensiv mit anderen Behörden und einem Fachplanungsbüro ausgetauscht und beraten lassen.

Dem Wasserschutz wurde in angemessener Weise Rechnung getragen. Das Verfahren für das Gesamtgebiet (Bebauungsplan Nr. 1/374 „Gelände Cornetzhof“) wurde in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B geteilt.

Das Verfahren für den südlich gelegenen Teilbereich B (Bebauungsplan Nr. 1/374 B „Gelände Cornetzhof – Teilbereich Dr.-Overhues-Allee“) wurde ruhend gestellt.

Des Weiteren wurde die Bebauung im Gesamtverfahren mehrfach an die durch die Leitungspartner GmbH geäußerten Belange des Wasserschutzes angepasst. Bebauung wurde zurückgenommen oder in weniger sensible Bereiche verlagert.

Die Wassergewinnungsanlage und die entsprechenden Wasserschutzzonen wurden durch die weitestgehende Reduzierung der unmittelbar angrenzenden Bebauung berücksichtigt.

Eine Unterkellerung von Gebäuden innerhalb des WA 3 wird ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, eine mögliche Änderung der Grundwasserströmung zu minimieren.

Durch die Verkleinerung des Plangebietes und aufgrund eines aktiven Brunnenmanagements durch temporäre Abschaltung eines Teilstranges (Strang 1-3) der Wassergewinnungsanlage befindet sich nur noch ein marginaler Teil der geplanten Bebauung in der südwestlichen Ecke des Plangebiets innerhalb der 50-Tage-Linie. Zudem wurde der geplante Spielplatz in diese Fläche verlegt und reduziert den Grad der Versiegelung.

Durch die Festsetzung, dass Schmutzwasserleitungen gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ auszuführen sind, wird der vorsorgende Grundwasserschutz hinreichend berücksichtigt.

~~Auf einen generellen Ausschluss einer Unterkellerung von Gebäuden wird verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass Unterkellerungen nur zu einer geringfügigen Änderung der Grundwasserströmung führen werden.~~

Das aktualisierte Grundwasserströmungsmodell (temporäre Außerbetriebnahme des Strangs 1-3) verdeutlicht, dass sich nur noch ein marginaler Teil der geplanten Bebauung innerhalb der geplanten Wasserschutzzone II befindet. Dieser marginale Teil liegt im Bereich von Mess- bzw. Simulationstoleranzen. ~~Aus diesem Grund~~ Trotzdem wird hier, um den Belangen der Leitungspartner weitestgehend zu entsprechen, wird auch hier eine Unterkellerung von Gebäuden für das WA 3 nicht ausgeschlossen.

Auf die Ausführungen der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Achten und Jansen von November 2017 wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet noch über einen längeren Zeitraum von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung wie auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers (teilweise weniger als 2 m unter Geländeoberkante) sind bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Nach Errichtung der baulichen Anlagen darf keine langfristige Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Gemäß der Hochwasserkarte zum Birgeler Bach (Stand Dezember 2012) ist das Plangebiet teilweise bei einem 100-jährlichen Überschwemmungsereignis betroffen. Das Plangebiet wird insbesondere im Südosten von einem 50 bis 100 m breiten Überschwemmungskorridor tangiert, der sich auf den Grundstücken an der Dr.-Overhues-Allee fortsetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes die Wassergewinnungsanlage Dr. Overhues-Allee befindet. Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIa des Wasserschutzgebietes. ~~Es wird der Hinweis aufgenommen, dass gegen die Errichtung von Wärmepumpen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken bestehen, wenn keine umweltfreundlichen Wärmetransportmedien verwendet werden.~~

~~Des Weiteren~~ Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung

wassergefährdender Stoffe, wie Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf Grünflächen oder Streusalze im Winter nicht zulässig ist. Ölheizungen sowie die Nutzung von Geothermie (Erdwärmebohrungen/ Wärmepumpen) sind ausgeschlossen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen ist beim Straßen-/Wegebau, bei der Einrichtung von Bürgersteigen/Parkplätzen etc. und allen Bauwerken untersagt.

Durch bautechnische Anlagen, die in den Grundwasserleiter einbinden, darf keine dauerhafte Veränderung der Grundwasserströmung erfolgen. Für den Fassadenanstrich sind nur herbizid- und lösungsmittelfreie Farben zu verwenden.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass eine Baufeldfreimachung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Tieren außerhalb der Schutzzeiten durchzuführen (1. März bis 30. September) ist. Ausnahmen von diesen Zeiten sind nur nach einer Untersuchung auf Vogelbrut und einer Zustimmung der UNB möglich.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	19.476 m ²	100,0 %
- Nettobauland	15.177 m ²	77,9 %
- Verkehrsflächen	3.530 m ²	18,1 %
- Grünflächen	769 m ²	4,0 %
Mögliche Hauseinheiten	23 EH / 6 DHH	29

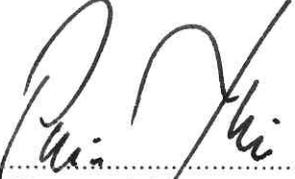
Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

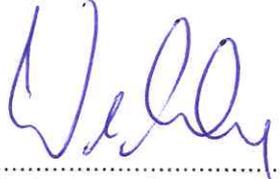
Düren, den 24.05.2018


.....
(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 12.07.2018 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 18.07.2018


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates