

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C11



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

IMPRESSUM

Dezember 2020
Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

RLI Düren GmbH
Lohenstr. 13
82166 Gräfelting

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-027

INHALT

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Planungsziel	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bisheriger Planinhalt.....	4
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.5	Wasserrechtliche Schutzgebiete	6
3	PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	7
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4	Verkehrsflächen.....	11
4.5	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5	KENNZEICHNUNGEN.....	11
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	12
7	HINWEISE.....	12
8	PLANDATEN.....	14
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

9.1	Ausgleich.....	14
9.2	Artenschutz.....	18
9.3	Immissionen.....	19
9.4	Bodendenkmalpflege	19
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	21
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	21

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Innerhalb des Kreis Düren wird zukünftig ein tiefgreifender Strukturwandel stattfinden. Der sukzessive Rückgang der Braunkohleförderung wird insbesondere auf dem Arbeitsmarkt negative Effekte erwirken, die sich unmittelbar aus dem Bedeutungsverlust der fossilen Energiegewinnung, aber auch aus den affinen Wirtschaftskräften ergeben. Darunter sind insbesondere die mit der Braunkohle verbundenen Zulieferer, Dienstleister und Handwerksbetriebe zu nennen. Niederzier ist als Anrainerkommune der Tagebaue Hambach und Inden besonders deutlich von den vorgenannten Veränderungen betroffen.

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit zur Bewältigung des Strukturwandels stellt dabei die Disposition von Wirtschaftsflächen dar. Die Gemeinde Niederzier kann gemäß dem Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren den endogenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen nicht mehr decken (D. Geyer, 2018). Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wurde in der Vergangenheit stark durch den in der Umgebung vorherrschenden Braunkohlenbergbau geprägt. Heute forciert die Gemeinde in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die neben der Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe auch eine Ansiedlung von technologierorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Um das vorhandene Gewerbe in seiner Entwicklung zu unterstützen und es weiterhin an die Gemeinde zu binden, aber auch um Neuansiedlungen zu fördern, sollen geeignete Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsflächen bereitgestellt werden. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde ergeben sich dabei laut dem Gewerbeflächenkonzept Düren im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren (D. Geyer, 2018). Die verfahrensgegenständlichen Flächen stellen somit einen exponierten Standort des bestehenden und zu erweiternden Gewerbegebietes in Huchem-Stammeln dar.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C11 weist die Flächen des Plangebietes bereits als Gewerbegebiet aus. Im südlichen Teilbereich wurden die Flächen bereits entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut und werden aktuell durch die Schoeller Industrielogistik GmbH & Co. KG genutzt. Der nördliche Teilbereich ist bisher überwiegend unbebaut und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ein Investor ist nun mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, den Bebauungsplan geringfügig anzupassen, um einen weiteren Logistikbetrieb wirtschaftlich nachhaltig ansiedeln zu können. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für das geplante Vorhaben besonders an, da das Plangebiet bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und verkehrlich sehr gut angebunden ist.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. C11 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Logistikbetriebes durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Weitere wesentliche

Planungsziele bestehen in der städtebaulichen sowie sozial verträglichen Eingliederung der verfahrensgegenständlichen Flächen. Die Änderung soll zudem zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen sowie zu einer tatsächlichen Bebauung von planungsrechtlich bereits in Anspruch genommenen Flächen führen. Zudem soll die Planung zu einer langfristigen Schaffung von Arbeitsplätzen sowie einer Stärkung der Wirtschaft in Zeiten des Strukturwandels beitragen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Huchem-Stammeln in der Gemeinde Niederzier. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 2, Flurstücke 110/1, 112, 113/1, 115, 116, 117/1, 403, 494, 530, 531, 630 sowie Teile der Flurstücke 32, 260/119, 487, 488, 493, 495, 496, 513, 536, 537, 631 und 632.

Die Flächen des Plangebietes unterliegen derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Innerhalb der Randbereiche befinden sich Gehölzflächen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Schöllergraben, ein Seitenarm der Rur. Im südöstlichen Bereich wurde ein Hochregallager errichtet, welches jedoch planungsrechtlich nicht abgesichert ist.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden grenzt ein bereits bestehender Logistikbetrieb an die verfahrensgegenständlichen Flächen. Angrenzend an dieses Gewerbegebiet schließen sich in südöstlicher Richtung Wohnnutzungen an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße B56. Weiter östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Gehölzstrukturen der Ruraue. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „An der Burg“ sowie der „Lange Graben“, ein weiterer Seitenarm der Rur. Daran anschließend befinden sich weitere Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die im beplanten Innenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 1 km nördlich sowie ca. 4 km südlich des Plangebietes erstreckt. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich zwischen zwei Teilbereichen des vorgenannten FFH-Gebietes, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende gewerbliche Nutzung ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht zu erwarten. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der angrenzenden Ruraue, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um Ereignisse, die sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergeben, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Betriebe können entweder der unteren oder der oberen Klasse zugeordnet werden.

Durch das Planvorhaben selbst wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, sodass weiterhin nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Im vorliegenden Fall besteht ein konkretes Interesse eines Logistikbetriebes zu Ansiedlung seines Unternehmens. Diesbezüglich ist nicht ersichtlich, dass Betriebe errichtet werden, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen oder schweren Katastrophen führen. Da sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Betriebe der unteren oder oberen Klasse oder sonstige emittierende Betriebe bestehen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen, ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom vereinfachten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet überwiegend als „Gewerbe- und Industrieansiedlung“ (GIB) aus. Gemäß der textlichen Darstellung zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen dienen GIB der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Gewerbliche Bauflächen“ dar, sodass auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. C11.

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. C11 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8; einer GFZ von 2,0 und Gebäudehöhen, die über die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe über NN definiert werden
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Wasserflächen, Private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Plangebietsgrenze
- Ein Überschwemmungsgebiet im westlichen Bereich

- Flächen für Aufschüttungen zur Anlage eines zu bepflanzenden Erdwalls entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze
- Ein Bereich, in dem eine römische Siedlungsstelle bekannt ist

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Ruraue“ (Kreis Düren, 2005). Der Landschaftsplan befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung. Im Vorentwurf des Landschaftsplanes II „Rur- und Indeaue“ werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen mehr getroffen (Kreis Düren, 2020).

Im Norden sowie Osten grenzt jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ruraue und Rurniederung“ an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Westen befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-11 „Ruraue vom Merkener Busch bis zum Rurauenwald Indemündung“. Die jeweiligen Schutzzwecke beziehen sich überwiegend auf die Erhaltung und teilweise auch die Wiederherstellung der Auebereiche und deren besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bzw. die Biotopvernetzung. Da jedoch kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete begründet wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke auszugehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ragt das geschützte Biotop „BT-5104-235-9“ in die verfahrensgegenständlichen Flächen hinein. Schutzgegenstand sind vorliegend die Weiden-Auenwälder. Laut § 62 LG sind „Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung des geschützten Biotops führen können“, nicht zulässig. Da jedoch vorliegend keine räumliche Überlagerung zwischen den überbaubaren Flächen des Plangebietes und dem geschützten Biotop bestehen, ist eine diesbezügliche Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten.

Es besteht zudem eine räumliche Überlagerung mit der Verbundfläche „VB-K-5003-003 - Mittlere Ruraue“. Die Schutzziele umfassen den Erhalt und Optimierung der Ruraue mit Auen- und Bruchwaldkomplexen, strukturreichem (Feucht-)Grünland mit prägenden Gehölzstrukturen, Magergrünland sowie den Erhalt der wenigen Abschnitte mit naturnaher Gewässerdynamik und autotypischen

Strukturen. Da diese Strukturen jedoch innerhalb der überbaubaren Bereiche nicht vorhanden sind, ist ein Konflikt mit den Schutzziele demnach nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000 Gebiete ersichtlich. Diesbezügliche Konflikte sind jedoch in Bezug auf die Planung nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 1.4). Somit sind planbedingte Konflikte mit naturschutzfachlichen Schutzgebieten insgesamt nicht zu erwarten

2.5 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier Hambach-Jülich“. Dieses befindet sich im Osten des Plangebietes und hält einen Mindestabstand von 1,7 km gegenüber diesem ein. Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich der Rur sowie im nördlichen Bereich des Mühlenteiches. Aufgrund der dichten Umgebungsvegetation sowie der vorherrschenden Geländehöhen ist jedoch davon auszugehen, dass bei möglichen Überflutungen das Wasser nicht ungehindert ins Plangebiet fließen kann, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches zwei getrennte Lagerhallen im nördlichen und südlichen Bereich vorsieht.



Abbildung 2: geplantes Nutzungskonzept; Quelle: (SNEL Beratungsgesellschaft mbH, 2020)

Die Dichte entspricht einer gebietstypischen Dichte für gewerblich genutzte Standorte. Die festgesetzte GRZ soll im Rahmen der 1. Änderung nicht angepasst werden.

Geplant ist eine durchgehende Nutzung des Logistikbetriebes, sodass keine Beschränkungen der Betriebszeiten vorgesehen sind. Eine Nutzung der Lagerhallen von 24 Stunden täglich an allen 7 Tagen der Woche ist jedoch kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern ist im Rahmen des Bauantrages zu genehmigen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt an der Jülicher Straße (B56). Da es sich dabei um eine Bundesstraße handelt, sind Veränderungen an der Bestandssituation mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen. Der Landesbetrieb sieht vor, dass die Zufahrt im Zuge der Planung ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen werden soll, um einen reibungslosen

Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die B56 wird zudem aufgeweitet und mit einer gesonderten Linksabbiegespur versehen. Damit die Zufahrt zudem weiterhin von der südlich gelegenen Schoeller Industrielogistik genutzt werden kann, ohne dass es zu einem Rückstau kommt, wird zudem eine Wendeanlage zwischen den beiden Logistikbetrieben angelegt werden, damit sich die LKWs ordnungsgemäß aufreihen können.



Abbildung 3: Detailplanung der Zufahrtssituation; Quelle: eigene Darstellung

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt wurde anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung geprüft (Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, 2020). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem stärksten Verkehrsaufkommen zur Morgenspitze in Richtung A4 zu rechnen ist. Die Auslastung der nördlichen Zufahrt beträgt mit der angesetzten Grünzeitlänge 88 %. Sie erreicht daher Stufe „C“. In der Ausfahrt des Logistikbetriebs dagegen ist nur mit sporadischem Verkehr zu rechnen. Bei der zukünftig eingesetzten verkehrsabhängigen Steuerung wird daher die Freigabe der Nebenrichtung häufig übersprungen werden. Die Grünzeit wird der Hauptrichtung zusätzlich zur Verfügung gestellt. Deren Leistungsfähigkeit steigt und die Qualität des Verkehrsablaufs wird daher sowohl für die Zufahrt als auch für den gesamten Knoten mind. der Stufe „B“ entsprechen. Auch die Ergebnisse für die Nachmittagsspitze lassen einen guten Verkehrsablauf erwarten. Die Qualität entspricht auch während dieser Zeit für den gesamten Knoten der Stufe „B“.

Nach Informationen des Landesbetriebs Straßenbau NRW ist mittelfristig ein vierstreifiger Ausbau der B 56 geplant, wie er in einigen Abschnitten nördlich und südlich des Grundstücks bereits besteht. Dadurch erhöht sich die Leistungsfähigkeit der Anlage, da sich der Geradeausverkehr beider Richtungen auf jeweils 2 Fahrstreifen verteilen kann und die Auslastung der Freigabezeiten dadurch sinkt.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt mit Lichtsignalanlage und separater Linksabbiegespur ist somit grundsätzlich gegeben.

Der LKW-Verkehr des geplanten Logistikbetriebes soll über eine Umfahrung zwischen die beiden geplanten Lagerhallen zu den Docktoren geleitet werden. Dort besteht ebenfalls eine Wendemöglichkeit.

Der PKW-Verkehr soll nach Möglichkeit von den Lastverkehren getrennt werden. Aus diesem Grund ist ein gesonderter Fahrbahnbereich parallel zur B56 vorgesehen, der lediglich von PKWs genutzt werden soll. Entlang dieses Fahrbahnbereiches sollen zudem PKW-Stellplätze entstehen, sodass der gesamte ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt werden kann.

Um im Bereich der privaten Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Verkehrsflächen oder Bereiche für Stellplätze fest. Deren Anordnung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung.

Das Plangebiet ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Etwa 2 km südlich des Plangebietes befindet sich eine Auffahrt auf die Bundeautobahn A4, welche über die B56 mit dem PKW in ca. 3 Minuten zu erreichen ist.

3.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ruraue und deren hochwertige Grünbereiche. Zudem befinden sich entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze weitere Gehölze. Diese sollen im Zuge der Planung weitestgehend erhalten bleiben, um den Eingriff in den Naturhaushalt auf das Mindestmaß zu begrenzen. Diesbezüglich bereits getroffene Festsetzungen werden nicht geändert. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bleiben zudem mindestens 20 % des Gewerbegebietes unversiegelt und können begrünt werden. Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet keine weiteren, öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse in der Jülicher Straße anbinden kann.

Das Schmutzwasser des Logistikzentrums soll über Grundleitungen zu einem Pumpenschacht auf der Südostseite des Baugrundstücks geführt werden und anschließend über eine Doppelhebeanlage in den öffentlichen Schmutzwasser-Kanal in der Jülicher Straße eingeleitet werden.

Aufgrund der nahe gelegenen Rur und der flurnahen Grundwasserstände im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Bezüglich der Entwässerungssituation wurde somit ein Machbarkeitskonzept erstellt (PK Regenwassermanagement GmbH, 2020). Es ist geplant, das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über Grundleitungen in einen oder mehrere unterirdische Speicherkörper zu leiten. Nach Zwischenpufferung in den Speichern wird das Wasser gedrosselt oder mittels Hebeanlage durch eine Sedimentationsanlage behandelt und anschließend in den Langen Graben eingeleitet.

Die Drosseln bzw. Hebeanlagen werden so eingestellt, dass die festgelegte Einleitmenge von 27 l/s eingehalten wird. Die Größe der unterirdischen Speicher wird auf das 30-jährige Regenereignis festgelegt. Für das 100-jährige Regenereignis wird das Niederschlagswasser wie bei Überflutungsnachweisen üblich auf den Fahrbahnoberkanten, den Dachflächen oder in den Grünanlagen zwischengespeichert. Somit wird den Forderungen des Umweltamtes nach Nachweis für das 100-jährige Regenereignis entsprochen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. C11 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 2, Flurstücke 110/1, 112, 113/1, 115, 116, 117/1, 403, 494, 530, 531, 630 sowie Teile der Flurstücke 32, 260/119, 487, 488, 493, 495, 496, 513, 536, 537, 631 und 632. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. C11 werden für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zwei unterschiedliche Werte für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für den nördlichen und westlichen Bereich wurde eine maximale Firsthöhe von 119,5 m über NN festgesetzt. Für den östlichen Bereich erfolgte die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 130,0 m über NN. Diese Höhenfestsetzung soll im Rahmen der 1. Änderung vereinheitlicht werden, sodass für den gesamten räumlichen Geltungsbereich eine maximale Gebäudehöhe von 123,0 m über NHN festgesetzt werden. Da es sich bei NN (Normalnull) um ein mittlerweile veraltetes Höhenbezugssystem handelt, erfolgt der Wechsel zu dem aktuell gültigen Höhenbezugssystem NHN (Normalhöhennull). Aufgrund des relativ ebenen Geländes, wird als unterer Bezugspunkt die aktuelle Geländehöhe festgesetzt. Diesbezüglich wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 103,50 m über NHN festgesetzt.*

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. In Richtung Norden beträgt der Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksfläche 5,0 m. Gegenüber der Jülicher Straße halten die Baugrenzen einen Abstand von 25,0 m ein. Zudem erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Osten, sodass der Mindestabstand der Baugrenze zur privaten Grünfläche 4,41 m beträgt. Die Anpassung trägt zu einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes bei und orientiert sich zudem an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf bei gleichzeitiger Wahrung der erforderlichen Abstände.

4.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Zufahrtssituation wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche die erforderliche Aufweitung der B56 für die zusätzliche Linksabbiegespur sowie den direkten Zufahrtbereich zum Grundstück umfasst.

4.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den Randbereichen des Plangebietes bestehen Gehölzstrukturen, die sowohl für den Naturhaushalt als auch für die vorhandenen Tierarten eine wichtige Funktion erfüllen. Zudem wird das Plangebiet optisch von der B56 abgeschirmt. Da die im Bebauungsplan Nr. C11 getroffenen Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Flächen für Aufschüttungen zur Anlage eines bepflanzten Erdwalls“ zwischenzeitlich umgesetzt wurden, steht nun deren Erhalt im Vordergrund. Dieser ist ebenfalls aus artenschutzrechtlicher Sicht zu versieren (vgl. Kapitel 9.2). Um den Bestand der Gehölze weitestgehend zu sichern, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.1 *Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze vorrangig zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.*
- 2.2 *Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Unterbrechung durch die Anlage einer Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrt eine Fläche von 60 m² nicht übersteigt.*

5 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich in einem Auebereich, sodass besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden können. Daher wird das Plangebiet zeichnerisch als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind“ gekennzeichnet. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bereich für eine römische Siedlungsstelle bekannt. Dieser Bereich wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und umfasst die überwiegenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der archäologischen Sachverhaltsermittlung hat sich die Funde relativ zentral im Plangebiet räumlich konzentrieren. Zudem ist geplant, die archäologischen Bodenfunde im Rahmen der Baumaßnahmen zu entnehmen, zu archivieren und somit langfristig zu sichern (vgl. Kapitel 9.4). Somit wird zukünftig von einer nachrichtlichen Übernahme des Denkmalsbereichs abgesehen. Es verbleiben jedoch weiterhin Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Bodendenkmälern in den Planunterlagen (vgl. Kapitel 7).

7 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Der nachfolgenden Hinweise sind bereits bekannt oder wurden aufgrund von gutachterlichen Einschätzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. *Baugrund*

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. *Denkmalbereich*

Innerhalb des Plangebietes ist eine römische Siedlungsstelle bekannt. Funde sind im Rahmen der Baumaßnahme fachmännisch zu entnehmen, zu archivieren und langfristig zu sichern. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

5. *Artenschutzmaßnahmen*

M1: Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.

M2: Erhalt von Gehölzstrukturen

Für alle Vegetationsflächen gilt der Grundsatz zum Erhalt von vorhandenen Strukturen. Der Erhalt vorhandener Baum oder Gehölzhecken sowie Wald besitzt stets Priorität vor der Rodung und Neupflanzung.

CEF1: Vermeidung Lichtverschmutzung Baufeld

Die im Artenschutzgutachten definierten Beleuchtungs-/Dunkelbereiche sind verbindlich zu übernehmen. Die Einhaltung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und auch während der Baumaßnahme bindend. Die Überprüfung ist zu protokollieren und der Genehmigungsbehörde gegenüber zu dokumentieren.

CEF2: Vermeidung Lichtverschmutzung Wald

Zur Vermeidung einer dauerhaften Lichtverschmutzung des Waldes ist zu Teilen der Westgrenze eine Schutzvorrichtung zur Verhinderung der dauerhaften Abstrahlung durch LKW-Scheinwerfer sowie durch die Funktionsbeleuchtung des Ladehofes zu installieren.

CEF3: allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.

8 PLANDATEN

Flächenbilanz			
Festsetzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Gewerbegebiet (GE)	55.419	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,8)	-	44.335	44.335
davon unversiegelte Fläche	-	11.084	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	2.086	-
Öffentliche Verkehrsfläche	4.400	-	4.400
Private Grünflächen	2.394	-	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	2.394	-
Wasserflächen	1.403	-	-
Räumlicher Geltungsbereich / Summe	63.616	-	48.735

Tabelle 1: Flächenbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C11

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. C11 werden flächenmäßig lediglich geringe zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, da eine Erhöhung der bereits zulässigen GRZ nicht geplant ist. Der zusätzliche Eingriff wird lediglich durch die Neuversiegelung im Bereich der geplanten Zufahrt entstehen.

BEWERTUNGSRAUM

Der Bewertungsraum entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

BEWERTUNGSMETHODIK

Bei Beanspruchung von Biotopen ist deren Wert für Natur und Landschaft vor und nach Eingriff zu untersuchen. Auf diese Weise kann bewertet werden, ob die Planung zu einem ökologischen Defizit führt. Um eine objektive Bewertung und Vergleichbarkeit zu fördern wird vorliegend auf die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW) zurückgegriffen.

Bei dieser Methode werden Biotope in Biotoptypen unterteilt und mit jeweiligen Codes eindeutig unterschieden. Für jeden Code wird ein Grundwert vergeben, der über einen Korrekturfaktor auf- und abgewertet werden kann. Mögliche Gründe für eine Aufwertung können z.B. eine besonders gute Ausprägung oder ein hohes Alter eines Biotops darstellen. Abwertungen erfolgen z.B. dann, wenn Biotope vor- oder nach Planumsetzung ausgeprägten Störwirkungen unterliegen. Der Grundwert nach Auf- oder Abwertung stellt den Gesamtwert dar. Wird dieser mit der Fläche des jeweiligen Biotoptyps multipliziert, ergibt sich der Einzelflächenwert. Zuletzt bildet die Summe aller Einzelflächenwerte den Gesamtflächenwert im Bewertungsraum.

Durch Gegenüberstellung der Gesamtflächenwerte im Ausgangs- und Planzustand kann die planbedingte Differenz des ökologischen Wertes in Wertpunkten bestimmt werden. Ist nach Planumsetzung mit einem Defizit zu rechnen, so ist dieses zu kompensieren. Hierbei kommen grundsätzlich Maßnahmen im Bewertungsraum, außerhalb von diesem sowie Ersatz in Form bereits durchgeführter Maßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen in Betracht.

BESTAND

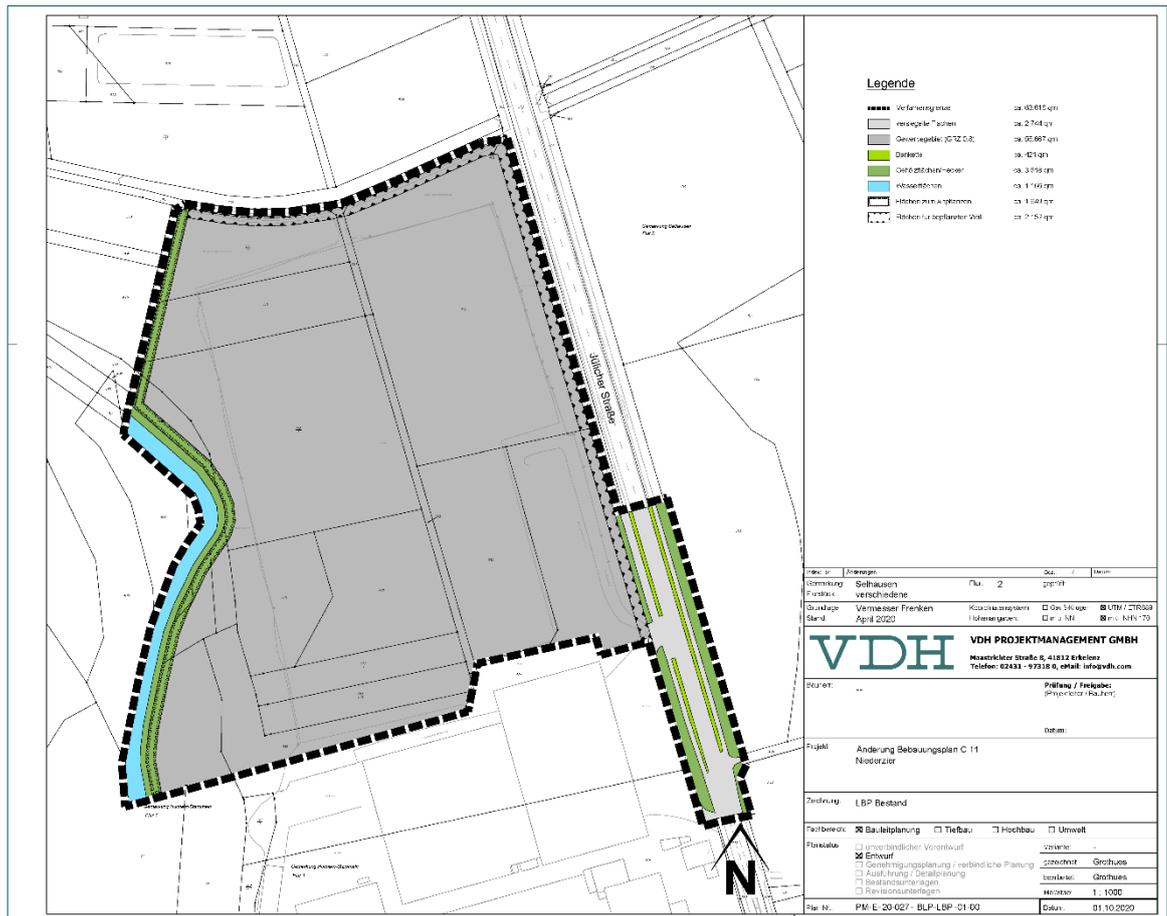


Abbildung 4: Darstellung der Biotoptypen (Bestand)

Für die Bestandssituation wird der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C11 zugrunde gelegt. Für die Bereich der Zufahrt, die bisher nicht vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. C11 erfasst war, wird die aktuelle Bestandssituation in die Bilanzierung einbezogen. Auf dieser Grundlage ergibt sich die nachfolgende Bewertung.

Biotopwertbilanzierung Bestand							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Flächen						
...0	Straßenverkehrsfläche	2.744	4,31	0	1	0	0
...0	versiegelte Flächen GE (GRZ 0,8)	44.534	70,00	0	1	0	0
VA	Straßenbegleitgrün						
...mr3	Bankette	421	0,66	1	1	1	421
HJ	Garten						
...xd2	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen im GE,	8.981	14,12	2	1	2	17.962

	abzüglich Fläche für be- pflanzten Wall						
BD3 100	Gehölzstreifen						
...ta 1-2	Gehölzfläche, geringes bis mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 -49 cm	3.618	5,69	7	1	7	25.326
...ta 1-2	bepflanzter Wall, gerin- ges bis mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 -49 cm	2.152	3,38	7	1	7	15.064
FM	Bach						
..., wf	naturnah/natürlich	1.166	1,83	10	1	10	11.660
Gesamtflächenwert		63.616	100,00				70.433

Tabelle 2: Biotopwertbilanzierung zum Bestand des Bebauungsplans Nr. C11

PLANUNG

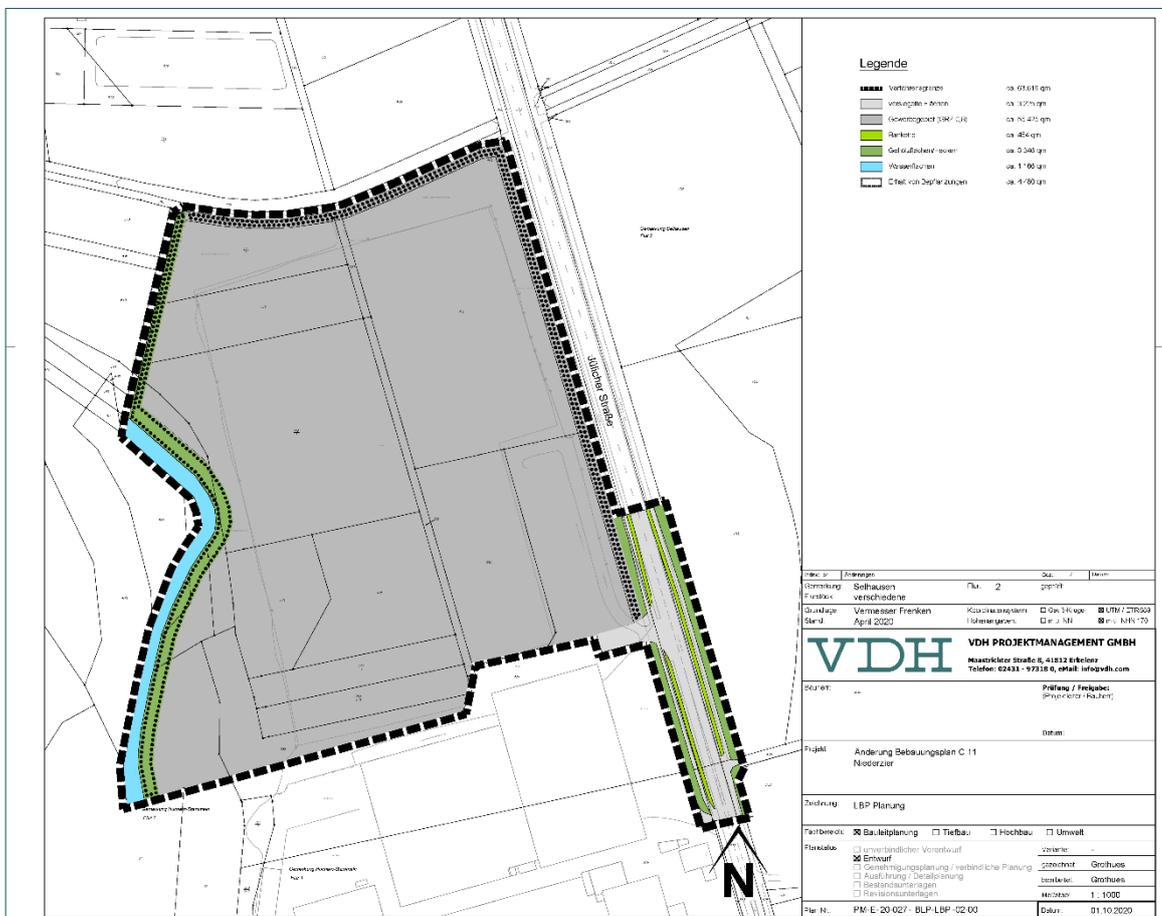


Abbildung 5: Darstellung der Biotoptypen (Planung)

Für die Bewertung der geplanten Biotoptypen wurde der Bebauungsplan Nr. C11 in der Fassung der 1. Änderung zugrunde gelegt. Im Bereich der Zufahrt wurde der Entwurf für die geplante Zufahrtssituation in die Bilanzierung einbezogen. Daraus ergibt sich die nachfolgende Bewertung.

Biotopwertbilanzierung Bestand							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Flächen						
...0	Straßenverkehrsfläche	3.225	5,07	0	1	0	0
...0	versiegelte Flächen GE (GRZ 0,8)	44.340	69,70	0	1	0	0
...0	Feuerwehruzufahrt	60	0,09	0	1	0	0
VA	Straßenbegleitgrün						
...mr3	Bankette	454	0,71	1	1	1	454
HJ	Garten						
...xd2	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen im GE, abzüglich Erhaltungsfläche, abzüglich 60 m ² für Feuerwehruzufahrt	8.939	14,05	2	1	2	17.878
BD3 100	Gehölzstreifen						
...ta 1-2	Gehölzfläche, geringes bis mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 -49 cm	3.346	5,26	7	1	7	23.422
...ta 1-2	Erhaltungsfestsetzung im GE, geringes bis mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 -49 cm	2.086	3,28	7	1	7	14.602
FM	Bach						
..., wf	naturnah/natürlich	1.166	1,83	10	1	10	11.660
Gesamtflächenwert		63.616	100,00				68.016

Tabelle 3: Biotopwertbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C11

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit vor und nach erfolgter Planung ergibt sich ein ökologisches Defizit von 2.417 Ökopunkten. Dieses Defizit wird über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Linnich – Am Merzbach“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Der Ausgleich ist bereits vertraglich gesichert.

9.2 Artenschutz

Trotz der Entbindung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bleiben im vereinfachten Verfahren Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, unberührt. Vor diesem Hintergrund wurden artenschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2020).

In der Stufe I der Prüfung wurde das Plangebiet erstmalig am 15.03.2020 begangen und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potentielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten unterzogen. Zudem wurde die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Düren hinzugezogen und eine Abfrage naturschutzfachlicher Informationssysteme durchgeführt. Insgesamt konnte eine Betroffenheit weder für Brutvogelarten, Amphibien, Fledermäuse noch den Biber ausgeschlossen werden.

Die Summe der auf Basis einer ASP I abbildbaren Konflikte hat somit eine vertiefende Prüfung der Stufe II erfordert, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr.1 bis Nr.3 wirkungsvoll auszuschließen.

Hinsichtlich der Brutvögel und Amphibien sowie den Biber erfolgten insgesamt 6 Begehungen zwischen April und Juli 2020. Zudem wurden zur Wochenstubezeit der Fledermäuse drei abendliche Fledermauskartierungen mittels Batdetektor und Taschenlampe durchgeführt. Durch die Begehungen konnten für das Untersuchungsgebiet drei Reviere der Nachtigall sowie das Vorkommen eines Kuckucks nachgewiesen werden. Zudem erfolgte der Nachweis für Zwergfledermaus, Abendsegler, Wasserfledermaus sowie Nyctalus spec. und Myotis spec.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sowie zur Baufeldfreimachung und zum Erhalt von Gehölzstrukturen notwendig. Die Maßnahmen zur Lichtverschmutzung sind vorgezogen als so genannte CEF-Maßnahmen umzusetzen. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer geschlossen wird. Ergänzend dazu werden entsprechende Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.5) und Hinweise (vgl. Kapitel 7) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

9.3 Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B56 ist von einer gewissen Vorbelastung des Plangebietes auszugehen. Da es sich bei einem Gewerbegebiet jedoch nicht um eine schutzwürdige Nutzung handelt, sind diesbezüglich keine Schall- und sonstigen Immissionsschutzmaßnahmen für die verfahrensgegenständlichen Flächen notwendig. Somit ist lediglich eine Beeinträchtigung der entstehenden Emissionen der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen möglich. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist jedoch derzeit nicht ersichtlich. Die abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

9.4 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 11 ist eine römische Siedlungsstelle dokumentiert. Diesbezüglich wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt (Minerva Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege, 2020).

Im Rahmen der archäologischen Untersuchung konnten in den begutachteten Flächen bisher sieben archäologisch relevante Befunde nachgewiesen werden, die sich überwiegend im mittleren Sondageschnitt befunden haben. Die Befunde, ein Brunnen und drei Pfostengruben lassen sich der römischen Epoche zuordnen und sind als eindeutige Siedlungsanzeiger zu interpretieren.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der ehemals wasserführende Graben, der aufgrund der an der Grabensohle abgelagerten römischen Funde ebenfalls dieser Siedlungsstelle zugeordnet werden

darf. In Anbetracht der Tatsache, dass sich sowohl an der Grabensohle als auch in den unterschiedlichen Verfüllschichten reichlich römischer Ziegelbruch befand lässt auf ein römisches Landgut (villa rustica) im unmittelbaren Nahbereich schließen. Es wäre insbesondere denkbar, dass der hier angeschnittene Graben zu einer Mühle gehörte und es sich dabei um den von der Rur abgeleiteten Mühlenteich handelt.

Aufgrund der Lage der Befunde konzentriert in Sondage Stelle 3 darf vermutet werden, dass sie zu einem zusammengehörigen Komplex gehören. Im unmittelbar an Sondage Stelle 3 angrenzenden Bereich werden weitere Funde vermutet. Diesbezüglich ist geplant, anhand von Suchschlitzen die Funde weiter einzugrenzen. Insgesamt sollen die Bodendenkmäler jedoch nicht im Boden verbleiben, sondern im Rahmen der Baumaßnahmen geborgen werden. Es ist geplant, die archäologischen Funde vollständig zu entnehmen, zu archivieren und somit langfristig zu sichern. Somit kann eine Beschädigung der Bodendenkmäler vermieden werden und denkmalrechtliche Belange stehen der Planung nicht länger im Wege.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2020). *Änderungsverfahren B-Plan C11 Huchem-Stammeln - Gemeinde Niederzier - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I + II*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH. (2020). *Verkehrstechnische Untersuchung - Anbindung eines Logistikbetriebes an die B56 an der Ortsgrenze Huchem-Stammeln*. Herne: Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH.
- IT.NRW. (24. April 2019). Kommunalprofil Gangelt. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- Kreis Düren. (2005). *Landschaftsplan II Ruraue - 1. Änderung*. Düren: Kreis Düren.
- Kreis Düren. (2020). *Landschaftsplan II Rur- und Indeaue - Vorentwurf*. Düren: Kreis Düren.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (27. Juli 2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen

- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Landesregierung NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Landesregierung NRW.
- Liebert. (23. Juli 2020). Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II. *Bebauungsplan „Auf dem Esel“ in Gangelt / Langbroich*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Minerva Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege. (2020). *Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NW 2020/1094*. Pulheim: Minerva Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- PK Regenwassermanagement GmbH. (2020). *Machbarkeitskonzept: Regenentwässerung eines Grundstücks nach DWA-Regelwerken vom 14. Dezember 2020*. Ahlen: PK Regenwassermanagement GmbH.
- SNEL Beratungsgesellschaft mbH. (2020). *Neubau einer Logistikimmobilie Jülicher Straße Düren – Masterplan Variante 5*. Saarbrücken: SNEL Beratungsgesellschaft mbH.
- Terra. (09. April 2020). Gutachten über geotechnische Untersuchungen. *Neuerschließung Wohngebiet "Auf dem Esel" 52538 Gangelt-Langbroich*. Neuss: Terra Umwelt Consulting.