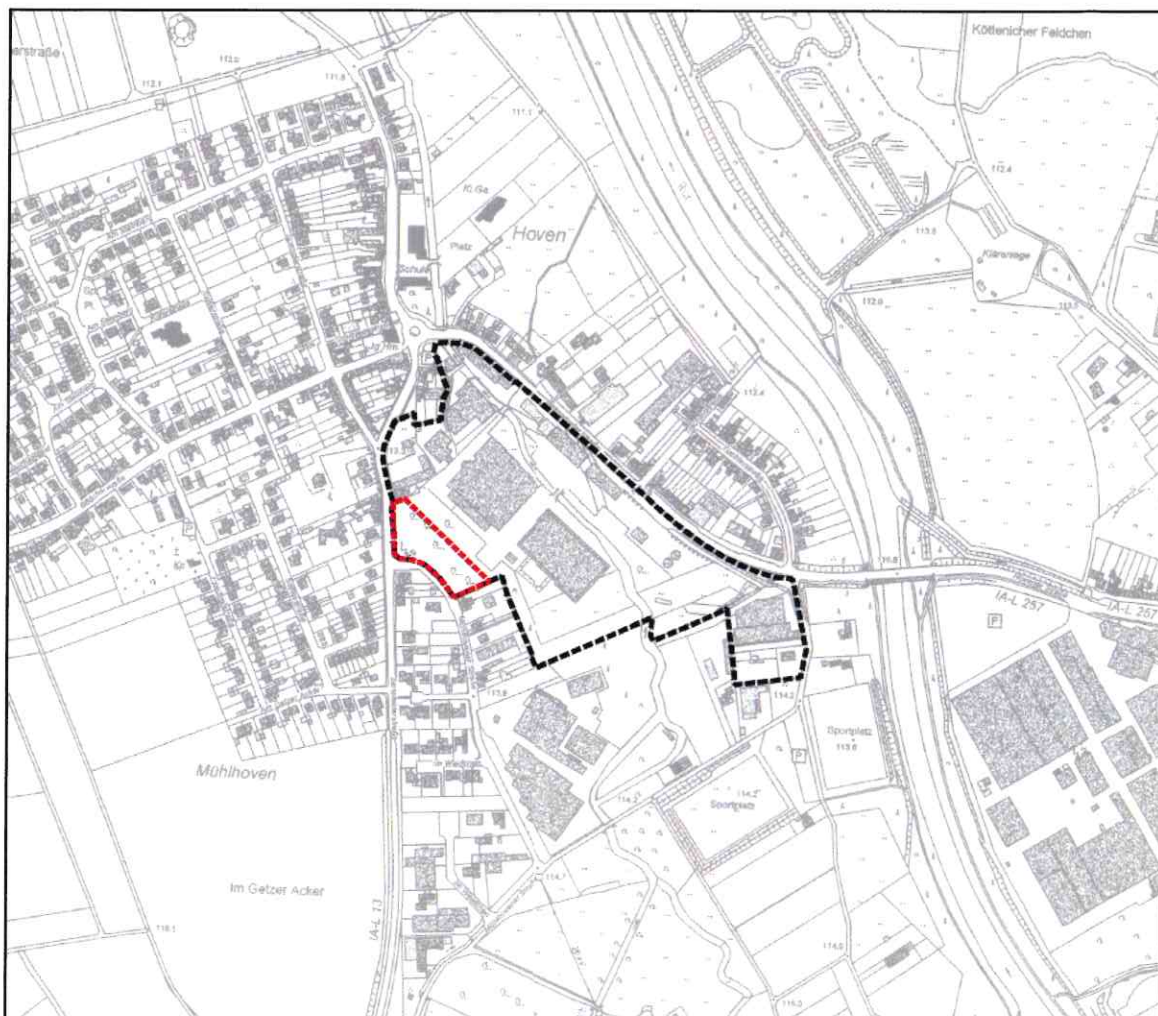


# STADT DÜREN

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/332 1. Änderung



„Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“  
in Mariaweiler-Hoven



Stand: Satzung  
17.05.2018

**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - [www.planungsgruppe-mwm.de](http://www.planungsgruppe-mwm.de)

## Teil A: Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3 Fachgutachten	4
1.4 Umweltbericht	4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Lage und Abgrenzung	4
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung des Plangebietes	5
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1 Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Derzeitiges Planungsrecht	6
3.4 Sonstige Planwerke	7
4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4 Stellplätze und Garagen	9
5.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	10
5.6 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	10
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	10
6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	10
6.2 Ver- und Entsorgung	11
6.3 Immissionssituation	11
6.4 Ortsbild	12
6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
6.6 Boden / Altlasten / Grundwasser	13
6.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	15
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	17
6.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	17
6.10 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft	18
6.11 Verkehr	18
6.12 Belange des Hochwasserschutzes	20
6.13 Sachgüter / Sonstige Belange	20
7. FLÄCHENBILANZ	20
8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG	21
9. ANLAGEN	21

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und *kursiv* ausgeführt.



## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Firma Julius Hoesch GmbH & Co.KG hat seit Generationen ihren Sitz in Mariaweiler-Hoven. Bei der Firma handelt es sich um ein Chemikalien-Distributionsunternehmen, das seit 1865 in Hoven besteht. Das Firmengelände erstreckt sich westlich der Birkesdorfer Straße bis hin zur Senefelderstraße. Südlich grenzen bebaute Bereiche der Mühlhovener Straße an das Gelände.

Der Standort der Firma wurde im Jahr 2003 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch" planungsrechtlich gesichert, der vorher überwiegend dem nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. teilweise dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet war. Im Rahmen dieser Bebauungsplanerstellung wurden bereits Erweiterungsmöglichkeiten ausgelotet und die Rahmenbedingungen hierfür teilweise geschaffen.

Die Firma beabsichtigt nun eine innerbetriebliche Expansion am Standort, die nicht von den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes gedeckt ist. Geplant ist die Erweiterung des bereits bestehenden Regallagers (BA III) zur Lagerung von festen und flüssigen Chemikalien. Ein- und Auslagerungsvorgänge sollen innerhalb des Gebäudes verbleiben. Vorgesehen ist die Erweiterung des Baukörpers um ca. 25,00 m sowie einer zugehörigen Umfahrt von 8,00 m.

Die geplante Erweiterung (IV. BA) befindet sich im westlichen Bereich des Firmengeländes. Der heutige Bebauungsplan weist hier zum einen Gewerbegebiet mit einer überbaubaren Fläche aus, zum anderen daran angrenzend Waldfläche. Aufgrund der oben beschriebenen notwendigen Erweiterungsabsichten ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes durch Erweiterung des Gewerbegebietes mit überbaubarer Fläche anstelle von Wald vorgesehen.

Für die entfallene Waldfläche ist im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Ersatz zu schaffen. Die Flächen, die nicht für die bauliche Erweiterung in Anspruch genommen werden, sollen weiterhin als Waldflächen festgesetzt werden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zur Zukunftssicherung des vorhandenen Gewerbes notwendige Erweiterung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere ein verträgliches Einfügen in den vorhandenen Siedlungsstrukturen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Als erster formeller Verfahrensschritt erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 einschließlich.

Parallel erfolgte die Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG für die FNP-Änderung. Daran schließt nun die Offenlage der Bauleitpläne an. *Sie fand statt vom 04.01. – 08.02.2018.*

### **1.3 Fachgutachten**

Aus heutiger Sicht werden zur Bewältigung der verschiedenen Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung unterschiedliche Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse teilweise bereits in der Planfassung berücksichtigt sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ der Stadt Düren, Landschaft !, Büro für Landschaftsplanung GmbH, Oktober 2017, Aachen
- Immissionsschutz: Gutachterliche Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch" der Stadt Düren, 14.06.2017, Accon Köln GmbH
- Verkehr: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 10/332, 1. Änderung „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ in Mariaweiler-Hoven, Planungsgruppe MWM, Juli 2017, Aachen

### **1.4 Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird erstellt vom Büro Landschaft !, Aachen und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flurstücke im Flur 12 und Flur 3 der Gemarkung Mariaweiler – Hoven. Es wird im Wesentlichen im Nordosten durch die Birkesdorfer Straße, im Westen durch die Senefelderstraße und im Südwesten durch die Mühlhovener Straße begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/332 und umfasst Teile der Parzelle 535, Flur 12 sowie die Flurstücke 209 und 210, Flur 3.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Bestand**

Der Bereich des Bebauungsplanes ist Standort des bereits seit 1865 bestehenden Chemikalien-Distributionsunternehmens und ist überwiegend bebaut, die Erschließung erfolgt von der Birkesdorfer Straße aus. Entlang der Birkesdorfer Straße bestehen Verwaltungs- und Lagergebäude des Betriebes sowie Kunden- und Mitarbeiterparkplätze. Der Lendersdorfer Mühlenteich mit seinen den Wasserverlauf begleitenden Gehölzen durchzieht das Gelände von Nordwest nach Südost. Daran schließen westlich weitere Gewerbehallen an. Im nördlichen Teil (im MI-Gebiet) bestehen noch die ursprünglichen Industriegebäude. Der daran südlich angrenzende Bereich ist mit überwiegend in diesem Jahrhundert errichteten Gewerbehallen bestanden. Es handelt sich hierbei vornehmlich um Produktionshallen und Regallager einschließlich der dafür erforderlichen Nebenanlagen und Erschließung / Umfahrung (Bauabschnitte I. –III). Die Hallen sind zum Siedlungskörper hin umfassend eingegrünt.



Der Änderungsbereich (IV. BA) grenzt unmittelbar an den westlichen Hallenbereich (III. BA) an. Dieser wird als Regallager genutzt und ist in massiver Bauweise ausgeführt. Der Änderungsbereich umfasst die heutige Umfahrung der Halle sowie die daran angrenzenden begrünten Bereiche (Rasenfläche und Waldflächen).

Der Bereich ist als eben zu bezeichnen und liegt auf ca. 114 m über Normalhöhennull (NHN). Der Boden im Plangebiet ist gem. Landschaftspfleg. Fachbeitrag aus Auenlagerungen über Kies und Sand entstanden und aufgrund seiner guten Regelungs- und Pufferfunktion / natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig kartiert. Das Grundwasser steht ca. 1,5 bis 2,0 m unter Flur an. Der Änderungsbereich beinhaltet kein stehendes oder fließendes Gewässer, er gehört nicht zu einem hochwassergefährdeten Bereich und liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im Bereich der festgesetzten Waldfläche ist ein kleiner, ca. 30-40 Jahre alter waldähnlicher Bewuchs aus hauptsächlich Bergahorn mit Esche, Erle, Salweide und Linde entstanden. Zwischen der bewaldeten Fläche und der Hallenumfahrung liegt ein ca. 10 m breiter Rasenstreifen. Der Änderungsbereich bietet teilweise Lebensraum für sog. Allerweltsarten sowie Kleinstlebewesen wie z.B. einige Arten aus der Gruppe der Insekten, aufgrund der intensiven Pflege, der geringen Flächengröße sowie den angrenzenden Nutzungen ist die Fläche als Lebensraum für Grünland- bzw. Offenlandarten jedoch nicht geeignet. (Siehe hierzu auch Landschaftspfleg. Fachbeitrag, Kap. 3)

### **2.3 Umgebung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 10/332. Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Birkesdorfer Straße, Senefelder Straße und Mühlhovener Straße und bildet den nördlichen und größten Teil des Gewerbeareals von Hoven. Westlich und östlich grenzen die überwiegend mit Wohnbebauung bestandenen Siedlungsbereiche von Hoven an, südlich weitere Gewerbegrundstücke, die zu beiden Seiten des Lendersdorfer Mühlenteichs entstanden sind.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befindet sich die Bebauung der Senefelderstraße / Mühlhovener Straße mit überwiegend Wohnnutzung. Westlich der Senefelder Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 10/182 mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in zweigeschossiger Bauweise. Um die Mühlhovener Straße besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Westlich der Mühlhovener Straße ist Wohnnutzung vorherrschend, östlich der Straße geht die Wohnnutzung in eine gemischte Nutzung mit einzelnen Gewerbebetrieben über. Es handelt sich insgesamt um eine heterogene Baustruktur aus freistehender eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und zwei- bzw. dreigeschossiger Zeilen- und Doppelhausbebauung.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düren ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Es erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

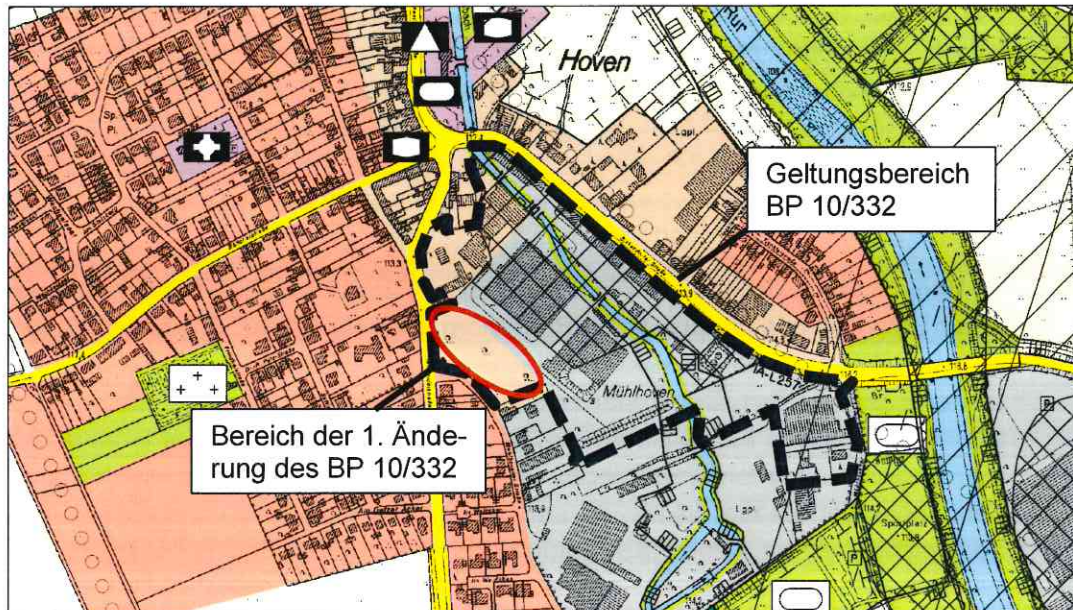


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Düren, Quelle: Planungsgruppe MWM

### 3.3 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Gewerbeareal besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10/332 „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ aus dem Jahr 2004. Der überwiegende Teil ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier Anlagen zur Lagerung, Be- und Entladen von Stoffen und Gemischen.

Der nordwestliche Bereich ist als Mischgebiet, gegliedert in MI 1 und MI 2, festgesetzt. Neben den zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Distributions-, Produktions- und Mischanlagen für organische und anorganische Stoffe sowie Einrichtungen des Anlagenbaus, der Metall- und Kunststofftechnik und Abwasserbehandlungsanlagen, Lagern von organischen und anorganischen Stoffen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, im MI 2 sind außerdem Wohngebäude ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind Gebäudehöhen als auch Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Des Weiteren erfolgten Regelungen zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen und Einfriedungen.

Von Nordwest nach Südost durchquert der Lendersdorfer Mühlenteich das Areal, der als Wasserfläche und die bestehenden Gehölze als Grünflächen festgesetzt sind. Der alte Baum- und Gehölzbestand entlang des Mühlenteichs ist dauerhaft zu erhalten. Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere Regelungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a getroffen.



### **3.4 Sonstige Planwerke**

Sonstige Planwerke sind von der Bebauungsplanänderung nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Firma beabsichtigt eine innerbetriebliche Expansion am Standort, die nicht von den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes gedeckt ist. Geplant ist die Erweiterung des bereits bestehenden Regallagers (BA III) zur Lagerung von festen und flüssigen Chemikalien. Ein- und Auslagerungsvorgänge sollen innerhalb des Gebäudes verbleiben. Vorgesehen ist die Erweiterung des Baukörpers um ca. 25,00 m sowie einer zugehörigen Umfahrt von 8,00 m.

Die Änderung sieht daher eine Vergrößerung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und der überbaubaren Fläche in Richtung Mühlhovener Straße vor, um eine für Zukunftssicherung erforderliche Erweiterung zu ermöglichen. Der verbleibende Bereich wird gem. Ursprungsbebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt. Die im Bereich der Waldfläche bestehenden Versorgungsanlage Trafo, Brunnen und Notstromaggregat werden entsprechend der Bestandssituation als Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsanlass und der Bestandssituation wird für den Änderungsbereich als Fortführung der bestehenden Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz und vorsorgenden Immissionsschutz Rechnung zu tragen, erfolgt eine Gliederung dergestalt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden schutzwürdigen Bebauung lediglich nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen werden. Dies erfolgt durch die unten aufgeführten Ausschlüsse für den 1. Änderungsbereich:

#### **5.1.1 Gewerbegebiete GE**

Die zulässige Nutzung wird entsprechend dem Planungskonzept auf Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt.

Um die Flächen für die nachgefragte Nutzung Gewerbe sicher zu stellen und dem Immissionsschutz der angrenzenden Wohngebiete Rechnung zu tragen, sind die übrigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO wie Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind alternative Standorte in besserer Lage und Zuordnung im Stadtgebiet vorhanden.

Ebenfalls aus diesem Grund und zur Sicherung der Versorgungssituation und der Ortsmittefunktionen in den umliegenden Ortschaften, sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.

Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, erfolgen im Änderungsbereich darüber hinaus Ausschlüsse gem. Abstandserlass (siehe hierzu Kap. 5.1.2) und Ausschlüsse nach dem Störfallrecht (siehe hierzu Kap. 5.1.3):

#### 5.1.2 Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandliste 2007

Aufgrund der historischen Entwicklung und gewachsenen Struktur von Hoven befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebsgeländes schutzwürdige Bebauung.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Plangebiet und den mittelbar angrenzenden Wohnbereichen außerhalb des Plangebietes werden im Änderungsbereich die Betriebe der Abstandsklassen I – VII nach Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 ausgeschlossen. Lediglich die Betriebsart Nr. 159 (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) wird zugelassen.

Mit dem Ausschluss sämtlicher Abstandsklassen werden auch solche Betriebe ausgeschlossen, die hinsichtlich Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.

Die hier beschriebene Firma ist ein Großhandelsbetrieb für Chemikalien. Diese Betriebsart zeichnet sich insbesondere durch den „Umschlag größerer Gütermengen“ aus wie unter der lfd. Nr. 159 des Abstandserlasses 2007, Anhang 1, beschrieben. Dieser Betriebstyp wird daher im 1. Änderungsbereich allgemein zugelassen, um in Anlehnung an die Bestandsnutzung die Lagerung der Chemikalien zu gewährleisten vor dem Hintergrund, dass Lärm-, Geruchsbeeinträchtigungen oder sonstige Emissionen durch die geplanten baulichen Vorkehrungen vermieden werden können (geschlossenes Hallensystem, Betriebszeiten (kein Nachtbetrieb) etc.). Der Nachweis, dass keine schädlichen Lärmbeeinträchtigungen in den nahe gelegenen schutzwürdigen Baugebieten zu erwarten sind, ist mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestätigt worden (vgl. hierzu insbesondere Kap. 6.3).

Die Festsetzung zum Ausschluss gem. Störfallrecht (siehe nachfolgendes Kap. 5.1.3) gewährleistet zudem, dass Stoffe ausgeschlossen werden, die durch luftgetragene Schadstoffausbreitung, Wärmestrahlung oder Druck hauptsächlich den Mensch beeinträchtigen oder gefährden könnten.

#### 5.1.3 Ausschluss nach Störfallrecht

Der bestehende Betrieb unterliegt dem Störfallrecht, da eine Vielzahl und teilweise große Mengen anorganischer und organischer Stoffe gem. 12. BImSchV gelagert und umgesetzt werden. In der hier planungsrechtlich vorbereiteten Lagerhallenerweiterung sollen Stoffe gelagert werden, die keine angemessenen Sicherheitsabstände gegenüber schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen i.S.d. Art. 13 der Seveso-III Richtlinie auslösen.

Daher werden für den Bereich der 1. Änderung alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, KAS-Leitfaden, einschl. 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen,



die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

Die Stoffe sind im Anhang 1, Bild 1 KAS-18 (2. Korrektur) aufgeführt und enthalten u.a. auch umweltgefährliche Eigenschaften, welche in der Regel keinen angemessenen Sicherheitsabstand über den Betriebsbereich hinaus auslösen und somit von der Ausschlussfestsetzung nicht betroffen sind. Denn KAS-18 betrachtet die möglichen Störfälle und deren Folgen aus luftgetragener Schadstoffausbreitung, Wärmestrahlung durch Brand und Druckwirkungen bei Explosion auf Schutzobjekte; Schutzziel ist hauptsächlich der Mensch und dessen Nutzung von Wohnraum, öffentlichen Gebäuden/ Gebieten, wichtige Verkehrswegen sowie der Naturschutz bei besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten.

Somit ist in der künftigen Lagerhalle die Zulässigkeit auf die Lagerung von Gefahrstoffen (u.a umweltgefährdende Stoffe) beschränkt, die keine angemessenen Sicherheitsabstände gegenüber schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen i.S.d. Art. 13 der Seveso-III Richtlinie auslösen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung und dem rechtswirksamen Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 16,00 m und eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,8 mit zulässiger Überschreitung für Zufahrten und Nebenanlagen bis 1,0 nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan war diese Überschreitung nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall ist eine Überschreitung von 0,8 auf 1,0 erforderlich, da in dem festgesetzten Gewerbegebiet neben der geplanten Halle auch die für die LKW-Umfahrung erforderlichen Flächen unterzubringen sind. Die Überschreitung ist allerdings nur für diese Umfahrungsflächen vorgesehen, eine Überbauung mit Hochbauten oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist hiermit nicht verbunden und bereits durch Festlegung der Baugrenze ausgeschlossen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung durch Hochbauten, insbesondere auch durch Verschattung etc. ist durch diese Erweiterung des Festsetzungskataloges somit nicht gegeben.

Des Weiteren ist ein entsprechender Flächenausgleich durch die verbleibende Waldfläche gewährleistet. Insgesamt liegt der Anteil versiegelter Fläche im Änderungsbereich unter Berücksichtigung der Waldfläche bei ca. 0,6.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen entsprechend dem zugrundeliegenden Plankonzept festgesetzt.

Im Südosten des Änderungsbereiches erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen gem. rechtswirksamen Bebauungsplan.

## **5.4 Stellplätze und Garagen**

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sind diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen, wird in die Festsetzungen die Bauzeitenregelung übernommen, dass Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01. März und 30. September eines Jahres zu entfernen bzw. zurückzuschneiden sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten.

Zudem wird zur Förderung und Entwicklung eines Waldrandes und zur Sicherstellung eines Sichtschutzes festgesetzt, dass Unterpflanzungen mit Sträuchern durchzuführen sind. Hierbei ist eine zweireihige frei wachsende Hecke im Abstand von 3,0 m zum Rand der Verkehrsfläche im Pflanzraster 1,50 m zwischen den Reihen und 1,0 m in der Reihe anzulegen.

Die zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. zum Ersatz der Waldfläche erforderliche Fläche wird entsprechend als Zuordnungsfestsetzung festgesetzt (siehe hierzu auch Kap. 6.7.1).

### **5.6 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Die für den Änderungsbereich aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW zu Dachgestaltung und Dachdeckung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen ergänzen die oben begründeten planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB, um das ortstypische Erscheinungsbild und eine städtebaulich / gestalterische Ordnung zu sichern.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von mit der umgebenden Nutzung verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten einer gewerblichen Nutzung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 konnte die Entwicklung der Firma nur nach Kenntnis der damals vorauszusehenden Zukunftsprognosen berücksichtigt werden. Die Firma hat diese Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft und benötigt die der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegte Lagererweiterung, um eine kontinuierliche innerbetriebliche Expansion zu gewährleisten und sich somit am Markt behaupten zu können bzw. im Wettbewerb durchsetzbar zu bleiben.

Dabei wurden im Vorfeld verschiedene alternative Lageranlagen innerhalb des Betriebs untersucht. Diese Alternativen sind jedoch nur mit erhöhtem innerbetrieblichen Verkehr und den damit verbundenen Beeinträchtigungen möglich. Mit der Erweiterung des Regallagers am hier beschriebenen Standort (IV. Bauabschnitt) bleiben die Ein- und Auslagervorgänge innerhalb des Gebäudes. Die Erweiterung führt somit zur Qualitätssicherung und einem qualifizierten innerbetrieblichen Ablauf, zum Beispiel durch geringere äußere Wegezeiten und weniger Wartezeiten. Die Erweiterung dient somit dem sicheren Fortbestand des Betriebes und ist ein wichtiger Schritt zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung.

Um die Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Maßnahmen zum Lärm- und Immissionsschutz getrof-



fen. Die Eingrünung des Gewerbeareals durch den umgebenden Waldbestand bleibt nach wie vor erhalten, wenn auch Teilbereiche für die geplante Erweiterung in Anspruch genommen werden müssen.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

### **6.2.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt heute im Trennsystem. Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen wird dem Mühlenteich zugeleitet, das Schmutzwasser dem Kanal in der Birkesdorfer Straße zugeführt. Die Entwässerung der geplanten Erweiterung kann hieran angeschlossen werden, ein entsprechender Entwässerungsantrag wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gestellt. Hierin wird auch die erforderliche Rückhaltung auf den potentiell natürlichen Abfluss nachgewiesen.

### **6.2.2 Versorgung**

Die Wasser-, Elektro- und Telefonversorgung erfolgt zum Teil von der Birkesdorfer Straße aus und wird unter der Zufahrt in der Birkesdorfer Straße in das Gebiet geführt.

An der Mühlhovener Straße befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches eine Trafostation sowie ein Notstromaggregat. Ein Großteil des Areals wird von hier aus mit Strom versorgt. Ebenso besteht hier eine Brunnenanlage zur Gewährleistung der Wasserversorgung im Betrieb.

### **6.2.3 Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Erweiterung des Betriebs um die Errichtung des Organikalagers (II. Bauabschnitt) und des Anorganikalagers (II. und III. Bauabschnitt Regallager) wurde gem. den Anforderungen des Verbands der Sachversicherer (VDS) die Erweiterung der Löschwasserbevorratung um ein zweites Löschwasserbecken unter der Erdoberfläche mit freiem Zulauf zur Löschwasserbevorratung unter der Löschkentrale vorgenommen. Zudem wurde ein Notstromaggregat für die störungsfreie Stromversorgung der Sprinklerwasserpumpen errichtet (siehe oben). Für die Versorgung der Sprinkleranlage im Regallager ist eine ausreichend dimensionierte Druckleitung eingebaut. Diese kann auch einen weiteren Bauabschnitt versorgen.

## **6.3 Immissionssituation**

### **6.3.1 Gewerbelärm**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wird daher durch einen Fachgutachter untersucht, ob durch die Planung Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung entstehen (Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen der Julius Hoesch GmbH & Co. KG im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ der Stadt Düren, 14.06.2017, Accon Köln GmbH). Als wesentliches Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten: In einer detaillierten schalltechnischen Gesamtaufnahme wurden die Quellen des derzeitigen Betriebes der Julius Hoesch GmbH & Co. KG aufgenommen und in ein dreidimensionales Berechnungsmodell überführt. Danach erfolgten Berechnungen der Geräuschimmissionen für den bestehenden Betrieb sowie unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lagers. Die potentiell vorliegende Vorbelastung wurde durch eine worst-case Abschätzung ermittelt. Es wurde der Nachweis geführt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten auch unter Berücksichtigung einer zur sicheren Seite abgeschätzten Vorbelastung durch die Gesamtbe-

lastung eingehalten werden. Damit sind die Anforderungen' der TA Lärm erfüllt und weitergehende Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen sind nicht erforderlich.

Auch die Errichtung einer möglichen Schallschutzwand wurde untersucht, das Ergebnis wurde in die planerische Abwägung eingestellt (siehe unten)

Die Gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage der Begründung beigefügt. Auf Ebene der Bauleitplanung ist somit der Nachweis geführt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Im Sinne des bauplanungsrechtlichen Vorsorgegedankens wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand geprüft, allerdings aus unterschiedlichen Gründen verworfen: Eine Lärmschutzwand müsste eine Höhe von 3-4 m aufweisen und hätte bei dem Immissionspunkt IP 10 lediglich eine Wirkung bis in Höhe des 1.OG, am Immissionspunkt IP 9a erzielt die geprüfte Anordnung der Wand keine Wirkung (siehe Gutachterliche Stellungnahme Accon 14.06.2017. S. 36 ff.). Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die erzielbare Minderung um 3 dB(A) gerade im Bereich der Wahrnehmbarkeit liegen wird. Zudem würde eine derartig ausgestaltete Lärmschutzwand nochmals den Eingriff in die Waldfläche vergrößern, was einer gewollten virtuellen Abgrenzung des Betriebsgeländes entgegenlaufen würde. Der Nutzen einer Lärmschutzwand ist im Verhältnis des Aufwandes und des verbundenen Eingriffs nicht zielführend. Vielmehr soll durch eine dichtere Bepflanzung im Bereich der verbleibenden Waldfläche der Sichtschutz gewährleistet werden (siehe hierzu Kap. 5.5).

Auch eine Hallendurchfahrt steht aus planerischer Sicht im Missverhältnis der zu erreichenden Verbesserung. Da aus der Hallendurchfahrt auch eine Vergrößerung des Baukörpers, ein weiterer Einschnitt in die Waldfläche und somit auch ein optisches Heranrücken an die angrenzende Wohnbebauung resultieren würde, wird aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens auch aufgrund des unverhältnismäßigen Kostenaufwandes von einer Hallendurchfahrt abgesehen.

#### 6.3.2 Sonstige Immissionen

Es handelt sich bei der hier beschriebenen 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Schaffung der Voraussetzungen für die geplante Lagerhallenerweiterung. Die Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte ist durch Nachweis im Baugenehmigungsverfahren aufgrund folgendem Sachverhalt möglich: Mit der Erweiterung des Regallagers um einen IV. Bauabschnitt bleiben die Ein- und Auslagerungsvorgänge innerhalb des Gebäudes. Das Gebäude wird in massiver Bauweise ausgeführt. Zudem wird auf Ebene der Bauleitplanung die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen beschränkt, es erfolgen Ausschlüsse nach Abstandserlass und Störfallrecht (siehe Kap. 5.1.2 und 5.1.3). Unter Einhaltung der aktuellen Bau- und Umweltgesetzgebung sind daher bei der Bauausführung schädliche Umwelteinwirkungen oder erhebliche Belästigungen nicht zu erwarten.

#### 6.4 Ortsbild

Das Plangebiet und die Umgebung sind bereits heute durch heterogene Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Das Betriebsgelände ist mit großvolumigen Gebäudestrukturen bestanden, die naturgemäß wenig stadtgestalterische Qualitäten aufwei-



sen. Als gewachsener Betrieb mit den bestehenden Grünstrukturen um den Mühlen-  
teich ist die Bebauung aber seit langem ein Teil des Ortsbildes von Hoven.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden ist eine Erweiterung der Gebäude-  
halle Richtung Südwesten. Ein Teil der Waldfläche bleibt erhalten, an der engsten Stel-  
le ist zudem eine weitere Eingrünung als Sichtschutz vorgesehen. Die Hallenerweite-  
rung wird sich architektonisch an die vorhandene Halle angleichen.

Insgesamt stellen sich daher die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das  
Ortsbild somit als verträglich dar.

## **6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt, Baudenkmä-  
ler bestehen nicht.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbe-  
hörde oder das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen,  
Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, unverzüglich zu informieren.  
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung  
des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist ab-  
zuwarten.

## **6.6 Boden / Altlasten / Grundwasser**

### **6.6.1 Boden / Baugrundverhältnisse**

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeich-  
net aufgrund der Lage im Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe  
der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten  
kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und haben eine geringe  
Tragfähigkeit. Bei der Bebauung sind gegebenenfalls besonders bauliche Maßnahmen,  
insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Mariaweil-  
ersprung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier  
ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Zudem macht die Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung Kampfmittelbeseitigungs-  
dienst in ihrer Stellungnahme während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf  
aufmerksam, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Un-  
terlagen Hinweise liefern auf vermehrte Kampfhandlungen im beschriebenen Bereich.  
Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. So-  
fern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau  
von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der wei-  
teren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Zur ge-  
nauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise  
ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

### **6.6.2 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende im Alt-  
lastenkataster des Kreises Düren geführten Altlastverdachtsflächen:

DN 429: ~~Ehem. LHKW-Schadensfall Mineralöl- und Chemikaliengroßhandlung Düren-Hoven, Birkesdorfer Straße.~~

*DN 2412: Bettwarenfabrik Düren-Hoven, Mühlhovener Straße*

DN 761: Aufschüttung ca. 1200 m<sup>2</sup>

DN 1162: Aufschüttung, ca. 1000 m<sup>2</sup>

Diese befinden sich jedoch außerhalb der geplanten Erweiterung. *Im eigentlichen Änderungsbereich sind keine Altstandorte oder Altablagerungen kartiert.*

### 6.6.3 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 1,5 - 2 m unter Flur. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen — ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt. Für die bestehende Brunnenanlage sind die wasserrechtlichen Voraussetzungen eingeholt.

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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de))

Die Bezirksregierung Arnsberg weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### **Grundwassermessstellen**

Im Änderungsbereich befindet sich eine Grundwassermessstelle (P600535). Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Die Grundwassermessstelle ist in der Planzeichnung entsprechend verortet.

Des Weiteren weist der Erftverband in seiner Stellungnahme während des frühzeitigen Verfahrens darauf hin, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme der Erftverband zu beteiligen. Aus diesem Grund sind auch 3 weitere Grundwassermessstellen außerhalb des Änderungsbereiches in der Planzeichnung dargestellt.



#### 6.6.4 Seismologie

Das Plangebiet 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). Karte zu DIN 4149:2005 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass für Bauwerke bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen. Es wird in jedem Fall empfohlen, den Leitfaden zur Anwendung der DIN 4149 bzw. der DIN EN 1998-1 auf Tragwerke und Komponenten in der chemischen Industrie: Der Lastfall Erdbeben im Anlagenbau (Verband der Chemischen Industrie 2008, 2012) bei Planung und Bemessung für betreffende Bauwerkskomponenten zu berücksichtigen.

### 6.7 **Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

#### 6.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Trotz der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Es handelt sich hierbei vor allem um die Bodenversiegelung und die Beanspruchung von Vegetationsflächen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes und des Lokalklimas. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anlage):

Durch die Ausweisungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes können maximal 3.086 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. In ökologischen Einheiten (öE) ausgedrückt, ergibt sich ein Bestandswert von 76.894 öE, der zu kompensieren ist. Auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben 2.110 m<sup>2</sup> Wald erhalten, das entspricht 31.650 öE. Somit beträgt das Defizit zwischen Bestandswert und Planungswert 45.244 öE, die es auszugleichen gilt.

Die Beanspruchung des durch das vorhandene Gewerbegebiet beeinträchtigten Landschaftsraumes zur Erweiterung des Gewerbegebietes ist aus landschaftspflegerischer Sicht als kompensierbar einzuschätzen.

Die Realisierung der Bauleitplanung führt zu einem Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren des Gehölz- bzw. waldähnlichen Bestandes. Unter den untersuchten Tiergruppen sind vorrangig Vögel betroffen. Diese unvermeidbaren Eingriffe und Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung als kompensierbar angesehen.

Der überwiegende Teil der Eingriffe durch die Flächeninanspruchnahme und den Vegetationsverlust findet innerhalb von als Wald festgesetzten Flächen statt, daher sind zur Kompensation neue Waldflächen anzulegen.

Zur Kompensation des Waldverlustes von 2.970 m<sup>2</sup> und des Eingriffs in den Naturhaushalt von 45.244 ökologischen Einheiten ist vorgesehen, auf einem 5.514 m<sup>2</sup> großen Teilbereich eines 91.993 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstückes an der Hovener Straße bzw. Wiesenstraße in Düren (Flurstück 629, Flur 8, Gemarkung Birkesdorf - siehe auch Anlage 4 des Landschaftspfleg. Fachbeitrages) Wald anzulegen. Auf einer

20 m breiten und 275,7 m langen Teilfläche entlang der östlichen Grenze des Flurstücks wird im Bereich der Ruraue Grünland in Laubwald umgewandelt. Die Flächen liegen in einem gemäß Verordnung der Bezirksregierung Köln festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Anlage von 5.514 m<sup>2</sup> Wald wird eine Kompensation im Verhältnis von 1 zu 1,9 zur entfallenden Waldfläche geschaffen und eine Aufwertung von 33.084 ökologische Einheiten erreicht.

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 12.162 ökologischen Einheiten wird vom Ökokonto "Stadt Düren" der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft abgebucht.

Somit sind die Maßnahmen geeignet, die Eingriffe quantitativ und qualitativ zu kompensieren.

#### 6.7.2 Inanspruchnahme von Wald

Als Wald genutzte Flächen sollen gem. § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Wie bereits unter Kap. 6.1 beschrieben, ist eine Erweiterung der Lagerhallen zum sicheren Fortbestand des Betriebes und somit zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung zwingend erforderlich. Alternativen auf dem Betriebsgelände wurden untersucht, diese sind allerdings nur mit erhöhtem innerbetrieblichen Verkehr und den damit verbundenen Beeinträchtigungen möglich. Da auch nach erfolgter Änderung Waldfläche erhalten bleibt, die Änderung zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung zwingend erforderlich ist und vergleichbare Alternativen nicht zur Verfügung stehen, wird eine Inanspruchnahme der Waldfläche notwendig. Ein entsprechender Ersatz wird außerhalb des Plangebiets unter Beteiligung des Umweltamtes der Stadt Düren erbracht (siehe hierzu Kap. 6.7.1).

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

Mit der hier beschriebenen Änderung werden heutige mit Wald bestandene Flächen und sonstige Grünflächen (Rasen) erstmals überplant und für eine Bebauung in Anspruch genommen. Das Heranrücken des Regallagers und der Eingriff in den Waldbestand führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich.

Der Boden verliert durch seine Versiegelung die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, der natürliche Wasserkreislauf ist am Ort der Versiegelung unterbrochen, ebenso verliert der Boden seine Funktion als Pflanzenstandort. Die weitere Versiegelung führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Lokalklimas (Reduzierung des Verdunstungspotentials, Steigerung von Aufheizungseffekten). Allerdings handelt es sich hierbei um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in einem historisch gewachsenen Bereich. Damit verbunden ist auch eine Vorbelastung bezüglich der Eignung als Lebensraum für die Tierwelt. Aufgrund dieser Vorbelastung und der vorhandenen Habitatstruktur kommen auf der Fläche ausschließlich Arten vor, deren Lebensraumsprüche sehr gering sind und somit auf im Umfeld vorhandene Freiflächen ausweichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Tierwelt und der sonstigen Schutzgüter ist durch die Planung damit nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung als kompensierbar angesehen. Die Entwicklung innerhalb eines Bestandsgebietes ist der Vorrang einzuräumen gegenüber neuen Standorten im Außenbereich. Zudem bleibt im Randbereich Waldfläche bestehen.



Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz Vorsorgemaßnahmen in die Bebauungsplanänderung einfließen werden.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht vorbereitet bzw. sind nicht bekannt.

Die detaillierte Beschreibung der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf diese werden im Rahmen des Umweltberichts aufgezeigt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### 6.7.4 Artenschutzprüfung

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung Landschaft ! im Januar 2016 durchgeführt. Zur Ermittlung der Biotop- und Habitatausstattung erfolgte eine Begehung des Plangebietes am 07.01.2016 mit Augenmerk auf Brutplätze von planungsrelevanten Vogelarten und auf geeignete Baumhöhlen für Fledermäuse. Des Weiteren wurde das Gebiet hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Amphibien- und Reptilien betrachtet. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

Aufgrund der Bestandssituation stellt das Plangebiet für fünf der planungsrelevanten Arten potenziell einen geeigneten Lebensraum dar. Es handelt sich hierbei um die Fledermausarten Großes Mausohr, kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus sowie um die Vögel Kuckuck und Nachtigall. Gem. Artenschutzfachlicher Bewertung können aufgrund der hohen Vorbelastung, des Erhalts eines Teils der Gehölze und der Entnahme der Gehölze in den Monaten Oktober bis Februar potenzielle negative Auswirkungen auf die Fauna ausgeschlossen werden. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine detaillierte Beschreibung ist dem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung<sup>1</sup> zu entnehmen.

#### 6.8 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß BauGB ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

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

#### 6.9 **Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete**

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von FFH- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Rur von Obermaubach bis Linnich" (FFH-DE5104-302) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.280 m in südöstlicher Richtung. Eine Beein-

---

<sup>1</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 „Mühlhoven, Bereich Julius Hoesch“ der Stadt Düren, Landschaft !, Büro für Landschaftsplanung GmbH, Aachen

trächtigung des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten, da eine direkte Verbindung zum FFH-Gebiet - auch über den Fließgewässerspfad - nicht besteht.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und ragt nicht in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

#### **6.10 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft**

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur verträglichen Entwicklung des Betriebes auch in Zukunft und sichert somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

Die Waldfläche dient nicht der Forstwirtschaft.

#### **6.11 Verkehr**

Das Gewerbeareal wird durch die Birkesdorfer Straße erschlossen, die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt in Höhe der vorhandenen Betriebszentrale. Die Birkesdorfer Straße ist als klassifizierte Landesstraße (L 257) geeignet, auch gewerbliche Verkehre aufzunehmen. Die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs sind mit der Erweiterung nicht verbunden.

Zum Nachweis wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 10/332, 1. Änderung „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ in Mariaweiler-Hoven, Planungsgruppe MWM, Aachen, Juli 2017). Dabei wurde im Rahmen einer Verkehrserhebung in der Birkesdorfer Straße die Ist-Situation untersucht, die Neuverkehre ermittelt und auf das Bestandsnetz umgelegt. Die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt des Betriebsgeländes wurde für den Prognosefall nachgewiesen.

Da für den Planungsbereich keine aktuellen Verkehrszahlen vorlagen, wurde eine knotenstrombezogene Verkehrserhebung mittels Videoaufzeichnung durchgeführt. Die höchste Verkehrsbelastung trat in der Zeit von 7:00 – 8:00 auf, daher wurde diese Zeit als maßgebliche Spitzenstunde festgelegt.

Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgte nach dem Verfahren nach Bosserhoff<sup>2</sup>. Bei der Abschätzung der Verkehrserzeugung wurde die Verkehrserzeugung für das gesamte Betriebsgelände mit Hilfe der empirischen Kennwerte berechnet. Es wurde davon ausgegangen, dass das gesamte Gebiet neu entsteht und berechnet werden muss. Die aufgrund der baunutzungsrechtlichen Anordnung ermittelte Verkehrserzeugung stellt somit den worst-case-Fall dar. Diese gesamte Verkehrsbelastung wurde aufgrund der effektiveren geplanten Lagererweiterung um 15 % reduziert.

Im Anschluss daran wurde die tatsächliche Verkehrsbelastung (Ist-Fall) abgezogen und somit das Delta (die Neuverkehre) für die Betriebserweiterung (25,0 x 61,0 m = 1.525 qm) ermittelt.

Im Detail wurde der Abschätzungsvorgang wie folgt ermittelt: Das zu erwartende Verkehrsaufkommen errechnet sich nach Bosserhoff<sup>1</sup> aus dem Kundenverkehr, dem Beschäftigtenverkehr und dem Güterverkehr. Der Kundenverkehr wurde vernachlässigt, da es sich um eine Nutzung ohne hohen Kundenverkehr handelt.

---

<sup>2</sup> Bosserhoff: Integration von räumlicher Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung; Heft 42 der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; HSSV, Wiesbaden 2000 (Nachdruck 2005), Bosserhoff: „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“ in: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik, Heft 52/1 der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; HSSV, Wiesbaden 2006



Als Eingangsgrößen zur Abschätzung des Beschäftigtenverkehrs dient vor allem die Bruttogeschossfläche. Die Anzahl der Beschäftigten wurde mit der Annahme 150 m<sup>2</sup> BGF/Beschäftigtem abgeschätzt. Mit einem MIV-Anteil von 90% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,1 ergeben sich für den Prognosefall 177 Fahrten pro Tag.

Die Berechnung des Güterverkehrs erfolgte mit Hilfe der Nettobaulandfläche und der Annahme von 40 Lkw/ha im Bereich des Gewerbegebietes und 10 Lkw/ha im Mischgebiet. Daraus ergeben sich 95 Fahrten/24h.

Umgerechnet in Pkw-E ergeben sich daraus insgesamt 415 Pkw-E/24h. Diese wurden um 15 % abgemindert, da die Fa. Hoesch durch die Hallenerweiterung Synergien durch eine effektivere Lagerung schafft. Daher entspricht die Anzahl der Fahrten für den Prognosefall 353 Fahrten/24h.

Zieht man von diesem Wert die in der Verkehrserhebung ermittelten 318 Fahrten/9h ab, verbleiben 35 Fahrten als Neuverkehre.

Aufgrund der projektspezifischen Ganglinie ist die Ermittlung der Neuverkehre wie folgt berechnet. Die Summe der berechneten Neuverkehre durch die Betriebserweiterung beträgt 35 PKW-E. Die Erhebung hat gezeigt, dass der Betrieb schwerpunktmäßig morgens Ziel- und Quellverkehre erzeugt. In der worst-case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass alle Neuverkehre morgens im Zeitraum von 6:00 – 9:00 Uhr erfolgen werden. Der Stundenwert der Neuverkehre (PKW-E) wird durch den arithmetischen Mittelwert dieser 3 Stunden ermittelt ( $35 \text{ PKW-E} / 3 = 11.67$ , aufgerundet 12 Pkw-E).

Zusammengefasst kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich der durch die Hallenerweiterung bedingte Beschäftigten- und Güterverkehr auf insgesamt 353 Pkw-E/24h beläuft. Diese Verkehre müssen über den vorhandenen Erschließungspunkt an der Birkesdorfer Straße abgewickelt werden. Für die Spitzenstunde ergeben sich 12 zusätzliche Pkw-E.

Die Verteilung der Neuverkehre erfolgt nach den Erkenntnissen der Verkehrsstromverteilung aus der Verkehrserhebung (Ist-Situation). Es wurde angenommen, dass sich die Neuverkehre an den Knotenpunkten im gleichen Verhältnis aufteilen wie im Bestand.

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten erfolgt nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS). Die Leistungsfähigkeit wird in 6 Qualitätsstufen (QSV) unterteilt, welche mit den Buchstaben von A bis F gekennzeichnet werden. Eine Bewertung mit A entspricht dabei der Bewertung „keine Verkehrsbeeinträchtigung“ und F „Überlastung des Verkehrsweges“. Die Leistungsfähigkeit wird anhand der mittleren Wartezeiten der einzelnen Knotenströme und den entsprechenden Rückstauerscheinungen berechnet bzw. bewertet.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise wurden zunächst für die Ist-Situation durchgeführt. Der Nachweis für die Einfahrt zur Fa. Hoesch wurde als unsignalisierte Knotengeometrie berechnet. Vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gibt es ein entwickeltes und bundesweit anerkanntes Simulationsprogramm „KNOSIMO“ - KNOtenpunkt SIMulation Ohne Lichtsignalanlage, welches angewendet wurde. Für den Bestand wurde die Qualitätsstufe A ermittelt.

Anschließend wurde die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Prognosefall durchgeführt. Da sich der Verkehrszustand durch die 12 zusätzlichen Pkw-E nicht wesentlich ändert, bleibt die Leistungsfähigkeit auch in der Prognose bei Qualitätsstufe A.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

## 6.12 Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

## 6.13 Sachgüter / Sonstige Belange

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

### 6.13.1 Richtfunkstrecke

Nördlich außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Da alle geplanten Konstruktionen und auch notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrassen reinragen dürfen, ist diese zur Information in die Planzeichnung eingetragen.

*Nach Information der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 08.02.2018) kann man sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten werden. Die max. Bauhöhe in diesem Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 30 m (Trassenbreite) beträgt 15 m.*

*Der Schutzstreifen ist ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt, verläuft aber außerhalb des Baufensters, so dass keine Beeinträchtigungen zwischen Planung und Richtfunkstrecke bestehen.*

## 7. FLÄCHENBILANZ

Mit der Änderung sind folgende Flächenumwandlungen verbunden:

Flächengrößen gem. Ursprungsbebauungsplan / Bestand		Flächengrößen gem. 1. Änderung	
Gewerbegebiet:	578 qm	Gewerbegebiet:	3.548 qm
Fläche für Wald:	5.080 qm	Fläche für Wald:	2.110 qm
Fläche für Versorgung:	61 qm	Fläche für Versorgung:	61 qm
<b>Summe</b>	<b>5.719 qm</b>	<b>Summe</b>	<b>5.719 qm</b>



## **8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG**

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren.

## **9. ANLAGEN**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 „Mühlhoven, Bereich Julius Hoesch“ der Stadt Düren, Landschaft !, Büro für Landschaftsplanung GmbH, Oktober 2017, Aachen
- Immissionsschutz: Gutachterliche Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch" der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, 14.06.2017, Köln
- Verkehr: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 10/332, 1. Änderung „Mühlhoven, Bereich Firma Julius Hoesch“ in Mariaweiler-Hoven, Planungsgruppe MWM, Aachen, Juli 2017
- Abstandsliste 2007 (Anlage gem. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007)
- Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010 einschl. 2. Korrektur)

Aachen, den 17.05.2018

Planungsgruppe **MWM**





Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis 08.02.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

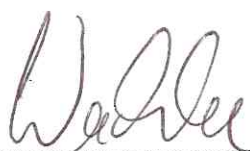
Düren, den 18.07.2018

  
.....  
(Steffens)  
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung enthält die vom Rat der Stadt Düren beschlossenen Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) und wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 12.07.2018 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 18.07.2018

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Mitglied des Rates

