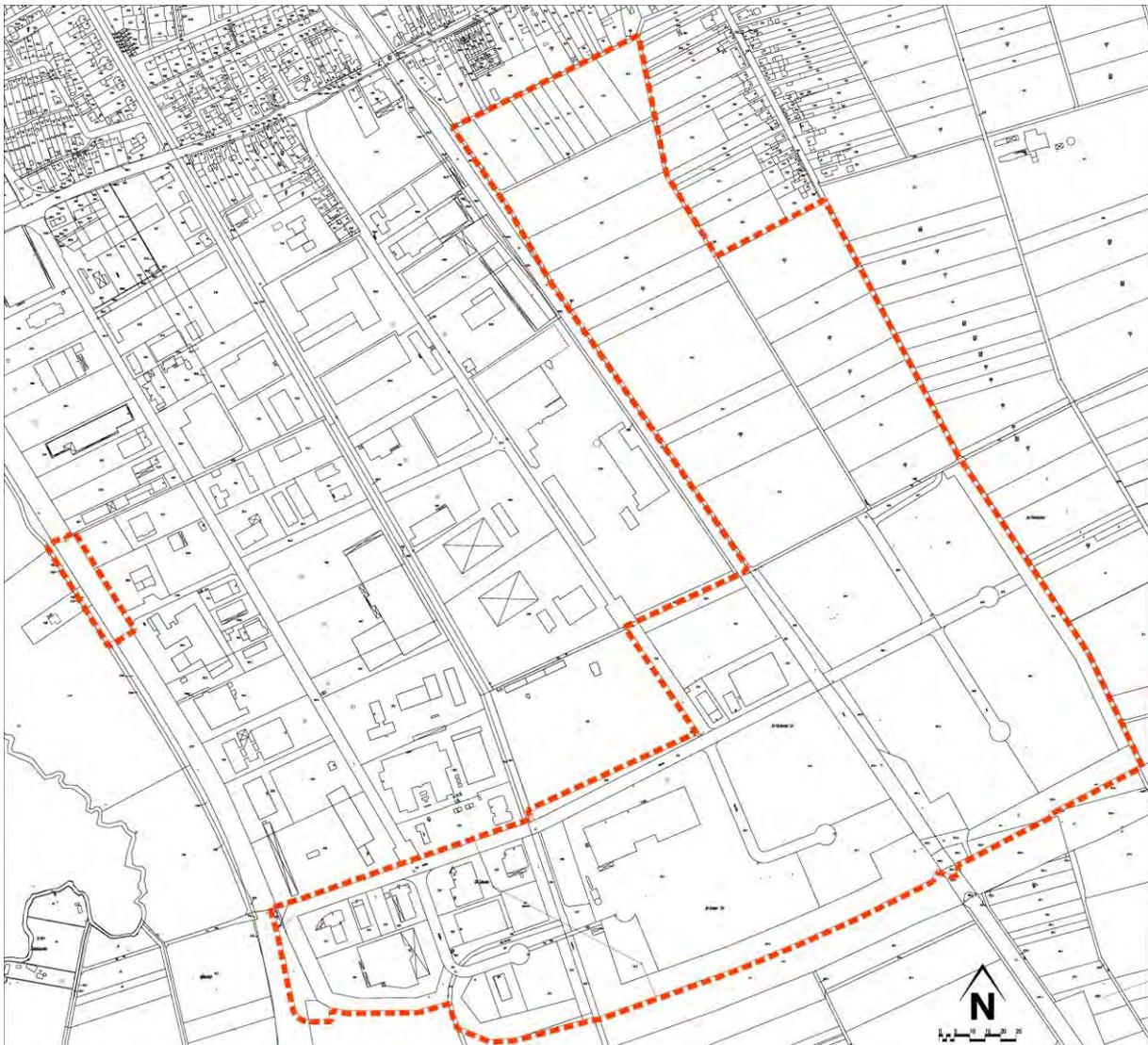


# PLANUNGSVERBAND DÜREN-NIEDERZIER

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“



Geltungsbereich des Bebauungsplans - ohne Maßstab

Stand: März 2018

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 .....	2
2.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.3.	Übergeordnete Planungen .....	4
2.3.1.	Regionalplan.....	4
2.3.2.	Flächennutzungsplan .....	4
2.3.3.	Landschaftsplan.....	4
3.	Inhalt der Planänderung .....	4
4.	Hinweise .....	7
5.	Auswirkungen der Planung .....	9
5.1.	Verkehr .....	9
5.2.	Entwässerung .....	11
5.3.	Artenschutz .....	11
5.4.	Ausgleich .....	13
6.	Planverfahren .....	13
7.	Kosten.....	13
8.	Anlagen.....	13

## **Begründung**

### **zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287**

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ umfasst das Verbandsgebiet des Planungsverbandes Düren - Niederzier. Zu den Aufgaben des Verbandes gehören die verbindliche Bauleitplanung für das Verbandsgebiet sowie die Durchführung sämtlicher Planungs- und Baumaßnahmen zur Erschließung des gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im Auftrag der beiden Mitgliedsgemeinden. Der Verbandsversammlung obliegt das Recht, Satzungen zu erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ ist seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 5. Änderung mit Rechtskraft vom 12.07.2013 geändert. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest.

Die Herrichtung der gewerblichen Bauflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Rurbenden - Talbenden wurde aus Zuschussmitteln der Stadterneuerung gefördert. In den Nebenbestimmungen des Förderbescheides aus dem Jahr 1993 wurde unter anderem festgelegt, dass die Ansiedlung von Distributionszentren (z.B. Speditionen) nicht zulässig ist. Ziel dieses Verbotes war, die Entwicklung eines tatsächlich interkommunalen, d.h. von der Struktur durchmischten Gewerbegebietes sicherzustellen. Im Bebauungsplan ist daher zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass in allen Gewerbe- und Industriegebieten Speditionen und Betriebe der Warendistribution, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, unzulässig sind.

Die Vermarktungssituation des Gewerbegebietes stellt sich seit vielen Jahren schwierig dar. Im Hinblick auf die überlange Vermarktungsdauer und das mittlerweile große Angebot an Gewerbeflächen im Raum Aachen/ Heinsberg ist nicht zu erwarten, dass sich die Vermarktungssituation in absehbarer Zeit signifikant verbessern wird. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass insbesondere der Ausschluss von Distributionsbetrieben die Vermarktung des Gewerbegebietes erschwert hat. Vermehrten Flächennachfragen aus dieser Branche konnte in der Vergangenheit nicht nachgekommen werden.

Eine Auswertung der AGIT Aachen aus dem Gewerbeflächen-Monitoring 2003 bis 2007 hat unter anderem dargelegt, welche besondere Bedeutung die Logistikbranche für den Gewerbegrundstücksmarkt in den letzten Jahren erreicht hat. Jeder dritte Quadratmeter Gewerbefläche in der Region wurde an Unternehmen aus diesem Bereich verkauft. Gerade die Nähe zur A 4 als bedeutsame Ost-West-Achse lässt eine besondere Eignung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Talbenden - Rurbenden für Unternehmen der Logistikbranche erwarten.

Um die Vermarktbarkeit seiner Flächen zu verbessern, hat der Planungsverband Düren Niederzier Ende 2008 beim Fördermittelgeber beantragt, die in den Nebenbestimmungen des Förderbescheides getroffene Festlegung, dass die Ansiedlung von Distributionsbetrieben nicht zulässig ist, aufzuheben. Der Fördermittelgeber hat dem Antrag mit Bescheid vom 04.09.2009 stattgegeben und festgestellt, dass die Zulassung der Ansiedlung von Distributionsbetrieben der Erreichung des angestrebten Förderzweckes nicht entgegensteht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 „Talbenden – Rurbenden“ vollzieht nunmehr planungsrechtlich den Wegfall der einschränkenden Förderbestimmung. Der bisherige generelle Ausschluss von Speditionen und Betrieben der Warendistribution wird insofern im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 folglich aufgehoben. Stattdessen werden hinsichtlich der Speditionen differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete getroffen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen werden die gewerblichen Flächen und die Ausgleichsflächen im nordöstlichen, noch unbebauten Bereich des Plangebietes zudem neu geordnet. In der ursprünglichen Planung waren Grünzüge auf Höhe der Gemeindegebietsgrenze von Düren und Niederzier vorgesehen. Weiterhin verästelten sich die Straßen im nördlichen Bereich. Dies hatte zur Folge, dass verhältnismäßig kleine und somit schwerer zu vermarktende Gewerbeflächen entstanden. Gerade im Hinblick auf die neue Planungsvorgabe, das Gebiet auch für flächenintensivere Logistiker attraktiv zu machen, ist hier eine Neuordnung erforderlich. Statt der Verästelungen der Straße führt nun eine gerade Trasse nach Norden, die in einer Wendemöglichkeit endet. Die einzelnen Grünflächen werden am nördlichen Ende des Plangebietes zusammengefasst. Somit kann hier eine auch für die Fauna attraktive Fläche geschaffen werden, die gleichzeitig als Puffer zwischen Wohnnutzung und den gewerblichen Flächen dient. Die Flächenanteile werden beibehalten.

Eine geplante Verkehrsfläche (Stichstraße) im Süden des Plangebietes wurde bereits durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes (12.07.2013) entnommen, um auch hier eine größere, zusammenhängende Industriefläche zu schaffen.

Die Trasse der Rurtalbahn wird inzwischen baulich verlegt, so dass hier eine Anpassung der Bahnflächen im Bebauungsplan erforderlich wurde. Die angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur wurde verschoben sowie das Baufenster angepasst.

Weitere Planungsziele werden mit der Planänderung nicht verfolgt. Auf die detaillierten gestalterischen Festsetzungen wird weitgehend verzichtet. Die Inhalte der Planänderung werden in Kapitel 3 umfassend erläutert.

## **2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet „Talbenden - Rurbenden“ Bebauungsplan Nr. 13/287 liegt teilweise im Gemeindegebiet Niederzier und teilweise im Stadtgebiet Düren, Kreis Düren. Im Süden wird das Gebiet durch die A4 begrenzt. Im westlichen Verlauf grenzt das Plangebiet an ein bereits bestehendes bebautes Gewerbegebiet. Im Südwesten bildet die B56 (Jülicher Straße) eine Abgrenzung. Östlich sind vorwiegend Acker- und Freiflächen vorzufinden und nördlich grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet der Ortschaft „Huchem-Stammeln“. Das Gebiet ist bereits im südwestlichen Bereich durch gewerbliche Lager- und Produktionshallen bebaut. Weitere Versiegelungen innerhalb des Gebietes finden in Form von Erschließungsanlagen (Straßen z. T. mit Wendehammer) im südlichen Gebietsbereich statt. Im südlichen Bereich verläuft die Bahnlinie der Rurtalbahn (Düren-Jülich-Linnich) durch das Plangebiet. Der nördliche und östliche Plangebietsbereich ist derzeit von Freiflächen in Form von Ackerflächen und landwirtschaftlichen Zuwegungen bestimmt. Östlich des Plangebietes sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Windpark (mit vier Anlagen) sowie Hochspan-

nungsleitungen vorzufinden. Südlich der Autobahn A4 ist das Gebiet von gewerblicher Nutzung überprägt. Der Teilbereich 2 umfasst die Straßenverkehrsfläche der B 56.

## **2.2. Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden – Rurbenden“ seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 5. Änderung mit Rechtskraft vom 12.07.2013 geändert. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest, in denen jeweils unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit und Unzulässigkeit einzelner Nutzungen getroffen werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan große zusammenhängende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan 13/287 Verkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest.

## **2.3. Übergeordnete Planungen**

### **2.3.1. Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) dar. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können. Die Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

### **2.3.2. Flächennutzungsplan**

Die Flächennutzungspläne der Gemeinde Niederzier und Stadt Düren stellen das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der 2. Teilbereich, der als Straßenfläche festgesetzt wird, ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans 13/287 nicht erforderlich.

### **2.3.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

## **3. Inhalt der Planänderung**

Der bisherige generelle Ausschluss von Speditionen und Betrieben der Warendistribution (bisherige textliche Festsetzung: A – Art der Nutzung; Nr. 1.5) wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplans komplett gestrichen.

Unter Nr. 2 bis Nr. 6 der textlichen Festsetzungen werden die Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet zudem nach Abstandsklassen gegliedert. Im Ursprungsbebauungsplan wird hierzu Bezug genommen auf den Abstandserlass und die darin enthaltene Abstandsliste aus dem Jahr 1990. Zwischenzeitlich wurden der Abstandserlass und die Abstandsliste angepasst, so dass im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans 13/287 die derzeit aktuelle Abstandsliste aus dem Jahr 2007 zugrunde gelegt wird.

Die Gliederung nach Abstandsklassen begründet sich zum einen nach den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes und den notwendigen Schutzabständen zur Wohnbebauung an der Bahnhofstraße/ Dürener Straße in der Ortslage Huchem-Stammeln. Zum anderen werden bestimmte Betriebsarten auch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sie den angestrebten Gewerbegebietscharakter des Gewerbegebietes stören (z.B. Kompostieranlagen, Schrottplätze, Tierhaltung).

Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind nach Abstandserlass 1990 (Nr. 148), der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wie auch nach aktuellem Abstandserlass 2007 (Nr. 157), der im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird, der Abstandsklasse V zugeordnet. Demnach ist für derartige Betriebe im Bebauungsplan ein Schutzabstand zur Wohnbebauung von 300 m einzuhalten.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 liegen weniger als 300 m von Wohnbebauung entfernt. In GE 1 und GE 2 im Norden des Plangebietes bleiben Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen daher weiterhin aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ausgeschlossen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 kann ein solcher Betrieb jedoch in allen Gebieten und somit auch im GE 1 und GE 2 im Einzelfall zugelassen werden, wenn für den konkreten Betrieb durch Gutachten nachgewiesen ist, dass hierfür ein geringeres Abstandserfordernis vorliegt.

Das GE 4 umfasst die Gewerbegrundstücke in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle. Das städtebauliche Plankonzept sieht in der exponierten Lage zur Autobahn eine hochwertige und repräsentative Architektur vor, die auf das Gewerbegebiet aufmerksam machen soll. Aus diesem Grund sind hier gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 nur Betriebe zugelassen, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit oder Betriebscharakteristik vornehmlich in mehrgeschossigen Gebäuden betrieben werden (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Forschungs- und Entwicklungsbereiches). Da Speditionen und Betriebe der Warendistribution dieser städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, bleiben sie im GE 4 auch weiterhin ausgeschlossen.

Im GE 3 und im GI, in denen der Ausschluss von Speditionen ausschließlich durch die entgegenstehenden Förderbestimmungen begründet war, werden Speditionen und Betriebe der Warendistribution künftig zugelassen. Diese Gebiete halten den Schutzabstand von 300 m zur Wohnbebauung in Huchem-Stammeln ein. In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 wird daher für das GE 3 und das GI die Nr. 157 gem. aktuellem Abstandserlass (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) nicht in die Auflistung der unzulässigen Betriebsarten aufgenommen. Die Gebiete GE 3 und GI umfassen etwa zwei Drittel der Bauflächen im Plangebiet. Etwa die Hälfte dieser Flächen ist bislang noch nicht vermarktet und kann dementsprechend zukünftig durch Logistikbetriebe belegt werden.

Neben der Zulässigkeit von Spedition werden im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans 13/287 die Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss weiter konkretisiert. Die textliche Festsetzung Nr. A 1.3 wird wie folgt neu gefasst:

*„1.3 Einzelhandelsbetriebe jeder Art, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zugelassen werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Ver-*

*kaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.“*

Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Es ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die Höchstverkaufsgrenze von 150 m<sup>2</sup> ist mit Blick auf die in Düren und Niederzier anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden. In Bezug auf die Verkaufsflächenbegrenzung wird auf die Bestandskenntnisse der Handwerkskammer zurückgegriffen. Die maximale Verkaufsfläche soll über den ortstypischen Umfang nicht hinausgehen.

Durch diese Festsetzung soll das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von produzierenden Betrieben mit Annexhandel attraktiv bleiben und zugleich auf die aktuelle Rechtsprechung zum Annexhandel regiert werden.

Auf eine Beschränkung auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente wird abgesehen. Aufgrund der restriktiven Verkaufsflächenbeschränkung und der Beschränkung auf Waren, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Hauptbetrieb stehen, sind schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten. Insgesamt soll das Plangebiet auch in Übereinstimmung mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Düren und der „Festlegung zentraler Versorgungsbereiche“ der Gemeinde Niederzier vom Einzelhandel freigehalten werden, um die in diesen Konzepten enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und den Einzelhandel insgesamt zu steuern.

Ferner wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben als Gewerbebetriebe aller Art in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„1.2 Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO“*

Die Festsetzung dient der Bewahrung der Eigenart des Gewerbegebiets und verhindert eine Beeinträchtigung der sonstigen städtebaulichen Zielsetzung für das interkommunale Gewerbegebiet in Form von nicht störenden Gewerbebetrieben. Eine Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von hierzu in besonderer Weise geeigneten Nutzungen („Trading-Down“), d.h. Typen von Vergnügungstätten und Bordellangeboten soll durch diese ergänzte Festsetzung vermieden werden.

Des Weiteren wird im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 entsprechend der im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln folgende Festsetzung in den Plan aufgenommen:

*„1.9 Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden und einer der Abstandsklassen I – IV nach dem Anhang 1 des Leitfadens – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. Überarbeitete Fas-*

*sung aus Nov. 2010) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zuzuordnen sind. Der Leitfaden liegt zur jederzeitigen Einsichtnahme zusammen mit dieser Planurkunde bei der Stadt Düren und der Gemeinde Niederzier aus.“*

Die Festsetzung dient dem Schutz der in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen und stärkt zudem den Charakter eines Gewerbegebietes für nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Im Rahmen der 1. erneuten Offenlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 Talbenden – Rurbenden ist eine Stellungnahme der BUND Kreisgruppe Düren eingegangen, in der die Durchführung einer Artenschutzprüfung gefordert wurde (vgl. auch 5.3). Die Artenschutzprüfung hatte zum Ergebnis, dass CEF-Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sind. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird daher folgende Festsetzung E in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„E Artenschutzrechtlicher Ausgleich*

*Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Feldlerchen und Rebhühnern sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzunehmen. Der Vollzug des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhühner wirksam sind.*

*Für das interkommunale Gewerbegebiet Talbenden - Rurbenden besteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 140.000 Ökopunkten bzw. 3,5 ha. Diese Kompensationsmaßnahmen werden über das Ökokonto „Artenschutz Stadt Düren“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft abgegolten.“*

#### **4. Hinweise**

Im Rahmen der Offenlage sowie der 1.erneuten Offenlage sind diverse Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Die Vorschriften des Denkmalschutzes sind zu beachten.

#### **Baugrund**

Das Planungsgebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ 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. **Die aktive Grundwassermessstelle der RWE Power AG im Plangebiet (57078) ist zu erhalten und während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.**

**Erdbebengefährdung: Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischen Unterklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.**

### **Schutzstreifen der RWE**

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4 m erreichen. Anpflanzungen entlang der Hochspannungsleitung der RWE Deutschland AG sind so anzupflanzen, dass sie nicht bis in die Schutzzone der Leitung hineinwachsen.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Wuchsgröße erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

### **Kampfmittel**

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegen, wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Bezüglich der Errichtung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen sind die Vorgaben des § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz über die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zu beachten.

## **Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Art. 5 VogelschutzRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

## **Technische Normen**

Die genannten technischen Normen (DIN) liegen zur jederzeitigen Einsichtnahme zusammen mit dieser Planurkunde bei der Stadt Düren und der Gemeinde Niederzier aus.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Verkehr**

Sowohl einzelne Bürger als auch der Landesbetrieb Straßen NRW machten im Rahmen der ersten Offenlage auf Bedenken hinsichtlich der Verkehre im Plangebiet aufmerksam, da durch die in Zukunft zulässigen Speditionen ein gesteigertes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Daher wurde in einer Untersuchung<sup>1</sup> die Gesamtsituation des Plangebietes beleuchtet. Es wurde ein worst-case Ansatz gewählt, das heißt es wurde angenommen, dass alle Flächen, auf denen Logistiker etc. zulässig sind, auch so genutzt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zur Zeit der Gutachtererstellung angenommen wurde, dass auf insgesamt ca. 15 ha die Zulässigkeit von Logistikbetrieben gegeben sein wird. Nach aktuellem Planstand soll die Zulässigkeit von Speditionen ausschließlich in den GI und im GE 3 ermöglicht werden. Insofern stellt das Verkehrsgutachten hinsichtlich der durch Speditionen zu belegenden Flächen einen worst-case dar. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die folgenden drei Szenarien erstellt:

- Szenario 1: Ansiedlung von Logistikunternehmen der Kategorie 1 (mit niedrigem Lkw-Aufkommen und niedriger Beschäftigtenzahl)
- Szenario 2: Ansiedlung von Logistikunternehmen der Kategorie 2 (mit mittlerem Lkw-Aufkommen und mittlerer Beschäftigtenzahl)
- Szenario 3: Ansiedlung von Logistikunternehmen der Kategorie 3 (mit hohem Lkw-Aufkommen und hoher Beschäftigtenzahl)

Dementsprechend wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens sowohl Betriebe mit einem hohen Pkw-Aufkommen als auch Betriebe mit einem hohen Lkw-Aufkommen berücksichtigt.

Zur Erschließung der für Speditionen und Betriebe der Warendistribution potenziell vorgesehenen Flächen sollte grundsätzlich eine konzeptionelle Lösung im Vordergrund stehen, die zusätzliche Verkehre über die Bahnhofstraße mit ihrer angrenzenden Wohnbebauung vermeidet. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden zwei Varianten vorgeschlagen:

---

<sup>1</sup> BSV 2013: Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“

In der Variante 1 erfolgt die Anbindung der zusätzlichen Verkehre an die B 56 von/nach Norden sowie nach Süden über die Industriestraße. Dies erfordert einen Umbau der bestehenden Einmündung B 56/Industriestraße mit Anlage eines Linksabbiegestreifens in der nördlichen Zufahrt der B 56 und entsprechenden Anpassungen in der Zu-/Ausfahrt der Industriestraße (~~Rückbau~~Anpassung der Dreiecksinsel) sowie eine Erneuerung der Lichtsignalanlage mit Anpassung der Signalsteuerung. Die Führung der Verkehre von Süden erfolgt über die Abzweigung in den Talbenden; hierzu ist keine Anpassung der dortigen Situation gegenüber dem Bestand erforderlich.

In der Variante 2 erfolgt die Anbindung aller zusätzlichen Verkehre über Talbenden. Dies erfordert einen Ausbau des heute als Abzweigung ausgebildeten Knotenpunkts B 56/Talbenden zu einer vollwertigen lichtsignalgeregelten Einmündung mit Anlage eines Linksabbiegestreifens in der nördlichen Zufahrt der B 56 sowie Anpassung im Talbenden. An der Einmündung B 56/Industriestraße ist hierbei keine Anpassung gegenüber dem Bestand erforderlich.

Beide Varianten sind aus verkehrlicher Sicht zur Erschließung des Gewerbegebiets geeignet, so dass die Ansiedlung von Logistikunternehmen im Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“ auf den hierfür vorgesehenen Flächen grundsätzlich möglich ist. In beiden Erschließungsvarianten ist selbst bei einer ausschließlichen Ansiedlung von Logistikunternehmen mit hohem Lkw-Aufkommen und hoher Beschäftigtenzahl (Kategorie 3) das zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos abzuwickeln. In beiden Varianten ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens in der B 56 unabdingbar, um die Bahnhofstraße mit ihrer angrenzenden Wohnbebauung nicht zusätzlich zu belasten. In Folge dessen erfordern beide Erschließungsvarianten einen Knotenpunktausbau bzw. -umbau, in Variante 1 mit Erneuerung der Lichtsignalanlage und Anpassung der Signalsteuerung, in Variante 2 mit Errichtung einer neuen Lichtsignalanlage. Somit sind in beiden Varianten bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen in ähnlichem Umfang erforderlich. Aus verkehrstechnischer Sicht sind beide Varianten gleich zu bewerten. Die Erschließungsvariante 1 bietet den Vorteil, dass für den Ausbau der Einmündung B 56/Industriestraße bereits ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Somit ist die Umsetzung dieser Variante einfacher durchsetzbar.

Die Erschließungsvariante 1 wird deshalb als Vorzugsvariante weiter betrachtet. Aufgrund des Alters der Verkehrsuntersuchung und möglicher Entwicklungen im Verkehr wurde zudem eine ergänzende Verkehrszählung vorgenommen und die Ergebnisse in einer Stellungnahme des Verkehrsgutachters dargelegt<sup>2</sup>. Diese bestätigt, dass auch weiterhin das zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos abgewickelt werden kann.

Zur Planungsrechtlichen Absicherung dieser Maßnahme werden die erforderlichen Flächen für den Linksabbieger im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans 13/287 als zweiter Teilbereich festgesetzt. Für die Aufstellspur inklusive Verziehungstreifen werden ca. 100 m angesetzt. Zusätzlich kann zur Entlastung der Bahnhofstraße das Einbiegen in diese durch Lkw verboten werden. Der Knotenpunkt von Industriestraße und Rurbenden soll in einen vollwertigen Kreisel umgebaut werden; die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hierzu wurden durch den Bebauungsplan C 25 durch die Gemeinde Niederzier geschaffen und sind in der Zwischenzeit realisiert worden.

---

<sup>2</sup> BSV 2017: „Ergänzende Verkehrszählung mit Auswertung, Vergleich der Zählraten, Überprüfung möglicher neuer Entwicklungen und Stellungnahme zur Gültigkeit der Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“

Flankierend wird eine Unterbrechung der Neuen Straße im Bereich der Grenze zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung für Lkw geplant, um insbesondere diesen Bereich zusätzlich zu entlasten. Die Maßnahmen sollen möglichst zeitnah umgesetzt werden. Die dafür erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Düren sind bereits erfolgt und die Umsetzung der Maßnahme soll noch in diesem Jahr erfolgen. **Entsprechende Angebote sind bereits eingeholt.**

### **5.2. Entwässerung**

Im Verfahren wurden Bedenken des Wasserverbandes Eifel-Rur geäußert, dass die Kapazität der vorhandenen Rückhaltebecken und die Leistungsfähigkeit des „Langer Graben“ überlastet ist. Die letzte Untersuchung des Fließgewässers erfolgte im Jahre 1994. Aufbauend hierauf wurde eine neue Untersuchung<sup>3</sup> unter Berücksichtigung des neuen Regenrückhaltebeckens an der BAB 4, der Hochwasserentlastung Huchem-Stammeln sowie dem aktuellen Nutzungszweck der Flächen im Plangebiet erstellt. Zunächst wurde mit Hilfe eines Modells der Oberflächenabfluss aus den Teileinzugsgebieten bei einem maßgeblichen 100-jährigen Regenereignis ermittelt. Anschließend sind diese Wassermengen, reduziert um den Abschlag an der Hochwasserentlastung Bahnhofstraße, verwendet worden, um eine Berechnung der Wasserspiegel durchzuführen. Dabei zeigte sich, dass es in der Grabenstraße auf Höhe des TÜV-Geländes zu Ausuferungen kommen wird. Kleinere Wasseraustritte sind im Bereich Talbenden zu erwarten. An manchen Stellen ist der Lange Graben voll gefüllt, aber es treten noch keine Ausuferungen auf. Unterhalb des Abschlages Bahnhofstraße treten keine Ausuferungen mehr auf.

### **5.3. Artenschutz**

Im Rahmen der 1. erneuten Offenlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 Talbenden – Rurbenden ist eine Stellungnahme der BUND Kreisgruppe Düren eingegangen, in der die Durchführung einer Artenschutzprüfung gefordert wurde. Die BUND Kreisgruppe Düren weist darauf hin, dass ein Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich des Vorkommens von Rebhuhn und Feldlerche wurde durch das Büro Hering Consult Umwelt- und Landschaftsplanung erarbeitet. Insgesamt wurden sechs Begehungen durchgeführt. Die Artenschutzprüfung verdeutlicht, dass im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche bestehen, für das Rebhuhn ist dies ebenfalls recht wahrscheinlich. Allerdings konnte bei den Kartierungen nur ein Rebhuhn-Paar kartiert werden. Darüber hinaus wurde mit gewisser Unsicherheit ein rufendes Rebhuhn wahrgenommen.

---

<sup>3</sup> Dr. Jochims & Burtscheid 2014: Hydraulischer Nachweis Langer Graben



**B-Plan Nr. 13/287 Niederzier  
 Talbenden-Rurbenden**  
 Kartierung von Feldlerche und Rebhuhn  
 Auftraggeber: Planungsverband  
 Düren - Niederzier  
 Rathausstr. 8  
 52382 Niederzier

- Feldlerche  
(Konstruierter Revierrmittelpunkt)
- Ein Rebhuhnpaar  
kartiert am 18.05.2015
- Rufendes Rebhuhn?  
Aufgrund des hohen  
Lärmpegels (Autobahn)  
nicht eindeutig;  
kartiert am 10.7.2015

Revierverschiebungen:  
 Durch landwirtschaftliche Nutzungen  
 kann es bei der Feldlerche zu nicht  
 unerheblichen Revierverschiebungen  
 kommen.

- Nicht verortete Vogelarten  
 Nahrungsgäste (NG), Durchzügler (DZ)  
 Brutvogel (B), Brutverdacht (BV)
- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Amsel B           | Kohlmeise B       |
| Buchfink B        | Mäusebussard NG   |
| Blaumeise B       | Mönchsgrasmücke B |
| Blut-Hänfling DZ  | Nilgans DZ        |
| Dompfgrasmücke B  | Rabenkrähe B      |
| Eieler B          | Raudschwalbe NG   |
| Feldlerche B      | Rebhuhn BV        |
| Gelammer B        | Ringeltaube NG    |
| Grauscher NG      | Rohrhammer BV/DZ  |
| Grünfink B        | Singfroschel B    |
| Hausrotschwanz B  | Star B            |
| Hausperling B     | Stieglitz BV      |
| Heckenbraunelle B | Sumpfrohsänger B  |
| Jagdfasan DZ      |                   |

- Bebauungplangrenze
- Grenze des Untersuchungsraumes

Planungsgrundlage:  
 Bezirksregierung Köln, Abt. GE/ÖBasis, NRW, 2015.  
 Bearbeiter: Rolf Hering, Juli 2015

**Hering Consult**  
 Umwelt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph  
 Rolf Hering

Altstr. 72      Fon: 0241-54554  
 52066 Aachen      Fax: 0241-613399  
 E-Mail: info@hering-consult.de

Baumaßnahmen im Plangebiet werden zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, so dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben ist.

Für das interkommunale Gewerbegebiet Talbenden - Rurbenden besteht zur Kompensation der betroffenen Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn ein Kompensationsbedarf von ca. 3,5 ha. Geeignete Maßnahmenflächen hierfür stehen im Ökokonto „Artenschutz Stadt Düren“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung. Die Flächen liegen im durch die Untere Naturschutzbehörde aufgezeigten Suchraum für planungsrelevante Feldvogelarten im Südosten des Stadtgebietes von Düren. Hier sind schon im näheren Umfeld (ca. 1000 m in Girebelsrath, Gemeinde Merzenich) Maßnahmenflächen durch die Stiftung hergestellt worden. Der Nachweis der Funktionalität dieser Maßnahmen ist durch ein Monitoring belegt. Weiterhin wird direkt angrenzend eine CEF-Maßnahme für planungsrelevante Feldvogelarten (hier Feldlerche und Rebhuhn) für den Bebauungsplan Nr. 12/383 "Wohnpark Birkesdorf" der Stadt Düren angelegt. Der Planungsverband erwirbt von der Rheinischen Stiftung insgesamt 140.000 Ökopunkte (nach dem Bewertungsverfahren des LANUV, September 2008) aus dem Ökokonto „Artenschutz Stadt Düren“. Dies entspricht – die aus den Ökokontomaßnahmen „Artenschutz Stadt Düren“ resultierende Aufwertung zugrunde gelegt – einer Ökokontofläche von 35.000 m<sup>2</sup>. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgte durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Düren und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

#### 5.4. Ausgleich

Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 keine Neuversiegelungen im Vergleich zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen sind, ist kein weiterer ökologischer Ausgleich erforderlich. Die im vorliegenden Planverfahren beschriebenen Kompensationsmaßnahmen stellen ausschließlich eine artenschutzrechtliche Kompensation dar.

#### 6. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktbarkeit des Gewerbe- und Industriegebietes, ohne die angestrebte durchmischte Struktur des Gewerbegebietes aufzugeben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sollte die Änderung ursprünglich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden jedoch weitere Untersuchungen sowie eine Plananpassung erforderlich, so dass ein Wechsel in das Regelverfahren erfolgte. Zur Offenlage wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach § 2a zusammengefasst wurden. Dieser Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ist eine Stellungnahme eingegangen, die auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten (Feldlerche und Rebhuhn) im Plangebiet verwies. Aufgrund dessen wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Hering Consult Umwelt- und Landschaftsplanung durchgeführt. Die Artenschutzprüfung verdeutlichte, dass im Zuge der Planung das Bereitstellen von Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich ist. Nach Einarbeitung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in die Planunterlagen ~~wird~~ wurde nun die 2. erneute Offenlage durchgeführt.

Darüber hinaus wurden nach der ~~1.~~ **ersten und zweiten** erneuten Offenlage aufgrund eingegangener Stellungnahmen weitere Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden einige redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.

#### 7. Kosten

Kosten entstehen durch die Bebauungsplanänderung, vorbehaltlich der Ingenieurskosten, nicht.

#### 8. Anlagen

- Teil B der Begründung – Umweltbericht
- BSV März 2013: Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“
- BSV Juni 2017: „Ergänzende Verkehrszählung mit Auswertung, Vergleich der Zählraten, Überprüfung möglicher neuer Entwicklungen und Stellungnahme zur Gültigkeit der Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“
- Dr. Jochims & Burtscheid Januar 2014: Hydraulischer Nachweis Langer Graben
- Büro Hering Consult Umwelt- und Landschaftsplanung August 2015: Artenschutzgutachten zu Feldlerche und Rebhuhn

**Planungsverband Düren-Niederzier**

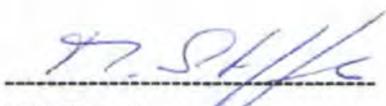
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/287 – „Talbenden-Rurbenden“

Satzungsbeschluss – Stand: März 2018

---

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (**rot gekennzeichnete Textstellen**) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Düren, den 03.04.2018



(Steffens)

Amt für Stadtentwicklung – Planung –

Die vorstehende Begründung enthält die von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Düren-Niederzier beschlossenen Ergänzungen (**rot gekennzeichnete Textstellen**) und wird gemäß dem Beschluss der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Düren-Niederzier vom 16.04.2018 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 11.07.2018



(Koschorreck)

(Verbandsvorsitzender)

Niederzier, den 16.07.2018



(Heuser)

(Verbandsvorsteher)