

STADT DÜREN

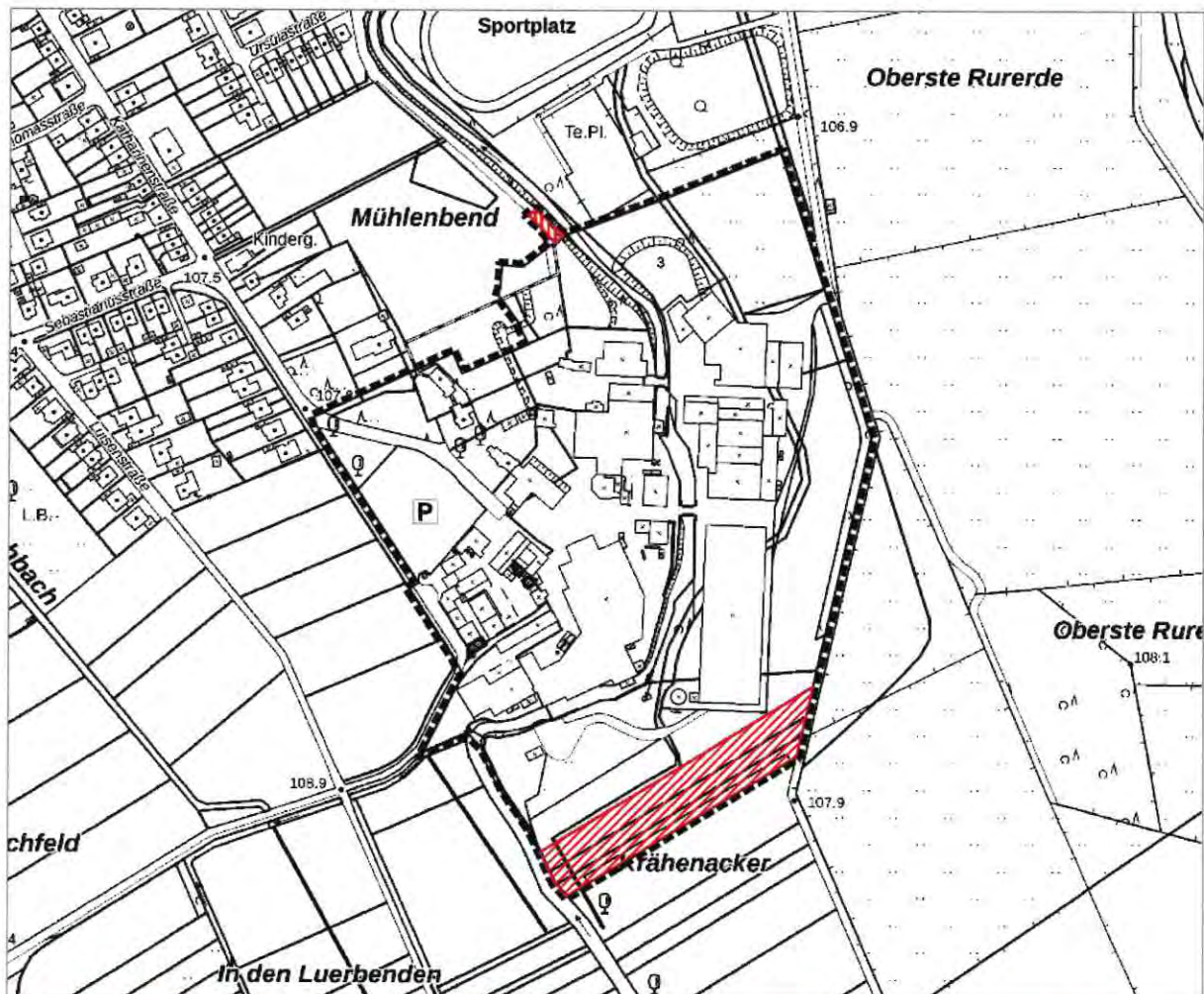


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/222 3. Änderung

„CWS-Lackfabrik“ in Düren-Merken

ORIGINAL

Teil A



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

Stand: Offenlage / **Satzung**
07.01.2019 / 23.05.2019

PLANUNGSGRUPPE **MWM**
STÄDTEBAU VERKEHRSPANUNG TIEFBAU

Teil A: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3 Fachgutachten	5
1.4 Umweltbericht	6
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1 Lage und Abgrenzung	6
2.2 Bestand	7
2.3 Umgebung des Plangebietes	8
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1 Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Derzeitiges Planungsrecht / Bebauungspläne	9
3.4 Sonstige Planwerke	12
4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	13
4.1 Wesentliche Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im 3. Änderungsverfahren	13
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4 Verkehrsflächen	21
5.5 Wasserflächen	21
5.6 Grünordnung	21
5.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	22
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	22
6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	22
6.2 Immissionssituation	23
6.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	24
6.4 Orts- und Landschaftsbild	25
6.5 Boden / Gründung / Altlasten	25
6.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	29
6.7 Gewässerschutz	34
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	35
6.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	35
6.10 Störfallrecht	35
6.11 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft	37
6.12 Ver- und Entsorgung	37
6.13 Verkehr	38
6.14 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	38
6.15 Belange des Hochwasserschutzes	39
6.16 Sachgüter / Sonstige Belange	39
7. FLÄCHENBILANZ	40
8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG	40
9. ANLAGEN	41

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

CWS ist seit über 50 Jahren größtes Unternehmen und wichtigster Arbeitgeber in Düren-Merken. Es werden zurzeit am Standort ca. 220 Mitarbeiter beschäftigt. Das Unternehmen ist weltweit erfolgreich tätig auf dem Gebiet umweltfreundlicher Beschichtungstechnologien. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Merken, an der Katharinenstraße und wird östlich begrenzt durch das Flussauengebiet der Rur.

Für den Bereich des Firmengeländes CWS besteht seit dem Jahr 1982 der Bebauungsplan Nr. 11/222, der in einem 2. Änderungsverfahren zwischen 2008-2010 an die damaligen Entwicklungsabsichten der Firma angepasst wurde. Aufgrund geänderter Planungsziele im Umfeld des Betriebs wurde parallel auch der Flächennutzungsplan geändert (19. Änderung des FNP).

Planungsinhalte der damaligen umfangreichen Änderungen waren (1.) die Herstellung einer neuen Betriebszufahrt (damals angedacht zur Paulstraße), (2.) Regelungen zum Immissionsschutz durch Gliederung des Gewerbe-/ Industriegebietes mit differenzierter Festsetzung von Emissionskontingenten sowie (3.) die Bereitstellung von Wohngrundstücken auf heute unbebauten Flächen nördlich des Firmengrundstücks (auch Inhalt der 19. Änderung des FNP). Im damaligen Änderungsverfahren wurde lediglich der Teilbereich A – Gewerbe- und Industriebereich zur Rechtskraft gebracht (siehe hierzu auch Kap. 3.3). Der Teilbereich B, der die nördlich angrenzende Wohnbebauung und Betriebszufahrt zur Paulstraße zum Inhalt hatte, wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Das Firmengelände ist heute noch über die Katharinenstraße erreichbar. Künftig wird die Firmenanbindung für den Lieferverkehr und für Teile der Belegschaft allerdings über die K 35n erfolgen. Die K 35n soll als Ortsumgehung der Entlastung der Ortschaft von Durchgangsverkehren dienen und verläuft ab der Paulstraße in südöstlicher Richtung westlich am Firmengelände vorbei. Somit besteht die Möglichkeit einer neuen Betriebszufahrt statt der bestehenden Anbindung über die Katharinenstraße. Ausgelöst durch diese neue Anbindung ist die Anpassung der für das Gebiet bereits bestehenden Bauleitplanung an die aktuellen Gegebenheiten und die zukünftigen Entwicklungserfordernisse des Unternehmens beabsichtigt.

Die Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222¹ sind im Einzelnen:

- (1) Optimierung der Betriebsabläufe aufgrund der neuen Betriebszufahrt, Anpassung der Festsetzungen in diesem Bereich, damit verbunden ist neue Organisation der Mitarbeiterstellplätze (siehe Pkt (2))
- (2) Erweiterung Geltungsbereich zur Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze und einer Logistikhalle im Bereich der neuen Betriebszufahrt
- (3) Berücksichtigung der geänderten Ausgangslage: keine Wohngebietsentwicklung auf betriebseigenen Grundstücken nördlich des Firmengeländes (siehe hierzu insbesondere Kap. 3.2 – geplante FNP-Änderung / Neuaufstellung FNP). Damit verbunden ist eine Anpassung der Emissionskontingente und sonstiger Festsetzungen zur Optimierung der Entwicklungsmöglichkeiten.
- (4) Anpassung der Höhenfestsetzungen und Baugrenzen in Teilbereichen

¹ Die Änderung bezieht sich nur auf den damaligen Teilbereich A, da der Teilbereich B nicht rechtskräftig wurde.

- Zur Berücksichtigung des Gewässer- und Artenschutzes Rücknahmen der Baugrenze entlang des Mühlenteichs im Bereich der geplanten Erweiterung und teilweise im Bestandsgebiet (siehe Kap. 6.7) mit entsprechender Festsetzung als private Grünfläche und Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Artenschutz und zur Anpflanzung von Gehölzen
- Erhalt von Gehölzstrukturen entlang des Mühlenteichs und am südlichen Plangebietsrand (Bereich der Erweiterung)
- Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden weitere Grünflächen / Flächen für Maßnahmen festgesetzt (M 1, M 2). Zudem wird der Geltungsbereich um eine Ausgleichsfläche nördlich an die Grünfläche P2 angrenzend erweitert (Maßnahmenfläche M 3, ehemaliges MI-Gebiet gem. Ursprungsbebauungsplan).
- Die noch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und für die 2. Änderung übernommene 20-kv-Leitung wird nicht weiter zeichnerisch festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert und ist nicht mehr erforderlich.
- Die Lage der Richtfunkstrecke wurde aktualisiert und entsprechend in die Planzeichnung aufgenommen.
- Das Plangebiet wurde auch zeichnerisch gekennzeichnet als Bereich, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Hier sind aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
- Ergänzungen und Aktualisierungen der Begründung zu den Themen Denkmalpflege, Artenschutz, Störfallrecht, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Der erneute Aufstellungsbeschluss aufgrund der oben beschriebenen geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs (Maßnahmenfläche M 3) erfolgte am 31.01.2019. Die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.02.2019 bis 26.03.2019, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.02.2019 bis 26.03.2019.

1.3 Fachgutachten

Zur Bewältigung der verschiedenen Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung wurden unterschiedliche Fachgutachten erarbeitet, deren Ergebnisse berücksichtigt sind:

Immissionsschutz:	Lärmgutachten / Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung der Accon Köln GmbH
Artenschutz:	Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS-Lackfabrik“ in Düren-Merken, Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln
Ökologie / Landschaft:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, integriert im Umweltbericht, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung

Verkehr	Guido Beuster, Erkelenz Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“, 3. Änderung in Düren-Merken, Planungsgruppe MWM, Aachen in Zusammenarbeit mit BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort
---------	---

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 wurde erstellt vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Guido Beuster, Erkelenz und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Dürener Stadtteils Merken, an der Katharinenstraße und ist östlich begrenzt durch das Flusssaugebiet der Rur. Im Norden grenzt teilweise mit Abstand die Wohnbebauung um Katharinenstraße und Alexanderstraße an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: entlang der nördlichen Grenze der Parzellen 409, 410, 414 aus Flur 4; weiter westlich durchschneidet sie die Grundstücke 415, 605, 170/9, weiter entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke 447 und 487, und ganz im Westen durchschneidet sie das Grundstück 475 (alle Grundstücke aus Flur 4).
- Im Osten: hier verläuft die Grenze entlang der westlichen Parzellengrenze des Grundstücks 88, Flur 2.
- Im Süden: die Grenze verlief ursprünglich entlang der südlichen Parzellengrenze der Flurstücke 1, 78 und 2, jeweils Flur 3. Mit der 3. Änderung werden die Flurstücke 3, 4, 5 aus Flur 3 mit in den Geltungsbereich übernommen.
- Im Westen: hier verläuft die Grenze entlang der östlichen Parzellengrenze des Grundstücks 113, Flur 3, durchschneidet dieses und verläuft weiter um die westliche Grenze des Grundstücks 11/1, Flur 4, durchschneidet die Parzellen 24 und 488 und verläuft entlang der östlichen Grenzen der Grundstücke 184/25 und 185/25, ebenfalls Flur 4, umschließt die Grundstücke 488 und 67/1, Fl. 4 und verläuft in nördlicher Richtung weiter entlang der östlichen Parzellengrenze des Grundstücks 67/2 und umschließt im Norden das Grundstück 611, Flur 4.

Die genaue Abgrenzung ist nachfolgender Abbildung und der Planzeichnung zu entnehmen.

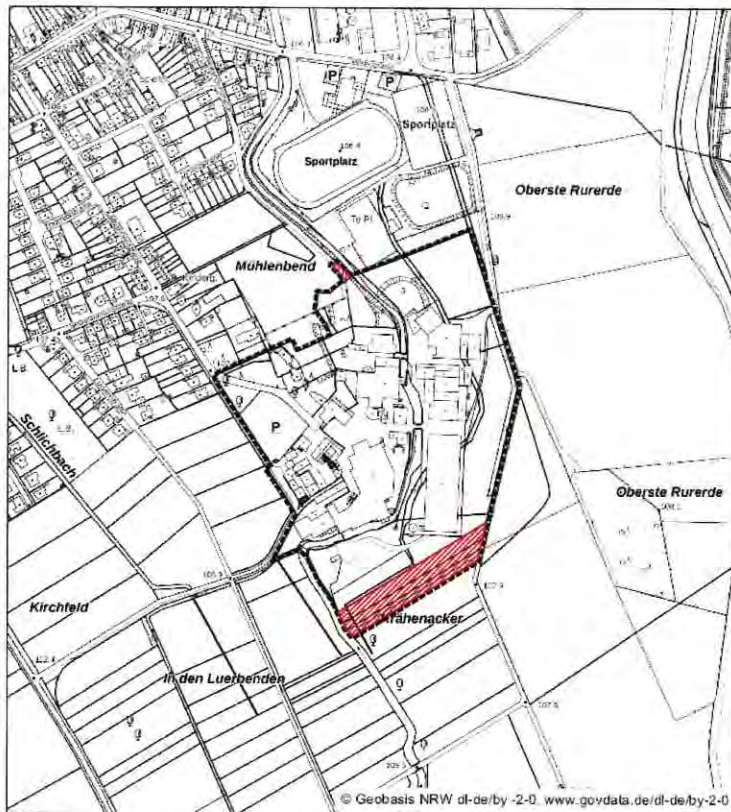


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222



Erweiterung Geltungsbereich im Rahmen der 3. Änderung

2.2 Bestand

Das Firmengelände mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden der Firma CWS Lackfabrik GmbH & Co. KG umfasst den größten Anteil des Plangebietes. Die seit 154 Jahren in Familienbesitz befindliche Firma stellt Pulverlacke und Kunstharze her. Seit Januar 2004 besteht CWS aus der Holding und den produzierenden Betriebe ATCOAT GmbH und CWS Powder Coatings GmbH.

Das Betriebsareal gliedert sich in einen Eingangsbereich mit Firmenvillen, Mitarbeiter- und Besucherparkplatz und Verwaltungsgebäude, die Zufahrt ist von der Katharinenstraße aus. Daran schließen sich die Lager- und Produktionshallen der o.g. Firmen an. Die Gebäude sind eingebettet in eine offene und durchgrünte Umgebung. Von Süden nach Norden verläuft der Lendersdorfer Mühlenteich durch das Plangebiet. Das Werksgelände ist nördlich begrenzt durch eine dichte Gehölzpflanzung. Südlich und südöstlich wird das Werksgelände zukünftig von der Kreisstraße K 35n begrenzt.

Die Erweiterungsfläche im Süden (Flurstücke 3, 4 und 5) ist heute überwiegend ackerbaulich genutzt und verpachtet. Die Pacht ist bereits ausgelaufen bzw. endet für das Flurstück 4 im Herbst 2018. Entlang der südlichen Grenze besteht eine grasig-krautig bewachsene Fläche, entlang des Mühlenteichs (hier außerhalb des Geltungsbereiches) ein Gehölzstreifen.

Aus geologischer Sicht befindet sich der Baugrund der Planfläche zur 3. Änderung im Übergangsbereich zwischen (1) Ablagerungen der quartärzeitlichen Niederterrasse, der (2) holozänen Auenterrassen und (3) fluviatilen Bach - und Flussablagerungen.²

² Stellungnahme Geologischer Dienst NRW, 05.07.2018

2.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Merken und ist nördlich mit einigem Abstand zum Firmengelände, westlich zwischen Katharinenstraße und Luisenstraße unmittelbar durch Wohnbebauung geprägt. An der Katharinenstraße befindet sich ein Kindergarten. Zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Firmengelände befinden sich nicht genutzte Freiflächen (Bereiche mit Gehölzen als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Im Nordosten grenzen jenseits des Mühlenteiches Sportanlagen (Fußballplätze und Tennisanlagen) an das Plangebiet.

Östlich ist das Plangebiet mit Freiflächen umgeben (Äcker und Auebereiche der Rur).

Südlich und südöstlich wird das Plangebiet zukünftig von der Kreisstraße K 35n umgeben sein.

Wesentliches prägendes Element ist der Lendersdorfer Mühlenteich, ein für die Wasserversorgung der Mühlen und Betriebe angelegtes historisches Fließgewässer, das die Ackerbereiche sowie das Werksgelände von CWS von Süden her teilt und weiter im Norden in die Rur fließt.

2.3.1 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 1500m-Abstandes um einen Störfallbetrieb (Julius Hoesch GmbH&Co. KG), siehe hierzu Kap. 6.10.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplanung

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand innerhalb dieses ASB an der Grenze zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Östlich schließen die Rurauen an, die im Regionalplan mit der zusätzlichen Symbolik Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt sind. Südlich grenzen ebenfalls Freiraum- und Agrarbereiche mit der Schutzfunktion „Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düren ist der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der Erweiterungsbereich (geplante Mitarbeiterstellplätze und Logistikhalle) ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

19. FNP-Änderung im Jahr 2008 (parallel zur 2. BP-Änderung)

Im Rahmen des 2008 erarbeiteten Immissionsgutachtens war erkennbar, dass ein Heranrücken einer Wohnbebauung an den Betrieb möglich ist. Künftige Erweiterungsabsichten des Betriebes befanden sich im Osten bzw. Süden, d.h. von der bestehenden wie auch geplanten Wohnnutzung abgewandt. Mit planungsrechtlichen Einschränkungen auf dem Firmengelände konnte das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe

bauleitplanerisch vorbereitet werden. Angedacht waren wohnverträgliche Gewerbeformen im Übergang zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet.

Diese Planungsabsicht wurde mit der 19. FNP-Änderung durch Darstellung von Wohnbaufläche statt der ursprünglichen gemischten Baufläche und Grünfläche Rechnung getragen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 28.04.2011 wurde die FNP-Änderung im Mai 2011 wirksam.

Von dieser ursprünglichen Planungsabsicht wird nun abgerückt.

Beabsichtigte FNP-Änderung / Neuaufstellung FNP

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gebietserweiterung für die Mitarbeiterstellplätze und Logistikhalle (45. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderung im Parallelverfahren siehe oben) ist angedacht, im nördlich angrenzenden Bereich in Anlehnung an die vor der 19. FNP-Änderung erfolgte Gebietsausweitung Gemischte Baufläche und Grünfläche darzustellen.



Abbildung 3: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222

Insbesondere die Interessen des Betriebes einer zukunftsicheren Ausrichtungen und Ausschöpfung der unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten machbaren Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Erkenntnis, dass auch in der Bevölkerung die unmittelbare Nähe eines Wohngebietes zum Industriebetrieb nicht angenommen wird, sind der Anlass dieser Änderung. Diese Änderung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren. Sie hat allerdings Auswirkungen auf die zugrunde zu legenden Rahmenbedingungen des Immissionsgutachtens (vgl. Kap.6.2).

3.3 Derzeitiges Planungsrecht / Bebauungspläne

3.3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 11/222 u. 1. Änderung

Im Bereich des Plangebiets des ursprünglichen Bebauungsplanes, die seit Juni 1982 rechtskräftig ist, ist wesentlicher Inhalt die Anlagen der CWS Lackfabrik und die hiervon nördlich gelegenen Sportanlagen. Im Nordwesten ist ein Mischgebiet festgesetzt, das nicht realisiert wurde.

Im Zuge der 1. Änderung (Rechtskraft Juli 1990)³ wurden 1990 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches in der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ konkrete Festsetzungen zur Überbaubarkeit durch für den Sport zweckgebundene bauliche Anlagen getroffen.

³ Die östlich und südlich gelegenen festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sowie die Sportanlagen wurden nicht in die 2. Änderung übernommen, da hier kein Änderungsbedarf bestand.

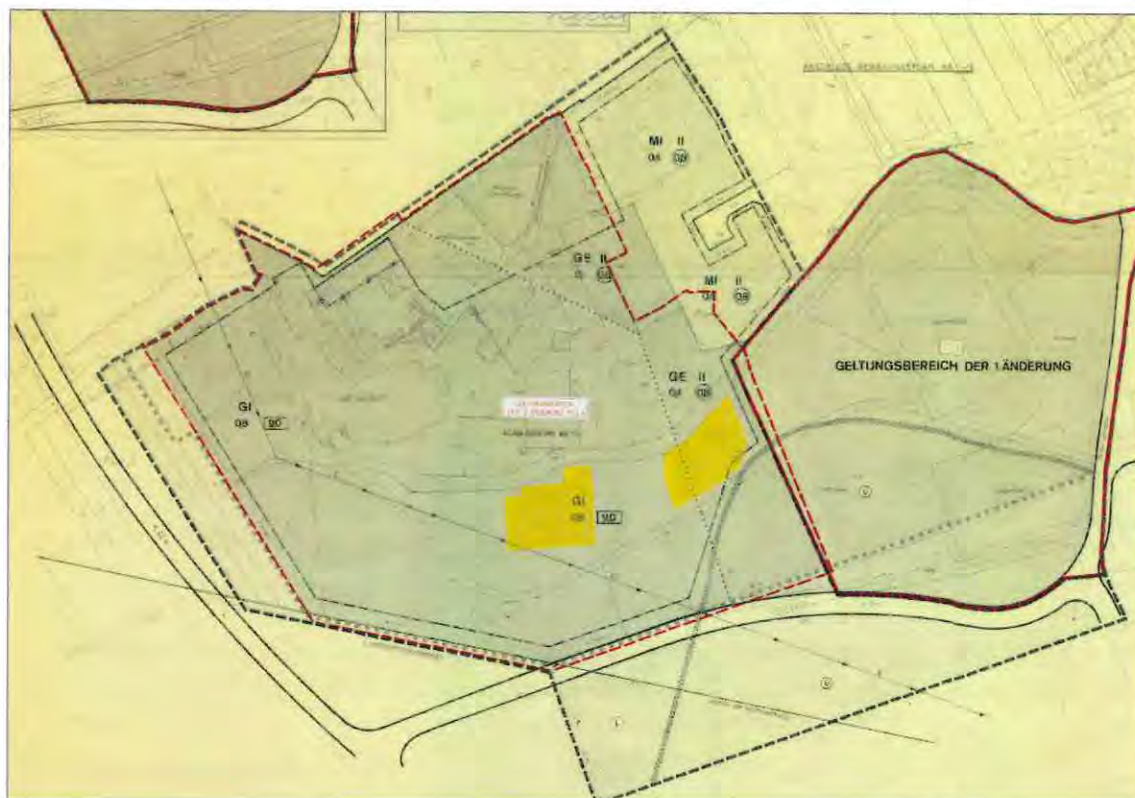


Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan mit Überlagerung der Geltungsbereiche 1. und 2. Änderung

Die jetzt im Zuge der 3. Änderung vorgesehene Erweiterung befindet sich im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, festgesetzt ist in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft (im Süden) bzw. Mischgebiet (im Norden).

3.3.2 2. Änderungsverfahren 2008-2010

Inhalt des 2. Änderungsverfahrens waren neben Änderungen im Bereich des eigentlichen Betriebsgeländes (Teilbereich A) die Wohngebietsentwicklung im Norden sowie die Betriebszufahrt auf firmeneigenem Gelände zur Paulstraße (Teilbereich B).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden und Öffentlichkeit fand im Sommer 2008, die Offenlage im Herbst / Winter 2008 statt.

Neben der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben waren insbesondere der Artenschutz (Vergrößerung von Grünflächen aufgrund des Vorkommens von Grünspecht und Nachtigall, Festsetzung von Gehölzstreifen) und Gewässerschutz (Ausweisung von Uferstrandstreifen, Abstimmungen mit den zuständigen Behörden) Themen der damaligen Planaufstellung. Änderungen nach der Offenlage führten zur erneuten Offenlage im Oktober / November 2009.

Nach dieser erneuten Beteiligung führten geänderte Planungsvoraussetzungen zur Gliederung des Plangebietes in folgende Teilbereiche: Teilbereich A (Gewerbe- und Industriereal) und Teilbereich B (Betriebszufahrt und Wohngebiet). Anlass für diese Unterteilung waren die inzwischen fortgeschrittenen Planungen zur K 35n, so dass eine zeitnahe Realisierung immer wahrscheinlicher wurde. Die Planung der Betriebszufahrt mit Alternativendiskussion wurde zurückgestellt. Um unter den neuen Voraussetzungen einen Mehrverkehr in der Katharinenstraße durch das neue Wohngebiet zu vermeiden, wurde auch die Wohngebietsentwicklung zurückgestellt, bis die Umsetzung der neuen Betriebszufahrt feststehen würde.

Der Teilbereich A wurde im Jahr 2010 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 11/222, 2. Änderung „CWS Lackfabrik“ – Teil A

Entsprechend der vorliegenden Konzeption und dem Umgebungsschutz erfolgt eine Gliederung des Plangebietes von Nord nach Süd in die Gewerbegebiete (GE 1 bis 3) gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI 1-8) gem. § 9 BauNVO. Die Verträglichkeit wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten und Ausschlüssen gem. Abstandserlass sichergestellt. Zu berücksichtigende Vorgaben dieser immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen waren neben der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung des Betriebes insbesondere auch die geplante Wohnbebauung (Teil B der 2. Änderung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt:

- Innerhalb der GE-Gebiete: durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) in Anlehnung an die bestehenden Anlagen und Planungsabsichten.
- Innerhalb der GI-Gebiete: durch Grundflächenzahl (GRZ) und max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) in Anlehnung an die bestehenden Anlagen und Planungsabsichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Neben der Betriebszufahrt, die nicht Bestandteil des Teilbereiches A ist, ist lediglich eine kleine Fläche im Westen des Plangebietes als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist für betriebsinterne Abläufe (Umfahrung) erforderlich.

Die im Plangebiet bestehenden Wasserflächen des Mühlenteiches sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung sind im Planbereich größere, zusammenhängende Gehölzbestände als private Grünflächen festgesetzt.

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind Festsetzungen zur Bauzeitenregelung und Ergänzungsuntersuchungen vor Baubeginn getroffen. Außerdem ist die Gehölzhecke am östlichen Plangebietsrand zum Erhalt festgesetzt mit Ausnahmeregelungen für die möglicherweise hier entstehende Zufahrt.

Der Altstandort Dn 2354 / potentieller Altstandort 128 – Lackfabrik ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3.3 Bebauungsplan Nr. 11/6

Nördlich anschließend, um den Bereich Katharinenstraße - Ursulastraße - Alexanderstraße, der überwiegend mit Wohnnutzung bebaut ist, grenzt der Bebauungsplan Nr. 11/6 an (3. Änderung aus dem Jahr 1994). Ursprünglich lag auch die unmittelbar an das Firmengelände angrenzende Freifläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Das Baurecht für diesen Teilbereich wurde jedoch aufgehoben, heute ist diese Fläche planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Die wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplangebietes lassen sich wie folgt zusammenfassen: Allgemeines Wohngebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, bereichsweise Beschränkungen auf Einzel- und Doppelhäuser sowie auf eine Dachneigung von 25-40°.

3.4 Sonstige Planwerke

Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.3-15 festgesetzt.

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes erfolgt mit paralleler FNP-Änderung.

Planungen zur Umgehungsstraße K 35n

Zur Entlastung von Durchgangsverkehren ist eine Ortsumgehung von Merken geplant (K 35n). Diese Ortsumgehung Merken ist eine Maßnahme aus dem geänderten Braunkohlenplan Inden II aus 2009. Der Kreis Düren arbeitet seit dem in enger Abstimmung mit der RWE Power AG an der Umsetzung dieses Straßenbauprojektes. Eine Umweltverträglichkeitsstudie vom Kreis Düren wurde zwischen 2008 und 2010 durchgeführt, gefolgt von einer Linienabstimmung 2010. 2015 erfolgte der Planfeststellungsbeschluss.

Die Ortsumgehung soll an der K 42 / K 35 beginnen. Im weiteren Verlauf führt sie über die L 257 südöstlich an Merken vorbei und endet an der B 56 bei Huchem-Stammeln. Es ist beabsichtigt, den dritten Bauabschnitt zwischen L 257 (KVP Roermonder Straße / Paulstraße) bis zur Peterstraße bis zum Herbst 2018 fertigzustellen. Damit werden die straßenbautechnischen Voraussetzungen für die neue Hauptzufahrt zur CWS-Lackfabrik geschaffen sein.

Dorfentwicklungskonzept

Der Dorfentwicklungsplan für Merken wurde im Jahr 2010 durch das Aachener Planungsbüro Urgatz und unter intensiver Beteiligung der Merkener Bürgerinnen und Bürger erarbeitet und vom Rat der Stadt Düren als Handlungskonzept einstimmig beschlossen. Das Konzept formuliert für Merken ein Maßnahmenpaket, das dazu beitragen soll, die Wohn- und Lebensqualität im Ort vor dem Hintergrund des heranrückenden Braunkohletagebaus Inden II auf Dauer zu erhalten und zu verbessern. Im Jahr 2017 wurde eine Fortschreibung durchgeführt mit dem Ziel, auf der Grundlage neuerer Untersuchungen und Entwicklungen die damals festgelegten Entwicklungsziele zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

Die Fortführung des Dorfentwicklungsplans ist für Merken vor dem Hintergrund des nun unmittelbar angrenzenden Tagebaubetriebes weiterhin von hoher Priorität. Übergeordnete Ziele der Dorfentwicklung sind dabei der Erhalt und die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Merken.

Sonstige Planwerke sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Wasserrahmenrichtlinie

Durch das Plangebiet fließt der Lendersdorfer Mühlenteich. Dieser dokumentiert die Jahrhunderte alte gewerbliche Nutzung des Wassers. Für den Bereich unmittelbar an das Betriebsgelände der CWS angrenzend ist gem. Umsetzungsfahrplan zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie im Bereich der Mittleren Rur im Plangebiet der Strahlursprung SU_2 eingetragen. Als Maßnahmen für diesen Bereich, der sich südlich bis weit über den Derichsweiler Bach erstreckt, sind definiert: Beseitigung / Mini-

Die bestehende Bodenhöhe liegt im Bereich der geplanten Halle bei 106,50 - 107m ü. NHN. Der Ursprungsbebauungsplan, 2. Änderung, sah hier eine maximale Gebäudehöhe von 120 m ü NHN vor. Da in den angrenzenden Industriegebieten des Bebauungsplanes eine Höhe von 125 m ü NHN festgesetzt ist und zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe der Neubau erforderlich ist, ist die **Anpassung der Gebäudehöhen** in den Gebieten GE 2.1, GE 2.2 und GI 3 von ursprünglich 120 m ü. NHN auf 125 m ü NHN ebenfalls Inhalt der 3. Änderung. Entsprechend der konkreten Planung als auch dem vom Gesetzgeber definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) wird die GRZ in diesen Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Eine Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe von 125m ü NHN auf 130m ü NHN ist außerdem im Bereich des Gebietes GI 7 vorgesehen. Insbesondere das mittelfristige Ziel der Errichtung einer neuen Logistikhalle in diesem Bereich unter Berücksichtigung neuester baulicher und technischer Vorrichtungen erfordert diese Änderung.

Unter dem Planungsziel der Optimierung bzw. Nachverdichtung fallen auch die geringfügigen **Anpassungen der Baugrenzen** entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Vergrößerung um 5,0 m bis an die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Außerdem erfolgt eine Verkleinerung der zeichnerischen **Festsetzung Gehölzstreifen** (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) aufgrund der **neuen Betriebszufahrt** – Anbindung an die K35n. Da die genaue Lage im Rahmen der 2. Änderung noch nicht fest stand, wurde im damaligen Änderungsverfahren bereits textlich eine Unterbrechung von 14,0 m für eine Grundstückszufahrt zugelassen.

Die ursprünglich für die Entwässerung des Wohngebietes erforderliche Leitungstrasse bzw. das erforderliche **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** im Norden der Grünfläche P2 wird nicht mehr benötigt, der Bereich wird als private Grünfläche mit entsprechendem Pflanz-/Erhaltungsgebot festgesetzt.

Gem. der Handhabung in der Praxis wird die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der GRZ mit definiertem Bezug auf das Gebiet nach § 19 Abs. 3 BauNVO S. 2 festgesetzt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden zugunsten des Arten- und Gewässerschutzes Baugrenzen zurückgenommen und entsprechende Grün- und Maßnahmenflächen ausgewiesen (vgl. Kap. 5.6) Es werden textliche Festsetzungen zum Artenschutz und zur Anpflanzung von Gehölzen ergänzt.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Geltungsbereich um eine Ausgleichsfläche nördlich an die Grünfläche P2 angrenzend erweitert (ehemaliges MI-Gebiet gem. Ursprungsbebauungsplan).

Die noch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und für die 2. Änderung übernommene **20-kv-Leitung** wird nicht mehr zeichnerisch festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert.

Die Lage der Richtfunkstrecke wurde aktualisiert und entsprechend in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Plangebiet wurde auch zeichnerisch gekennzeichnet als Bereich, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich

sind: Hier sind aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Betriebskonzeption, der Planung für die Zukunft und dem Umgebungsschutz erfolgt eine Gliederung des Plangebietes von Nord nach Süd in:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Die Gliederung erfolgt dabei aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente (siehe Kap. 5.1.3) und Ausschlüsse nach Abstandserlass (siehe Kap. 5.1.4). Um eine Nachvollziehbarkeit mit dem parallel erstellten Lärmgutachten zu gewährleisten, werden die Teilflächen GE 2 und GE 3 umbenannt (im Unterschied zur 2. Änderung) in die Teilflächen GE 2.1 und GE 2.2 sowie die Flächen GI 6, GI 7 und GI 8 in GI 6.1 und GI 6.2 sowie GI 7.

5.1.1 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 2.1 / GE 2.2

Zwischen den angrenzenden Bestandsgebieten um die Katharinenstraße (Wohn- und Mischgebiet) und bestehendem Industriegebiet im Kern des Betriebsgeländes wird entsprechend der Bestandssituation und ähnlich dem Ursprungsbebauungsplan Gewerbegebiete (GE 1 sowie GE 2.1 und GE 2.2) festgesetzt. Neben der Sicherung der betriebszugehörigen Nutzungen wie Verwaltung, Lagerhallen und Abstellflächen sowie betriebszugehörigem Wohnen ist es Ziel, auch künftige Erweiterungen von mit der umgebenden Bebauung verträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die Verträglichkeit wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten und Ausschlüssen gem. Abstandserlass sichergestellt.

Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Standort zwischen Industrie- und Wohn-/Mischgebiet ist für eine solche Nutzung, die oftmals mit einer hohen Anzahl an Kundenverkehren verbunden ist, nicht geeignet, alternative Standorte in besserer Lage und Zuordnung sind im Stadtgebiet vorhanden. Dies und die Sicherung der Flächen für die bestehende Nutzung bzw. hiermit verbundene Folgenutzungen begründen auch die übrigen Ausschlüsse wie z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung wird allerdings aufgrund der zugrundeliegenden Konzeption (Schwerpunkt der Gewerbe- und Industriehallen östlich des Mühlenteichs, kleingliedrige Nutzung mit Verwaltung, historischen Industrienutzungen etc. westlich des Mühlenteichs) auf die Gebiete GE 1, GI 1 und GI 2 reduziert, d. h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind in den Gebieten GE 2.1 und GE 2.2 nicht zulässig.

Das noch im 2. Änderungsverfahren im Bereich GE 1 über den Bestandsschutz hinausgehend gesicherte Wohngebäude (ehemalige Firmenvilla Katharinenstraße Nr. 59) wird im Rahmen der 3. Änderung nicht weiter gesichert. Ziel ist lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zuzulassen wie vom Gesetzgeber vorgesehen.

5.1.2 Industriegebiete GI 1 bis GI 7

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan, den Bestandsnutzungen und Entwicklungszielen wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Genehmigungspflichtig gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind heute zwar lediglich die Anlagen der CWS-Resins GmbH, die lösemittelfreie und lösemittelhaltige Kunstharze sowie Kunstharze auf wässriger Basis herstellt. Dennoch ist mit der Gebietskategorie GI die Zukunft des Standortes als Gebiet zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, gesichert.

Die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung wird auch hier durch die festgesetzten Emissionskontingente und Ausschlüsse nach Abstandserlass gewährleistet.

Die übrigen Ausschlüsse (Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind begründet in der Planungsabsicht, die Flächen ausschließlich für diese spezielle Industrienutzung vorzuhalten (siehe auch Kap. 5.1.1). Nur in den der Katharinenstraße nahe gelegenen Gebieten GI 1 und GI 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wie vom Gesetzgeber vorgeschlagen ausnahmsweise zulässig. Zur Sicherung der Flächen für die angedachte Industrienutzung sind in den Gebieten östlich des Mühlenteiches (GI 3, GI 6.1 und GI 6.2, GI 7) auch zusätzlich öffentliche Betriebe ausgeschlossen.

5.1.3 Zulässige Emissionskontingente LEK pro m²

Aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnbebauung und bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets sind zum vorbeugenden Immissionsschutz im Bebauungsplan maximal zulässige Emissionskontingente (LEK) pro m² innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Planungs- und Vorsorgegrundsatz, Lärmbelastigungen an der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden. Innerhalb dieser Teilzonen sind Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren Schallemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Für jede Teilfläche GE 1 bis GE 2.1 sowie GI 1 bis GI 7 sind demnach textlich für Tag und Nacht bestimmte, vom Gutachter ermittelten Emissionskontingente festgesetzt, so dass bei künftiger Ausschöpfung dieser Werte in der Summe immer noch die Wohnruhe gegeben ist.

5.1.4 Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandsliste 2007

Durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen gem. Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 in Abhängigkeit vom Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung (bestehende Wohnbebauung) und geplantes Mischgebiet (Ursprungsbebauungsplan) werden solche Betriebe ausgeschlossen, die auch hinsichtlich Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.

Abstands- klasse	Abstand in m (WR)		Abstand in m (MI)		lfd. Nr.	zulässig	ausgeschlossen
	>1500	1000-1499	>1000	700-999			
I	>1500	>1500	1000	>1000	1-4	I, II, III, IV, V, VI, VII	-
II	1000	1000-1499	700	700-999	5-22	II, III, IV, V, VI, VII	I
III	700	700-999	500	500-699	23-36	III, IV, V, VI, VII	I, II
IV	500	500-699	300	300-499	37-80	IV, V, VI, VII	I, II, III
V	300	300-499	200	200-299	81-160	V, VI, VII	I, II, III, IV
VI	200	200-299	100	100-199	161-199	VI, VII	I, II, III, IV, V
VII	100	100-199	<100	0-99	200-221	VII	I, II, III, IV, V, VI
	<100	0-99				-	I, II, III, IV, V, VI, VII

Abbildung 6: Gliederung nach Abstandserlass 2007, eigene Darstellung

Ermittlung der Abstandsklassen für das Plangebiet

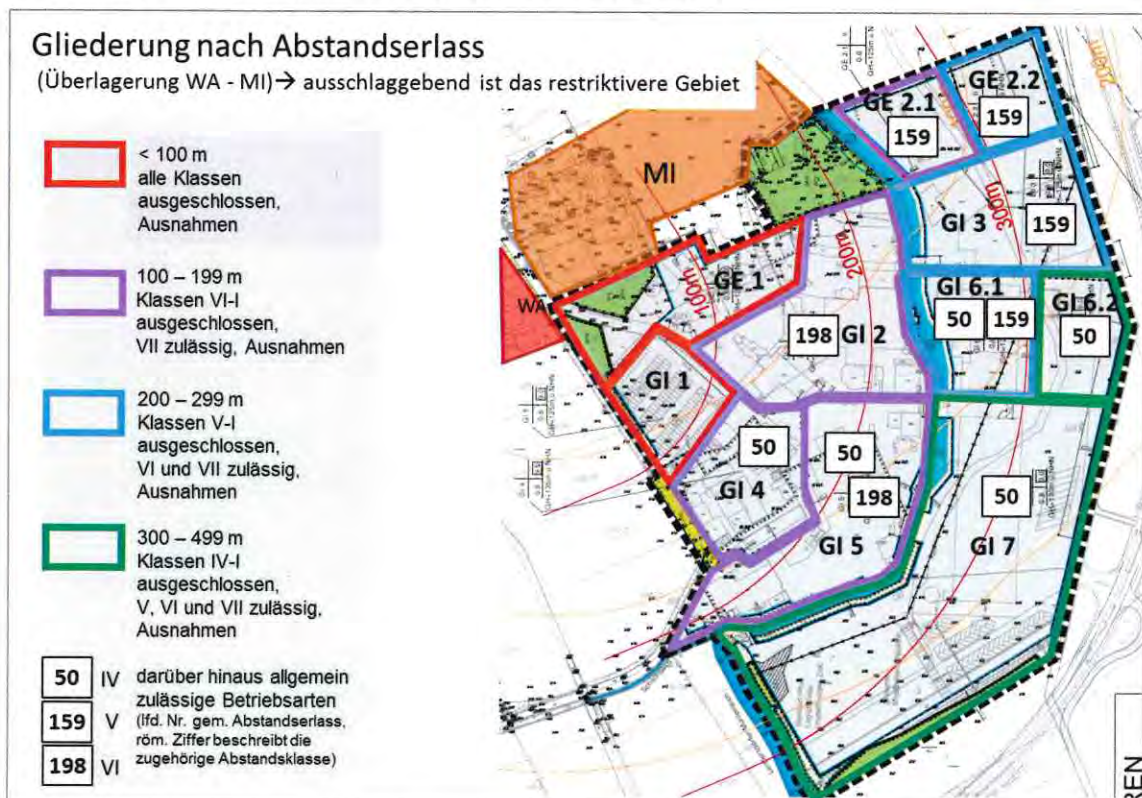


Abbildung 7: Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass

Im Bereich des angrenzenden Mischgebietes ist jeweils die nächst höhere Abstandsklasse zulässig, d.h. trotz einem Abstand von weniger als 100 m ist die Abstandsklasse VII zulässig und im Abstand 100 – 200 m zusätzlich die Abstandsklasse VI etc.

Diese Reduzierung ist begründet in dem minderen Schutzanspruch eines Mischgebietes, den zusätzlich festgesetzten Emissionskontingenten, die den Schutz vor Lärmbelastigungen gewährleisten sowie der Lage der angrenzenden schützenswerten Nutzung außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen).

Der Abstand zum Mischgebiet wirkt sich jedoch lediglich im Norden des Plangebietes aus (GE 2.1, GE 2.2 und GI 3), da im überwiegenden Plangebiet das bestehende Wohngebiet an der Katharinenstraße abstandsbestimmend ist.

Ausgeschlossen werden mit Ausnahme der heute bestehenden und geplanten Betriebe in den Teilgebieten

GE 1, GI 1	alle Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 (Abstände \leq 100 m) zzgl. Ausnahmen
GE 2.1, GI 2, GI 4, GI 5	Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 (Abstände ca. 100 - 199 m zum WA bzw. $<$ 100 m zum MI) → zulässig sind Betriebe der Klasse VII zzgl. Ausnahmen
GE 2.2, GI 3, GI 6.1	Abstandsklassen I – V der Abstandsliste 2007 (Abstände ca. 200 - 299 m zum WA bzw. $<$ 200 m zum MI) → zulässig sind Betriebe der Klasse VI und VII zzgl. Ausnahmen
GI 6.2 und GI 7	Abstandsklassen I – IV der Abstandsliste 2007 (Abstände ca. 300 - 499 m zum WA bzw. $<$ 300 m zum MI) → zulässig sind Betriebe der Klasse V bis VII zzgl. Ausnahmen

Beschreibung der zulässigen Ausnahmen

Im Plangebiet sind die heute ansässigen Betriebe **Nr. 50** (Anlagenart der Abstandsklasse IV) und **Nr. 198** (Anlagenart der Abstandsklasse VI) der Abstandsliste 2007 zulässig, da Geruchsbeeinträchtigungen oder sonstige Emissionen mit den bestehenden baulichen Vorkehrungen vermieden werden (z.B. geschlossene Lüftungskreisläufe etc.). Die lfd.-**Nr. 50** des Abstandserlasses ist heute im Bereich GI 4 und GI 5 vorhanden: Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis). Die Zulässigkeit ist hier trotz Unterschreitung des 500 m-Abstandes möglich, da die Behandlung über einen Biofilter erfolgt. Zudem ergaben Untersuchungen und Messungen, dass keine unzulässigen Geruchsbelästigungen bestehen (siehe auch 6.2.2). Die Anlage **Nr. 198** ist heute in den Gebieten GI 2, GI 5 und GI 6.1 vorhanden: Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen. Auch hier gilt, dass Geruchsbeeinträchtigungen oder sonstige Emissionen mit den bestehenden baulichen Vorkehrungen vermieden werden.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen wird für eventuell künftige Erweiterungen auch auf die von den Wohngebieten weiter entfernten Gebiete GI 6.1, 6.2 und GI 7 ausgeweitet. Hier muss dann im Baugenehmigungsverfahren der konkrete Nachweis der Verträglichkeit geführt werden.

Zudem sind in den jeweiligen Teilgebieten ausnahmsweise Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn beim konkreten Bauvorhaben über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird.

Teilweise wurden die gem. Abstandserlass einzuhaltenden 100 m, 200 m und 300 m – Abstände geringfügig unterschritten, um eine an die heutige Bau- und Nutzungsstruktur angelehnte, sinnvolle Gliederung zu ermöglichen (z.B. Berücksichtigung bestehender Hallen etc.). Diese Unterschreitung des Abstandes zu den angrenzenden Wohngebieten ist begründbar, da es sich lediglich um kleine Teilflächen handelt und Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden durch die zusätzlich festgesetzten Emissionskontingente. Während somit Lärmbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, ist mit

Unterschreitung dieser 100 m – Abstände im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren detailliert die Zulässigkeit von geruchs- oder staubemittierenden Betrieben dieser Abstandsklasse zu prüfen. Günstig hierbei wirkt sich auch aus, dass die angrenzende schützenswerte Nutzung außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen) liegt.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen oder sonstige Immissionen in den umliegenden Wohngebieten entstehen.

Im Erweiterungsbereich ist mittelfristig die Errichtung einer Logistikhalle geplant. Logistikbetriebe (**Ifd-Nr. 159**) sind in der Abstandsklasse V zuzuordnen. Auch im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine neue Lagerhalle geplant (GE 2.1 und GE 2.2, GI 3).

Bei Logistikbetrieben handelt es sich um sog. Sternchenbetriebe des Abstandserlasses (Kap. 2.2.2.4 „Der (...) Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.“ In Kap. 2.2.2.5 ist beschrieben, dass bei Mischgebieten für diese Betriebe die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden kann.) Da zusätzlich im BP Emissionskontingente zum Schutz vor Lärm festgesetzt werden, ist mit der Zulässigkeit von Logistikbetrieben in den Bereichen GE 2.1, GE 2.2, GI 3 und GI 6.1 dem vorsorgenden Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen. In den Gebieten GI 6.2 und GI 7 sind diese ohne weitere Regelung zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

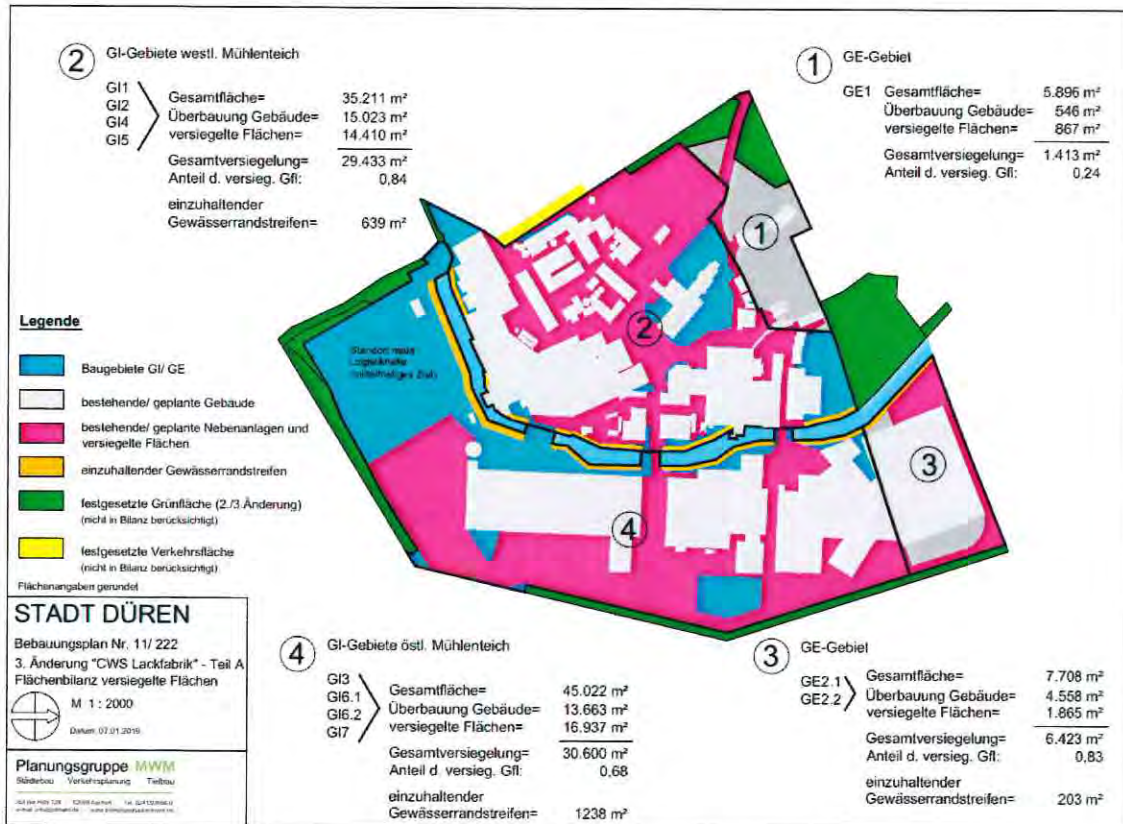
Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt:

- Innerhalb der GE-Gebiete: durch Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) in Anlehnung an die bestehenden Anlagen und Planungsabsichten.
- Innerhalb der GI-Gebiete: durch Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl und max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) in Anlehnung an die bestehenden Anlagen und Planungsabsichten.

Mit den Festsetzungen sind sowohl eine Einfügung in das Ortsbild als auch die erforderlichen Entwicklungsspielräume für die Gewerbe-/Industriebetriebe gewährleistet.

Da aufgrund der historisch gewachsenen Situation teilweise kleinteilige Grundstücksparzellierungen vorhanden sind, die eine Ermittlung der GRZ wie vom Gesetzgeber gem. § 19 Abs. 3 BauNVO vorgegeben erschweren (Bezug Baugrundstück), wird in Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO S. 2 die für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche maßgebende Fläche über die Baugebiete definiert. Dabei bilden die Gebiete GE 1 (Eingangsbereich um die Firmenvilla), GI 1, GI 2, GI 4 und GI 5 (historische GI-Flächen westlich des Mühlenteichs), GE 2.1 und GE 2.2 (GE-Gebiete östlich des Mühlenteichs) und GI 3, GI 6.1 / 6.2 und GI 7 (GI-Flächen östlich des Mühlenteichs) die maßgebenden Flächeneinheiten.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan bleibt eine Bebauung für die Gewerbe- und Industriegebiete von 0,8 mit Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 1,0 somit bestehen. Allerdings ist der gesetzlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifen hiervon auszunehmen, so dass eine 100% Versiegelung nicht möglich ist. Eine Ausnahme bildet der heutige Eingangsbereich um die Firmenvilla, hier bleibt nach wie vor eine GRZ von 0,6 BauNVO erhalten.



Bereich 1	GE 1	Baugebietsfläche 5.896 m ²
GE-Gebiet Eingangsbereich		
Bereich 2	GI 1, GI 2, GI 4 u. GI 5	Baugebietsfläche 35.211 m ²
Industriegebiete westlich Mühlen-teich		
Bereich 3	GE 2.1 und G 2.2	Baugebietsfläche 7.708 m ²
Gewerbegebiet östlich Mühlen-teich		
Bereich 4	GI 3, GI 6.1 / 6.2 / GI 7	Baugebietsfläche 45.022 m ²
Industriegebiete östlich Mühlen-teich		

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Innerhalb der GE- und GI-Gebiete sind die überbaubaren Flächen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und den bestehenden Anlagen festgesetzt.

Unter dem Planungsziel der Optimierung bzw. Nachverdichtung erfolgt im Rahmen der 3. Änderung eine geringfügige **Anpassungen der Baugrenzen** entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Vergrößerung um 5,0 m bis an die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Im Erweiterungsbereich berücksichtigt die Baugrenzenfestsetzung die bestehenden Gehölze am südlichen Plangebietsrand sowie entlang des Mühlenteichs. Im Bereich südwestlich des Mühlenteichs, der heute noch nicht bebaut ist, ist unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens von nunmehr 5,0 m die Baugrenze entsprechend mit Abstand von 5,0 m zum Mühlenteich festgesetzt (siehe hierzu auch Kap. 6.7).

5.4 Verkehrsflächen

Lediglich eine kleine Fläche im Westen des Plangebietes ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist für betriebsinterne Abläufe (Umfahrung) erforderlich.

5.5 Wasserflächen

Die im Plangebiet bestehenden Wasserflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung werden im Planbereich größere, zusammenhängende Gehölzbestände als private Grünflächen erhalten. Es handelt sich hierbei um 3 Teilflächen im Norden des Plangebietes, die bereits Inhalt der 2. Änderung waren.

Im Erweiterungsbereich (3. Änderung) wird zudem die bestehende Gehölzhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt zum Erhalt der Gebietseingrünung, als wesentlicher Bestandteil des Landschaftsbildes und aus Artenschutzgründen.

Die am Rand des Plangebietes bestehenden Gewässerrandstreifen werden aufgrund ihrer Bedeutung für den Gewässer-, Landschafts- und Artenschutz ebenfalls als Grünflächen mit überlagernder Festsetzung zum Erhalt der Gehölze bzw. als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden Festsetzungen zur Bauzeitenregelung und Ergänzungsuntersuchungen vor Baubeginn getroffen. So sind Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit zu entfernen, vor der Beseitigung von Gebäuden oder Gehölzen ist ein Fledermaus-Check durchzuführen. Außerdem werden Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen getroffen.

Zudem werden im Bereich der Erweiterung entlang der südwestlichen Grenze zum Mühlenteich der einzuhaltende Gewässerrandstreifen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser 5,0 m Gewässerrandstreifen wird an der westlichen Grenze auch für das Bestandsgebiet ausgedehnt.

Auch im Bereich des südlichen Ufers des Mühlenteichs in dem Betriebsareal, das heute noch nicht baulich in Anspruch genommen wurde (Standort der neuen Logistikhalle – mittelfristiges Ziel), wird der Gewässerrandstreifen auf 5,0 m vergrößert und entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (siehe hierzu auch Ausführungen unter Kap. 6.7).

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden zudem folgende als private Grünfläche / Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Im südlichen Erweiterungsbereich zwischen der Vegetation um den Mühlenteich und bestehender Gehölzhecke wird die Fläche M 1 festgesetzt. Hier sind gem. den textlichen Festsetzungen standorttypische Gehölze zu pflanzen. Ebenso ist in Verlängerung der bestehenden Gehölzhecke (festgesetzt als private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung Fläche zum Erhalt) entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Fläche M 2 festgesetzt.

Zum Ausgleich des Restdefizits (siehe Kap. 6.6.1) wird außerdem am nördlichen Plangebietsrand die Fläche M 3 mit entsprechenden Gehölzpflanzungen festgesetzt.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NW zu Werbeanlagen 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

Der Bebauungsplan um das Gewerbe- und Industrieareal dient der Sicherung des bestehenden Betriebes und Schaffung von mit der umgebenden bestehenden Nutzung verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten *durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und Ausschlüssen nach Abstandserlass (siehe unten). Aufgrund der Festsetzungen zum Nachbarschutz sind somit alle Teilflächen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen belegt. Allerdings sind nach wie vor für den Betrieb ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet gegeben, da trotz immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aufgrund der technischen und baulichen Möglichkeiten ausreichend Spielraum besteht. Auch auf Gesamtstadtebene hat sich die Stadt Düren mit dieser Thematik beschäftigt und in die Abwägung eingestellt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet weiterhin unbeschränkte Gebiete bestehen. So sind im Dürener Stadtgebiet mehrere Gewerbegebiete planerisch festgesetzt, die eine uneingeschränkte gewerbliche und z.T. industrielle Nutzung zulassen (z. B. das in der Entwicklung befindliche interkommunale Gewerbegebiet „Talenden Rurbenden“, welches insbesondere auf Dürener Stadtgebiet uneingeschränkte gewerbliche Nutzung (ohne eine Lärmkontingentierung) ermöglicht sowie ältere planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiete wie bspw. „Im Großen Tal“ oder „Nickepütz“, in denen sich noch klei-*

neren unbebaute Gewerbegrundstücke befinden, die keine Einschränkungen durch Lärmkontingente aufweisen).

6.2 Immissionssituation

6.2.1 Gewerbelärm

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Bereits im Jahr 2008 wurde daher feinkörnig untersucht, ob durch die bestehende Industrienutzung Beeinträchtigungen der angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung entstehen. Für das jetzige Änderungsverfahren wurden erneut gutachterliche Aussagen zum Gewerbelärm erarbeitet und in der Planfassung entsprechend berücksichtigt⁴.

Dabei wird die Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten LEK (vergleichbar mit den früher festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln) auch die außerhalb liegenden schützenswerten Nutzungen berücksichtigt. Grundlage der Emissionskontingentierung ist eine umfassende, vom Gutachter durchgeführte schalltechnische Gesamtaufnahme.

Bei der Berechnung der Emissionskontingente werden die umgebenden Wohnnutzungen an der Katharinenstraße berücksichtigt.

Entscheidend für die Festsetzungen ist, dass die angrenzenden Wohnnutzungen durch das Zusammenwirken aller Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet auch in Zukunft keine unzumutbaren Lärmbelastigungen erfahren dürfen. Aus den zu beachtenden Richtwerten ergeben sich durch eine entsprechende Aufteilung die so genannten Planwerte, die die maximal zulässigen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet darstellen und sich aus den Emissionskontingenten der einzelnen Teilflächen zusammensetzen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens ist darstellbar, dass für die bestehenden Wohngebäude aufgrund der Betriebsausübung keine Lärmbelastigungen hervorgerufen werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das Gesamtemissionsverhalten aller künftigen, im Plangebiet ansässigen Betriebe im zulässigen Rahmen bleibt. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind unter diesen Voraussetzungen mit den entsprechenden Emissionskontingenten gegliedert.

6.2.2 Geruch / Erschütterungen / Staub

Auch Geruchsbelastigungen, Staub, Erschütterungen etc. können sich störend auf die umgebenden Nutzungen auswirken. Zusätzlich zu den festgesetzten Emissionskontingenten werden daher bestimmte Abstandsklassen gem. Abstandsliste 2007 ausgeschlossen.

Für die bestehenden Anlagen, die weiterhin zulässig sind, ergaben Untersuchungen und Messungen, dass keine unzulässigen Geruchsbelastigungen verursacht werden (z.B. olfaktometrische Emissionserhebungen des Landesumweltamtes, 1998 mit Überprüfung der Geruchsemissionen gem. Messverfahren nach Geruchsimmissionsrichtlinie). Die Firma hat durch modernste Produktionsverfahren die Auswirkungen auf die Umwelt in den letzten Jahren verringert: so wurden die vollständige Kapselung der

⁴ Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“ der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, 31.11.2018

Fabrikationsanlagen, thermische Nachverbrennung und Biofilter in den Produktionsanlagen nach modernsten Gesichtspunkten ausgelegt. Die Staubbelastungen konnten durch technische und prozessintegrierte Maßnahmen gesenkt werden.

Die CWS Lackfabrik betreibt auf dem Betriebsgelände eine Biofilteranlage, über die sämtliche geruchsbeladene Abluft geführt wird. Das Landesumweltamt NRW (jetzt LANUV) hat im Jahr 1997 an diesem Biofilter Messungen zur Ermittlung der Effizienz von biotechnologischen Verfahren zur Reinigung lösemittelbeladener Abluft vorgenommen (siehe oben). Hierbei wurde festgestellt, dass die Reingaskonzentration in der Abluft bei Maximalbetrieb der Anlagen zwischen 96 und 188 GE/m³ betrug. Unter Berücksichtigung des Volumenstromes von ca. 11.000 m³ / h ergibt sich eine maximale Quellstärke von 2,1 MGE / h.

Gemäß den Abstandsempfehlungen des LANUV (Biofiltergerüche und ihre Reichweite, Ralf Both, Beate Schilling, 1997) sind Biofiltergerüche bei Entfernungen von mehr als 200 m zwischen dem Biofilter und des für die Geruchsbeurteilung relevanten Gebietes nicht zu berücksichtigen. Bei den Untersuchungen wurden nämlich festgestellt, dass die Biofiltergerüche bei Reingaskonzentrationen zwischen 139 und 507 GE/m³ bis zu einer Entfernung von 120 m wahrgenommen werden können.

Da die bestehende Wohnbebauung nicht näher als 200 m an die Biofilter heranreicht, wird davon ausgegangen, dass keine anlagenspezifischen Gerüche der CWS Lackfabrik auftreten.

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

Gem. Stellungnahme des LVR Landschaftsverband Rheinland, Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege im Rahmen der Offenlage⁵ wurden folgende Informationen mitgeteilt:

Das Plangebiet befindet sich sowohl im KLB 24.02 „Mittlere Rur - Nideggen“ des kultur-landschaftlichen Fachbeitrags zur Landesentwicklungsplanung in Nordrhein-Westfalen als auch im KLB 126 „Mittlere Ruraue bei Düren“ des Fachbeitrags Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln. Wertgebende Merkmale des KLB „Mittlere Rur - Nideggen“ sind eine Gewerbe- und Industrielandschaft mit wasserbautechnischen Anlagen und des KLB „Mittlere Ruraue bei Düren“ u.a. die Mühlenteiche. Das Plangebiet wird vom Lendersdorfer Mühlenteich durchflossen. Darüber hinaus kann das erhaltene geoarchäologische Archiv in den Ablagerungen der Aue betroffen sein. Ziele sind u.a. das Bewahren und Sichern der Elemente und Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen sowie des industriekulturellen Erbes, das Sichern linearer Strukturen und das Bewahren und Sichern archäologischer und paläontologischer Bodendenkmäler in ihrem Kontext.

Da im vorliegenden BP-Entwurf die wertgebenden Elemente, insbesondere das industriekulturelle Erbe, lineare Strukturen (Grünstrukturen um den Mühlenteich, am südlichen Rand des Plangebietes) sowie die archäologischen Bodendenkmäler (Mühlenteich) erhalten bleiben, steht die Planung den Zielen des o. g. Fachbeitrags nicht entgegen.

⁵ Stellungnahme vom 12.07.2018

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Firmengeländes besteht ein Technisches Denkmal (Turbine), das weiterhin bestehen bleibt.

Durch das Plangebiet verläuft ein neuzeitlicher Mühlengraben (Lendersdorfer Mühlenteich), der als ortsfestes Bodendenkmal und Baudenkmal unter Schutz steht. Der zugehörige Standort der historischen Papiermühle ist durch die CWS Lackfabrik großflächig überbaut. Teile dieser alten Mühle sind jedoch im heutigen Baubestand noch erhalten. Die hier beabsichtigte Planung sichert den Mühlengraben als Funktionsgewässer und gewährleistet seine dauerhafte und ungestörte Haltung. Die historische Nutzung der Wasserkraft in zwei Bereichen (Turbinen) soll auch künftig erhalten bleiben. Im Jahr 2014 wurde bereits eine der beiden Turbinen reaktiviert, welche seitdem zur Stromversorgung bei CWS beiträgt.

Bauliche Maßnahmen, die den Mühlenteich tangieren, sind erlaubnispflichtig nach § 9 DSchG NRW. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Düren und das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sind frühzeitig zu beteiligen.

Das Vorkommen von sonstigen Bodendenkmälern ist zurzeit nicht bekannt.

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und die westlich angrenzende Umgebung sind bereits heute durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Positiv wirken sich die Gehölzbestände um den Mühlenteich aus, die das Betriebsgelände als die "Fabrik im Grünen" auszeichnen.

Da gewerblich genutzte Gebiete oftmals durch großvolumige Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt sind, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Als gewachsener Betrieb mit den bestehenden Grünstrukturen und der Begrenzung der Gebäudehöhen für künftige Entwicklungen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch verträglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches und der überbaubaren Flächen nach Süden sowie eine Vergrößerung der maximalen Gebäudehöhen im nordöstlichen Bereich und in diesem Erweiterungsbereich um 5,0 m gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Betriebes Richtung Freiraum und dem in diesem Bereich festgesetzten Gehölzstreifen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als verträglich anzusehen.

Auch die Erhöhung der Gebäude in den beschriebenen Randgebieten um 5,00 m ist angesichts der umgebenden Bauhöhen und der Randlage mit Abstand zur Wohnbebauung vor dem Hintergrund der Betriebsoptimierung vertretbar.

6.5 Boden / Gründung / Altlasten

Bodengutachten für Bereiche der Lackfabrik wurden durchgeführt.

Da das Plangebiet in einem Bomben- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vor Baubeginn empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

6.5.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen:

AV 007b / Dn 134 - Aschedeponie bei Lackfabrik Merken

Hier handelt es sich um eine flache Halde aus Kesselasche. Teilweise wurde sie beim Bau der Pulverlackfabrik der Firma CWS 1984 umgelagert. Dazu wurde das Material auf seine Verwendbarkeit als Unterbaumaterial untersucht. Eine chemische Untersuchung seiner Zusammensetzung wurde nicht vorgenommen. Zur gleichen Zeit wurde der Baugrund unter der neu zu errichtenden Halle durch Bohrungen erkundet. Nach Errichtung der neuen Halle war eine die neue Südwand berührende offene Klärgrube rückgebaut und verfüllt und eine Umfahrung der neuen Halle angelegt, die zur Rur hin mit einer neu angelegten Böschung abschließt. Mit Schreiben vom 21.12.1994 bestätigt die Firma CWS, dass beim Bau der Hallen Kesselasche ohne Grundwasserkontakt „zum Auffüllen aufgeschüttet“ wurde. Nördlich der CWS-Gebäude ist eine u.a. in der DGK erkennbare Halde verblieben, auch wenn die Firma 1994 versicherte, die Aschedeponie sei aufgelöst worden. Damit vergrößert sich die Verdachtsfläche um den Bereich der CWS-Gebäude östlich des Mühlenteichs inklusive der Umfahrung. Das Grundwasser weist nach einer Untersuchung im Auftrag des Kreises Düren aus dem Jahre 2007 an einem Pegel im Abstrom, am Nordrand des nördlich der Halde gelegenen Tennisplatzes keine auffälligen Verunreinigungen auf. Damit besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes kein akuter Anlass zur weiteren Untersuchung. Bei der Orientierenden Untersuchung des Kreises Düren 2009 wurden in einer Mischprobe aus dem Bereich der Aschedeponie und 3 Proben aus einer weiteren Sondierung keine bzw. nur gering erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen.

Die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB kann daher in Absprache mit dem Kreis Düren entfallen. Als Information zu den besonderen Bodenverhältnissen und den sich daraus ergebenden Konsequenzen ist ein textlicher Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Im Zuge der beabsichtigten Baumaßnahmen zur geplanten Lagerhalle im GE 2.1 / G 2.2 wird die Aschedeponie in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren fachkundig abgetragen und entsorgt.

AV 280 / Dn 740 - verfüllter Teich Katharinenstraße

Diese Altlastverdachtsfläche wurde 2006 aus dem Kataster des Kreises Düren übernommen. Die Kartenauswertung zeigt, dass hier in den 60er Jahren ein Teich verfüllt wurde. Später wurde auf dem Gelände der Werksparkplatz der Firma CWS gebaut. Dadurch ist die Verfüllung heute versiegelt.

In 2 Sondierungen der Orientierenden Untersuchung des Kreises Düren 2009 wurde mit Ausnahme von Bauschuttanteilen in den obersten 0,5 m der RKS 3 kein auffälliges Material angetroffen. Die Analytik von 3 Bodenproben ergab keine Schadstoffgehalte.

Die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB kann in Absprache mit dem Kreis Düren entfallen.

Dn 739 Bombentrichter

Das Altlastenkataster der Kreisverwaltung Düren verzeichnet Bereiche besonders dicht gruppierter Bombentrichter aus dem Zweiten Weltkrieg, weil sie mit problematischen Materialien verfüllt worden sein könnten.

Bei der flächigen Verbreitung von Bomben- und Granattrichtern im gesamten Stadtgebiet besonders im Bereich der Innenstadt und in einem breiten Streifen entlang der Rur erscheint die Heraushebung einzelner klar umgrenzter Flächen jedoch nicht sachgemäß. Zur Beurteilung der Situation im Plangebiet liegt hier nur ein Luftbild aus dem Jahre 1958 vor, auf dem vielerorts noch unverfüllte Trichter und Stellungen erkennbar sind. Im vorliegenden konkreten Fall war die Fläche schon 1958 für den Ackerbau geplant. Die Bodenoberfläche zeigt sich im Luftbild noch inhomogen mit Fahnen unterschiedlicher Bodenstruktur. Das spricht für ein einfaches Einplanieren der Trichter im Gegensatz zu einer Verfüllung. Der Nordzipfel der Fläche ist ohnehin durch die Altablagerung AV 007a (außerhalb des Plangebietes) überprägt. Die Stellungnahme des Kreises Düren vom 02.07.08 spricht diese Fläche nicht an. Damit kann der Altlastverdacht hier nicht für eine Kennzeichnung hinreichend verdichtet werden. Eine Kennzeichnung innerhalb der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Dn 2354 / potentieller Altstandort 128 – Lackfabrik

Hier handelt es sich um einen alten Industriestandort, der von 1804 bis 1943 Standort einer Papierfabrik war. Seit 1953 produziert hier die Conrad Wilhelm Schmidt GmbH & Co. KG Kunstharze, Pulverlacke, lösemittelhaltige und Lacke auf wässriger Basis.

Bei der Orientierenden Untersuchung des Kreises Düren 2009 wurde verbreitet eine Auffüllung angetroffen, die teils Beimengungen, teils Aschen, Schlacken und Bauschutt als Hauptbestandteil aufweist. In dieser Auffüllung wurden verbreitet hohe bis sehr hohe PAK-Gehalte sowie örtlich erhöhte bis hohe Schwermetall- und Kohlenwasserstoffgehalte nachgewiesen. Ein Teerölschaden mit Grundwasserkontakt sowie zwei unversiegelte Bereiche erfordern weitergehende Untersuchungen.

Innerhalb der mit der x_x_x-Linie gekennzeichneten Flächen, deren Abgrenzung beim aktuellen Kenntnisstand naturgemäß nur unscharf sein kann, wurden bisher die höchsten Belastungen festgestellt. Für den Teerölschaden innerhalb der südlichen Teilfläche sowie zwei weitere Bereiche ohne vorhandene Oberflächenversiegelung plant der Kreis Düren weitere Untersuchungen. Von den übrigen Bereichen ist beim derzeitigen Zustand aufgrund der vorhandenen Versiegelung, der geringeren Mobilität und einer Tallehmschicht im Untergrund keine Gefährdung von Schutzgütern zu erwarten.

Die Konsequenzen für die Nutzung im gesamten Plangebiet werden in den textlichen Festsetzungen verankert. Die planerische Konzeption und die Nutzung als Industriestandort sind dadurch nicht in Frage gestellt.

6.5.2 Geologische Störzone / Baugrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse

Im nördlichen Gewerbegebiet (GE 2.1 bzw. G 2.2) ist im Flächennutzungsplan eine „**vermutete geologische Störzone**“ gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind weitergehende Untersuchungen empfehlenswert. Auch die Bezirksregierung Arnsberg weist in ihrer Stellungnahme im 2. Änderungsverfahren auf eine tektonische Störzone hin.

Wegen der Bodenverhältnisse im **Auegebiet** sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die im Textteil unter Hinweis aufgeführten Bauvorschriften, DIN-Vorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche **Grundwasserspiegel** steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse

verändert sein, wie es im Plangebiet aufgrund des Braunkohletagebaus vorherrschend ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Bei den **Abdichtungsmaßnahmen** ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die entsprechenden DIN-Normen (siehe Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise) zu beachten.

Aus diesen Gründen und den Empfehlungen des Geologischen Dienstes⁶ sind die Baugrundeigenschaften, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Der höchstmögliche Wasserstand, der oberflächennah auftreten kann, ist in Erfahrung zu bringen.

6.5.3 Bergbauliche Situation

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie⁷, auf Folgendes hin:

Der Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen **Bergwerksfeld** „Rorer-Gau“. Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie bestehen für den Bereich keine Informationen über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch **Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen** betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

6.5.4 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 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt, die bei Baurealisierung zu beachten sind.

⁶

gem. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, 05.07.2018

⁷

gem. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, 18.07.2018

6.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Trotz der Vorbelastung durch das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Es handelt sich hierbei vor allem um die Bodenversiegelung und die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes.

Der Umweltbericht bewertet die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich. Im Ergebnis sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/222 „CWS-Lackfabrik“ sieht keine Änderungen hinsichtlich dem Einsatz von Stoffen und Techniken vor.

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

6.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf den getroffenen Festsetzungen im Rahmen der **3. Änderung** wurde für den Bereich der Erweiterung und für den Bereich der geänderten GRZ im GE 2.1 und GE 2.2 (ursprünglich GE 3) eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008 durchgeführt und die Werte der Biotoptypen vor dem Eingriff (Bestandssituation) den Werten der Biotoptypen nach Realisierung des Vorhabens gegenübergestellt.⁸

Als Bestandssituation werden für den südlichen Erweiterungsbereich zum Teil der derzeitige Ist-Zustand (Gehölzstreifen) und zum Teil die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“ (Landwirtschaftliche Fläche) zugrunde gelegt (Ursprungsbebauungsplan aus den 80er Jahren).

Für den nördlichen Änderungsbereich werden die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“, 2. Änderung (Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,8) zugrunde gelegt.

Die Wertigkeit vor dem Eingriff wird mit 21.026 Punkten ermittelt, die Wertigkeit nach der Planung mit 10.820 Punkten, so dass ein Defizit von -10.206 Punkten verbleibt.

Im Rahmen der **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 11/222 wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese erfolgte jedoch lediglich für die neu beplanten Bereiche, das Wohngebiet im Norden und die geplante Betriebszufahrt (gem. Anwendung des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB), da für die übrigen Flächen bereits Baurecht bestand und die Festsetzungen lediglich konkretisiert wurden (Anwendung des § 1a (3) Satz 5 BauGB). Die durch Festsetzung von Grünflächen auf bisher gewerblichen Flächen vorbereitete Aufwertung sollte im Zuge der Wohngebietsentwicklung bzw. Pla-

⁸ Siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kap. 2.3 Umweltbericht mit integrierter Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster

nung der Betriebszufahrt (Teilbereich B) als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Insgesamt wurde im Rahmen der 2. Änderung die Situation im Gewerbe- und Industrieareal durch Festsetzung insbesondere von 3 Grünflächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen verbessert (siehe untere Abbildung). Gem. den Ausführungen aus den damaligen Planunterlagen sind neben der Sicherung der Flächen für die planungsrelevanten Arten (Grünspecht) und Durchgrünung des Plangebietes diese Flächen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen für das künftige Wohngebiet (Teilbereich B) oder die Betriebszufahrt (ebenfalls Teilbereich B). Denn insgesamt bewirken die Grünflächen im Teilbereich A (Gewerbe- und Industrieareal) eine Aufwertung um 9.824 Punkte (siehe beigefügte Tabelle).

A. Ausgangszustand (lt. vorhandenem B-Plan)						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (5.458 m ²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (0,4)	2.183	0	1	0	0
4.3	Gartenland/Grünflächen (0,6)	3.275	2	1	2	6.550
Summe		5.458				6.550

B. Planungszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (5.458 m ²)	Grundwert P	Gesamt- korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
7.1	Grünfläche	5.458	3	1	3	16.374
Summe		5.458				16.374

C. Differenzwert B - A:						9.824
-------------------------	--	--	--	--	--	-------

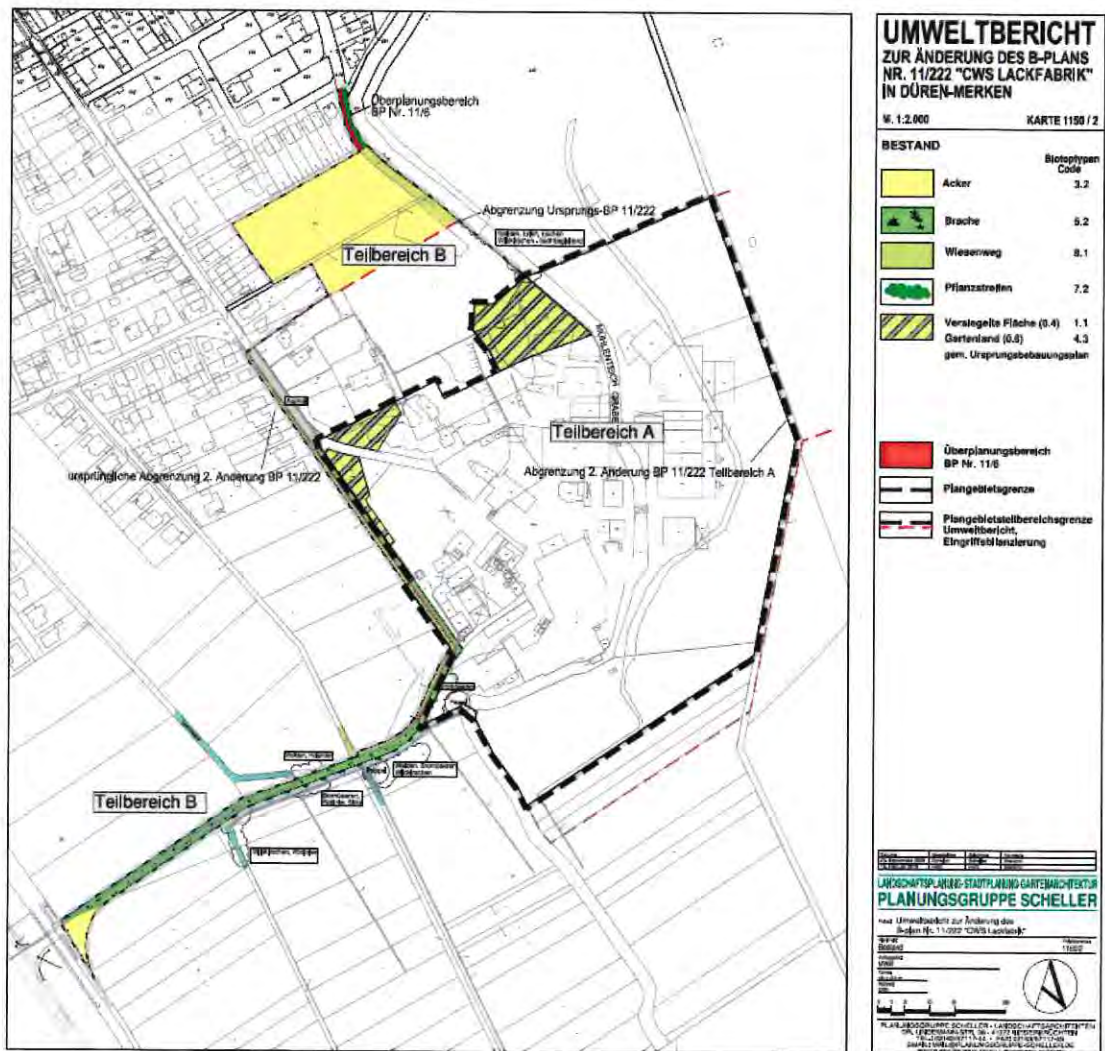


Abbildung 8: Bestandsplan zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 CWS-Lackfabrik, Planungsgruppe Scheller

Das im Rahmen der 3. Änderung ermittelte ökologische Defizit wird durch den ökologischen Überschuss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“ um 9.824 Biotopwertpunkte reduziert, so dass ein Defizit von – 382 Punkten verbleibt.

Dieses Restdefizit wird im Rahmen der 3. Änderung wie folgt kompensiert:

Im Anschluss an das Firmengelände, auch über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 11/222 beplant, befindet sich im Eigentum der CWS weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen mit angrenzender Wiesenfläche. Eine Mischgebietsnutzung ist hier nicht mehr geplant. Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an den Mühlenteich und der bereits im Rahmen der 2. Änderung gesicherten Grünfläche.

Daher ist eine Rücknahme der Mischgebietsfläche in diesem Bereich und Aufwertung durch die Pflanzung von Gehölzen entlang des Mühlenteichs vorgesehen. Der Bereich wird als Maßnahmenfläche M 3 festgesetzt. Mit der Anlage eines Gehölzstreifens in diesem Bereich kann eine ökologische Aufwertung von 387 Punkten erfolgen, so dass der Eingriff vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert ist.

6.6.3 Artenschutzprüfung Stufe 1

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln erstellt.⁹ Die Artenschutzprüfung ist als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt wiedergegeben:

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und Auswertung vorliegender Stellungnahmen und Gutachten wurden für die zusammengestellten planungsrelevanten Arten anhand ihrer ökologischen Ansprüche und des Lebensraumangebotes im Betrachtungsraum eingeschätzt, ob ein (regelmäßiges) Vorkommen im Wirkungsbereich zu erwarten ist. Für Arten, bei denen Vorkommen im Wirkungsbereich nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine nähere Betrachtung hinsichtlich der möglichen Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Im Folgenden wurden für die planungsrelevanten Arten, für die ein Vorkommen im möglichen Wirkungsbereich des Vorhabens nachgewiesen wurde bzw. theoretisch denkbar ist, die möglichen Betroffenheiten durch vorhabensbedingte Wirkungen dargestellt und im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bewertet. Dabei werden jeweils mögliche Tötungstatbestände, Schädigungstatbestände und Störungstatbestände beschrieben.

Für den Betrachtungsraum werden Fledermausarten, Haselmaus und im Bereich des Mühlenteiches der Europäische Biber als potenziell vorkommend eingestuft. Die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Kuckuck, Mäusebussard, Nachtigall, Star, Waldkauz werden als potenzielle Brutvögel in Gehölzen am Mühlenteich und in der geplanten Erweiterungsfläche eingestuft, die Arten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenpieper als mögliche Brutvögel in Offenlandbereichen in der Umgebung des (erweiterten) Plangebietes. Weitere planungsrelevante Arten werden als Gastvögel für den Betrachtungsraum eingestuft. Für Individuen der planungsrelevanten Amphibienart Springfrosch könnten der geplante Erweiterungsbereich und die von Baugrenzenanpassung betroffenen Bereiche theoretisch als Landhabitate fungieren.

Der **Europäische Biber** wird für den Bereich des Mühlenteiches als potenziell vorkommend eingestuft. Bei der Ortsbegehung fand sich kein Hinweis auf eine aktuelle Anwesenheit der Art im Betrachtungsraum. Die bisherige Baugrenze entlang des Mühlenteiches wird beibehalten und auf Höhe des Erweiterungsbereiches weitergeführt, so dass ein mehr als 10 m breiter Randstreifen zwischen Ufer und Baugrenze verbleibt. Verbotstatbeständige Gefährdungen von Individuen, Lebensraumverluste und Störungen im Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung der Erweiterungsfläche sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Die **Haselmaus** könnte von Tötungsrisiken und Verlusten von Fortpflanzungs-/Ruhestätten betroffen sein, falls Eingriffe in den Gehölzbestand am Mühlenteich oder den Gehölzstreifen im Erweiterungsbereich erfolgen. Anlagebedingte Inanspruchnahmen werden durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen bzw. Festsetzungen

⁹ Vgl. Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS-Lackfabrik“ in Düren-Merken, Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, 28.11.2018

(als Grünfläche bzw. Fläche zum Erhalt) vermieden. Baubedingte Eingriffe sind ebenfalls zu vermeiden. Somit kommt es für die Art nicht zu verbotstatbeständlichen Tötungsrisiken und Lebensraumverlusten. Nennenswerte Störwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass insgesamt keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Für **Fledermausarten** ergeben sich keine möglichen Tötungsrisiken und Quartierverluste, da nicht in Baumbestände eingegriffen wird, die Quartiere aufweisen könnten. Mögliche Störungen lichtempfindlicher Fledermausarten durch Lichtemissionen können ggf. durch entsprechende Anpassung der Planung von Außenbeleuchtungen vermieden werden.

Für die als potenzielle Brutvögel in Gehölzen am Mühlenteich bzw. im Erweiterungsbereich eingestuftem Vogelarten **Bluthänfling, Feldsperling, Kuckuck, Mäusebussard, Nachtigall, Star, Waldkauz** kommt es nicht zu direkten Gefährdungen und Lebensraumverlusten (Zerstörungen von Fortpflanzungs-/Ruhestätten), da anlagebedingte Inanspruchnahmen der Gehölze durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen bzw. Festsetzungen vermieden werden und Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Eingriffe vorzusehen sind. Für diese Arten treten auch keine verbotstatbeständlichen Störwirkungen ein.

Für die als potenzielle Brutvögel im Offenland in der Umgebung des (erweiterten) Plangebietes eingestuftem Arten **Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenpieper** ergeben sich durch das Vorhaben ebenfalls keine Lebensraumverluste oder Störungen, die Verbotstatbestände auslösen könnten. Mögliche Lebensräume südlich bzw. östlich der K 35n sind im Vergleich zu den Störwirkungen der Straße allenfalls von geringfügigen Störungen durch die geplante Erweiterung betroffen. Das Offenland westlich des Mühlenteiches ist durch Ufergehölze des Gewässers optisch abgeschirmt.

Für planungsrelevante Arten, die im Betrachtungsraum als mögliche Gastvögel eingestuft werden, ergeben sich ebenfalls keine relevanten Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen. Der Vorhabensbereich bietet für keine dieser Arten mögliche essenzielle Teillebensräume.

Das Eintreten des Tötungstatbestandes kann für im Vorhabensbereich potenziell vorkommende planungsrelevante und nicht-planungsrelevante Brutvogelarten durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Vegetationsflächen, ggf. auch durch Kontrollen betroffener Bereiche auf Bruten vor Durchführung der Eingriffe (und ggf. weitere Schutzmaßnahmen) vermieden werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche und der Baugrenzenanpassung könnten theoretisch einzelne Individuen der planungsrelevanten Amphibienart **Springfrosch** auftreten. Angesichts der geringen Eignung als Landhabitat, der geringen Flächengröße und der Zerschneidungswirkung der unmittelbar südlich bzw. östlich des (erweiterten) B-Plangebietes verlaufenden K 35n ist aber allenfalls mit wenigen Einzelindividuen zu rechnen. Nicht auszuschließende (geringe) Risiken einer Tötung und eines Verlustes von Landhabitaten als Fortpflanzungs-/Ruhestätten werden durch das Freihalten von Gehölz- und Saumbereichen am Mühlenteich und im südlichen Erweiterungsbereich (als bevorzugten Aufenthaltsbereichen der Art) weiter reduziert. Daher sind für den Springfrosch weder eine verbotstatbeständliche Erhöhung des Tötungsrisikos noch eine Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten in Verbindung mit einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion zu prognostizieren.

Der Mühlenteich wird trotz eingeschränkter Lebensraumeignung als potenzieller Lebensraum der planungsrelevanten Libellenarten **Asiatische Keiljungfer** und **Grüne Flussjungfer** eingestuft. Das geplante Vorhaben ist nicht mit Eingriffen in oder (für Libellen relevanten) Störwirkungen auf den Mühlenteich verbunden. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Die Stufe I der ASP kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der in Kapitel 7 des Gutachtens formulierten Vermeidungsmaßnahmen für keine der potenziell vorkommenden Arten Gefährdungen oder Beeinträchtigungen eintreten, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen könnten. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. **Somit ist für keine der potenziell vorkommenden Arten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände in der Stufe II der ASP erforderlich.**

6.7 Gewässerschutz

Für den Großteil des Plangebiets besteht seit den 1980er Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit umfassenden Baugrenzenfestsetzungen, die im Zuge der 2. Änderung bereits an aktuelle Gesetzgebung, insbesondere Gewässerschutz, angepasst wurden.

Historisch gesehen war am Standort immer schon die gewerbliche Nutzung im Einklang mit dem Mühlenteich vorhanden. Im damaligen 2. Änderungsverfahren wurde überwiegend – mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche und bestehenden und geplanten Brücken – ein Gewässerrandstreifen von 3,0 m berücksichtigt.

Im jetzigen 3. Änderungsverfahren wird dem Gewässerschutz darüber hinaus wie folgt Rechnung getragen:

Im Bereich der Erweiterung entlang der südwestlichen Grenze zum Mühlenteich wird ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen nach § 31 Landeswassergesetz nachrichtlich übernommen und als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ergänzend erfolgen textlich die Ausschlüsse von Maßnahmen und Handlungen (siehe nachfolgende textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen / Nachrichtliche Übernahmen).

Dieser 5,0 m Gewässerrandstreifen wird an der westlichen Grenze auch für das Bestandsgebiet ausgedehnt.

Auch im Bereich des südlichen Ufers des Mühlenteichs in dem Betriebsareal, das heute noch nicht baulich in Anspruch genommen wurde (Standort der neuen Logistikhalle – mittelfristiges Ziel), wird der Gewässerrandstreifen auf 5,0 m vergrößert.

Der Gewässerrandstreifen beträgt gem. § 31 (4) LWG in Bereichen nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) 5,0 m. Gem. Satz 2 ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt jedoch nach Abs. 4 nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand.

Da im Bereich des Werksgeländes der Mühlenteich immer schon ein Funktionsgewässer war und auch in Zukunft bleiben wird, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vor 2016 Baurecht bestand sowie aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur langfristigen Sicherung des Betriebes wird daher im Betriebsgelände um den Müh-

lenteich und den Schlichbach nach wie vor ein 3,0 m Gewässerrandstreifen eingehalten.

Dabei ist aber mit Blick auf den Gewässerschutz darauf hinzuweisen, dass entlang der südwestlichen Grenze zum Mühlenteich der gesetzlich geforderte Abstand von 5,0 m vergrößert wird und die Baugrenze zwischen ca. 9 und 12 m Abstand zum Mühlenteich einhält.

Die Querung des Mühlenteiches erfolgt heute an 2 Bereichen, die es zu erhalten gilt. Ebenso soll langfristig im südlichen Bereich eine Querung möglich sein, die bereits im 2. Änderungsverfahren gesichert wurde und auch für die Zukunft zu sichern ist. Die Bereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend wird hierzu im nachfolgenden Genehmigungsverfahren das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt.

Wasserrahmenrichtlinie

Durch das Plangebiet fließt der Lendersdorfer Mühlenteich. Für den Bereich unmittelbar an das Betriebsgelände der CWS angrenzend ist gem. Umsetzungsfahrplan zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie im Bereich der Mittleren Rur im Plangebiet der Strahlursprung SU _2 eingetragen. Als Maßnahmen für diesen Bereich, der sich südlich bis weit über den Derichweiler Bach erstreckt, sind definiert: Beseitigung / Minimierung von Rückstau, Rückbau /Ersatz von Sohlverbau, Extensivierung / Aufgabe der Nutzung.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen steht der Bebauungsplan diesen Zielen nicht entgegen.

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 eines bestehenden Betriebs dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung, auch wenn heutige Freiflächen am Rand des Gebietes in Anspruch genommen werden.

6.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Erweiterungsfläche

Der Erweiterungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.3-15 festgesetzt. Im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens des FNP (45. Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt eine Aufhebung des Landschaftsschutzes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.10 Störfallrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 1500m-Abstandes (Achtungsabstand) um einen Störfallbetrieb (Julius Hoesch GmbH&Co. KG). Der Achtungsabstand ragt nur wenige Meter in das Plangebiet des BP Nr. 11/222 CWS-Lackfabrik, 3. Änderung rein.

Aus diesem Grund und da es sich bei der Planung (Erweiterung eines Industriegebietes) jedoch um keine schutzbedürftige Nutzung nach § 3 (5d) BImSchG handelt, werden planungsrechtlich keine Konflikte vorbereitet. Denn gem. § 3 Abs. (5d) BImSchG sind „Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes (...) ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.“

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wird die Erweiterung eines Industriegebietes vorbereitet, ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege oder unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sind daher nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.

Gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/222, 3. Änderung sind in diesem Teilbereich auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in Industriegebieten gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Zudem sind öffentliche Betriebe und sonstige öffentlich genutzte Gebäude wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier ebenfalls – zur Sicherung der Flächen für die Industrienutzung – ausgeschlossen.

Es verbleiben demnach gem. Festsetzungen des BP Nr. 11/222, 3. Änderung nur noch Bürogebäude („öffentlich genutzte Gebäude“) als zu betrachtende Nutzungen im Sinne der Seveso III-Thematik. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass unter Zugrundelegung eines Achtungsabstandes von 1.500 m (ausgehend von der Grenze des festgesetzten Gewerbegebietes gem. Bebauungsplanes Nr. 10/332 Julius-Hoesch) der Geltungsbereiches des BP Nr. 11/222 nur um wenige Meter in den Achtungsabstand reinragt. Zudem liegt überwiegend der zu erhaltenden Gehölzbestand und nur in vernachlässigbarer Größe gewerbliche Baufläche bzw. überbaubare Fläche innerhalb des Achtungsabstandes.

Eine mögliche Gefahr für Besucher eines „potentiellen“ Bürogebäudes ist daher durch die Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Auch wenn theoretisch noch eine untergeordnete Fläche für die Errichtung von Bürogebäuden entwickelt werden könnte, würde es sich um Bürogebäude handeln, die nur gelegentlich Besucher empfangen und aufgrund der geringen Flächengröße nicht für eine große Zahl von Besuchern, die gleichzeitig anwesend sind. Ergänzend ist festzuhalten, dass deutlich sensiblere Nutzungen innerhalb des Achtungsabstandes bestehen.

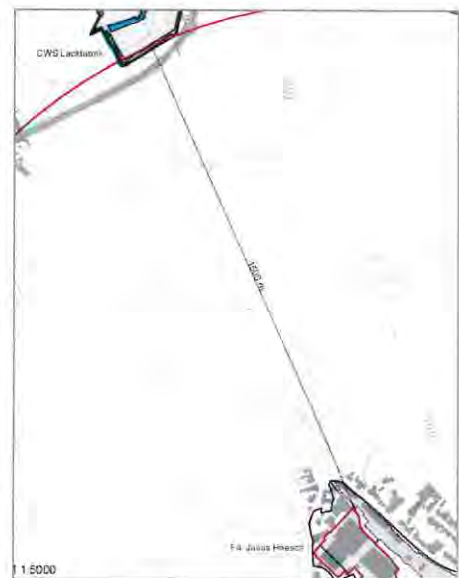


Abbildung 9: Achtungsabstand 1.500 m um den Störfallbetrieb Fa. Julius Hoesch, Hoeven

6.11 Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft

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

6.11.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der 3. Änderung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine industrielle Entwicklung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um 3 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 6.700 qm, deren landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der bestehenden Gehölze auf ca. 5.200 qm reduziert ist.

Das Firmengelände ist heute noch über die Katharinenstraße erreichbar. Künftig wird die Firmenanbindung für den Lieferverkehr und für Teile der Belegschaft allerdings über die K 35n erfolgen, so dass eine neue Betriebszufahrt statt der bestehenden Anbindung über die Katharinenstraße möglich ist.

Um den Beschäftigten- (teilweise) und Anlieferverkehr (vollständig) optimal als Durchgangsverkehr aus der Ortslage Merken herauszunehmen, ist jedoch auch eine Änderung der Flächenzuordnungen und Betriebsabläufe auf dem Betriebsgelände erforderlich. Zudem ist die Unterbringung von neuen Mitarbeiterstellplätzen im Bereich der neuen Betriebszufahrt erforderlich. Diese Rahmenbedingungen – erforderliche Betriebsoptimierung und Mitarbeiterstellplätze unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgaben, um den Betrieb als wichtiger Arbeitgeber von Merken sichern zu können, erfordern diese geringfügige Erweiterung in unmittelbarem räumlichen Anschluss an die an die Bestandsnutzung.

Alternativen an anderen Standorten im Stadtgebiet scheiden daher aus, ebenso scheiden am Standort alternative Flächenzuweisungen aus: Die Planungen sind zum einen an die Anbindung K 35 n gebunden, zum anderen aus Gründen des Immissionsschutzes nur im Süden oder Osten angrenzend an das bestehende Betriebsgelände umsetzbar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit dem Bau der K 35n auf der dann verbleibenden Restfläche eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Ausgleichsfläche / Maßnahmenfläche M3 berührt nicht die landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern lediglich Wiesenflächen daran angrenzend.

6.12 Ver- und Entsorgung

6.12.1 Versorgung

Für die Produktionsvorgänge ist Kühlwasser erforderlich, das aus dem Mühlenteich entnommen wird. Zudem wird Brunnenwasser für die Heizung verwendet und Stadtwater für die sanitären Einrichtungen. Die Stromversorgung erfolgt aus dem örtlichen Netz bzw. unterstützt durch die Turbine (vgl. Kap. 6.3).

Bestehende Leitungstrassen:

Innerhalb der Parzelle 88 Flur 2 (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich ein Stromkabel der RWE. Auch im weiteren Plangebiet kann das Vorhandensein von Leitungen nicht ausgeschlossen werden. Bei jeglichen Bauarbeiten sind daher frühzeitig die Versorgungsträger zu beteiligen.

6.12.2 Entsorgung

Die Abwasserentsorgung auf dem Betriebsgelände stellt sich wie folgt dar:

Das Kühlwasser wird unter ständiger Kontrolle dem Mühlenteich wieder zugeleitet. Auch das unbelastete Niederschlagswasser wird dem Mühlenteich zugeleitet, hierfür sind wasserrechtliche Genehmigungen bis 2023 vorhanden. Bei künftigen Bauvorhaben werden die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen eingehalten und falls erforderlich eine Vorbehandlung durchgeführt.

Sonstige produktionsbedingte Abwässer bestehen nicht. Kondenswasser aus der Kunstharzproduktion wird in der thermischen Nachverbrennungsanlage verbrannt.

Die sanitären Abwässer werden dem Kanal in der Katharinenstraße zugeleitet.

Kapazitätsprobleme des örtlichen Kanalnetzes bestehen nicht. Die Abwässer werden über eine Pumpstation der Kläranlage Düren zugeleitet.

Auch die Entwässerung im Erweiterungsbereich ist in gleicher Weise vorgesehen: zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers wird nachfolgend eine Einleitgenehmigung beantragt, das sanitäre Abwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt.

6.13 **Verkehr**

Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes werden durch die Bebauungsplanung nicht vorbereitet. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit der hier beschriebenen Bauleitplanung nicht verbunden.

Mit dem neuen Anschluss zur K 35n wird die verkehrliche Anbindung optimiert und die Ortslage Merken entlastet. Der Parkplatz an der Katharinenstraße ist nur noch für einen Teil der Belegschaft vorgesehen, die neuen Mitarbeiterstellplätze sowie die Lkw-Anbindung erfolgen von Süden über die K 35n.

Parallel zum Entwurf der 3. Änderung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das unter Betrachtung einer maximalen Verkehrserzeugung im gesamten Plangebiet die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knoten nachweist. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Da mit der jetzigen BP-Änderung lediglich eine Erweiterung der Baugebietsfläche um ca. 6 % planungsrechtlich ermöglicht wird, es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, dessen Verkehre bereits im Netz vorhanden sind, und dennoch der obige Nachweis erbracht wurde, gehen mit der Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einher.

6.14 **Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung**

Dorfentwicklungskonzept

Übergeordnete Ziele der Dorfentwicklung sind der Erhalt und die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Merken (vgl. Kap. 3.4). Dem steht der hier beschriebene Bebauungsplan nicht entgegen, durch die bereits bestehenden Festsetzungen als auch die unter Kap. 4 beschriebenen Änderungen werden Standort und Arbeitsplätze gesichert und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gewährleistet.

6.15 Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Bebauungsplanung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen Teile der östlichen Siedlungsbereiche der Ortschaft Merken nach dem Regionalplan Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz (Stand April 2010) in einem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet „Extrem-Hochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche“ dargestellt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten soll nach Möglichkeit auf zusätzliche Nutzungen, die im Fall einer Überflutung eine Gefährdung für die Allgemeinheit darstellen, verzichtet werden.

Das Plangebiet selbst wird von diesem Vorbehaltsgebiet nicht tangiert.

Gem. Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel-Rur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen¹⁰, dass „im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten-Erstellung für den Abschnitt des Lendersdorfer Mühlenteichs im Bereich der Firma CWS eine 2D-instationäre Berechnung durchgeführt (wurde). Die Wasserspiegellagen-Ergebnisse dieser Berechnung führen im HQ100-Fall zu keiner Ausuferung des Mühlenteichs, allerdings befinden sich die Wasserstände nur knapp unter der Uferkante. Dagegen führen die Wasserspiegellagen-Ergebnisse einer 1D-stationären hydraulischen Berechnung im selben Abschnitt zu Ausuferungen im HQ100-Lastfall, da hier die Wasserstände etwa 10 Zentimeter über der Uferkante liegen. Die unterschiedlichen Berechnungsergebnisse basieren auf den Unterschieden zwischen den 1D- und 2D-Berechnungsmethoden.“

Aus diesem Grund weist der WVER auf eine mögliche Gefährdung der Erweiterungsfläche durch Überschwemmung bzw. aus dem Mühlenteich austretendes Wasser im 100-jährlichen Hochwasserfall hin und empfiehlt die Umsetzung einer Schutzmaßnahme. Diese ist mit dem WVER abzustimmen. Diese Vorgabe sollte bei der Detailplanung künftiger Anlagen berücksichtigt werden.

6.16 Sachgüter / Sonstige Belange

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

6.16.1 Richtfunkstrecke

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes verlaufen Richtfunkstrecken der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Richtfunkverbindungen sind in der Planzeichnung einschließlich horizontalem Schutzkorridor von 2 x 30,0 m eingetragen. Da der Schutzbereich nur minimal das Baufeld im Norden des Plangebietes tangiert und zudem die Höhen in diesem Bereich auf 125 m ü NHN beschränkt sind ist eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke durch Gebäude nicht möglich.

Da alle geplanten Konstruktionen und auch notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrassen reinragen dürfen, wird vorsorglich jedoch zusätzlich ein Hinweis mit den Höhenvorgaben in den Textteil übernommen.

¹⁰ Stellungnahme Wasserverband Eifel-Rur, 01.08.2018

Nach Information der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 19.7.2018 / *12.03.2019*) 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~~ *+/-15m* einhalten werden. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen ~~bei max. 36m über Grund~~ festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Erweiterung um die beschriebenen Parzellen umfasst ca. 6.670 m², davon ca. 1.490 qm Grünfläche und 5.180 qm Baugebietsfläche (GI).

Insgesamt ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche, ca.:	108.010	m ²
Gewerbegebiet ca.:	13.601	m ²
Industriegebiet ca.:	80.233	m ²
Verkehrsfläche ca.:	499	m ²
Grünflächen ca.:	9.965	m ²
Wasserfläche ca.:	3.712	m ²

8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren.

9. ANLAGEN

- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“ der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, 31.11.2018, *nach Offenlage aktualisierte Seite 18 (redaktionelle Änderung)*
- Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS-Lackfabrik“ in Düren-Merken, Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, 28.11.2018
- Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/222 „CWS Lackfabrik“, 3. Änderung in Düren-Merken, Planungsgruppe MWM, Aachen in Zusammenarbeit mit BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Januar 2019
- *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)*

Düren und Aachen, im Januar 2019 / *Mai 2019*

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 22.02.2019 bis 26.03.2019 einschließlich öffentlich ausgelegt.


Düren, den 04.07.2019



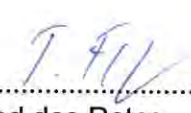
.....
(Steffens)
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung enthält die vom Rat der Stadt Düren beschlossenen Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 03.07.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 10.7.2019



.....
Bürgermeister



.....
Mitglied des Rates