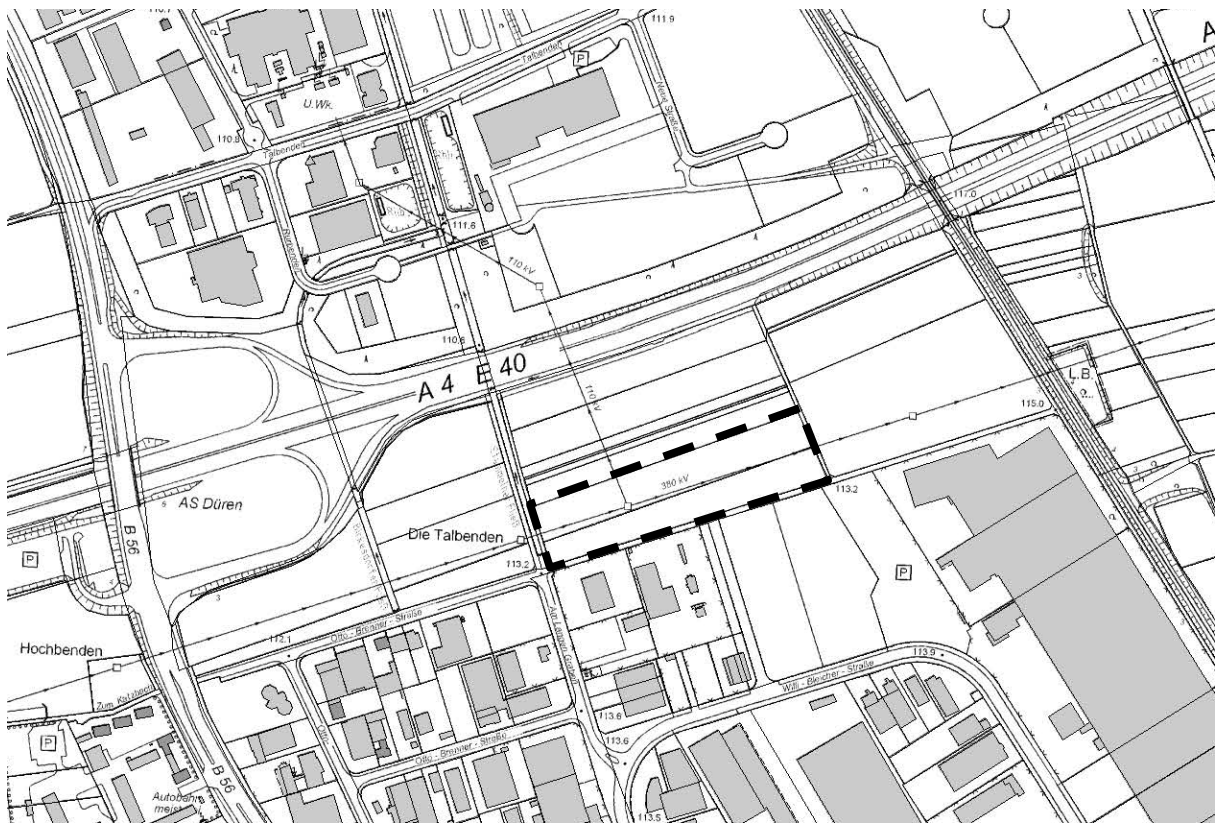


STADT DÜREN

Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214



„Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf



© tim.online/ GeoBasisNRW
Übersichtsplan ohne Maßstab

Teil A der Begründung

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Teil A: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Derzeitiges Planungsrecht / Bebauungspläne	4
1.3 Verfahren	5
1.4 Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
1.5 Lage und Abgrenzung	6
1.6 Bestand	6
1.7 Erschließung	6
1.8 Innere verkehrliche Erschließung	6
1.9 Ver- und Entsorgung	7
1.10 Werbeanlagen	7
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.1 Landesentwicklungsplan NRW	8
2.2 Regionalplanung	8
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Landschaftsplan	8
3. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	8
3.1 Mindestanforderung	8
3.2 Standortwahl der Bebauung	8
3.3 Regenerative Wärme- und Energiegewinnung	9
3.4 Umgang mit Freiflächen	9
3.5 Ermöglichung von Gründächern	9
4. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	9
4.1 UVP - Pflicht	9
4.2 Immissionssituation	9
4.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	12
4.4 Orts- und Landschaftsbild	12
4.5 Boden / Gründung / Altlasten	12
4.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	14
4.7 Artenschutzprüfung	15
4.8 Gewässerschutz	16
4.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	16
4.10 Flächen von Versorgungsleitungen	16
4.11 Störfallrecht	19
4.12 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft	19
4.13 Verkehr	19
4.14 ÖPNV	20
4.15 Belange des Hochwasserschutzes	20
4.16 Sachgüter / Sonstige Belange	20
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
5.1 Art der baulichen Nutzung (zu Punkt 1 der textlichen Festsetzungen und zu den zeichnerischen Festsetzungen)	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung (zu Punkt 2 der textlichen Festsetzungen und zu den zeichnerischen Festsetzungen)	21
5.3 Maßnahmen innerhalb der Schutzflächen für die Hochspannungsleitungen und den Hochspannungsmast (zu Punkt 3 der textlichen Festsetzung)	21
5.4 Nebenanlagen (zu Punkt 4 der textlichen Festsetzung)	21
5.5 Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang (zu Punkt 5 der textlichen Festsetzung)	22
	2

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zu Punkt 7 der textlichen Festsetzung und zu den zeichnerischen Festsetzungen)	22
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zu Punkt 8 der textlichen Festsetzung)	22
5.8	Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (zu Punkt 9 der textlichen Festsetzung)	22
5.9	Stellplatzanlagen (zu Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften)	23
5.10	Werbeanlagen (zu Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften)	23
5.11	Sonstige Planzeichen, Kennzeichnungen und Hinweise	23
6.	FLÄCHENBILANZ	25
7.	UMSETZUNG	25
8.	GUTACHTEN UND WEITERE ANLAGEN	26

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der 14. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung und Erschließung einer Stellplatzanlage der nördlichen Flächen des bestehenden Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ geschaffen werden. Das Änderungsgebiet soll als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden, um die Herstellung von Stellplätzen zu ermöglichen. Hierbei sollen zum einen die 300 PKW und 16 LKW - Stellplätze ersetzt werden, die auf den südlich angrenzenden Flurstücken 431 und 402 entfallen müssen, da hier eine neue Produktionshalle entstehen wird. Zum anderen müssen weitere Stellplätze geschaffen werden, da die heutige Beschäftigtenzahl des dort ansässigen Betriebes nach Realisierung des neuen Gebäudes kurzfristig von ca. 1.300 auf 1.500 Beschäftigte ansteigen wird. Über einen langfristigen Zeitraum wird ein weiterer Beschäftigtenzuwachs angestrebt. Daher soll eine Stellplatzfläche geplant werden, die nach heutigem Planungsstand ca. 24 LKW und 522 PKW - Stellplätze umfasst.

Der benachbarte Betrieb verfolgt das Ziel, den Mitarbeitenden alternative Beförderungsmöglichkeiten anzubieten, wie zum Beispiel E - Bikes. Diese Möglichkeiten sollen auf der Stellplatzfläche geschaffen werden.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/214, mit der 4., 5. und 12. Änderung sind gewerbliche Flächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke haben überwiegend Tiefen von ca. 50 m. Ziel der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes war es, gewerbliche Flächen für kleinere bis mittlere Betriebe bereitzustellen. Diese Kapazität wurde bisher nicht abgerufen. Hinzu kommen Einschränkungen durch vorhandene Leitungen (Gas, Hochspannungsfreileitungen etc.) und deren Schutzzonen sowie durch das Stammelner Fließ, die es nur wenigen Betrieben ermöglichen, die Flächen zu nutzen.

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Flächen werden bisher für die Landwirtschaft genutzt.

Ziel der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 „Im Großen Tal“ ist es, die Umnutzung einer Teilfläche als Stellplatzfläche / Parkplatz für den angrenzenden Betrieb zwischen dem Bestandsgewerbegebiet und der Autobahn unter Beachtung der vorhandenen Restriktionen zu ermöglichen. Mit der Änderung wird die öffentliche Erschließung des Änderungsgebietes und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes gesichert.

1.2 Derzeitiges Planungsrecht / Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12/214 „Im Großen Tal“ ist seit dem 12.04.1980 rechtskräftig. Seitdem gab es zahlreiche Änderungsverfahren. Dazu zählen folgende Änderungen, die für das Änderungsgebiet Bedeutung haben:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 vom 15.09.1994

Erstmalige Festsetzung des Änderungsgebietes der 14. Änderung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen wurde jenseits der Bahntrasse festgesetzt.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 vom 08.05.1999

Mit der 5. Änderung wurden alle vorherigen Änderungen und der Ursprungsplan ersetzt. Innerhalb der 5. Änderung wurden erstmalig Bepflanzungsvorschriften im Änderungsgebiet festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden auf Flächen innerhalb des Gewerbegebietes verortet. Die Ausgleichsmaßnahmen jenseits der Bahntrasse konnten auf Grund dessen entfallen.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 vom 10.12.2001:

Durch die 6. Änderung wurde die Zufahrt von der Willi-Bleicher-Straße in Richtung Westen verlagert.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 vom 07.05.2015:

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung und ersetzt die textlichen Festsetzungen.

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 im Jahr 2020:

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 sollte die Neustrukturierung der nördlichen Gewerbegebiete steuern und planungsrechtlich die Ansiedlung eines bestimmten Betriebes vorbereiten. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde das Verfahren nicht abgeschlossen. Auf die erarbeiteten Ergebnisse kann für die 14. Änderung teilweise zurückgegriffen werden, da es sich um eine Teilfläche der 13. Änderung handelt.

1.3 Verfahren

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 „Im Großen Tal“ wird als Angebotsplanung durchgeführt. Zwar ist der Planungsanlass der Stellplatzbedarf des angrenzenden Betriebes, gleichzeitig soll das neu entstehende Planungsrecht auch anderen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden können, falls der benachbarte Betrieb die Flächen nicht oder nicht mehr benötigt. Die Erkenntnis, dass das heute bestehende Planungsrecht wegen der bestehenden Einschränkungen nicht ausgefüllt wird, ergibt sich unabhängig von dem Stellplatzbedarf des benachbarten Betriebs.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da diese sowohl im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 13.10.2019 als auch im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Mai 2020 bis 19. Juni 2020 schon beteiligt wurde. In beiden Verfahrensschritten wurde von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

1.4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 14. Änderung umfasst ca. 21.000 m².

Die 14. Änderung dieses Bebauungsplanes soll folgende Inhalte haben:

- Vergrößerung der bisherigen GE - Fläche im Änderungsbereich,
- Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8,
- Festsetzung einer großflächigen Stellplatzfläche (Ersatzfläche für bestehende Stellplatzanlage an der Willi - Bleicher - Straße 36), sowie Sicherung der öffentlichen Erschließung der nördlichen Gewerbegrundstücke,
- Überplanung der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzten Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Festsetzung von Grün- / Ausgleichsflächen (intern und extern).

Im Änderungsgebiet sind zahlreiche Einschränkungen zu beachten (siehe Anlage 1):

- ein Hochspannungsmast mit Schutzradius,
- Hochspannungstrassen (380 kV / 110 kV) mit jeweils beidseitigen Schutzstreifen,
- zwei unterirdische Gasleitungen mit jeweils beidseitigen Schutzstreifen,
- Kommunikationskabel parallel zum Stammelner Fließ,
- das Stammelner Fließ (außerhalb des Plangebietes).

Aus den Schutzanforderungen resultieren folgende Einschränkungen:

Innerhalb der Schutzzonen sind die Vorgaben der Netzbetreiber zu Höhenentwicklung, Freihaltezonen um die Masten und zu Anpflanzungen zu beachten.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Des Weiteren ergeben sich aus der Höhenentwicklung des Geländes Einschränkungen bzgl. der Entwässerung des Änderungsgebietes.

1.5 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/214 „Im Großen Tal“. Es betrifft die Flurstücken 20 und 21 in der Gemarkung Birkesdorf Flur 21.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Birkesdorf in Düren, innerhalb des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ zwischen der BAB 4 und der Bundesstraße B 56.

Im Norden führt in einem Abstand von 150 m die BAB 4 am Änderungsbereich vorbei. Nördlich der BAB 4 wiederum schließt das Gewerbe- und Industriegebiet Talbenden / Rurbenden an.

Östlich ist das Änderungsgebiet zurzeit durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, auf denen zukünftig das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Vegetationsflächen erweitert werden kann. In ca. 250 m Entfernung werden die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Bahntrasse unterbrochen.

Südlich wird das Änderungsgebiet durch einen Feldweg begrenzt, der die Verlängerung der Otto-Brenner-Straße bildet. Südlich schließt der erschlossene und bebaute Teil des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ an.

Im Westen grenzt das Änderungsgebiet an das Stammelner Fließ.

1.6 Bestand

Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt.

Das Stammelner Fließ begrenzt die Fläche im Westen, hier befinden sich einige Gehölze, die außerhalb des Plangebietes liegen. Weitere Gehölze oder Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Westlich und östlich außerhalb des Änderungsgebietes liegen zwei Strommasten einer 380 kV-Hochspannungstrasse (Amprion), die von Westen nach Osten verläuft. Entlang dieser Hochspannungstrasse verläuft ein beidseitiger Schutzstreifen von 36 m.

Im westlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich ein kleinerer Strommast einer 110 kV -Hochspannungstrasse (Westnetz), die an die 380 kV - Hochspannungstrasse anschließt und im rechten Winkel dazu in nördliche Richtung verläuft. Entlang dieser Hochspannungstrasse ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 15,5 m einzuhalten.

Im Süden des Änderungsgebietes liegen zwei unterirdische Gasleitungen der Betreiber Open Grid GmbH und Gascade GmbH. Beide Leitungen verlaufen parallel zur Otto-Brenner-Straße durch das gesamte Änderungsgebiet. Die Leitungen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht gesichert.

1.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt im Südwesten über die Otto - Brenner - Straße und Am langen Graben sowie im Südosten über das Flurstück 364 mit Anbindung an die Willi - Bleicher - Straße.

1.8 Innere verkehrliche Erschließung

Die festgesetzte Fläche für öffentliche Erschließung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die noch nicht realisiert wurde, wird unverändert in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Sie teilt die zukünftige Stellplatzfläche in einen östlichen und westlichen Bereich.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Von hier aus werden die Stellplatzflächen angeschlossen. Darüber hinaus kann die Stellplatzfläche im Südwesten über den Eckbereich Otto-Brenner-Straße / Am Langen Graben angefahren werden.

1.9 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die jeweiligen Versorgungsträger oder alternativ über den bestehenden Betrieb sichergestellt und ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Das Plangebiet kann über die geplante Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Otto-Brenner-Straße angeschlossen werden. Eine Versorgung mit Erdgas und Telekommunikation ist nicht notwendig.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nicht notwendig.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Düren wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 und W 331 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG - sicherzustellen und jeweils in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Bereitstellung von 96 m³/h über 2 h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Düren ist sichergestellt.

Entwässerungsplanung

Gemäß Stellungnahme der Stadtentwässerung Düren vom 11.01.2022 bestehen für den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal an der Otto-Brenner Straße / Am Langen Graben für das Regen- und Schmutzwasser keine Restriktionen. Das Änderungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenklärbeckens, so dass hier keine gesonderte Behandlung auf dem Grundstück stattfinden muss.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Gebäude stehen ausreichend Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung.

1.10 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 nicht vorgesehen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW (Stand 2016) stellt für den Bereich des Änderungsgebietes „Siedlungsraum“ dar. Die weitere unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes im Westen und Süden ist ebenfalls als „Siedlungsraum“ dargestellt. Das östlich zum Änderungsgebiet angrenzende Gebiet östlich der Bahntrasse ist als „Freiraum“ dargestellt.

Es entsteht kein Konflikt zwischen Planung und Darstellung im Landesentwicklungsplan NRW.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008), stellt den Bereich des Änderungsgebietes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GiB) dar. Die weitere unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes im Westen und Süden ist ebenfalls als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt. Das östlich zum Änderungsgebiet angrenzende Gebiet östlich der Bahntrasse ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Es entsteht kein Konflikt zwischen der Planung und der Darstellung im Regionalplan.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Düren, bekannt gemacht am 19.05.1999, stellt für den Bereich des Änderungsgebietes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Lediglich die Anbauverbotszone ist als Grünfläche dargestellt. Die Anbauverbotszone soll im Bebauungsplan als Pflanzgebotfläche und Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2.4 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Düren.

3. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

3.1 Mindestanforderung

Die negativen Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und durch solche ergänzt werden, die dem Klimawandel entgegenwirken. Diese werden im Umweltbericht dargestellt.

3.2 Standortwahl der Bebauung

Gemäß § 1 BauGB ist eine nachhaltige und klimafreundliche Siedlungsentwicklung eines der Grundziele der Bauleitplanung. Um das Ziel zu erreichen, sind die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen zu fördern.

Die Planung entspricht durch Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Planungsgrundsatz der Erweiterung der kompakten Siedlungsstrukturen. Es erfolgt ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der BAB4 und gleichzeitig die Inanspruchnahme bereits planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebietsflächen. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung wurde wegen der zahlreichen Einschränkungen vor allem durch die oberhalb verlaufenden Hochspannungsfreileitungen nicht umgesetzt. Demzufolge werden bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch genommen, die jedoch bereits planungsrechtlich Teil des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ waren. Ihre jetzt geplante Nutzung dient der Fortentwicklung und damit dem Erhalt von bereits angesiedelten Unternehmen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Die Standortwahl erfolgt entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Großen Tal“. Durch die Lage der in Rede stehenden Flächen im Bereich der BAB 4 verfügt das Änderungsgebiet über eine verkehrsgünstige Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Über die B 56 wird der direkte Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete gewährleistet. Durch die direkte Verbindung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ und der geplanten Nutzung im Norden werden Synergieeffekte erzielt.

3.3 Regenerative Wärme- und Energiegewinnung

Die Flächen des Änderungsgebietes liegen fast vollständig innerhalb der Schutzstreifen der oberhalb des Plangebiets verlaufenden Hochspannungsleitungen. Eine solare Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen oberhalb der offenen Stellplatzflächen gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist aufgrund der Bauhöhenbeschränkungen der Hochspannungsleitungen und der sicherzustellenden Erreichbarkeit durch den Betreiber nur eingeschränkt möglich. Die jeweiligen Beschränkungen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

3.4 Umgang mit Freiflächen

Im gesamten Änderungsgebiet wird eine GRZ von 0,8 ohne Zulässigkeit der Überschreitung festgesetzt, somit müssen mindestens 20 % der Gewerbeflächen als Vegetationsflächen hergestellt werden, die einen Vegetationsgürtel um das Plangebiet bilden sollen. Die Eingrünung der Stellplatzfläche dient sowohl dem Schutz des Landschaftsbildes als auch der gebietsnahen Klimaregulierung. Zur Minimierung von sommerlichen Hitzeinseln soll die gesamte versiegelte Fläche in einem hellen Belag hergestellt werden.

3.5 Ermöglichung von Gründächern

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich in einer kleinen Teilfläche überdachte Fahrradstellplätze und überdachte E-Mobilität-Ladestationen zulässig. Auf den Überdachungen sind PV-Anlagen bis zu einer beschränkten Höhe zulässig. Es sollen keine Gebäude entstehen. Auf die Festsetzung von Gründächern wird daher verzichtet.

4. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

4.1 UVP - Pflicht

Da die geplante Stellplatzfläche eine Größe von ca. 1,7 ha haben wird, wurde im Vorfeld geprüft, ob das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist der Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von 1 ha oder mehr UVPG -pflichtig.

Die geplante Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und ist nicht gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, daher ist eine UVP-Pflicht in diesem Fall zu verneinen. Es werden jedoch Flächen, die im bisherigen Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, überplant. Diese werden anderer Stelle ersetzt. Zudem erfolgt eine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

4.2 Immissionssituation

4.2.1 Gewerbelärm

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist die Bebauung an der Straße „Zum Katzbach“ in ca. 500 m westlicher Entfernung. Das Wohngebiet liegt im Außenbereich und hat einen Schutzanspruch entsprechend dem eines Mischgebietes.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Der bestehende Bebauungsplan des Plangebietes setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest, in dem Betriebe der Abstandsklassen I - V unzulässig sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes schließt jegliche Nutzung durch Betriebe aus, da lediglich eine dem Gewerbegebiet zugeordnete Stellplatzanlage zulässig sein soll. Somit entsteht kein erhöhter Konflikt mit der Wohnbebauung. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht notwendig.

4.2.2 Lufthygiene

Als Emittenten treten der Straßenverkehr und die umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ auf. Der Kfz - Verkehr emittiert eine Vielzahl von Schadstoffen, Leitkomponenten sind Stickstoffoxide, Benzol und Feinstaub (PM 10). Die BAB 4 und die B 56 verlaufen unmittelbar entlang des Änderungsgebietes und sind potentielle Quellen für Luftschadstoffe.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/214 führt nicht zu einer relevanten lufthygienischen Mehrbelastung durch den Kfz - Verkehr im Änderungsgebiet. Darüber hinaus sind die Flächen ~~nicht für den dauernden~~ nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Der Zeitraum, in dem sich Menschen in diesem Bereich aufhalten, ist auf den Bring- bzw. Abholvorgang des Fahrzeuges begrenzt.

4.2.3 Geruch

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet befinden sich zurzeit keine geruchsemitterenden Betriebe. Innerhalb des Plangebietes können sich keine emittierenden Betriebe ansiedeln.

4.2.4 Elektromagnetische Felder

Innerhalb des Änderungsgebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen der derzeitigen Betreiber Amprion GmbH und Westnetz GmbH, Erdkabel der derzeitigen Betreiber Opengrid GmbH und Gascade GmbH und der Leitungspartner GmbH .

Von Freileitungen zur Übertragung elektrischer Energie sowie Umspannungsleitungen, Erdkabeln und Bahnüberleitungen können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden. ~~Es sind die möglichen Einwirkungsbereiche der 26. BImSchV (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder) einzuhalten.~~

Die im Bebauungsplan enthaltenen Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen wurden von den Betreibern vorgegeben und von diesen so konzipiert, dass mögliche Auswirkungen auf den Menschen verhindert werden, die Vorgaben der 26. BImSchV wurden dabei bereits berücksichtigt, somit sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Restriktionen zu treffen.

Dazu formuliert der Leistungsbetreiber Amprion folgende Grundlagen und Ergebnisse: Zu der Frage, ob elektrische und magnetische 50-Hz-Felder von Hochspannungsanlagen gesundheitliche Auswirkungen haben, werden seit Anfang der 70er Jahre weltweit intensive Forschungen durchgeführt. Trotz Forschungen hat sich bisher kein Hinweis für eine mögliche Gesundheitsgefährdung von Menschen durch die o. g. Felder bestätigt. Gegenteilige Aussagen konnten einer wissenschaftlichen Überprüfung nicht standhalten. Auf der Basis einer Sichtung und Bewertung der Forschungsergebnisse und Veröffentlichungen zu dieser Thematik hat die internationale Strahlenschutzkommission (IRPA/ICNIRP) eine Empfehlung ausgesprochen. Sie nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Werte von

5 kV/m für das elektrische und

100 µT für das magnetische Feld.

Diese Werte stellen auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher. Diese international anerkan-

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

ten Werte sind in Deutschland seit dem 01.01.97 in der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) verbindlich festgelegt. In der Novellierung der 26. BImSchV, welche am 22.08.2013 in Kraft getreten ist, werden die Grenz- und Vorsorgewerte bei 50-Hz-Feldern von 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) für das elektrische und 100 Mikrottesla (μ T) für das magnetische Feld unverändert bestätigt. Diese Verordnung ist für Hochspannungsfreileitungen heranzuziehen.

Anhand der uns vorliegenden Informationen ...haben wir die maximal möglichen Felder der

- 1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Huchem/Stammeln der Westnetz, Bl. 0937 (Mast 1 bis 25A/Bl. 4107)*
- 2. 110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Weisweiler – Oberzier der Amprion, Bl. 4107 (Mast 24 über 25A bis 27)*

im Bereich der geplanten Betriebsansiedlung auf dem Grundstück Gemarkung Birkesdorf, Flur 21, Flurstücke 16 bis 31 in Düren-Birkesdorf für Sie berechnet. Hierbei wurde angenommen, dass alle betriebenen Stromkreise so hoch wie technisch möglich ausgelastet sind, und es wurde der größtmögliche Leiterseildurchhang zu Grunde gelegt.

Damit ergeben sich in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden auf dem Grundstück der o.g. Betriebsansiedlung

maximal 1,66 kV/m für das elektrische

maximal 22,2 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Des Weiteren ergeben sich in einer Höhe von 1,7 m über dem Erdboden auf dem Grundstück der o.g. Betriebsansiedlung

maximal 1,69 kV/m für das elektrische Feld und

maximal 24,0 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Aufgrund der Schirmwirkung von Gebäudematerialien ist innerhalb von Gebäuden praktisch kein von Freileitungen hervorgerufenen elektrisches Feld nachweisbar.

Die ermittelten Werte liegen unterhalb der in der 26. BImSchV genannten Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder in Bereichen die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgewiesen sind.

~~*Der mögliche Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV wurde in den Hinweisen auf Anregung der Bezirksregierung Köln im Rahmen der 13. Änderung angenommen. Die tatsächlichen Schutzbereiche wurden von den Netzbetreibern unter Beachtung der 26. BImSchV berechnet. Das heißt, dass der Hinweis auf mögliche Einwirkungsbereiche lediglich eine Anstoßwirkung für Bauherren haben soll, die Niederfrequenzanlagen zu berücksichtigen und Planungen mit den Netzbetreibern abzustimmen.*~~

~~*Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzfläche wird es **keinen dauernden** nur einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geben. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage des Fachberichtes „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (Stand 22.10.2014) nachfolgender Erläuterung:*~~

~~*Nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen dagegen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist. Hierzu zählen beispielsweise Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen. Auch Orte, an denen sich zwar ständig Menschen aufhalten, die Verweilzeit des Einzelnen aber in der Regel gering ist, wie beispielsweise Bahnsteige und Bushaltestellen, dienen im Sinne der Verordnung nur dem vorübergehenden Aufenthalt.*~~

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Die Stellplatzanlage wird nach der oben zitierten Beschreibung als Anlage für den nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen eingeordnet. Zusätzlich wird unter Hinweis 1.1 ergänzt, dass durch den Betrieb der Stellplatzanlage sicherzustellen ist, dass Menschen sich dort nur vorübergehend im Sinne der 26. BimSchVO aufhalten.

Der Hinweis Nr. 10 auf den Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV wurde auf Anregung der Bezirksregierung Köln im Rahmen der 13. Änderung aufgenommen.

4.2.5 Abstandserlass

Durch die 14. Änderung dieses Bebauungsplanes werden keinerlei Anlagen außer der Stellplatzanlage zu einem Gewerbebetrieb zugelassen, daher werden keine Festsetzungen zum Abstandserlass NRW getroffen.

4.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Oberirdische Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zu den Belangen der Bodendenkmalpflege gibt es den Hinweis auf eine erforderliche archäologische Baubegleitung.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Die südlich angrenzende Umgebung ist bereits durch Gewerbebebauung geprägt.

Die Lage zwischen BAB 4, B 56, Hochspannungsleitungen und Gewerbeflächen wird als unempfindlich bewertet.

4.5 Boden / Gründung / Altlasten

Durch die Planung wird Boden, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, in seinem anstehenden Gefüge gestört, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Überbauung langfristig aufgegeben. Das Änderungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert, insofern findet durch die Bebauungsplanänderung keine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme statt.

4.5.1 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Änderungsgebiet bekannt.

4.5.2 Kampfmittel

Im Rahmen der 13. Änderung wurde eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) gestellt. Eine Testsondierung stellte Hinweise auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger im Änderungsgebiet fest, eine Teilfläche von ca. 2 ha wurde bereits geräumt. Es wurden 338 Kampfmittel, 104 kg Munitionsteile und 2 kg Infanteriemunition geborgen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss



Abbildung 1: Räumkarte des Kampfmittelräumdienstes

Der KBD hat im Rahmen der nun vorliegenden 14. Änderung weder in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB noch in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB Stellung genommen.

In den textlichen Festsetzungen wurde unter den Hinweisen folgender Text aufgenommen:

„Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde (Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Bauordnung, baugenehmigung@dueren.de), die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf) zu benachrichtigen.“

Seismologie

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

In den textlichen Festsetzungen wurde unter den Hinweisen folgender Text aufgenommen:

„Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Birkesdorf der Stadt Düren und somit in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S.“

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.“

4.5.3 Bodendenkmäler

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke 20 und 21 der Flur 21 befinden sich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einem vermuteten Bodendenkmal, einem römischen Gutshof (villa rustica). Grabungen und Luftbildbefunde ergaben, dass sich Teile des römischen Gutshofes auf das Flurstück 20 und 21 erstrecken.

Vermutete Bodendenkmäler werden genauso wie die eingetragenen Bodendenkmäler im Denkmalschutzgesetz berücksichtigt. Das bedeutet, dass auch die vermuteten Bodendenkmäler bei jeglichen Planungen bedacht werden müssen.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 6 folgender Text aufgenommen:

„Für die Umsetzung der Planung ist eine archäologische Begleitung des Mutterbodenabtrags und der Erdeingriffe durch eine Fachfirma aufzuerlegen. Die Bauarbeiten und die archäologische Begleitung sollen von West nach Ost erfolgen.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.“

4.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

4.6.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Trotz der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet werden durch die geänderten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weiterhin Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Es handelt sich hierbei um Bodenversiegelungen und die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes.

Der Umweltbericht wird die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich beschreiben.

Die Planung entspricht durch Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung auch wenn heutige Freiflächen am Rand des Gebietes in Anspruch genommen werden.

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/214 „Im Großen Tal“ sieht keine Änderungen hinsichtlich des Einsatzes von gefährlichen Stoffen und Techniken vor.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit von nur geringen nachteiligen Auswirkungen ausgegangen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

4.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 12/214 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der durch die textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes wurde. Darin sind für das Änderungsgebiet weitgehende Begrünungsfestsetzungen enthalten, die bisher nicht umgesetzt wurden. Mit der 14. Änderung sollen die GE - Flächen neu strukturiert und die verbleibenden Grünflächen neu festgesetzt werden, dazu wird ein neuer landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Eingriff

Auf der rund 2,1 ha großen Fläche des Änderungsgebietes soll ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entstehen.

Die verbleibenden ca. 20 % der Fläche werden als Grünflächen gestaltet.

Während des Eingriffs sind folgende Konflikte zu erwarten:

- Baubedingte Konflikte
- Anlagenbedingte Konflikte
- Betriebsbedingte Konflikte

Aufgrund der Gegebenheiten im Änderungsgebiet (planungsrechtlich gesichertes GE-Gebiet innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, angrenzende BAB 4 im Norden und weitere Straßen, zwei Hochspannungsleitungen, sowie Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen im Erdreich) ist die Vorbelastung als bereits sehr hoch zu bewerten, die Eingriffintensität wird dadurch gleichzeitig relativiert.

Zur Verringerung des Eingriffs sind

- Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19731 und DIN 18915
- sowie Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für die Tierwelt

zu beachten.

Die Berechnung des Eingriffs erfolgte auf Grundlage der Differenz zwischen dem Ausgangszustand (Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes) und dem Planzustand. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planzustand geht folgende Gesamtbilanz hervor:

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planzustand

Ausgangszustand (derzeitiges Planungsrecht)	Gesamtflächenwert A:	64.500
Zustand gemäß B-Planänderung	Gesamtflächenwert B:	20.170
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)		- 44.330

Die Erhöhung der GRZ von 0,7 (Ausgangszustand) auf 0,8 führt zunächst zu einem höheren Versiegelungsgrad. Insgesamt ergibt sich ein Punktedefizit von 44.330 Punkten. Es sind daher externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche mit Punkten aus dem Ökokonto „Weiße Wehe“ des Landesbetriebs Wald und Holz NRW umgesetzt werden.

4.7 Artenschutzprüfung

Aufgrund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand 19.10.2021).

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Durch eine Bauzeitenregelung zwischen Oktober und Februar jedes Jahres kann der Tötungsbestand durch stattfindende Baufeldfreimachungen (Gehölzrodung und Abschieben von Oberboden) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG ausgeschlossen werden. Ausnahmen davon sind denkbar, wenn fachgutachterlich durch Biologen nachgewiesen wird, dass in den betroffenen Gehölzen und im freizuschiebenden Baufeld keine Vögel brüten. Dieses Vorgehen bedarf der Abstimmung mit und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Düren.

Mit erheblichen Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatschG von Vögeln ist aufgrund der bestehenden extrem hohen Vorbelastung durch Autobahn und Gewerbegebiet nicht zu rechnen. Gleiches gilt für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG.

4.8 Gewässerschutz

Im anstehenden 14. Änderungsverfahren wird dem Gewässerschutz wie folgt Rechnung getragen:

Der Gewässerrandstreifen des Stammelner Fließ beträgt beidseitig ca. 5,0 m. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb dieser Fläche ist verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist. Zur Unterhaltung des Gewässers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Uferrandstreifen wird bis zur Verkehrsfläche der Otto-Brenner-Straße fortgeführt. In diesem Bereich ist eine Zufahrt zu der geplanten Stellplatzanlage möglich, sie ist standortgebunden erforderlich, da es keinen anderen Anschluss an bestehende öffentliche Verkehrsflächen gibt. Daher ist von der Zulässigkeit der Zufahrt auszugehen. Die Fortführung des Gewässerrandstreifens erfolgt, da einerseits eine konkrete Verordnung der Zufahrt nicht möglich ist und andererseits die Hinweisfunktion auf die Abstimmungspflicht mit dem zur Unterhaltung des Gewässers Verpflichteten gewährleistet ist.

4.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Die Eingriffsfläche liegt nicht in einem Gebiet des Natur- oder Landschaftsschutzes. Auch befinden sich weder nach § 30 BNatSchG oder § 62 LG geschützte Biotope noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb der Änderungsgebietsfläche.

4.10 Flächen von Versorgungsleitungen

4.10.1 Hochspannungstrassen und Schutzzonen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Trassen von drei Hochspannungsfreileitungen:

in Nord-Süd-Richtung

- 110-kV Hochspannungsfreileitung Anschluss Huchem / Stammeln, NI. 0937, Verlauf von Mast 2 bis Mast 25a/Bl. 4107, derzeitiger Betreiber Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44159 Dortmund

Zum Schutz dieser Leitung wird der Schutzstreifen „Nord-Süd“ als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen, er hat eine Breite von insgesamt 31 m (15,5 m zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie).

in Ost-West-Richtung

- 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Weisweiler - Oberzier, Bl. 4107, Verlauf von Mast 25 über Mast 25a bis Mast 26, derzeitiger Betreiber Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44159 Dortmund

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

- 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Weisweiler - Oberzier, Bl. 4107, Verlauf von Mast 25 über Mast 25a bis Mast 26, derzeitiger Betreiber Amprion GmbH, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund

Zum Schutz dieser Leitungen wird der Schutzstreifen „Ost-West“ als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen, er hat eine Breite von insgesamt 72,0 m (36,0 m zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie).

Festsetzungen innerhalb der Schutzflächen der Hochspannungstrassen und des Hochspannungsmastes

Zu den möglichen Höhen von baulichen Anlagen haben die beiden Betreiber unterschiedliche Angaben gemacht, die in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst sind. Als Festsetzung wurde der jeweils restriktivere Wert angesetzt.

Schutzstreifen Ost-West

Westlich außerhalb des Änderungsgebietes liegt der Hochspannungsmast Nr. 25 und östlich der Hochspannungsmast Nr. 26. In west-östlicher Richtung verläuft über diese Hochspannungsmasten die 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Weisweiler - Oberzier, Bl. 4107, des derzeitigen Betreibers Westnetz GmbH.

Über die Hochspannungsmasten Nr. 25, 25A und 26 verläuft ebenfalls die oben beschriebene Hochspannungsfreileitung des derzeitigen Betreibers Amprion GmbH.

Für den Schutzstreifen ergeben sich aus den Schutzvorgaben für diese beiden Leitungstrassen die folgenden Höhen für bauliche Anlagen (Stellplätze und Nebenanlagen):

Thema	Amprion GmbH	Westnetz GmbH	Festsetzung
Höhe der Stellplatzflächen		auf vorhandenem Geländeneiveau Geländehöhe 111,90 m ü. NHN bis 112,5 m ü. NHN	3.1 Die Flächenbefestigung der Stellplatzfläche darf die heutige Geländehöhe nicht überschreiten.
Bauhöhe	max. 2,5 m Bauhöhe, max. 115,0 m ü. NHN	zwischen Mast 25 und 25a maximal 4,0 m, max. 115,90 m ü. NHN zwischen Mast 25a und 26 maximal 3,0 m, max. 115,50 m ü. NHN	3.4 Die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 115,00 m ü. NHN.
Höhe PV-Anlagen auf harten Überdachungen		zwischen Mast 25 und 25a + 2,0 m, max. 117,90 m ü. NHN zwischen Mast 25a und 26 + 2,0 m, max. 117,50 m ü. NHN	3.5 Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) sind als Nebenanlagen ausschließlich auf harten Bedachungen zulässig. Glasdächer sind nicht zulässig. Durch PV-Anlagen auf harten Bedachungen darf die maximale Höhe von 115,00 m ü. NHN um maximal 2 m bis zu einer Höhe von maximal 117,00 m ü. NHN überschritten werden.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Höhe Freiflächen-PV-Anlagen über Stellplätzen	max. 6,0 m, max. 118,5 m ü. NHN	„Falls unter der PV-Anlage keine Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 angebracht wird, ist die Höhe der PV-Anlagen um 5,0 m zu reduzieren.“ Anmerkung: Die Verringerung der zulässigen Höhe um 5,0 m bei Freiflächen-PV-Anlagen führt bei einer maximalen Höhe von 117,0 m ü. NHN dazu, dass die PV-Module maximal das Niveau der Stellplatzfläche erreichen können. Damit sind PV-Module oberhalb der Stellplatzfläche ausgeschlossen.	3.5 Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) sind als Nebenanlagen ausschließlich auf harten Bedachungen zulässig. Glasdächer sind nicht zulässig. Durch PV-Anlagen auf harten Bedachungen darf die maximale Höhe von 115,00 m ü. NHN um maximal 2 m bis zu einer Höhe von maximal 117,00 m ü. NHN überschritten werden.
---	------------------------------------	--	--

Bepflanzungen sind gemäß der Gehölzliste möglich.

Schutzstreifen Nord-Süd

Nördlich außerhalb des Änderungsgebietes liegt der Hochspannungsmast Nr. 2. In nord-südlicher Richtung verläuft über die Hochspannungsmasten Nr. 2 bis Mast Nr. 25A die 110-kV Hochspannungsfreileitung Anschluss Huchem / Stammeln, NI. 0937 des derzeitigen Betreibers Westnetz GmbH.

Der Schutzstreifen ergibt sich aus den Schutzvorgaben für die Leitungstrassen.

Für den Schutzstreifen Nord-Süd werden entsprechend den Stellungnahmen des Leitungsbetreibers sämtliche bauliche Anlagen ausgeschlossen, die geplante Stellplatzanlage mit ihren Erschließungsanlagen kann jedoch zugelassen werden. Zudem sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, auch dies wurde mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt.

Schutzfläche des Hochspannungsmastes

Um den Mastmittelpunkt ist eine Mastfreifläche von 20 m Radius festgesetzt.

Innerhalb der Schutzfläche des Mastes 25a werden entsprechend den Stellungnahmen des Leitungsbetreibers sämtliche bauliche Anlagen ausgeschlossen, die geplante Stellplatzanlage mit ihren Erschließungsanlagen kann jedoch zugelassen werden.

Hinweis auf Einwirkungsbereich

Der Hinweis Nr. 10 auf den Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV wurde auf Anregung der Bezirksregierung Köln aufgenommen.

4.10.2 Unterirdische Leitungen und Schutzzonen

4.10.2.1 Erdgasleitung mit parallel verlegter LWL-Trasse, derzeitige Betreiber Gascade Gastransport / WINGAS GmbH (in Planzeichnung grün dargestellt und in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichnet)

Jede bauliche Maßnahme im Schutzstreifen der Erdgasleitungen ist mit dem Betreiber abzustimmen.

Das Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ ist zu beachten.

Schutzzone der unterirdischen Leitung:

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

4.10.2.2 Ferngasleitung mit Betriebskabel als LWL-KSR-Anlage, derzeitiger Betreiber Open Grid Europe GmbH (In der Planzeichnung mit 2 gekennzeichnet)

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen der Ferngasleitung ist der Betreiber zu benachrichtigen.

Es ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ zu beachten.

Schutzzone der unterirdischen Leitung:

Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

4.10.2.3 Weitere Leitungen im Bereich des Stammelner Fließ außerhalb des Plangebietes

- Mittelspannungsleitung des derzeitigen Betreibers Leitungspartner GmbH
- Niederspannungsleitung des derzeitigen Betreibers Leitungspartner GmbH
- Telekommunikationskabel des derzeitigen Betreibers Leitungspartner GmbH
- Wasserleitung
- Schmutzwasserkanal
- Signalkabel des derzeitigen Betreibers Westnetz GmbH
- Gasleitung des derzeitigen Betreibers Leitungspartner GmbH
- LWL-Erdkabel des derzeitigen Betreibers Leitungspartner GmbH
- Streckenfernmeldekanal des derzeitigen Betreibers Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
- LWL-Erdkabel Oberzier-Düren, REK.5693, des derzeitigen Betreibers Amprion GmbH

4.11 Störfallrecht

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht im Bereich eines Achtungsabstandes um einen Störfallbetrieb. Darüber hinaus werden durch die 14. Änderung dieses Bebauungsplanes keine Betriebe ermöglicht, die der Seveso III Richtlinie entsprechen.

Da es sich bei der Planung (Änderung Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes) um keine schutzbedürftige Nutzung handelt, werden planungsrechtlich keine Konflikte erwartet. Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Neustrukturierung eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes.

4.12 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft

Mit der 14. Änderung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um mehrere Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 21.000 m². Dieser Bereich ist heute schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 / 214 mit seinen Änderungen durch Festsetzungen überplant.

4.13 Verkehr

Das Änderungsgebiet ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert.

Zur 14. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (VSU GmbH, Stand 19.05.2022). Ausgehend von den geplanten 522 PKW-Stellplätzen (300 Ersatz und 222

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

neue Stellplätze) und 24 LKW-Stellplätzen (16 Ersatz und 8 neue Stellplätze) wird darin ein zusätzlich tägliches Verkehrsaufkommen von 276 PKW- und 30 LKW-Fahrten ermittelt.

Im Gutachten wurden fünf umliegende Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht:

- Knoten 1: Willi-Bleicher-Straße / Ringstraße (L257), Kreisverkehr
- Knoten 2: B56 / Im Großen Tal, Signalgesteuerter Knoten
- Knoten 3: Anschluss B56 / A4 Süd, Signalgesteuerter Knoten
- Knoten 4: Anschluss B56 / A4 Nord, Signalgesteuerter Knoten
- Knoten 5: Am langen Graben / Willi-Bleicher-Straße, Vorfahrtknoten

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass bereits im Bestand während der Spitzenstunden Leistungsfähigkeitsengpässe an den Knotenpunkten auftreten (Qualitätsstufe „C“ an Knoten 1, „E“ an den Knoten 2 bis 4 und „A“ an Knoten 5). Bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-Nullfall) verschlechtert sich die Qualitätsstufe an Knoten 1 von „C“ auf „D“, an den anderen Knoten treten keine Änderungen auf. Durch die zusätzlich durch die Planung ausgelösten Verkehre (Prognose-Planfall) ergibt sich keine weitere Verschlechterung der Qualitätsstufen, die Planung wird daher das Verkehrsgeschehen nicht negativ beeinflussen.

4.14 ÖPNV

In der Umgebung des Gewerbegebietes Im Großen Tal befindet sich an der Süd-Ost-Seite der Bahnhof Düren Birkesdorf. Im Süden und Westen des Gewerbegebietes befindet sich jeweils eine Bushaltestelle. Durch das Gewerbegebiet fahren keine Linienbusse, es findet kein ÖPNV-Verkehr statt. Die westlich gelegene Bushaltestelle „Birkesdorf Ringstraße“ sowie die südlich gelegene Bushaltestelle „Im Großen Tal“ werden durch die Linie 209 zwischen etwa 05:00 und 21:10 Uhr (Richtung Düren) und etwa 06:45 und 21:45 Uhr (Richtung Arnoldsweiler) im Stundentakt angegliedert. An der Bushaltestelle „Im Großen Tal“ hält zusätzlich an Schultagen einmal täglich ein Bus der Linie 236 in Richtung Düren. Der Bahnhof wird durch die Rurtalbahn als Bedarfshaltestelle in einem wechselnden stündlichen bzw. halbstündigen Takt angefahren. Laut Fahrplan erfolgt eine Andienung zwischen 04:43 und 22:24 Uhr in Richtung Linnich und zwischen 04:59 und 22:59 Uhr in Richtung Düren.

4.15 Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Bebauungsplanung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Das Stammelner Fließ quert das Änderungsgebiet von Süden nach Norden. Durch den geringen offenen Durchfluss des Oberflächenwassers ist das Änderungsgebiet nicht von hochwasserrechtlichen Belangen betroffen.

Die Rur fließt in ca. 1.100 m Entfernung östlich zum Änderungsgebiet. Das Änderungsgebiet ist durch die Entfernung zur Rur nicht von hochwasserrechtlichen Belangen betroffen.

4.16 Sachgüter / Sonstige Belange

Es sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

(zu Punkt 1 der textlichen Festsetzungen und zu den zeichnerischen Festsetzungen)

Stellplatzflächen im GE

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Innerhalb der in der Planzeichnung als GE gekennzeichneten Flächen sind Stellplatzflächen und die dazugehörigen Erschließungsanlagen sowie die begleitenden Eingrünungen zulässig.

Die Stellplatzanlage wird den gewerblichen Nutzern des Gewerbegebietes "Im Großen Tal" zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt, um herauszustellen, dass es sich nicht um eine eigenständige Anlage handelt. Diese würde eine Sondergebietsfestsetzung notwendig machen. Die künftigen Nutzer der Stellplatzanlage sind Nutzer des Gewerbegebietes, das mit dem Bebauungsplan Nr. 12/214 planungsrechtlich gesichert wurde. Der Änderungsbereich der 14. Änderung befindet sich vollständig innerhalb dieses Gewerbegebietes. Daher bleibt die Gebietscharakteristik "GE" erhalten, auch wenn innerhalb des Änderungsbereiches alle anderen Nutzungsarten des § 8 BauNVO ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(zu Punkt 2 der textlichen Festsetzungen und zu den zeichnerischen Festsetzungen)

Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Änderungsbereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Darüber hinaus werden für Nebenanlagen maximale Höhen festgesetzt. Zu den Höhenfestsetzungen siehe Punkt 4.10.1.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Änderungsgebietes entspricht dem gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für die Obergrenze zur anteiligen Versiegelung von gewerblichen Bauflächen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Baudichte gemäß BauNVO wurde getroffen, um die zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen so flächensparend wie möglich zu nutzen. Damit wird unter anderem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird ausgeschlossen, damit eine Mindesteingrünung von 20% der Gewerbegebietsflächen sichergestellt ist.

5.3 Maßnahmen innerhalb der Schutzflächen für die Hochspannungsleitungen und den Hochspannungsmast

(zu Punkt 3 der textlichen Festsetzung)

Mit den Festsetzungen unter Punkt 13 zu Maßnahmen innerhalb der Schutzflächen für die Hochspannungsleitungen und den Hochspannungsmast werden insbesondere die maximal zulässigen Höhen der Stellplatzanlage und Erschließungsanlagen und der Nebenanlagen geregelt. Wie unter Punkt 4.10.1 erläutert wurden dabei die jeweils restriktiveren Regelungen der beiden Leistungsbetreiber angesetzt.

Darüber hinaus wird geregelt, dass PV-Anlagen ausschließlich auf harten Bedachungen zulässig sind. Harte Bedachungen weisen einen nach DIN genormten Brandwiderstand auf. Dadurch wird verhindert, dass im Falle von brennenden PV-Modulen diese unmittelbar auf die darunter abgestellten PKW fallen können. Die harten Bedachungen gewährleisten einen Brandwiderstand, der durch die PV-Module allein nicht bereitgestellt werden kann.

Mit den Festsetzungen und den Hinweisen zu den Maßnahmen innerhalb der Schutzflächen für die Hochspannungsleistungen und dem Hochspannungsmast innerhalb des Plangebietes werden die schriftlichen Stellungnahmen der Leitungsbetreiber Westnetz GmbH (DRW-S-LG-TM/4107/Ru/155.042/Ts vom 09.09.2022) und Amprion GmbH (A-BB/4107/Hb/169.580/Sch vom 09.09.2022) vollständig umgesetzt. Mit Vertretern der Westnetz GmbH fand darüber hinaus eine Abstimmung zur Klärung von Inhalten der Stellungnahme statt.

5.4 Nebenanlagen

(zu Punkt 4 der textlichen Festsetzung)

Mit den Festsetzungen der Nebenanlagen sind innerhalb der Stellplatzflächen im GE Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung und Sicherung des Gebietes dienen, z.B. Anlagen zur

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Elektromobilität, Beleuchtung usw. Damit wird ermöglicht, dass beispielsweise innerhalb der Stellplatzanlage Ladesäulen für PKW und / oder Fahrräder errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie der Stellplatzanlage innerhalb der 14. Änderung des Bebauungsplanes 214 dienen.

Weitere mögliche Nebenanlagen sind Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen), die der Eigenversorgung innerhalb des Gewerbegebietes "Im Großen Tal" dienen. Hier wird Bezug auf das gesamte Gewerbegebiet genommen, um die Nutzungsmöglichkeiten zu öffnen.

5.5 Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang

(zu Punkt 5 der textlichen Festsetzung)

Die gemeindliche Regelung, dass das gesamte Niederschlags- und Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden muss, wurde aufgenommen, da im gesamten Änderungsgebiet eine dezentrale Regenwasserversickerung wegen der vorhandenen Topographie des Geländes nicht realisierbar ist.

Ausnahmen bilden Niederschlagswasser, das in das Stammelner Fließ mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde eingeleitet werden kann und Niederschlagswasser, das weder gefasst, gesammelt noch durch Kanäle fortgeleitet wird.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(zu Punkt 7 der textlichen Festsetzung und zu den zeichnerischen Festsetzungen)

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Versorger dürfen nur bauliche und sonstige Anlagen errichtet werden, die dem Betrieb der Stellplatz- und Lagerflächen dienen. Hierzu zählen neben Anlagen, die der Elektromobilität dienen, auch Sicherheits- und Überwachungsanlagen sowie Einfriedungen. Sie sind mit den Nutzern des Leitungsrechtes abzustimmen. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

5.6.1 GFL 1 Hauptversorgungsleitungen (Gasleitungen)

Die im Änderungsgebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen des GFL 1 dienen der Erreichbarkeit der Gasleitungen durch die jeweiligen Versorgungsträger.

5.6.2 GFL 2 Stammelner Fließ

Im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 die Erreichbarkeit des Stammelner Fließ und der Leitungen in dessen Umgebung durch die Versorgungsträger sichergestellt. Das GFL 2 liegt im westlichen Randbereich dieses Bebauungsplanes und betrifft ausschließlich die Fläche, die im Bereich der 14. Änderung liegt.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(zu Punkt 8 der textlichen Festsetzung)

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Stellplatzanlage sowohl aus ökologischen Gründen als auch zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.8 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation

(zu Punkt 9 der textlichen Festsetzung)

Mit der Zuordnungsfestsetzung wird klargestellt, durch welche externe Maßnahme der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt. Für diesen Bebauungsplan wird ein bestehendes Ökoko-Konto „Weiße Wehe“ des Landesbetriebs Wald und Holz in Anspruch genommen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

5.9 Stellplatzanlagen

(zu Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften)

Die Stellplatzflächen sollen aus hellem Belag hergestellt werden, Aufheiz- und Abstrahleffekte zu verringern.

5.10 Werbeanlagen

(zu Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften)

Zur Minimierung von Gefahren im Bereich der Gas- und Hochspannungsleitungen werden Werbeanlagen im Bereich der 14. Änderung dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5.11 Sonstige Planzeichen, Kennzeichnungen und Hinweise

Die sonstigen Planzeichen, Kennzeichnungen und textlichen Hinweise wurden aufgenommen, um die Bauherren und Vorhabenträger bei den Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind beziehungsweise nicht festgesetzt werden können, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen nicht der weiteren Begründung. Diese Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Bauherren nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die in den textlichen Festsetzungen genannten Hinweise zusammenfassend aufgezählt:

- Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Punkt 1 der Hinweise)

Zu den von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen zählen die Schutzzonen der Hochspannungsmasten und Hochspannungsfreileitungen sowie die Schutzzonen der unterirdischen Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In die Hinweise wurden dabei die erforderlichen Abstimmungen und Zustimmungen der Leitungsbetreiber und die erforderliche Zugänglichkeit der Anlagen aufgenommen. Ebenso wurden Anforderungen an die Einbeziehung von metallenen Bauteilen in einen umfassenden Potentialausgleich übernommen. Auch die erforderlichen Nachweise zum Brandschutz hinsichtlich des verwendeten Materials und Hinweise auf mögliche Schäden durch Vogelschlag und Eisabwurf sowie auf Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vor zu hochwachsenden Pflanzen wurden in die Hinweise aufgenommen.

- Wasserwirtschaft (Punkt 2 der Hinweise)

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsgebiet sind bei der Planung zu beachten.

Grenzseitig im Westen liegt das Stammelner Fließ. Es ist ein Gewässerrandstreifen vorzusehen. Dieser liegt teilweise im Plangebiet.

- Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB (Punkt 3 der Hinweise)

Der Umgang mit Bodenaushub ist gemäß den Fachnormen durchzuführen.

- Baugrundverhältnisse (Punkt 4 der Hinweise)

Der Änderungsbereich liegt am Rand eines Auengebietes mit hohem Grundwasserspiegel und humosem Bodenmaterial. Es 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.

- Erdbebengefährdung (Punkt 5 der Hinweise)

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Die einschlägigen gültigen Regelwerke sind bei der Planung zu beachten.

- Bodendenkmäler (Punkt 6 der Hinweise)

Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wurde durch das Büro arthemus GmbH, Stand 05.03.2020, durchgeführt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, das innerhalb des Änderungsgebietes eisenzeitliche sowie römische Strukturen bis 40 / 50 cm tief erhalten sind.

Im Rahmen der baulichen Nutzung und den sonstigen bodenverändernden Vorhaben ist mit weiteren archäologischen Befunden zu rechnen. Eine baubegleitende und vorherige wissenschaftliche Untersuchung der archäologischen Bodendenkmäler ist daher erforderlich. Die eventuelle Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde müssen sichergestellt sein.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Im Falle von Bodeneingriffen kann eine archäologische Untersuchung und Dokumentation gefordert werden.

- Altlasten (Punkt 7 der Hinweise)

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12/214, 14. Änderung, sind der Stadt Düren bisher keine Altlasten bekannt. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist das Umweltamt des Kreises Düren, Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02421 / 22 - 2660, unverzüglich zu benachrichtigen.

- Kampfmittel (Punkt 8 der Hinweise)

Das Plangebiet wurde bereits vollständig geräumt. Dennoch sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Daher wird auf die erforderliche Vorsicht und die Meldepflicht bei Kampfmittelfundung hingewiesen.

- Artenschutz / Bauzeitenregelung (Punkt 9 der Hinweise)

Tötungen oder Verletzungen von Tieren inklusive Gelegeverlusten oder Tötungen von Jungtieren können aus der Baufeldfreimachung, insbesondere der Entnahme von Gehölzen und dem Abschieben von Oberboden, resultieren. Dieser Verbotstatbestand kann hinsichtlich der Vögel durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, die vorsieht, dass in der Brutzeit (01.03. - 30.09.) keine Gehölze beseitigt werden und kein Oberboden abgeschoben wird. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn fachgutachterlich durch einen Biologen nachgewiesen wird, dass in den betroffenen Gehölzen keine Vögel brüten und auch die betroffenen Ackerflächen nachweislich nicht von Feldvögeln besiedelt sind.

- Einwirkungsbereich elektromagnetischer Felder (Punkt 10 der Hinweise)

Um Auswirkungen auf den Menschen ausgehend von Niederfrequenzanlagen zu verhindern, sind die möglichen Einwirkungsbereiche der Niederfrequenzanlagen gemäß 26. BImSchV (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder) im Plangebiet zu beachten.

Die im Plangebiet durch die Netzbetreiber ausgewiesenen Hochspannungsschutzstreifen berücksichtigen bereits die Einwirkungsbereiche der Niederfrequenzanlagen gemäß 26. BImSchV. Die berechneten und ausgewiesenen Schutzstreifen wurden durch die Netzbetreiber für ausreichend bewertet.

- Grundwasseränderungen durch die Braunkohletagebaue (Punkt 11 der Hinweise)

Hinweis auf die Braunkohletagebaue und den Grundwasserabsenkungen bzw. -anhebungen.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

6. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

geplante Nutzung	beanspruchte Fläche	prozentualer Anteil Gesamtfläche	prozentualer Anteil Teilfläche
GE	ca. 2,0 ha	95 %	
davon Stellplatzfläche	ca. 1,6 ha		ca. 80 %
davon mit Pflanzgebot	ca. 0,4 ha		ca. 20 %
Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha	5 %	
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 2,1 ha	100 %	
davon mit Schutzflächen eingeschränkt	ca. < 2,1 ha		< 100 %

7. UMSETZUNG

Der Bebauungsplan wird im Rahmen von Baugenehmigungen umgesetzt.

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

8. GUTACHTEN UND WEITERE ANLAGEN

Zur Bewältigung der verschiedenen Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erarbeitung unterschiedlicher Fachgutachten oder ergänzender Vorgaben notwendig, deren Ergebnisse im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Folgende Gutachten und Vorgaben werden beachtet:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 14. Änderung des Bebauungsplanes 12/214, „Im großen Tal“, Stadt Düren, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand 19.10.2021
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 14. Änderung des Bebauungsplanes 12/214, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand 01.08.2022
- Verkehrsgutachten für die Bebauungsplanänderung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes 12/214, VSU GmbH Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz; Stand: 19.05.2022
- Verkehrsgutachten Bebauungsplanänderung zum B-Plan Nr. 12/214, 14. Änderung: Anlagen, HBS-Formblätter, VSU GmbH Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz; Stand Mai 2022
- Abschlussbericht, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stand 05.07.2019
- Archäologische Bewertung, Landschaftsverband Rheinland LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stand 11.03.2020
- Archäologie 1. Zwischenbericht, Arthemus GmbH, Stand 05.03.2020
- Liste der Gehölze, Amprion und Westnetz, Stand 2019

Aachen 10.02.2023

STADT DÜREN - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/214, 14. Änderung „Im Großen Tal“ für eine Teilfläche östlich Stammelner Fließ und nördlich des Gewerbegebietes „Im Großen Tal“ in Düren - Birkesdorf.

Stand: 10.02.2023 Satzungsbeschluss

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2022 bis 20.12.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 20.06.2023


.....

(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 26.04.2023 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 21.06.2023


.....

Bürgermeister


.....

Mitglied des Rates