

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 13/287
"Gewerbe- und Industriegebiet Talbenden/Rurbenden"
des Planungsverbandes Düren-Niederzier

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes grenzt an zwei bestehende Gewerbegebiete an: Das Gewerbegebiet Rurbenden der Gemeinde Niederzier und das Gewerbegebiet Im Großen Tal der Stadt Düren.

Mit dieser die Gemeindegrenzen überschreitenden Planung des Planungsverbandes Düren-Niederzier soll dieser Gewerbestandort ergänzt und zu einem regional bedeutsamen angebotsorientierten Gewerbepark im Sinne des Entwicklungskonzeptes für die Region Aachen weiterentwickelt werden.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in dem vorgesehenen Umfang besteht bei beiden beteiligten Gemeinden: Das Gewerbegebiet Rurbenden der Gemeinde Niederzier ist voll belegt, freie Kapazitäten an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden. Mit dieser Erweiterungsplanung kann daher ein Neuansatz vermieden werden.

Das Gewerbegebiet Im Großen Tal der Stadt Düren ist ebenfalls überwiegend belegt. Die Belegung noch vorhandener Reserveflächen in einer Größenordnung von ca. 20 ha (nahezu ausschließlich GI - Flächen) ist kurzfristig zu erwarten. Dieses Potential ist als aktuelle Verfügungsmasse auch unbedingt erforderlich zur Überbrückung der Zeit bis zur Realisierbarkeit dieser Planung.

II. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie an die Flächennutzungspläne der beteiligten Gemeinden.

Der Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Kreise Düren, Euskirchen und Heinsberg stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar, so daß bei nachgewiesenem Bedarf von einer landesplanerischen Angepaßtheit dieser Gewerbegebietsplanung auszugehen ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt den Niederzierer Teil des Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche dar. Der Dürener Teil wird mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Hierzu hat der Regierungspräsident Köln als Bezirksplanungsbehörde bereits eine Zustimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz erklärt.

Demnach entspricht die mit dieser Bebauungsplanaufstellung verbundene Zielsetzung sowohl den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch den Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne.

III. Angaben zur Erschließung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage an der Autobahn 4 und der Eisenbahnstrecke Düren-Jülich gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung des gewerblichen Ansatzes auf. Die Anbindung dieses Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz soll über den Anschluß der Industriestraße im Gebiet Rurbenden an die L 253 erfolgen, außerdem über einen direkten Anschluß einer Hauptschließungsstraße nördlich des Anschlußpunktes Düren in einem Abstand von etwa 300 m parallel zur Autobahn. (Hier wird allerdings nur ein Rechtsabbiegen von der L 253 aus südlicher Richtung möglich sein).

Diese beiden Neuanschlüsse dienen gleichzeitig der Entlastung der Ortslage Huchem-Stammeln von gewerbegebietsbezogenen Verkehren.

Im Zuge dieser Haupterschließungsstraße soll über eine höhengleiche Querung der Eisenbahn der östlich gelegene Teil des Gewerbegebietes erschlossen werden. Die darüber hinaus vorgesehenen Erschließungsstraßen sind so angeordnet, daß die Bildung von etwa 70 bis 150 m tiefen Grundstücken möglich wird. Die Straßenquerschnitte sind aus wirtschaftlichen Gründen und zur Flächensparnis knapp gewählt; es ist jedoch beabsichtigt, eine beidseitige Baumpflanzung festzusetzen und das Straßenbild durch eine weitgehend offene "Vorgartenzone" aufzuwerten.

Neben der Straße wird auch die Schiene als Element der verkehrlichen Erschließung dieses Gebietes begriffen in der Form, daß westlich der Eisenbahnstrecke eine Fläche für ein Industrieanschlußgleis gesichert wird; diese kann ggf. auch über den Bereich dieses Bebauungsplanes hinaus in nördlicher Richtung in das Gebiet Rurbenden verlängert werden. Die hier angrenzenden Grundstücke sollen für Betriebe vorgesehen werden, die einen Industrieanschluß benötigen und auch errichten und benutzen wollen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes ist dergestalt vorgesehen, daß die Abwässer des gesamten Gebietes zusammengeführt und nach Unterquerung der Autobahn 4 (etwa im Bereich des Stammelner Fließes) an den Sammler Düren-Ost angeschlossen werden. Über diesen finden sie ihren Weg in die zentrale Kläranlage Merken.

Die anfallenden Regenwässer sind dem Vorfluter Stammelner Fließ (bzw. Langer Graben) zuzuführen. Weil dessen Aufnahmekapazität begrenzt ist, wird das Gewerbegebiet in zwei Entwässerungsgebiete untergliedert, denen jeweils Regenrückhaltebecken zugeordnet werden. Diese Becken werden in vorgesehene Grünflächen integriert, so daß sie nicht nur eine entwässerungstechnische Funktion erfüllen, sondern zur Gestaltung des gewerblichen Umfeldes und der landschaftlichen Situation positiv beitragen.

Weiter ist beabsichtigt, die Regenwässer nicht ausschließlich in geschlossenen Kanälen den Rückhaltebecken zuzuführen, sondern, soweit dies technisch machbar und sinnvoll ist, über offene Rinnensysteme. Andernfalls sind sie (nur Dachwasser) auf den Grundstücken in Teichen zu versickern. Auch dies soll als Beitrag zu einer ökologischen Ausgestaltung dieses Gewerbegebietes verstanden werden, indem Niederschlagswasser über die Versickerung dem Grundwasser direkt zugeführt und durch offene Gewässer die Vielfalt der Biotope erhöht wird.

Diesem Ziel dient auch die Begrenzung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf maximal 70 % und die damit verbundenen Vorschriften für eine standortgerechte Bepflanzung der verbleibenden freien Flächen.

Für alle übrigen Bereiche der Erschließung, wie Gas, Wasser, Strom und Post ist die bedarfsgerechte Erweiterung der örtlich vorhandenen Systeme vorgesehen.

IV. Einbindung in die Umgebung, Ausgleich des Landschaftseingriffs

Soweit das Plangebiet an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzt, stellt sich die Frage der Einbindung in die Umgebung nicht.

In bezug auf die angrenzende Landstraße 253 und die Bundesautobahn ist die Festsetzung eines breit angelegten Grünstreifens in der nach Fernstraßengesetz vorgeschriebenen Anbauverbotszone vorgesehen. Dieser soll jedoch nicht als Sichtschutz ausgebildet werden, sondern eine Blickbeziehung zu der

parallel zur Autobahn liegenden angrenzenden ersten Gebäudezeile ermöglichen, deren repräsentative Architektur auf das Gewerbegebiet aufmerksam machen soll. Zur Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und der Dürener Straße des Ortsteils Huchem-Stammeln ist eine parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zum einen aus Gründen des Immissionsschutzes geboten ist, zum anderen aber eine klare räumliche Gliederung und Trennung unterschiedlicher Nutzungen sicherstellen soll. Außerdem erfüllt sie einen Teil der Ausgleichsforderung des Landschaftsgesetzes.

Nach Osten hin, zur freien Feldflur, ist westlich der Dürener Straße, also am unmittelbaren Rand des Gewerbegebietes eine Eingrünung vorgesehen. Diese Aufwertung der derzeit überwiegend reinen Ackerflächen und die damit bewirkte Anreicherung der Landschaft und Schaffung von Biotopverbundssystemen soll den nach Landschaftsgesetz erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft sicherstellen. /

Damit ergibt sich für den Bereich dieses Bebauungsplanes ein Verhältnis von 28,7 ha versiegelter Fläche (Bauflächen und Straßen) zu 14,65 ha Flächen mit Ausgleichsfunktionen.

Dies reicht laut dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan nicht aus, um den Eingriff in die Landschaft vollständig auszugleichen, sondern, es wären hierzu zusätzlich 6,44 ha Ausgleichsfläche erforderlich.

Dieser vollständiger Ausgleich kann jedoch aus folgenden Gründen nicht hergestellt werden:

1. Eine Reduzierung von Bauflächen (um ca. 4 ha) und eine gleichzeitige Vergrößerung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes (um gleichfalls etwa 4 ha) würde dieses (erschließungsmäßig) relativ teure Gebiet wirtschaftlich völlig unrentierlich machen.
2. Eine Erweiterung des Plangebietes in Richtung Osten (um hier weitere Ausgleichsfläche vorzusehen) hätte einen ähnlichen Kosteneffekt, wäre ökologisch wenig sinnvoll und würde darüber hinaus langfristigen Perspektiven einer gewerblichen Weiterentwicklung in östlicher Richtung zuwiderlaufen und muß deshalb ebenfalls ausscheiden.
3. Die Anbindung von entfernt liegenden Ausgleichsflächen an dieses Gewerbegebiet ist gleichermaßen auszuschließen. Dies wäre nur denkbar, wenn es derzeit schon einen konkreten Investor gäbe, der die Verwirklichung dieser Planung betreiben würde und der die Kosten dieser zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen übernehme. Dies aber ist bei dieser angebotsorientierten Planung naturgemäß nicht der Fall. Aufgrund der geltenden Rechtslage ist es aber nicht möglich, künftige Erwerber von Gewerbegrundstücken mit Kosten für entfernt liegende Ausgleichsflächen zu belasten. Daß diese von den planenden Gemeinden ohne Aussicht auf Erstattung finanziert werden, ist bei der derzeitigen Verfassung der kommunalen Haushalte ebenfalls nicht denkbar.

Um dieses Gebiet überhaupt wirtschaftlich gestalten zu können, ist daher ein Verzicht auf weitere, über das Plangebiet hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen unabdingbar; es muß hier dem Ziel einer auch wirtschaftlich realistischen gewerblichen Siedlungsentwicklung der Vorrang eingeräumt werden.

V. Art und Maß der Nutzung

Die Planung dient der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes, wobei der Anteil gewerblicher Flächen gegenüber dem Anteil industrieller Flächen mit 25 ha zu 10 ha überwiegt. Dies zum einen, weil zur Wohnbebauung an der Dürener Straße hin Abstände einzuhalten und die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend des Abstandserlasses 1990 zu bestimmen sind,

zum anderen, weil entlang der Bundesautobahn und der L 253 nicht industrielle Nutzungen, sondern gewerbliche Betriebe mit attraktiver Architektur (Geschösbauten) vorgesehen sind. Darüber hinaus sollen bestimmte Branchen und Betriebe aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung eines attraktiven Branchenmix aus wirtschaftsförderungspolitischen Gründen nicht zugelassen werden. Schwerpunktmäßig sollen hier produzierende gewerbliche Betriebe, die auch eine gewisse Arbeitsplatzintensität erreichen sowie gewerblich orientierte Dienstleistungsbetriebe zur Ansiedlung kommen. Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf, wie Speditionen und Lagerbetriebe sowie gewerbefremde Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sollen dagegen mittels textlicher Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die Stellung baulicher Anlagen soll zur Haupterschließungsstraße hin durch Baulinien festgesetzt werden, um den Straßenraum gestalterisch zu fassen. Gleichermaßen soll die Höhe der straßenseitigen Gebäude und ihr seitlicher Abstand zueinander durch Mindest- und Höchstmaße festgelegt werden, damit übergroße Abweichungen zwischen benachbarten Gebäuden vermieden und ein ansprechendes Erscheinungsbild erzielt werden. Indem eine bauliche Nutzung der sogenannten Vorgartenzone weitgehend ausgeschlossen wird, soll der Bereich zwischen den sich gegenüberliegenden Gebäuden als gestalterisch zusammengehörender, gefaßter Raum erlebt werden können.

Der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes sollen die vorgesehenen baugestalterischen Vorschriften als Bestandteil der textlichen Festsetzungen dienen. Durch diese soll nicht Uniformität, aber eine Beschränkung des häufig in Gewerbegebieten beobachteten gestalterischen Chaos auf einen bestimmten Formen- und Materialkanon erreicht werden.

Demnach ist für Geschösbauten und straßenseitige Gebäude als Dachform das Flachdach vorgesehen, diese Gebäude sind darüber hinaus vertikal zu gliedern. Als zulässige Materialien sind rotbrauner Ziegel, zementgrauer Mauerstein, Kalksandstein und glatter Putz sowie Kombinationen von zwei dieser Materialien zulässig. Hallen können darüber hinaus auch mit Metallfassaden in matten Farben ausgeführt werden.

Werbeanlagen werden ebenfalls hinsichtlich ihrer Größenordnung, des Anbringungsortes und der Art ihrer Ausführung Regelungen unterworfen, die eine Einordnung in das architektonische Erscheinungsbild, aber keine Dominanz über das Gebäude sicherstellen sollen.

Während auf der einen Seite dieses Gewerbe- und Industriegebiet zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen nach immissionsschutzrechtlichen Grundsätzen gegliedert werden muß, unterliegt es auf der anderen Seite selbst störenden Einwirkungen aus der Umgebung. Anzusprechen ist hier der Verkehrslärm der BAB 4, der vor allem auf die nördlich angrenzende erste Bauzeile einwirkt.

Nach durchgeführten Schallmessungen ist mit einem maximalen Lärmpegel von 66 db(A) tagsüber zu rechnen. Um das verfolgte Konzept einer zur Autobahn hin orientierten Architektur verwirklichen zu können, ist daher die Festsetzung eines Mindestschalldämmmaßes von 20 db erforderlich, um eine ausreichende Arbeitsruhe in den Gebäuden zu sichern.

VI. Bodenordnung

Es ist davon auszugehen, daß die Realisierung dieses Planes und die umfänglich erforderliche Neuordnung der Grundstücke im Gewerbegebiet nur mittels bodenordnerische Instrumente einschließlich einer Umlegung erfolgen kann.

VII. Beginn und zeitliche Folge der Verwirklichung

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist wegen des akuten Gewerbeflächenmangels alsbald nach Erreichen der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes vorgesehen.

Vorbereitende Maßnahmen zur Erschließung dieses Gebietes, d.h., die Anbindung der Industriestraße an die Landstraße 253 im Gebiet Rurbenden, über die die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen soll, werden derzeit bereits getroffen.

VIII. Finanzierung und Kosten

Die Kosten für die Realisierung dieser Planung sind nach bisherigen Feststellungen wie folgt anzusetzen:

Grunderwerb	11.120.000,-- DM
Kanalisation	10.000.000,-- DM
Straßen	9.800.000,-- DM
Grünflächen	500.000,-- DM
Prospektion von Bodendenkmälern	72.000,-- DM

zusammen:	31.492.000,-- DM
gerundet:	31.500.000,-- DM

Verkaufserlöse gerundet:	22.500.000,-- DM
--------------------------	------------------

unrentierliche Kosten:	9.000.000,-- DM
------------------------	-----------------

Zur Deckung der bei den Planungsträgern verbleibenden unrentierlichen Kosten (abzüglich der voraussichtlich zu erhaltenden Bundes- und Landesförderung) sind in den kommunalen Haushalten rechtzeitig und ausreichend Mittel bereitzustellen.

Düren, den 14.10.1993

Pick

(Verbandsvorsteher)