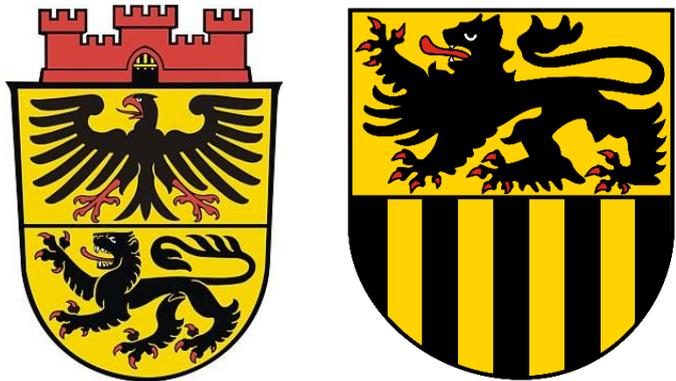


**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
**Zur 7. Änderung des**  
**Bebauungsplans Nr. 13/287**  
**„Talbenden Rurbenden“**



**PLANUNGSVERBAND DÜREN-NIEDERZIER**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE .....</b>	<b>2</b>
3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	2
3.2	Schutzgut Fläche.....	2
3.3	Schutzgut Boden.....	2
3.4	Schutzgut Wasser .....	3
3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	3
3.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	3
3.7	Schutzgut Mensch .....	4
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	4
<b>4</b>	<b>Berücksichtigte Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	4
4.2	Behördenbeteiligung .....	5
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>5</b>

## 1 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

Der Planungsverband Düren – Niederzier hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 den Satzungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ gefasst. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ umfasst das Verbandsgebiet des Planungsverbandes Düren - Niederzier. Zu den Aufgaben des Verbandes gehören die verbindliche Bauleitplanung für das Verbandsgebiet sowie die Durchführung sämtlicher Planungs- und Baumaßnahmen zur Erschließung des gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im Auftrag der beiden Mitgliedsgemeinden. Der Verbandsversammlung obliegt das Recht, Satzungen zu erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden - Rurbenden“ ist seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 6. Änderung mit Rechtskraft vom 04.10.2018 geändert. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest.

Die Herrichtung der gewerblichen Bauflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Rurbenden - Talbenden wurde aus Zuschussmitteln der Stadterneuerung gefördert. In den Nebenbestimmungen des Förderbescheides aus dem Jahr 1993 wurde unter anderem festgelegt, dass die Ansiedlung von Distributionszentren (z.B. Speditionen) nicht zulässig ist. Ziel dieses Verbotes war, die Entwicklung eines tatsächlich interkommunalen, d.h. von der Struktur durchmischten Gewerbegebietes sicherzustellen. Im Bebauungsplan ist daher zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass in allen Gewerbe- und Industriegebieten Speditionen und Betriebe der Warendistribution, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, unzulässig sind.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass insbesondere der Ausschluss von Distributionsbetrieben die Vermarktung des Gewerbegebietes erschwert hat. Vermehrten Flächennachfragen aus dieser Branche konnte in der Vergangenheit nicht nachgekommen werden. Um die Vermarktbarkeit seiner Flächen zu verbessern, hat der Planungsverband Düren Niederzier Ende 2008 beim Fördermittelgeber beantragt, die in den Nebenbestimmungen des Förderbescheides getroffene Festlegung, dass die Ansiedlung von Distributionsbetrieben nicht zulässig ist, aufzuheben. Der Fördermittelgeber hat dem Antrag mit Bescheid vom 04.09.2009 stattgegeben und festgestellt, dass die Zulassung der Ansiedlung von Distributionsbetrieben der Erreichung des angestrebten Förderzweckes nicht entgegensteht. Die zuletzt erfolgte 6. Änderung des Bebauungsplans wurde somit durchgeführt, um Speditions- und Logistikbetriebe künftig planungsrechtlich zuzulassen.

Anlass der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines solchen Betriebes. Allerdings stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form von Verkehrsflächen und Höhenfestsetzungen der Ansiedlung entgegen. Die Gewerbeflächen wurden seinerzeit kleinteilig ausparzelliert und entsprechend über Verkehrsflächen erschlossen. Logistikbetriebe benötigen zum Teil jedoch immense Flächengrößen, die derzeit im Plangebiet nur unter Verzicht auf Teile der festgesetzten Verkehrsflächen bereitgestellt werden können. Daher sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung

die bestehenden Verkehrsflächen teilweise den gewerblichen Bauflächen zugeführt werden. Auch die derzeitigen Höhenfestsetzungen wurden kleinteilig entsprechend der unterschiedlichen Gewerbeflächen gegliedert. Um eine einheitliche Höhenfestsetzung für Distributionsbetriebe zu ermöglichen, sollen die neu gegliederten Gewerbeflächen eine einheitliche Höhenfestsetzung erhalten. Die Höhenfestsetzungen sollen in einem verträglichen Maß angepasst werden, sodass das Ortsbild keine erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

### **3 Berücksichtigte Umweltbelange**

#### **3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf das Schutzgut Pflanzen bestehen vor allem in der Bauphase durch die Baufeldfreimachung sowie der endgültigen Versiegelung der bisher unversiegelten Ackerfläche erhebliche Auswirkungen. Aufgrund des eher geringen Ausgangswertes der Bepflanzung werden diese Eingriffe in Pflanzen selbst als nicht erheblich bewertet. Somit sind keine Eingriffe in vorhandene Pflanzengesellschaften zu erwarten, welche eines Ausgleiches bedürfen. Zudem wäre eine Entfernung der Vegetation bereits nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Die Entwicklung des Gebietes kann sich negativ auf das Schutzgut Tiere auswirken, da die Möglichkeit von Tötungen oder Verletzungen von Individuen im Rahmen der Baufeldfreimachung besteht. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es durch mit dem Baustellenbetrieb verbundene Schall-, Licht- und Staubimmissionen zur Verdrängung störeffindlicher Arten kommen. Durch das Vorhandensein des Vorhabens werden alle Arten, die nicht siedlungsangepasst sind, dauerhaft auf dem Plangebiet verdrängt. Durch eine Bauzeitenregelung können jedoch entsprechende negative Auswirkungen vermieden werden. In einer artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte ein Nachweis über ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten Feldlerche und Rebhuhn erbracht werden (Hering Consult, 2020). Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Feldlerchen und Rebhühnern sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzunehmen. Der Vollzug des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhühner wirksam sind.

#### **3.2 Schutzgut Fläche**

Durch den Bau des geplanten Vorhabens kommt es zu einer Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Die benötigte Fläche wird anderen Nutzungsmöglichkeiten voraussichtlich dauerhaft entzogen. Im Vergleich zu anderen Plangebietes ist das Plangebiet zu bevorzugen, da es, neben der guten Eignung für das Vorhaben, im Innenbereich liegt und keine weiteren Außenbereichsflächen verloren gehen. Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden die Nutzungsmöglichkeiten optimiert, was insgesamt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs führen kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche wird daher nicht erwartet.

#### **3.3 Schutzgut Boden**

Allgemein ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen können und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht, ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes zur Möglichkeit der Beseitigung der vorhandenen Vegetation und somit zur Versiegelung des Bodens führen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Die Beseitigung oder Umformung der Vegetation durch die Anlage von versiegelten Flächen sowie die Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung des Oberbodens durch den Bau von Gebäuden wirkt sich grundsätzlich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Durch das Planvorhaben wird eine bisherige Verkehrsfläche, die vollständig versiegelt werden durfte, in ein angrenzendes „Gewerbegebiet“ eingebunden. Infolgedessen wird die maximal zulässige Versiegelung auf 80% der vorherigen Verkehrsfläche reduziert. In diesem Zusammenhang ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Wie auch der Boden wird das Schutzgut Wasser durch Versiegelungen und mögliche Schadstoffeinträge beeinträchtigt. Hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Über den Bestand hinausgehende Versiegelungen werden jedoch nicht begründet, sodass planbedingte Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate nicht begründet werden.

In der Bauphase können Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Fahrzeugen) auftreten. Jedoch führt die Planung dazu, dass bisherige Verkehrsflächen in angrenzende „Gewerbegebiete“ eingebunden werden. Die „Art der baulichen Nutzung“ bleibt insofern unberührt, als dass keine Betriebe begründet werden, die zu einem bisher unzulässigen Schadstoffausstoß führen könnten. Insofern werden die planbedingten Auswirkungen auch in diesem Zusammenhang als unerheblich bewertet.

### **3.5 Schutzgut Klima und Luft**

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft werden die klimatischen Funktionen der Flächen jahreszeitabhängig oder bei fehlender Vegetation in begrenztem Umfang durch landwirtschaftliche Nutzung erfüllt. Innerhalb von Zeiträumen, in denen die Fläche von keiner Vegetation bedeckt ist, kann ferner die Bildung von Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Klimatisch bedeutsame oder luftreinhaltende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher wird die spezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering bewertet. Zudem wird die Planung nicht dazu führen, dass Betriebe entstehen können, deren Luftschadstoffemissionen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Aus diesen Gründen aber auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der durch eine hinreichende Zahl an unbebauten Freiflächen gekennzeichnet ist, die weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiete dienen können, wird eine planbedingte, unverträgliche Veränderung des lokalen Klimas nicht erwartet. Die von Wohnvorhaben ausgehenden Mengen an Luftschadstoffen sind gering. Insgesamt werden die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima daher als nicht erheblich bewertet.

### **3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Wegen seiner derzeitig ackerbaulichen Nutzung sowie der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung ist das Plangebiet eher von einer geringen Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild. Gliedernde und belebende Strukturen sind kaum vorhanden. Mit der zuletzt durchgeführten 6. Änderung des Bebauungsplans wurden die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes neu geordnet und am nördlichen Ende des Bebauungsplans zusammengefasst. Damit grenzen sie unmittelbar an das derzeitige Plangebiet an und schaffen eine auch für die Fauna attraktive Fläche, die gleichzeitig als Puffer zwischen Wohnnutzung und den gewerblichen Flächen dient. Daneben kann es

aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung geben, welche sich jedoch temporär auf die Bauphase beschränkt und somit unerheblich ist.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die gewerbliche Nutzung im Umfeld vorbelastet. Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen jedoch nicht, denn die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen, wird durch die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan hervorgehenden Nutzungsmöglichkeiten bestimmt. Zulässig ist derzeit eine Nutzung als Gewerbegebiet, woraus sich eine besondere Bedeutung für die jeweiligen Eigentümer hinsichtlich des wirtschaftlichen Gegenwertes der überplanten Grundstücke ergibt, gleichzeitig allerdings auch eine zulässige zusätzliche Belastung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch zusätzliche Verkehre und Emissionen ermöglicht wird. Für das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich davon auszugehen, dass keine bedeutenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Planung auftreten werden. Die Gliederung des Gewerbegebietes richtet sich nach dem aktuellen Abstandserlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von 2007. Damit werden die notwendigen Schutzabstände und somit auch die einzuhaltenden Immissionsschutzwerte in dem umgebenden Wohngebiet (nördlich des Plangebietes) eingehalten.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Visuelle Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet bzw. dem Planvorhaben mit Kulturlandschaftsbereichen oder Baudenkmälern sind nicht gegeben. Insofern sind planbedingte Konflikte mit diesen Kulturgütern nicht erkennbar.

Allerdings sind die militärischen Anlagen im „Huchemer Tal“ sind als vermutetes Bodendenkmal einzustufen. Genauso wie die eingetragenen Bodendenkmäler werden diese vermuteten Bodendenkmäler im Denkmalschutzgesetz berücksichtigt. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen führt zum Schutz von vermuteten Bodendenkmälern, die sich im Plangebiet befinden können.

Es gehen Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen verloren. Eine Inanspruchnahme der Fläche wird jedoch bereits durch den bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung ermöglicht.

Die mit vorhandenen Bergwerksfeldern verbundenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da alleinig durch die Lage des Plangebietes auf einem verliehenen Bergwerksfeld keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben. Zugleich ist eine Ausübung der mit den Bergwerksfeldern verbundenen Rechte aufgrund von Vorbelastung kaum möglich. Insofern werden planbedingte Auswirkungen auf dieses Sachgut als unerheblich bewertet.

## **4 Berücksichtigte Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Planverfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

## 4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht. Die vorgebrachten Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Durch die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V (LNU) wird auf die Notwendigkeit die gesetzlich vorgeschriebenen CEF-Maßnahmen hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### BODEN

Durch die Bezirksregierung Düsseldorf wird auf die Notwendigkeit einer Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel hingewiesen. Es wird ein Hinweis zum Thema Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

### MENSCH

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland wird auf die Notwendigkeit von aktiven und/oder passiven Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen von der A4/B56 hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Konzeption darzustellen.

Da im vorliegenden Fall ein Unternehmen mit konkreten Planungsabsichten zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans an den Planungsverband herangetreten ist, sind Planungsalternativen nicht erkennbar. Eine Alternative bestände lediglich in der Nichtdurchführung der Planänderung.