



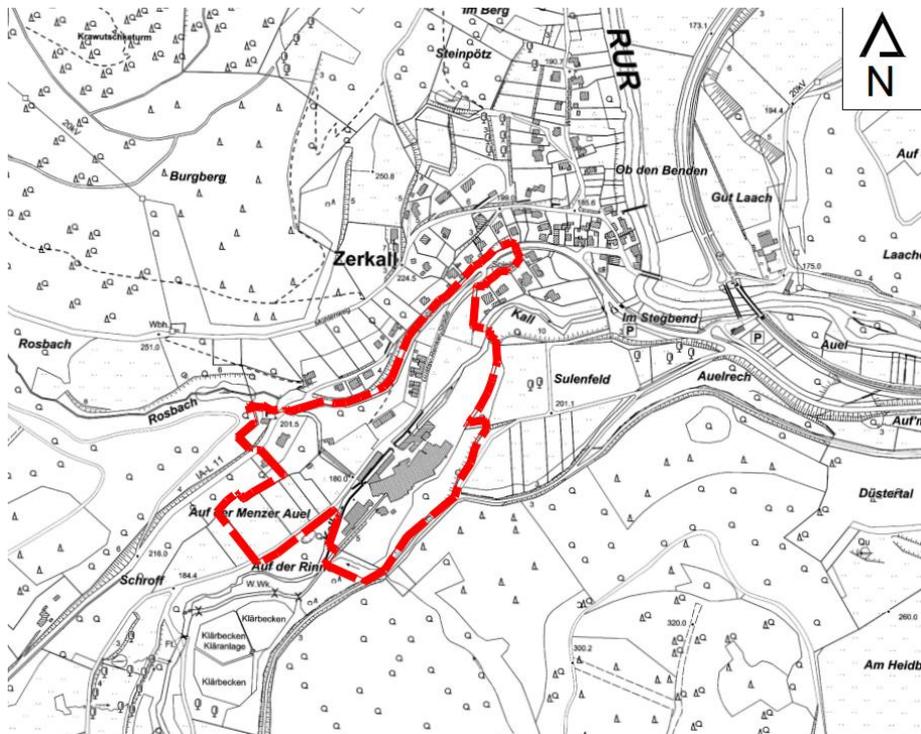
# Gemeinde Hürtgenwald

## Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### BEBAUUNGSPLAN NR. Z 2 „PAPIERFABRIK ZERKALL“

TEIL I: Allgemeiner Teil  
Stand: **Vorentwurf**, 14.03.2022



Auftraggeber

Papierfabrik Zerkall GmbH  
Herr Hans-Wilhelm Hambloch  
Industriestraße 16  
D-52457 Aldenhoven

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung:

J. Conzen M. A.

Projektnummer:

24-568

<b>Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1 Verfahrensart .....	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	4
<b>2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs</b> .....	<b>6</b>
4.1 Stadträumliche Einbindung.....	6
4.2 Topographie .....	6
4.3 Bebauungspläne / Historie .....	6
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung.....	6
4.5 Erschließung .....	6
4.6 Ver- und Entsorgung .....	6
4.7 Natur, Landschaft, Umwelt .....	7
4.8 Eigentumsverhältnisse .....	7
4.9 Belange des Denkmalschutzes .....	7
<b>5. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>8</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2 Flächennutzungsplan .....	9
5.3 Landschaftsplan .....	10
5.4 Fachplanungen .....	11
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	14
6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
6.6 Immissionsschutz und Betriebsarten .....	14
<b>7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
8.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	15
8.2 Ver- und Entsorgung .....	16
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
8.4 Immissionsschutz, Zonierung .....	16
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich .....	17
8.6 Flächenbilanz .....	20
8.7 Überschwemmungsgebiet der Kall, Belange des Hochwasserschutzes .....	21
8.8 Bodenordnung, Kosten.....	21
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Kennzeichnungen und Hinweise</b> .....	<b>22</b>

## **BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **1. Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt. Sofern sich daraus die Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung der Stufe II ergibt, wird diese bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt und deren Ergebnisse finden Berücksichtigung in den Planunterlagen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

#### **1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Am 01.07.2021 wurde vom Rat der Gemeinde Hürtgenwald der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Z 2 „Papierfabrik Zerkall“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.202\_\_ bekannt gemacht.

Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan für Teilflächen des Bebauungsplans anzupassen. Eine Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde von der Gemeinde Hürtgenwald mit Datum vom 25.11.2021 an die Bezirksregierung Köln gestellt. Eine Stellungnahme der Bezirksregierung vom 09.03.2022 liegt inzwischen vor.

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2022 gefasst.

### **2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Z 2 „Papierfabrik Zerkall“ soll eine Weiternutzung der bestehenden Fabrikanlage ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Zerkall geschaffen und damit eine Sicherung und Weiterentwicklung des Fabrikstandorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze erreicht werden.

Primäres Ziel der Kommune ist es, eine Perspektive für den traditionsreichen Standort zu schaffen, denn:

- Die Papierindustrie bildet einen wesentlichen Pfeiler der regionalen Wirtschaft. Der Standort Zerkall ist aufgrund der Historie ein einzigartiger historischer Identifikationsstandort und ein Aushängeschild für die Region.
- Am Standort Zerkall ist seit 1903 die Papierfabrik Renker & Söhne bzw. deren Nachfolger ansässig. Die traditionsreiche Fabrik hat sowohl einen historischen als auch einen kulturell wirtschaftlichen Wert für die Region. Das Werk in Zerkall lieferte Büttenpapier,

auf dem u.a. das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland und die Urkunden zur deutschen Einheit geschrieben wurden.

- Die neuen Eigentümer streben einen nachhaltigen Ausbau des historischen Standorts an, um gesundes Wachstum und weitere Arbeitsplätze durch eine Kombination von traditioneller Handwerkskunst und modernen Produktionsmethoden zu schaffen.
- Nach der Flutkatastrophe im Juli 2021 wurde ein Großteil der Produktionsstätte zerstört, so dass es nun erforderlich ist, die zerstörte Infrastruktur wieder aufzubauen und Rahmenbedingungen für neue Produktionsanlagen und zur Zukunftssicherung des Standortes zu schaffen.
- Das Vorhaben fügt sich in die Wachstumsoffensive des Kreises Düren ein. Diese sieht vor, bis 2025 zusätzlich 30.000 Einwohner im Kreisgebiet zu generieren, für die auch adäquate Beschäftigungsmöglichkeiten vorgehalten werden müssen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 7,37 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Kalltal, südlich der Ortslage Zerkall, und umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 39, 60, 67, 68, 69, 70 sowie 35, 36 u. 47 (jew. tlw.), Flur 31, Gemarkung Bergstein. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Ort Zerkall, im Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an den Nationalpark Eifel. Im Südwesten bzw. Westen schließen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen, nebst Nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie ist Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung.

Zusätzlich sind / werden (nach Ausarbeitung) dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (beigefügt, PE Becker GmbH, Kall, 2022)
- FFH-Vorprüfung (beigefügt, PE Becker GmbH, Kall, 2022)
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (beigefügt, PE Becker GmbH, Kall, 2022)

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) wird durch die PE Becker GmbH während des lfdn. Sommerhalbjahrs 2022 durchgeführt und anschließend dem Entwurf des Bebauungsplans beigefügt. Ebenso werden die erforderlichen Fachgutachten (z.B. bzgl. Immissionen, Entwässerung) bis zur Entwurfsfassung erarbeitet und deren Ergebnisse berücksichtigt.

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Das bestehende Fabrikgelände liegt im Kalltal im Süden des Kreises Düren in der Gemeinde Hürtgenwald, südlich der Ortslage Zerkall, im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich. Der Standort ist historisch gewachsen, da hier seit Ende des 19. Jahrhunderts Papier hergestellt wird.

### 4.2 Topographie

Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang des Verlaufs der Kall. Unmittelbar im Gewässerbereich ist das Gelände relativ eben, bevor die Hänge weiter nordwestlich bzw. südöstlich ansteigen. Die „Bergsteiner Straße“ liegt zwischen ca. 10 und 20 m über der Talsohle.

### 4.3 Bebauungspläne / Historie

Seit Ende des 19. Jahrhunderts wird am Standort Zerkall Papier produziert. Ein Bebauungsplan wurde bisher nicht aufgestellt. Allerdings sind die Flächen der bestehenden Fabrikgebäude im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die vorhandene (Wohn-)Bebauung westlich der Gustav-Renker-Straße bzw. der noch unbebaute Bereich östlich der Gustav-Renker-Straße sind durch eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB der Ortslage Zerkall erfasst. Somit besteht dort bereits die Möglichkeit für weitere Bebauung. Alle weiteren Flächen sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft bzw. für Wald und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

### 4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Gelände südlich der Kall durch die bestehende Papierfabrik genutzt. In den bestehenden Gebäuden findet Papierproduktion statt. Entlang der Gustav-Renker-Straße und im Bereich der Bergsteiner Straße stehen mehrere Wohngebäude. Im Plangebiet befinden sich neben den bereits versiegelten Flächen (Straßen, Plätze, Gebäude) hauptsächlich noch Grünländer und Waldbereiche. Es wird durchschnitten von der Kall und – wo noch vorhanden - ihrer begleitenden Bachau, den davon abzweigenden „Obergraben“ und „Untergraben“ durch das Fabrikgelände sowie dem Rosbach, der von der Bergsteiner Straße in Richtung Kall fließt.

### 4.5 Erschließung

Die Erschließung der Fabrikanlagen erfolgt über die Bergsteiner Straße (L 11) und die davon nach Süden abzweigende Gustav-Renker-Straße, die auf Höhe der bestehenden Fabrikanlagen endet und ab dort lediglich als Wirtschaftsweg entlang des Kallverlaufs in südlicher Richtung weitergeführt wird.

### 4.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ableitung des Schmutzwassers des bestehenden Fabrikkomplexes sowie der Häuser an der Gustav-Renker-Straße bzw. Bergsteiner Straße besteht ein Anschluss an den gemeindlichen Kanal in der Gustav-Renker-Straße bzw. Bergsteiner Straße.

Für das Niederschlagswasser der Bestandsanlagen der Fabrik gibt es Einleitgenehmigungen in die Kall.

Teile der geplanten Bauflächen liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Kall (Verordnung vom 11.04.1911) in Zuständigkeit der Bezirksregierung Köln. Die Berechnungsgrundlage des Überschwemmungsgebiets (Jährlichkeit) ist nicht bekannt.

#### **4.7 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet wird durch die seit dem 19. Jahrhundert bestehende Papierfabrik und die Bebauung entlang der Gustav-Renker Straße dominiert. Diese baulichen Elemente werden von der Bachaue der Kall und einigen Grünlandflächen am Talboden eingerahmt. Die Hangbereiche im Südosten und unterhalb der Bergsteiner Straße sind mit Laubwald bewachsen. An der Bergsteiner Straße befinden sich weitere Einzelgebäude in den dortigen Waldbereichen. Auf den in weiten Teilen intensiv genutzten Grünlandflächen der Talsohle finden sich einige Schuppen und eine Gartenanlage mit Obstbäumen. Parallel zur Kall durchzieht ein Feldweg das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt mehrere Schutzgebiete:

- NSG „Kalltal und Nebentäler“ entlang der Kall, weiter gefasst als das FFH-Gebiet
- FFH-Gebiet „Kalltal und Nebentäler“ unmittelbar im Bereich der Kall
- LSG „Wälder der Kalltalhänge“

Unmittelbar östlich bzw. südöstlich schließen die Flächen des Nationalparks Eifel, Teilflächen sind gleichzeitig auch Vogelschutz- und Wildnisgebiet, an den Geltungsbereich an.

#### **4.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **4.9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

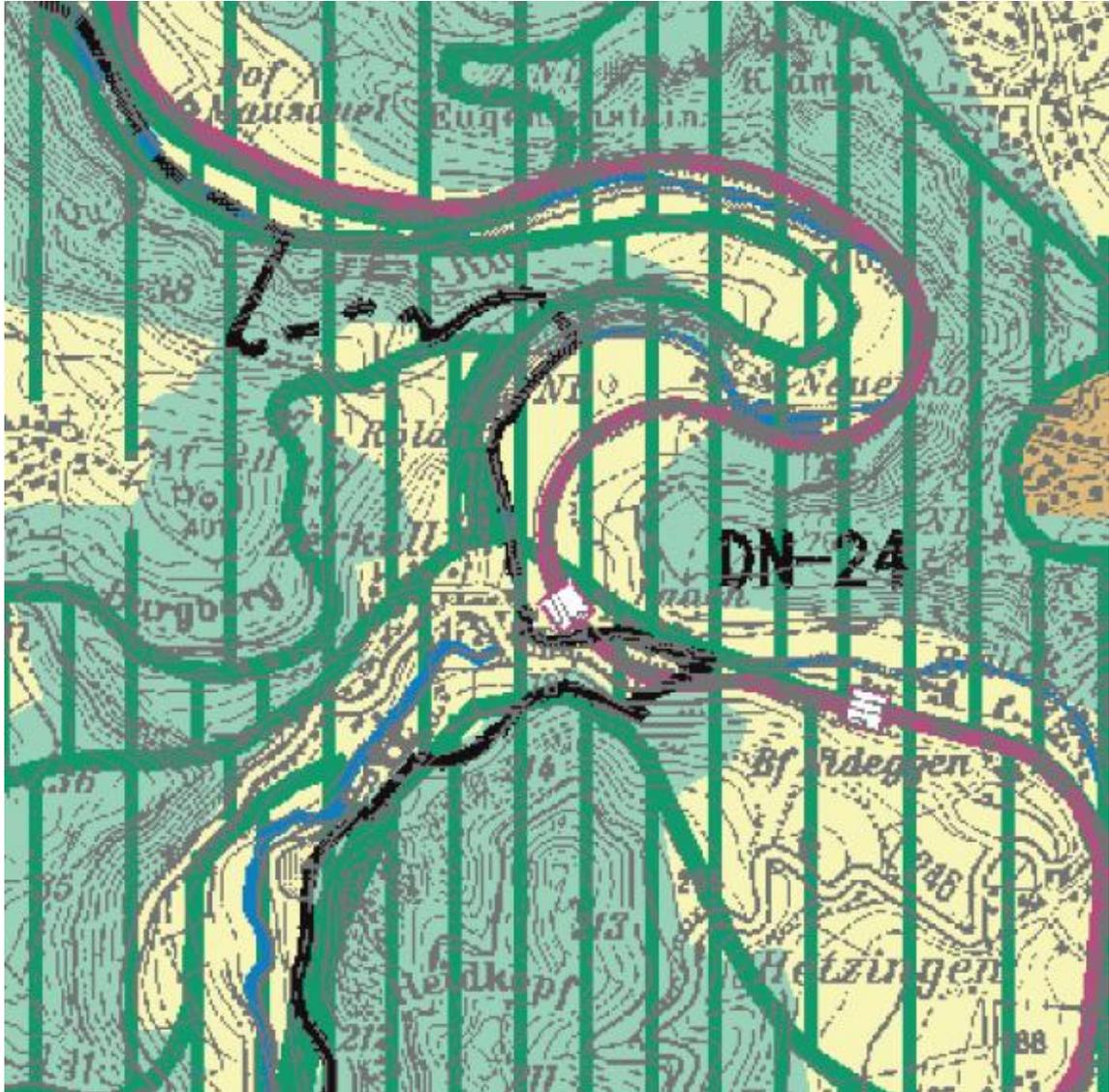


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5304, Aachen, Bezirksregierung Köln, 2003)

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Regionalplan als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, überlagert von der Signatur „Schutz der Natur“, dargestellt.

Das sog. „Plankonzept“ (informeller „Vorentwurf“) zu dem seit 2018 in Aufstellung befindlichen, neuen Regionalplan Köln (mit Stand Jan. 2020) stellt den Änderungsbereich unverändert dar.

In Ihrer Stellungnahme weist die Bezirksregierung Köln darauf hin, dass der in Aufstellung befindliche Regionalplan Köln (Aufstellungsbeschluss durch den Regionalrat Köln vom 10.12.2021) ein Vorranggebiet „Bereich zum Schutz der Natur“ festlegt. Dabei handelt es sich gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen ist.

## 5.2 Flächennutzungsplan

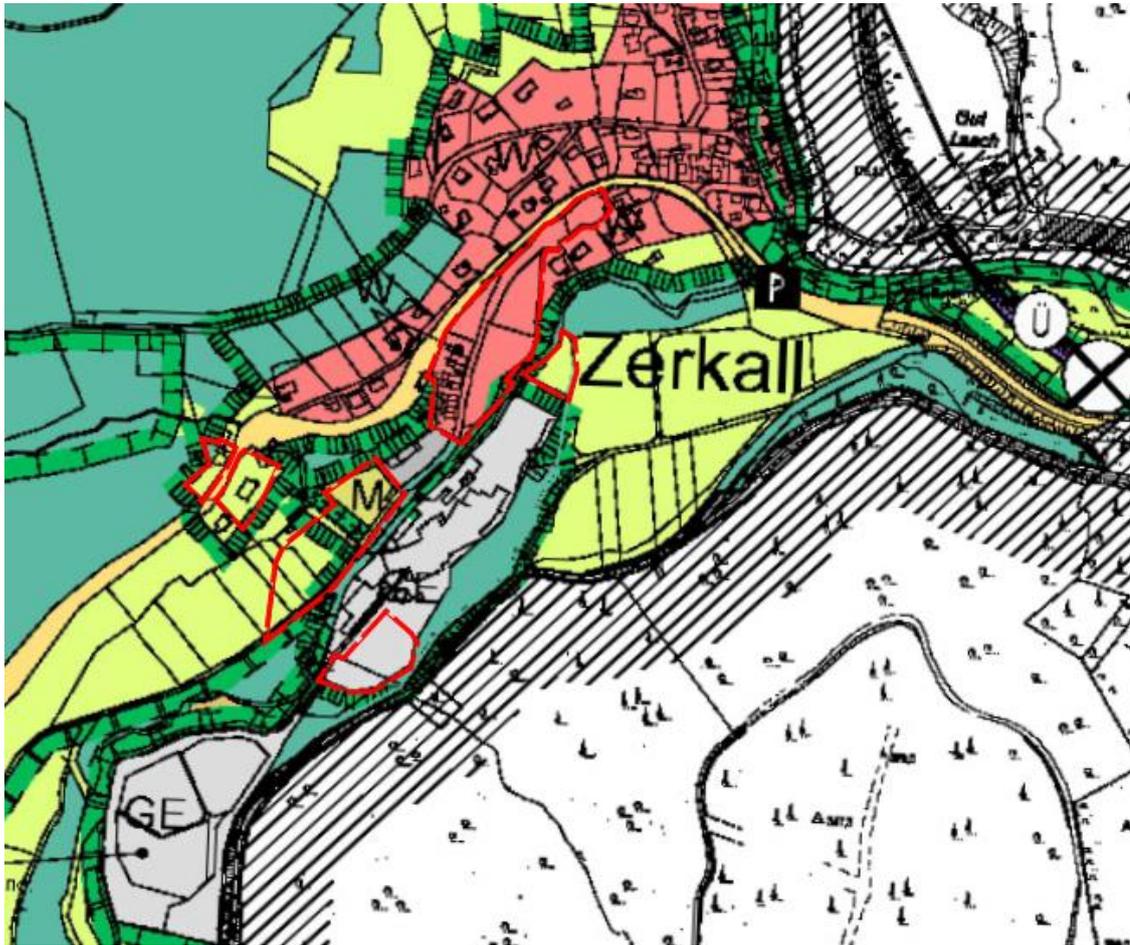


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald (Stand: 19.02.2003), rot umrandet: Bereiche, für die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hürtgenwald im Bereich der bestehenden Fabrikanlagen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bereich beidseits der Gustav-Renker-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Am südlichen Ende der Wohnbauflächen, nördlich der Kall, ist eine kleinere Gewerbliche Baufläche und eine Gemischte Baufläche dargestellt. Der restliche Geltungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung z.T. von den Schutzgebietssignaturen für Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet (siehe Kap. 5.3).

Da diese Darstellungen nicht für alle Teilbereiche zu den Festsetzungen des Bebauungsplans passen (siehe Abb. oben), wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst. Eine landesplanerische Anfrage hierzu wurde mit Datum vom 25.11.2021 durch die Gemeinde Hürtgenwald bei der Bezirksregierung Köln gestellt; eine Stellungnahme der Bezirksregierung vom 09.03.2022 liegt inzwischen vor.

### 5.3 Landschaftsplan

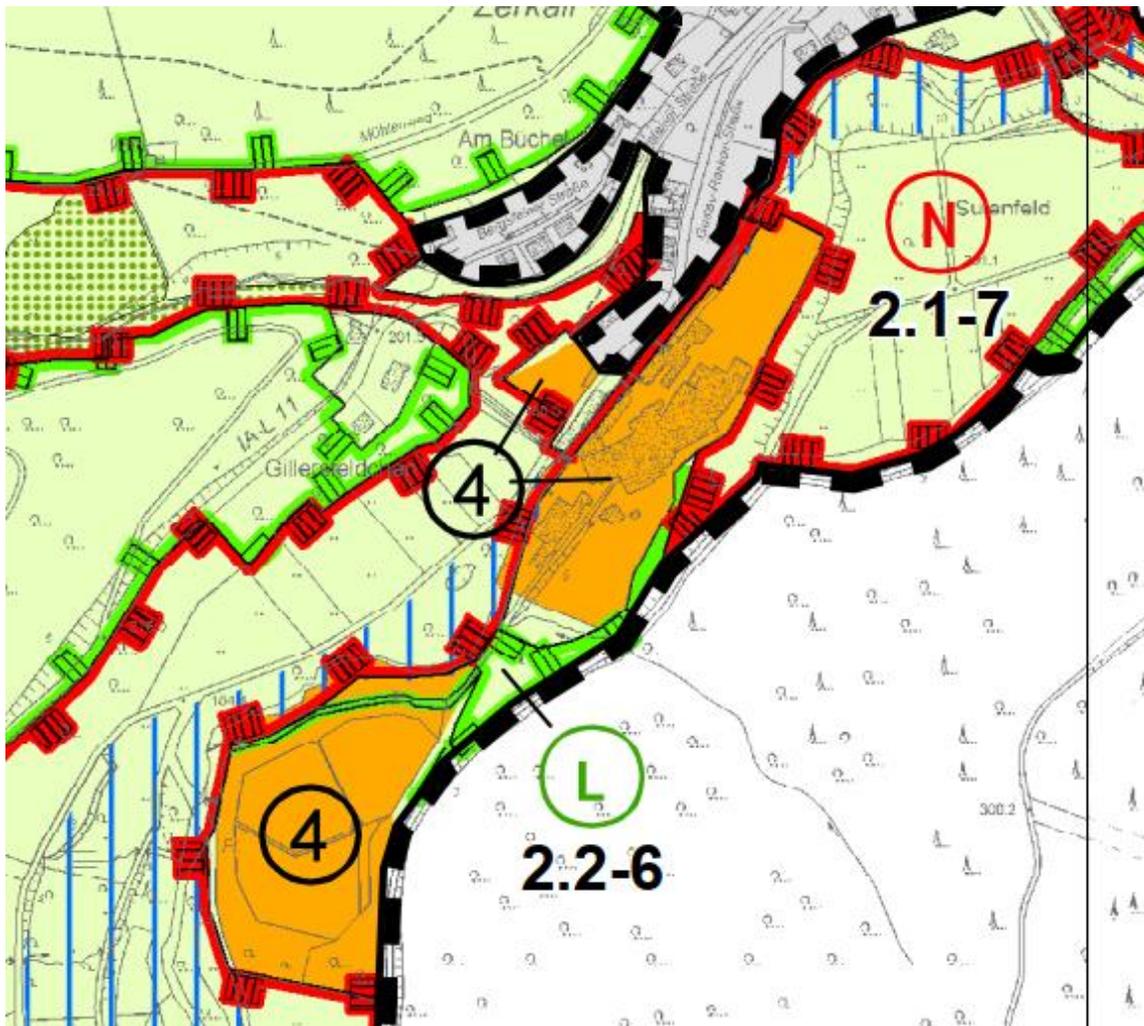


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Hürtgenwald (Stand: 15.03.2010)

Das Plangebiet liegt mit den bestehenden Fabrikanlagen (orange Flächen = Gewerbliche Bauflächen im FNP), den Teilflächen innerhalb der Ortslage Zerkall (graue Flächen an der Gustav-Renker-Straße) und den Einzelhäusern beidseits der Bergsteiner Straße außerhalb von Schutzgebetsdarstellungen. Die geplanten Erweiterungsflächen sind allerdings von Schutzgebetsdarstellungen überlagert, so dass dies im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

Bzgl. des Artenschutzes und der Belange der das Plangebiet umgebenden Schutzgebiete erfolgte – zusätzlich zu den ohnehin erforderlichen Untersuchungen - im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (gemeinsamer Ortstermin am 27.09.2021).

## 5.4 Fachplanungen

Für das Fabrikgelände werden parallel zu den Bauleitplanverfahren diverse Fachplanungen erarbeitet, deren Schwerpunkte die Ertüchtigung und Erweiterung der baulichen Anlagen sowie wasserwirtschaftliche Belange (z.B. Hochwasserschutz, Entwässerung) sind.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO werden im Bebauungsplan zwei Arten der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet und Mischgebiet) festgesetzt, so dass sich die bereits bestehenden Nutzungen weiterentwickeln können.

Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen für die Mischgebiete (MI; gem. § 6 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter folgenden Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Innerhalb des Mischgebietes sind nachfolgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6, Abs. 2 Nr. 6,
- Tankstellen nach § 6, Abs. 2 Nr. 7,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe) nach § 6, Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6-8 BauNVO,
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2 Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO.

Für die Gewerbegebiete (GE; gem. § 8 BauNVO) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unter folgenden Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nachfolgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, die ausschließlich durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden dürfen, sind nur als Teil eines Betriebsgebäudes zulässig und wenn sie sich ihm Grundfläche und Baumasse unterordnen.

Die Einschränkungen werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und den gegebenen Standortvoraussetzungen vorgenommen.

Ferner sind Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Diese Festsetzung ist einerseits durch die rechtlichen Vorgaben insb. zum großflächigen Einzelhandel und das Vorhandensein entsprechender Einzelhandelsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet begründet. Andererseits stehen die bestehende Nutzungsstruktur und die Standortvoraussetzungen einer Einzelhandelsnutzung entgegen, so dass diese Betriebsform hier auszuschließen ist. Davon ausgenommen sind Betriebe mit untergeordnetem Verkauf selbst hergestellter Produkte, wenn der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss mit dem Haupt-Gewerbebetrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig bzw. baulich in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

Darüber hinaus wurde für das Gewerbegebiet eine Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbung, für Anlagen der Fremdwerbung, die als eigenständige Hauptnutzung anzusehen sind, formuliert. Somit ist das Anbringen und Aufstellen usw. von betriebsfremden Werbeanlagen im Geltungsbereich des BPlans nicht zulässig, da der Geltungsbereich aufgrund seiner Lage im Kalltal und der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Bebauungsplans für derartige Werbeanlagen ungeeignet ist.

Die sonstigen Flächen des Geltungsbereichs werden als Flächen für die Landwirtschaft bzw. für Wald festgesetzt und sind dementsprechend nicht für eine Bebauung vorgesehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Bei den hier getroffenen Festsetzungen wurde zwischen den Nutzungen der Mischgebietsflächen und denen der Gewerbegebietsflächen unterschieden. Das Nutzungsmaß ist daher unterschiedlich festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Für das Gewerbegebiet wird keine Geschossigkeit festgesetzt, da es für Produktionshallen und ähnliche Gebäude nicht zielführend ist, die vertikale Ausdehnung über eine Geschossigkeit zu definieren.

Für die Mischgebietsflächen wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so dass einerseits die vorhandenen Gebäude im Bestand gesichert werden, sich andererseits aber auf den noch unbebauten Teilflächen Bebauung in ähnlichem Umfang realisieren lässt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich auf den jeweiligen Orientierungswert gem. § 17 BauNVO (Mischgebiet 0,6, Gewerbegebiet 0,8) festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden, aufgrund der Topographie im Geltungsbereich, durch die Angabe der max. Höhe der Oberkante (OK) der Gebäude als Höhen über Normalhöhennull (NHN), auf Basis der topographischen Geländeaufnahme, für jede Teilfläche der überbaubaren Flächen gesondert festgesetzt.

Die Anlagen im Gewerbegebiet dürfen somit Maximalhöhen von ca. 10-12 m über Gelände aufweisen, was für Gewerbehallen typische Gebäudehöhen sind. Die Höhen im Mischgebiet orientieren sich an der Vorgabe einer zweigeschossigen Bebauung und den Höhen der bereits bestehenden Gebäude.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Mischgebiete wird offene Bauweise, für die Gewerbegebiete abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung und im Rahmen der landesrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen festgesetzt. Damit sollen auf den Gewerbegebietsflächen umfangreichere Optionen für die Gestaltung der baulichen Anlagen offengehalten werden, während im Mischgebiet die Voraussetzungen für eher „klassische“ Bauformen nach Art der Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an der Flurstücktiefe und an der Topographie.

Für die Mischgebiete wird überwiegend eine überbaubare Fläche mit 3 m Abstand zu den Flurstückgrenzen festgesetzt. Wo die Flurstücke sehr tief sind, wird eine Baufenstertiefe von 33 m (östl. Bergsteiner Straße) bzw. 27 m (östl. Gustav-Renker-Straße) festgesetzt.

Für die Gewerbegebietsflächen wird die überbaubare Fläche, sofern die Bestandssituation nicht geringere Abstände erfordert, mit 5 m Abstand zur Flurstückgrenze festgesetzt. Die Baufenstertiefe ergibt sich aus den (geplanten) Grenzen der Gewerbegebietsflächen und wird nicht weiter limitiert, um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Zur Stellung der baulichen Anlagen werden über den vorgenannten Rahmen hinaus keine weiteren Vorgaben gemacht.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) sind generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Anordnung dieser Anlagen zu steuern und Sichtbeziehungen erhalten zu können.

Stellplätze sind entlang der Gustav-Renker-Straße zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Anpflanzungsflächen des Baugebietes zulässig, um diese bedarfsorientiert anordnen zu können.

#### **6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die vorhandene Zufahrt zum Fabrikgelände (Gustav-Renker-Straße) wird bis in den Bereich des Fabrikgeländes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ebenso der Abschnitt der Bergsteiner Straße im Geltungsbereich. An die Gustav-Renker-Straße schließt ein Wirtschaftsweg an, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens verlegt wird, um eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche nordwestlich der Kall als Erweiterungsoption für die bestehende Fabrik südöstlich der Kall zu schaffen. Dieser Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **6.6 Immissionsschutz und Betriebsarten**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Daher wird bis zur Entwurfsfassung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um diese Belange abzuprüfen und zu berücksichtigen.

##### Allgemeiner Hinweis zur Gebietskategorie „GE“:

In Gewerbegebieten sind gem. § 8, Abs. 1 BauNVO vorwiegend Anlagen und Betriebe unterzubringen, welche hinsichtlich ihres Störgrades als „nicht erheblich belästigend“ einzustufen sind. Innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe, die diesen Störgrad nicht einhalten können, planungsrechtlich i.d.R. nicht zulässig, da es sich dabei dann um Betriebe handelt, welche nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet untergebracht werden müssten. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist geklärt, dass es sich bei Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in aller Regel um Anlagen handelt, denen ein konkretes, die Gebietsprägung (des GE) beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden muss. Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind daher im Regelfall in den festgesetzten GE-Zonen unzulässig. Diese typisierende Betrachtungsweise ist allerdings durch § 15 BauNVO insoweit eingeschränkt, als dass die alleinige Zulässigkeit von Anlagen nicht nach der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG zu beurteilen ist. Diese eingeschränkte Typisierung lässt sich insoweit zusammenfassen, als dass auch immissionsschutzrechtlich genehmigungs-

bedürftige Anlagen im Gewerbegebiet zulässig sein können, wenn der konkrete Betrieb nach seiner Art und / oder Betriebsweise in der Weise atypisch ist, als er die sonst üblichen Belästigungen oder Störungen nicht befürchten lässt oder weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden und damit seine Gebietsverträglichkeit auch im GE-Gebiet dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist (zum Erreichen einer atypischen Anlage können allerdings – dann auch nicht mehr änderbare – Maßnahmen zur Immissionsminderung aufgelegt werden).

#### Die Seveso III-Richtlinie („Störfallbetriebe“):

Die Seveso III-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen chemischer Unfälle, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung sind gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zwischen entsprechenden Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a) BImSchG (sog. „Störfallbetrieben“), und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG grundsätzlich angemessene Schutzabstände einzuhalten. Der sog. angemessene Sicherheitsabstand ist gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie beiträgt.

Konkrete Regelungen zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung der Ortslage Mülheim werden, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und den weiteren Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren getroffen. Nach aktuellem Kenntnisstand sollen im Plangebiet keine Störfallbetriebe angesiedelt werden.

## **7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als baugestalterische Festsetzung wurde eine Festsetzung zu Solar- und Photovoltaikanlagen aufgenommen, da die Nutzung regenerativer Energien erwünscht ist und die Anordnung derartiger Anlagen auf diesem Weg geregelt werden soll.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind durch die Gustav-Renker-Straße erschlossen. Darüber wird auch die Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen ermöglicht. Auch die Bestandsgebäude bzw. bisher unbebauten Flächen entlang der Gustav-Renker-Straße sind durch diese erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Bergsteiner Straße (L 11) gegeben. Die Einzelhäuser an der Bergsteiner Straße sind unmittelbar über diese erschlossen.

Um eine ausreichend große und zusammenhängende Gewerbefläche für die Papierfabrik linksseitig der Kall zu erhalten, soll der Wirtschaftsweg in einem großen Bogen entlang des bewaldeten Hanges zur Bergsteiner Straße hin umverlegt werden. Der umverlegte Wirtschaftsweg schließt nördlich an die Gustav-Renker-Str. und südlich an den Wirtschaftsweg im Kalltal an. Es ist aus touristischen und landwirtschaftlichen Gründen wichtig diese Wegeverbindung zu erhalten.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Die Verkehrsflächen sind für die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

## 8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann nach entsprechender Anpassung des Leitungsnetzes durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Für die Ableitung des Schmutzwassers des bestehenden Fabrikkomplexes sowie der Häuser an der Gustav-Renker-Straße bzw. Bergsteiner Straße besteht ein Anschluss an den gemeindlichen Kanal in der Gustav-Renker-Straße bzw. Bergsteiner Straße.

Für das Niederschlagswasser der Bestandsanlagen der Fabrik gibt es Einleitgenehmigungen in die Kall.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind ebenfalls Entwässerungslösungen zu erarbeiten. Dabei soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Vor diesem Hintergrund ist die nördliche Spitze des Gewerbegebiets südöstlich der Kall, auf der keine überbaubare Fläche festgesetzt ist, als Fläche für Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Ein konkretes Entwässerungs- bzw. Hochwasserschutzkonzept wird erarbeitet und - soweit erforderlich - in der Entwurfsfassung der Bebauungsplan-Unterlagen berücksichtigt.

Den grundsätzlich bestehenden wasserwirtschaftlichen Bedenken zum Bauen in Überschwemmungsgebieten kann durch Nachweis der Voraussetzungen für eine Ausnahme (gem. § 78 WHG) begegnet werden (siehe Kap. 8.7).

Die Verlegung des Rosbachs ab dem bestehenden Tosbecken nach Osten erfordert ein Gewässerausbauverfahren. Darüber hinaus weist der Kreis Düren darauf hin, dass die Gewässerrandstreifen an Kall und Rosbach im Zuge der Bauleitplanverfahren festzusetzen sind.

## 8.4 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Daher wird bis zur Entwurfsfassung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um diese Belange abzuprüfen und zu berücksichtigen. Die hierzu erforderlichen Festsetzungen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt bzw. konkretisiert.

Bei den Betriebstypen hier weniger relevante Emissionsarten, wie Erschütterungen, Staub oder Gerüche, (sowie auch die schallschutztechnischen Details) sind hinsichtlich ihrer Nachbarschafts-Verträglichkeit in einer Einzelfallprüfung im Rahmen des Bau-/Anlagengenehmigungsverfahrens zu belegen. Dann ist der Bauaufsichtsbehörde vom Träger ein konkret vorhabenbezogenes, umfassendes Immissionsschutzkonzept über alle Betriebsflächen und –vorgänge vorzulegen.

Zum Schutz von (ausnahmsweise zulässigen) Betriebswohnungen beinhaltet der BPlan eine Festsetzung. Die Einhaltung der zulässigen Innengeräuschpegel ist vom Antragsteller vor Baubeginn nachzuweisen.

### 8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan als separatem Teil der Begründung (Details zu nachfolgenden Ausführungen siehe dort).

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen der Baumaßnahme auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt. Es werden voraussichtlich keine erheblichen Folgen für die Umwelt verbleiben, da alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Aspekte Boden / Fläche, Fauna und Flora hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen, ferner zu einem Verlust als Lebensraum, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden, ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben.

Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für diesen gewerblichen Ansiedlungsbereich bereits durch die Ansiedlung der Papierfabrik im 19. Jahrhundert und die Berücksichtigung dieser im Flächennutzungsplan erfolgt und in der Abwägung aller Belange

überwiegt das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Da für eine Betriebserweiterung kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung steht, sind die obigen Beeinträchtigungen an Schutzgütern nicht zu vermeiden.

Ein gewisser Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zu vermeiden. Minderung der eintretenden Eingriffsfolgen erfolgt durch randliche Eingrünung (Festsetzung erfolgt bis zur Entwurfsfassung in Abstimmung mit den Zielen des Umwelt- und Artenschutzes) und Limitierung der Gebäudehöhe.

Bzgl. des Artenschutzes und der Belange der das Plangebiet umgebenden Schutzgebiete erfolgte – zusätzlich zu den ohnehin erforderlichen Untersuchungen - im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (27.09.2021).

Im Ergebnis wurden im Rahmen der Eingriffsminimierung für die jetzige Vorentwurfsfassung einige Änderungen vorgenommen: Es wurde davon abgesehen, den auf der Nordseite gelegenen Hang unterhalb der Bergsteiner Straße in ein Mischgebiet umzuwandeln. Stattdessen wird hier weiterhin die Nutzung aus dem FNP durch Wald und landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Die zuvor als Wald eingeplanten Flächen im Kalltal am Südwestrand des Plangebiets wurden ebenfalls, wie im FNP dargestellt, als landwirtschaftliche Fläche eingeplant, was dem Erhalt des Biotopverbundes dienlicher ist.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag - „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“ (PE Becker GmbH, Kall, 2022) - wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine ASP Stufe II für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für Brutvögel, die Geburtshelferkröte und die Schlingnatter erforderlich ist, welche über den Sommer 2022 durchgeführt wird. Durch sie muss sichergestellt werden, dass die Planung keinen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Die Ergebnisse werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II (ASP II) (PE Becker GmbH, Kall, voraussichtlich Okt. 2022) festgehalten.

Die aus der Artenschutzvorprüfung bereits resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufgeführt und werden nach Vorliegen der ASP II überarbeitet.

Als Besonderheit dieses Verfahrens ist das FFH-Gebiet Kalltal und Nebentäler (DE-5303-302), das das Plangebiet mittig durchschneidet, zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld weitere Schutzgebiete: Im Nordosten des Plangebiets befindet sich in ca. 115 Metern Entfernung das FFH-Gebiet „Ruraue von Heimbach bis Obermaubach“ (DE-5304-301), sowie im Südosten mit einem Mindestabstand von ca. 50 m das Vogelschutzgebiet „Kermeter-Hetzinger Wald“ (DE-5304-402). Die Lebensraumtypen „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ (3260), „Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder“

(91E0) und „Fließgewässer“ (NFM0) befinden sich innerhalb des Plangebietes, die Lebensraumtypen „Magergrünland incl. Brachen“ (NED0) und „Wärmeliebende Wälder und Gebüsche“ (NAB0) innerhalb des Wirkraums des Vorhabens. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Teilflächen der FNP-Änderung -gem. Biotopkataster des LANUV- Teil einer Verbundfläche (VB-K-5303-027) und eines schutzwürdigen Biotops (BK-5304-031) sind.

Das FFH-Gebiet Kalltal und Nebentäler ist damit von einer räumlichen Inanspruchnahme betroffen, die übrigen Natura-2000-Gebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch im zu beachtenden Wirkraum. Es sind weder durch die Bauleitplanung selbst noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erhebliche Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten. Im Zuge der weiteren Planungen, insb. bei Bebauung der neuen Gewerbeflächen, ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob konkrete Planungen auf Grundlage der Bauleitplanung Beeinträchtigungen auslösen können. Wenn dies der Fall ist, wird mit großer Wahrscheinlichkeit die vollumfängliche Prüfung der FFH-Verträglichkeit für die Planungen erforderlich sein.

Daneben ist die Kompensation des baulichen Eingriffs durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen zu regeln. Grundsätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen durch den „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, mit den Beteiligten abgestimmt und gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst oder aber außerhalb umgesetzt. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Entwurf in die Planungen eingearbeitet. Neben Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzfachliche Kompensation, sind auch artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen zu erwarten. Eine randliche Eingrünung der neuen Bauflächen soll in jedem Fall vorgesehen werden.

Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Durchführung durch die Gemeinde Hürtgenwald anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger im Plangebiet (§ 135a BauGB). Auf dem Baugrundstück hat die Durchführung durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft benannt und über sog. Ökopunkte quantifiziert. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme und Versiegelung ist, über die geplanten Maßnahmen im Plangebiet selbst hinaus, absehbar noch ein Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festzustellen. Die ökologische Kompensation wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geregelt.

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden als Hinweise aufgenommen und bei den vertraglichen Regelungen den Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde Hürtgenwald –bzw. von ihr Beauftragte- anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers im Geltungsbereich (entsprechend § 135a BauGB), spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (ausgenommen ggf. bereits im Vorfeld des Eingriffs auszuführende CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmenflächen sind auf Dauer zu pflegen bzw. nach den fachlichen Vorgaben der Fachbeiträge zum Bebauungsplan (ASPII und LBP), zu bewirtschaften.

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzungen eingegangen. Weitergehende Klima-

schutzbelange können bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

Die links (westlich) der Kall geplante neue Gewerbefläche wird derzeit durch den Rosbach gequert und dadurch zerschnitten. Zur Verringerung des Materialtransports (in die Kall, insb. bei starker Wasserführung), zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Fabrikanlagen und zwecks durchgehender baulicher Nutzbarkeit der neuen Gewerbefläche soll der Verlauf im Geltungsbereich des Bebauungsplans verändert werden: Auf Höhe eines Tosbeckens soll der Gewässerverlauf nach links (Nordosten) abknicken und parallel zum ebenfalls zu verlegenden Wirtschaftsweg geführt werden, bis im Bereich des südlichen Endes der Gustav-Renker-Straße der Bach in die Kall mündet (siehe Planzeichnung). Das dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren soll parallel zur Bauleitplanung laufen. Es ist vorgesehen, den Antrag auf Erteilung der Plangenehmigung / Planfeststellung bis zur Entwurfsfassung der Bauleitplan-Unterlagen gem. § 68 WHG an die Untere Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen.

Im Umweltbericht wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um sicher zu stellen, dass es nicht zu dauerhaften Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt. Bis auf die artenschutzrechtlichen Belange, die derzeit noch untersucht werden, können Beeinträchtigungen nach jetzigem Stand und bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis bleibt zum aktuellen Planungsstand (Vorentwurf) festzuhalten, dass Konfliktpotenzial sowohl in Bezug auf Natur und Landschaft als auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht vorhanden ist, welches erst nach Vorlage aller Artenschutzgutachten – insbesondere der ASP 2 – und Fachbeiträge im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen der Bauleitplanverfahren abschließend beurteilt werden kann.

## 8.6 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund 7,37 ha. Den größten absoluten Flächenanteil nimmt das Gewerbegebiet mit 2,76 ha (37,5 %) ein. Mit rund 20 % Waldflächen und 14 % Fläche für die Landwirtschaft wird mit 34,5 % der Flächen im Geltungsbereich ein fast ebenso großes Areal von Flächen eingenommen, deren natürliche Funktionen erhalten werden. 16,2 % der Fläche entfallen auf Mischgebiete. Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich werden durch Verkehrs- (6,4 %) und Wasserflächen (5,4 %) eingenommen.

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
<b>Gewerbegebiet</b>	27.640	37,5
<b>Mischgebiet</b>	11.905	16,2
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	4.725	6,4
<b>Davon mit besonderer Zweckbestimmung</b>	1.265	1,7
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	10.350	14,0

<b>Waldfläche</b>	15.095	20,5
<b>Wasserfläche</b>	3.945	5,4
<b>Summe gesamt</b>	<b>73.660 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 8.7 Überschwemmungsgebiet der Kall, Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt laut Darstellung im Geoportal NRW z.T. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Kall.

Generell ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Wasserbehörde kann abweichend davon im Einzelfall ein Vorhaben genehmigen, wenn das Vorhaben

- (1) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- (2) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- (3) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- (4) hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (siehe auch Merkblatt BauÜG des Kreises Düren).

Die Nachweispflicht obliegt dem Vorhabenträger.

Unmittelbare Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Kall ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans nicht, siehe nachrichtliche Eintragung in der Planzeichnung.

Jedoch sind bei späteren Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebiets die Merkblätter des Kreises Düren zum Bauen im Überschwemmungsgebiet und die gesetzlichen Auflagen nach Wasserhaushaltsgesetz zur Stellung eines Ausnahmeantrags zu beachten.

### 8.8 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen. Der Investor hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die betroffenen Flurstücke erworben.

Sofern erforderlich können ergänzende Detail-Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger auf vertraglichem Wege erfolgen.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Ergebnisse anderer Planungen sind anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder „Vermerke“ (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) in die Planunterlagen zu übernehmen. Die Sperrwirkung bei Vermerken kann annähernd der von nachrichtlichen Übernahmen entsprechen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden das Überschwemmungsgebiet der Kall sowie die im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend vorhandenen Schutzgebiete als Nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

## 10. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen, z.B. auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung)), Bergbau, Mineralienabbau). Für den Geltungsbereich wurde die Kennzeichnung der Erdbebenzone übernommen.

Sonstige planungsrelevante Gegebenheiten wurden durch insgesamt 3 Hinweise (zu Bodendenkmalpflege, Bodenbelastungen und zum Auffinden von Kampfmitteln) in den Textteil aufgenommen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.