

# Begründung zum Bebauungsplan Nr 9 / 315 Heimbachshaus / Wiesenau

## **1. Vorgaben**

### **1.1 Derzeitiges Planungsrecht**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen existiert kein Bebauungsplan.

### **1.2 Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte Betriebsgelände der Firma Th.J. Heimbach sowie Teile angrenzender Flächen.

### **1.3 Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan.

### **1.4 Die derzeitige Situation**

Das Betriebsgelände der Fa. Heimbach ist zum größten Teil bereits bebaut. Aus Anfängen im letzten Jahrhundert ist der Betrieb Schritt für Schritt bis zu seiner heutigen Ausdehnung gewachsen. Daraus ergeben sich sehr spezielle, baulich bedingte Betriebsabläufe, die bei allen zukünftigen Entwicklungsschritten zu berücksichtigen sind.

Das Betriebsgelände wird durch die Landstraße L 13 durchschnitten. Der weitaus größere Teil des Betriebsgeländes liegt östlich der L 13.

Die westlich und östlich an das Betriebsgelände angrenzenden, im Besitz der Fa. Heimbach befindlichen Flächen wurden bereits durch die Fa. Heimbach aufgeforstet.

Östlich an die durch die Fa. Heimbach aufgeforsteten Flächen grenzt die Rur.

Von Norden ist Wohnbebauung an das Betriebsgelände herangerückt. Ein Bebauungsplan für diesen Wohnbereich existiert nicht. Die Bebauung hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Nach Süden grenzt das Betriebsgelände der Fa. Heimbach an die ehemalige Trasse der Dürener Kreisbahn.

Südlich an das Kreisbahngelände liegen Wiesenflächen und eine kleinere Waldfläche. Nach Süden und Westen grenzt das Betriebsgelände an Landschaftsschutzgebiet, das insbesondere nach Süden kleinere Teile des Betriebsgeländes einbezieht.

## **2.**

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch den Bebauungsplan soll sowohl der Rahmen für die langfristige Entwicklung des Betriebes abgesteckt und gesichert werden, als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches insgesamt gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist, obwohl am Ortsrand gelegen, durch heranrückende Wohnbebauung zum Teil einer Gemengelage geworden.

Immissionsfragen müssen daher, unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, gemäß Planungserlaß heute so geregelt werden, daß die Firma Heimbach die zukünftige Entwicklung des Betriebes auf einer verlässlichen Basis planen kann, und der nordwestlich des Plangebietes entstandene Wohnstandort nicht beeinträchtigt wird.

## **3.**

### **Begründung der Planinhalte**

#### **3.1**

##### **Die Art der baulichen Nutzung**

Die detaillierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schaffen die Grundlage für die Sicherung des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnstandortes sowie für eine langfristige Planungssicherheit für die Firma Th.J. Heimbach.

##### **3.1.1**

Dem Charakter der bestehenden Gesamtanlage entsprechend, wird für das Betriebsgelände der Fa. Heimbach beiderseits der L 13 Industriegebiet festgesetzt. Lediglich eine nördliche, dem allgemeinen Wohngebiet nächstgelegene Teilfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. In die Industriegebietsflächen wird eine Aufweitung der Kreisbahnflächen in Höhe des Betriebsgeländes der Fa. Heimbach einbezogen.



### 3.1.2

Der Bereich des Industriegebietes ist überwiegend bebaut. Die vorhandenen Anlagen sind unter Berücksichtigung aller Aspekte der vorhandenen Gemengelage genehmigt und genießen Bestandsschutz.

Die vorhandenen Anlagen sind ursprünglich im Außenbereich fern jeder Wohnbebauung entstanden. In den gewachsenen Anlagen haben sich betriebliche Strukturen herausgebildet, die nicht mehr veränderbar sind und an denen sich die zukünftige Entwicklung orientieren muß. Das ist bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt worden.

### 3.1.3

Eine städtebaulich vertretbare Regelung der Emissionsthematik in der durch heranrückende Wohnbebauung entstandenen Gemengelage unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsstruktur erfordert eine differenzierte Lösung.

Um eine differenzierte Lösung der Emissionsfragen zu ermöglichen, werden die Bauflächen in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.

Da die vorhandenen Betriebsstrukturen hierbei berücksichtigt werden, orientiert sich die Abgrenzung der Teilflächen an den vorhandenen Gebäudestrukturen.

### 3.1.4

Hinsichtlich der Schallemissionen werden für die Teilbereiche differenzierte, immissionsrelevante, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden so festgesetzt, daß im Bereich des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme (laut Planungserlaß) festgesetzte Immissionshöchstwerte ( 55 /40 dB(A) ) nicht überschritten werden.

In einem Schallschutzgutachten werden die für die Teilflächen zulässigen immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die höchstzulässigen Immissionswerte für das allgemeine Wohngebiet fixiert.

Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. (**Anlage 1**)

Das Schallschutzgutachten basiert auf der Voraussetzung, daß an den Schallquellen Q 03 und Q 011 technische Veränderungen vorgenommen werden, die zu einer Reduzierung der Schallemissionen führen (siehe Seiten 6 und 7 des Schallschutzgutachtens). Diese Veränderungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

In dem Schallschutzgutachten wird das Verfahren zur Umsetzung des Gutachtens in konkreten Einzelfällen exakt beschrieben und verbindlich festgesetzt.

Insbesondere wird festgestellt, daß keine besonderen Einzelnachweise erforderlich sind, solange die im Schallschutzgutachten festgesetzten immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die neuen Anlagen nicht überschritten werden - belegt zum Beispiel durch Unterlagen des Herstellers der neuen Anlagen.

Wenn die immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel durch eine neu zu errichtende Anlage überschritten werden, muß nachgewiesen werden, daß durch die neuen Anlagen die in dem Gutachten fixierten Immissionshöchstwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden.



Bereits durch eine erteilte Baugenehmigung wurde die Frage des nächtlichen Ladeverkehrs geklärt. Nächtlicher Ladeverkehr ist somit nicht zulässig.

### **3.1.5**

Hinsichtlich möglicher anderer Emissionen erfolgt eine Orientierung an den Abstandsklassen des Abstandserlasses für die einzelnen Industriegebietsteilflächen. Zur Zeit bestehen neben den Schallemissionen keine weiteren Emissionen. Falls bei Neuanlagen Probleme auftreten, (z.B. Geruchsproblematik) ist ggf. ein Einzelfallnachweis erforderlich.

### **3.1.6**

Der Flächennutzungsplan stellt undifferenziert Wohnbauflächen dar. Dem tatsächlichen Charakter der entstandenen Wohnbebauung entsprechend, ist bei Beurteilung der vorhandenen Gemengelage für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legen.

### **3.1.7**

Da diese Anlagen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht erwünscht sind, schließt der Bebauungsplan im Gewerbe- und Industriegebiet Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Betriebe mit Verkaufsstätten an Endverbraucher aus, ausgenommen Verkaufsstätten für in diesem Gebiet erzeugte Waren.

## **3.2**

### **Das Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1**

##### **Grundflächenzahl**

Der Bebauungsplan setzt für die Industriegebietsflächen gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 fest.

Die Überschreitung gemäß § 17 (3) BauNVO des gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Wertes von 0,8 ist darin begründet, daß die Industriegebietsflächen überwiegend bebaut sind, und daß der notwendige Entwicklungsspielraum nur innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen gegeben ist. Erweiterungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Süden und nach Westen durch ein Landschaftsschutzgebiet, nach Osten durch die Ruraue und nach Norden durch ein nachträglich entstandenes Wohngebiet eingegrenzt.

Die Überschreitung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die in dem ökologischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, im einzelnen fixiert werden.

Darüber hinaus wurden bereits nicht bebaute, an das Industriegebiet angrenzende Flächen aufgeforstet.

### **3.2.2**

#### **Baumassenzahl und zulässige Wandhöhen.**

Der Bebauungsplan setzt eine Baumassenzahl von 10.0 fest.

Die Gebäudehöhen (Wandhöhen) betragen zur Zeit zwischen 10 und 15 m.

Die Wandhöhe der Gebäude wird dementsprechend im Bebauungsplan auf 15 m begrenzt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und deren bauliche Umhüllung. Diese sind den technischen Erfordernissen entsprechend bis zu einer Höhe von 30 m zulässig.

### **3.2.3**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß die heute noch nicht im einzelnen absehbaren Entwicklungserfordernisse nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die Lage der Betriebsflächen beiderseits der Landstraße L 13 erschwert innerbetriebliche Abläufe. Gebäudebrücken über die L 13 sollen diese Problematik mindern.

Um diese Gebäudebrücken zu ermöglichen, werden an zwei Stellen überbaubare Flächen festgesetzt, auf denen ein Lichtraum von mindestens 4,90 m Höhe über OK Fahrbahn freigehalten werden muß. Dadurch wird gewährleistet, daß der Verkehr auf der L 13 durch die Gebäudebrücken nicht beeinträchtigt wird.

## **3.3**

### **Verkehrsflächen**

#### **3.3.1**

##### **Die Landstraße L 13**

Die L 13 kreuzt das Plangebiet und teilt das Betriebsgrundstück der Firma Th.J. Heimbach in zwei ungleich große Teile. Aus diesem Grunde werden die unter Ziffer 3.2.3 behandelten Gebäudebrücken notwendig.

Auf ca. 450 m Länge grenzt das Betriebsgrundstück beiderseits an die L 13.

Vom Werksgelände führen von Südwesten aus zur Zeit mehrere Ausfahrten auf die L 13. Eine Verminderung um mindestens 2 Zufahrten ist vorgesehen.



Auf der Nordostseite der L 13 sollen 2 Zufahrten zusätzlich entstehen, die Anschlüsse einer werksinternen Rundfahrt an die L 13. Durch diese werksinterne Rundfahrt werden andere bestehende Zufahrten entlastet. Das führt zu einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der L 13.

Durch die zusätzliche, werksinterne Rundfahrt wird darüberhinaus die zur Zeit durch Werksverkehr mitgenutzte Oiefstraße, an die die angrenzenden Wohngebiete angeschlossen sind, entlastet.

Entlang der L 13 sind beiderseits Abschnitte festgesetzt, auf denen Ein - und Ausfahrten nicht zulässig sind.

### **3.3.2**

#### **Der Anschluß an das Wirtschaftswegenetz nach Südwesten**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen südwestlich der L 13 werden über einen Weg erschlossen, der das Betriebsgelände südwestlich der L 13 durchschneidet.

Die Anbindung an die L 13 erfolgt an unübersichtlicher Stelle direkt neben einem Gebäude.

Dieser Weg wird aufgehoben und innerhalb des Industriegebietes dem Werksgelände zugeschlagen. Außerhalb des Betriebsgeländes wird der Weg rekultiviert. Als Ersatz für diesen Weg wird außerhalb des Plangebietes eine von Südwesten auf das Plangebiet zuführende Wegverbindung ausgebaut.

### **3.4**

#### **Flächen für Versorgungsanlagen; Wasser**

Die betriebliche Wasserversorgung der Fa. Heimbach erfolgt aus dem Uferfiltrat der Rur. Die derzeitigen Anlagen bedürfen zum Teil der Erneuerung. Die neuen Anlagen, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, sollen auf einer Fläche in der Südostecke des Industriegebietes zusammengefaßt werden. Hier wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **3.5**

#### **Grünflächen**

##### **3.5.1**

#### **Grünfläche zwischen Industriegebiet und allgemeinem Wohngebiet**

Eine dreieckige Fläche, die nordwestlich an das Werksgelände anschließt und bis an die rückwärtigen Gartengrenzen der bestehenden Wohnbebauung reicht, wird als private Grünfläche festgesetzt.

Dadurch wird sichergestellt, daß kein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Industriegebiet erfolgt. Eine Komplizierung der Immissionsfragen wird dadurch vermieden.

## **3.6 Flächen für Wald**

### **3.6.1 Die ehemalige Kreisbahntrasse**

Die ehemalige durchgehende Trasse der Dürener Kreisbahn, nordöstlich der L 13, wird Fläche für Wald. Das entspricht dem derzeitigen Zustand, der sich nach Aufgabe des Bahnbetriebs entwickelt hat.

### **3.6.2 Flächen für Wald westlich des Lendersdorfer Mühlenteiches**

Flächen für Wald werden auf den Plangebietsflächen westlich des Lendersdorfer Mühlenteiches festgesetzt. Das entspricht dem derzeitigen Zustand auf den von der Fa. Heimbach aufgeforsteten Flächen. Von hier aus erfolgen auch die Unterhaltungsarbeiten an dem Gewässer.

### **3.6.3 Flächen für Wald östlich des Lendersdorfer Mühlenteiches**

Flächen für Wald werden auf den Flächen zwischen Lendersdorfer Mühlenteich und den Flächen für Stellplätze festgesetzt. Das entspricht dem derzeitigen Zustand auf den von der Fa. Heimbach aufgeforsteten Flächen.

## **3.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Entlang des Lendersdorfer Mühlenteiches werden beidseitig 3m breite Uferstreifen, gerechnet ab Oberkante Böschung, von jeglicher Nutzung freigehalten. Dies gilt nicht für bestehende Nutzungen. Diese genießen Bestandsschutz. Dies gilt ebenfalls nicht für erforderliche Feuerwehrumfahrten, die jedoch in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Die geforderte Freihaltung eines 5 m breiten Streifens kann wegen der absoluten Begrenztheit der Reserveflächen des Betriebes nicht realisiert werden.



### **3.8**

#### **Flächen für Stellplätze**

Die sehr große Stellplatzanlage mit ca. 400 Plätzen für die Beschäftigten, südwestlich der L 13, kann flächenmäßig verkleinert werden. Die gleiche Stellplatzanzahl kann dann durch den Bau einer Parkpalette auf einer verkleinerten Stellplatzfläche erreicht werden.

Für einen Teil der bisherigen Stellplatzanlage wird daher die Festsetzung "Fläche für Stellplätze" getroffen, mit der zusätzlichen Festsetzung Parkpalette.

Eine Teilfläche der bisherigen Stellplatzanlage wird in die überbaubaren Flächen des Industriegebietes GI 6 einbezogen.

Dadurch wird eine interne Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb erreicht.

### **3.9**

#### **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Der Umfang der Maßnahmen, die zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt durch zukünftige bauliche Maßnahmen im Plangebiet erforderlich werden, wird in dem ökologischen Fachbeitrag fixiert, der als **Anlage 2** Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Im Bebauungsplan werden die in dem ökologischen Fachbeitrag ermittelten Flächen für Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem Vertrag zwischen der unteren Landschaftsbehörde und der Fa. Th.J. Heimbach geregelt.

## **4.**

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet in seiner derzeitigen Begrenzung umfaßt insbesondere an der südöstlichen und südwestlichen Plangrenze zur Zeit noch unbebaute Grundstücksteile des Betriebsgeländes der Fa. Heimbach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, das gesamte Betriebsgelände der Fa. Heimbach für die zukünftige Betriebsentwicklung verfügbar zu machen. Daher wird nach Satzungsbeschluß bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt, das Landschaftsschutzgebiet in den betroffenen Bereichen bis auf die Grenze der Industriegebietsflächen aufzuheben.

Dieser Punkt wird in dem ökologischen Fachbeitrag gesondert behandelt.



## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bauflächen ist durch Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

## 6. Hinweise

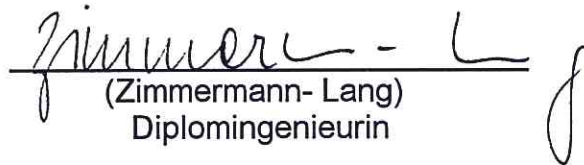
Ein Hinweis auf eine Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen wird auf Anregung des Bergamtes Düren in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Hinweis darauf, daß das gesamte Plangebiet im Auegebiet der Rur liegt, wird auf Anregung der Fa. Rheinbraun in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Hinweis auf die Pflichten bei der Entdeckung archäologischer Funde gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird auf Anregung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Hinweis auf die Möglichkeit ungleichmäßiger Bodenbewegungen infolge Sumpfungsmaßnahmen wird auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes in den Bebauungsplan übernommen.

Düren, den 25.08.1998

  
\_\_\_\_\_  
(Zimmermann-Lang)  
Diplomingenieurin

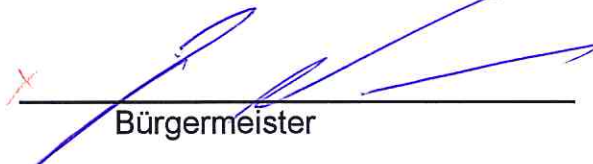
Diese Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~1.12.1998~~ bis ~~2.01.1999~~ öffentlich ausgelegen.

Düren, den ~~11.01.1999~~

  
\_\_\_\_\_  
Stadtplanungsamt

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ~~7.05.1999~~ dem Bebauungsplan Nr. 9/ 315 gem. §9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Düren, den ~~11.05.1999~~

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister