

KREIS DÜREN

... WIR MACHEN DAS!

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren 52348 Düren

An die
Gemeinde Kreuzau
Herrn Schmühl
Bahnhofstr. 7
52372 Kreuzau

SEMEINDE KREUZAU

08. Okt. 2007

Gemeinde Nörvenich

- 4. Okt. 2007

Sachgeb. ... *Immler*

Der Landrat

Kreisentwicklung und -straßen

Dienstgebäude
Bismarckstr. 16, Düren
Auskunft
Margarete Lersch
Telefon-Durchwahl
02421/22-2704
eMail
m.lersch@kreis-dueren.de

Zimmer-Nr.
503 (Haus B)
Fax
02421/22-2705

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr 8.00-13.00 Uhr

Ihr Zeichen
621-00/I 11/Sch/Bü

Ihre Nachricht vom
10.09.07

Mein Zeichen
61/1 61 74 06

Datum
02. Oktober 2007

Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. 11 "Kaysersmühle" im Ortsteil Winden - Sondergebiet Einkaufszentrum -

Sehr geehrter Herr Schmühl,

zum o.g. Bauleitplanverfahren wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:

- Straßenverkehrsamt
- Kämmerei
- Kreisentwicklung und -straßen
- Bauordnung und Wohnungswesen
- Wasser, Abfall und Umwelt
- Landschaftspflege und Naturschutz

Die Anbindung des Sondergebietes "Einkaufszentrum" erfolgt im Bereich einer vorhandenen Zufahrt an die K 39. Hier sind ausreichende Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen wie Hinweisschilder, Außenwerbung und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe (gem. Richtlinie) frei zu halten.

Detaillierte Planunterlagen der Zufahrt sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:

Überschwemmungsgebiete der Rur.

Die Ausweisung des SO-Gebietes liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet der Rur. Es handelt sich dabei um den an den Windener Mühlengraben angrenzenden Teilbereich. Hier befinden sich Auewaldreste und Ufer-Gehölze.

Bankverbindung:

Sparkasse Düren, BLZ 395 501 10, Konto 356 212
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12, SWIFT-BIC: SDUEDE33xxx
Postbank Köln, BLZ 370 100 50, Konto 791 48 503

Telefonzentrale:

(02421) 220

Internet:

www.kreis-dueren.de

Paketanschrift:

Bismarckstraße 16
52351 Düren

Daher ist hier die Ausweisung SO zurückzunehmen. Zum Erhalt der Retentionsflächen der Rur mit Auewaldresten sind hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Dies entspricht auch § 97 Absatz 6 Landeswassergesetz. ②

Fließgewässer 'Windener Mühlengraben' und Uferrandstreifen:

Das o.g. Plangebiet wird von dem Gewässer 'Windener Mühlengraben' durchflossen. Der Mühlengraben ist in seinem offenen Verlauf von Ufergehölzen gesäumt.

Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offen zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Aus diesem Grunde ist gemäß § 97 Abs. 6 LWG entlang des v.g. Gewässers ab OK-Böschung ein mindestens 3,0 m breiter Streifen als Uferstreifen freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind über die Freihaltung der Bebauung hinaus u.a. folgende Maßnahmen und Handlungen auszuschließen:

- Bebauungen einschl. Baunebengebäude
 - Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
 - Straßen und Wege
 - landwirtschaftliche Intensivnutzung
 - Dünger- und Herbizideinsatz
 - Begrenzungsmauern und -zäune
 - Verwallungen, Lärmschutzwände, etc.
- ③

Darüber hinaus sollte für die o.g. angestrebte Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers sowie seines Umfeldes ein Uferrandstreifen von mind. 5 m ab Böschungsoberkante beidseitig entlang eines Gewässers freigehalten werden.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Rd.Erl. des MURL vom 24.09.1987; Az.: IV B 5-1.05.02 und auf § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB, wonach im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden können.

Dies bedeutet, dass die Baugrenzen und die Lärmschutzwand entsprechend verschoben werden müssen.

Weiterhin überlagert die Baugrenze tlw. die verrohrte Mühlengrabenstrecke. Hierzu ist anzumerken, dass über die Statik bzw. Standsicherheit der Überbauungen des Mühlengrabens hier keine Unterlagen vorliegen. Die Erfahrung zeigt, dass erst bei Abbruch von Gebäuden festgestellt werden kann, inwieweit die Standsicherheit gegeben ist.

Daher ist aus Sicherheitsgründen die Baugrenze entsprechend zurückzunehmen. Weiterhin darf eine mögliche neue Überbauung einer eventuellen Offenlegung des Mühlenteiches nicht entgegen stehen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Begründung wird unter Punkt 3.6 ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird.

Es liegt den Unterlagen jedoch keine Aussage bzw. kein Nachweis bei, inwieweit die Anforderungen des Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 mit Einstufung der Niederschlagswässer nach ihrer Belastung und entsprechender Behandlung beachtet wurden. Für eine Konzeptbesprechung steht Ihnen als Ansprechpartner Herr Gras (02421/22-2688) gerne zur Verfügung.

Wasserrecht der Fa. J.H. Kayser, Winden:

Für die Fa. J.H. Kayser wurden ein Stau-, Ableitungs- und Einleitungsrecht ins Wasserbuch eingetragen (Rur I A 75, Rur I B 102, Rur I C 33). Derzeitige Grundstückseigentümer und damit Rechtsnachfolger sind Rüdiger John und Rita Wessels.

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Altstandort. Für die ehemalige Papierfabrik Winden wurde im Auftrag des Kreises eine Standortrecherche durchgeführt.

Seit ca. 1807 bis 1980 wurde der Standort als Papierfabrik genutzt. Der Gebäudebestand wurde Ende der 40er und zu Beginn der 50er Jahre mit neuen Produktions- und Werkhallen, einem Wohn- und Bürogebäude, einem Stofffänger und einem Wiegehäuschen mit Tankstelle erweitert. In den Jahren 1976/77 wurden zwei weitere Hallen (Papiermaschinenhalle, Papierlagerhalle) errichtet.

1. Produktionsverfahren und Kontaminationsfaktoren

Die gängigen Produktionsverfahren sind die Aufbereitung der Rohstoffe (Baumwolle, Leinen, Zellstoff, Altpapier etc.), mahlen und bleichen der Rohstoffe, entfarben von Altpapier, vermischen von Zuschlagstoffen (Füll-, Farb-, Konservierungs- und Leinestoffe), herstellen des Papiers auf Papiermaschinen, trocknen, glätten und schleifen. Im Werkstattbetrieb wurden wahrscheinlich Anlagen repariert und Schlosserarbeiten durchgeführt worden.

2. Mögliche Kontaminationsfaktoren

Dies waren vermutlich Leckagen an Behältnissen, Handhabungs- und Umfüllverluste, Hydraulikölverluste (Papiermaschinenwartung), Ablagerung von Rückständen, Beseitigung von Rückständen mit dem Abwasser. In der Werkstatt konnte es zu Handhabungs- und Abtropfverlusten bei der Verwendung von Schmierstoffen zur Reibungsminderung und Kühlung sowie bei Reinigungs- und Beizprozessen gekommen sein.

Mögliche Altlastenrelevante Stoffe (Salzsäure, Natronlauge, Schwermetallverbindungen (Farbpigmente, Aschenbestandteile), Cyanide, BTX, CKW (Lösungs- und Reinigungsmittel, Altpapierentfärbung), Mineralölkohlenwasserstoffe, organische Farbstoffe (Azofarben), Kunstharze (Leimstoffe), PCB (Hydrauliköle), PCP (Konservierungsmittel) u.a.m..

3. Einzelne Ereignisse

Einzelne Ereignisse wie Unfälle, meldepflichtige Betriebsstörungen und Leckagen, die auf eine besondere Verunreinigung des Untergrundes schließen lassen, wurden im Rahmen der Recherche nicht ermittelt.

Das ausgewertete Luftbildmaterial aus dem Jahre 1944 lässt eine Vielzahl von Bombeneinschlagstellen im Bereich der Untersuchungsfläche erkennen.

4. Lagerplätze und Altablagerungen

Es konnten anhand der Luftbilder 5 Lagerplätze im Untersuchungsgebiet identifiziert werden. Über das gelagerte Material können keine weiteren Aussagen gemacht werden.

⑥ - Aufschüttungen

Auf dem Luftbild von 1962 ist erstmals eine Aufschüttung zu erkennen, die im Zuge des Baus der neuen Werkszufahrt von Süden angelegt worden ist. Über das verwendete Schüttmaterial konnten keine Aussagen gemacht werden.

- Verfüllungen

Als Verfüllung ist der ehemalige Verlauf des Mühlenteiches und eines Seitenarms der Rur zu erkennen gewesen.

5. Bewertung des Kontaminationspotentials (Rechercheergebnis)

Vor dem Hintergrund der langen Betriebszeit der Papierfabrik sind Verunreinigungen des Untergrundes wahrscheinlich.

Im Bereich der Betriebstankstelle sind Abtropfverluste von Diesel und Vergaserkraftstoffen wahrscheinlich.

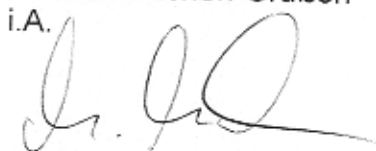
Zur Bodenuntersuchung wurde das Büro Dr. F. Krause, Münster beauftragt. Der Leistungsumfang der Untersuchungen wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abgestimmt.

Aus abgrabungsrechtlicher Sicht werden keine Belange vorgetragen.

Die gemäß der FFH-Erheblichkeitsprüfung erforderliche und nach der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehene Zaunanlage entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sollte bereits vor Beginn jedweder Baumaßnahmen errichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Margarete Lersch

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Gemeindeverwaltung Kreuzau
Postfach 11 28

52368 Kreuzau

GEMEINDE KREUZAU

10. Okt. 2007

Ihr Zeichen
621-00/I 11/Sch/Bü

Ihre Nachricht vom
10.09.2007

Unser Zeichen
4.02 Hop/Lt 5772

Datum
02.10.2007

**Bauleitplanung der Gemeinde Kreuzau
Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kreuzau Nr. I 11,
„Kaysersmühle“ im Ortsteil Winden – Sondergebiet Einkaufszentrum
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie beschreiben, ist das Natura 2000-Gebiet DE-5104-302 „Rur zwischen Obermaubach und Linnich“ mit den Gewässern Rur und Windener Mühlenteich von der Planung betroffen.

Des Weiteren liegt ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Rur. Dabei handelt es sich um den Mündungsbereich des Windener Mühlenteichs in dem Reste eines Auwaldes vorhanden sind. Die Ausweisung des Sondergebietes ist dort zurückzunehmen.

Entlang des Mühlenteichs ist ein mindestens 3m breiter Uferstreifen (ab Böschungsoberkante) freizuhalten. Innerhalb dieses Uferstreifens sind Bebauungen, Lagerflächen, Kfz-Parkflächen, Straßen, Wege, Zäune und Begrenzungsmauern, Verwallungen und Lärmschutzwände etc. sowie der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden nicht zugelassen.

Seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur wird empfohlen, auf beiden Seiten einen 5m breiten Uferstreifen auszuweisen, um die Entwicklung des Gewässers und der Ufer sicher zustellen.

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX
Dresdner Bank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDE33XXX

Es wird auf die Möglichkeit, im Bebauungsplan an der Rur und am Mühlenteich Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen, hingewiesen.

Der Windener Mühlenteich mit dem Abschlagbauwerk an der Rur steht im Eigentum der Wessel & Partner GbR. Es besteht ein Wasserrecht am Mühlenteich. Die Steuerung des Mühlenteichs über das Tafelschütz wird z.Zt. vom Wasserrechtsinhaber durchgeführt.

Bei einem Verzicht auf die bestehenden Wasserrechte sind die mit den Wasserrechten im Zusammenhang stehenden Anlagen zurückzubauen.

Da der Mühlenteich als Gewässer II. Ordnung eingestuft wurde, ist der WVER für die Gewässerunterhaltung zuständig.

Für die Unterhaltung der überbauten Strecken ist der Eigentümer zuständig. Ebenso für das Abschlagbauwerk an der Rur.

Dem WVER muss der Zugang zum Windener Mühlenteich jederzeit möglich sein.

Die zukünftigen Eigentümer sind über diese Sachverhalte aufzuklären.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Grundstück parallel zur Lehrer-Mainz-Straße der Hauptsammer des WVER verläuft und ebenfalls befindet sich auf dem Grundstück der „Industrielle Nebensammler“ der ehem. Firma Kayser. (Siehe hierzu auch beiliegenden Planausschnitt).

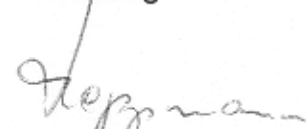
Bei der Durchführung von Baubarbeiten sind entsprechende Sicherheitsabstände zum WVER-Kanal einzuhalten.

Die Schachtdeckel der auf dem Grundstück liegenden Schächte müssen frei bleiben.

Die auf dem Grundstück liegenden Schächte müssen für das Betriebspersonal der Kanalunterhaltung jederzeit erreichbar sein. Die Schächte müssen im Bedarfsfall mit einem Kanalreinigungs- bzw. Kanal-TV-Fahrzeug anfahrbar sein.

Darüber hinaus möchten wir auch zum jetzigen Zeitpunkt der Planung darauf hinweisen, dass aufgrund hydraulischer Engpässe auf der KA Düren-Merken eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswässern problematisch sein könne. Wir bitten um einen dementsprechenden Nachweis und Abstimmung mit dem WVER. (Ansprechpartner: Herr Hübner, Betriebsleiter KA Düren, 02421/494-2241).

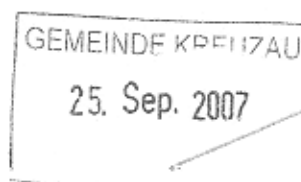
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Hoppmann)

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Gemeindeverwaltung Kreuzau
Postfach 1128
52368 Kreuzau

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>



Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
621-00/11/Sch/Bü
10.09.2007

Aachen,
21. September 2007

Bauleitplanung

hier: **Bebauungsplan Nr. I 11 - Kayersmühle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel soll der zentrale Versorgungsbereich des Grundzentrums Kreuzau ergänzt werden. Gem. § 24a Abs. 1 LEPro NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Dabei dürfen solche Vorhaben gem. § 24a Abs. 2 und 3 LEPro nur innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegen. Der besagte Standort liegt jedoch innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs. Darüber hinaus liegt er nicht in dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kreuzau, sondern wird gem. S. 5 der Begründung als „Schamierstandort“ zwischen den beiden Ortslagen Kreuzau und Winden klassifiziert. „Eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem zentralen Versorgungsbereich Kreuzau [...] bzw. anderen Einzelhandelsstandorten ist nicht gegeben, ...“ (vgl. Begründung, S. 5).

Eine Ausweitung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches bzw. die Festlegung eines neuen Nebenzentrums ist unserer Ansicht nach am Standort nicht möglich, da sich gem. § 24a Abs. 2 BauGB Haupt- und Nebenzentren auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- einer guten verkehrlichen Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Diese Voraussetzungen sind am Standort Kayersmühle nicht erfüllt.

Gemäß der „Gutachterlichen Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen neuer Einzelhandelsflächen in Kreuzau“ ist am Standort vorgesehen, einen bereits vorhandenen REWE-Markt an diesen Standort zu verlagern (2.000 m² Verkaufsfläche) sowie einen Penny-Markt neu anzusiedeln (1.000 m² Verkaufsfläche). Daneben sind zwei Fachmärkte mit jeweils 650 m² Verkaufsfläche vorgesehen, für die ein Drogeriemarkt, ein Textilmarkt oder ein Schuhmarkt in Betracht kommen.

Als zentraler Versorgungsbereich von Kreuzau sind u.E. die Hauptstraße sowie angrenzende Straßen zu bezeichnen. Hier befinden sich laut Gutachten (S. 41) auch die meisten Anbieter der Grundversorgung (Comet, Aldi, Schlecker, Edeka, Rewe). Somit sind die beabsichtigten Sortimente im Plangebiet vollständig als zentrenrelevante Sortimente einzustufen. Bezüglich der Umsatz-Kaufkraft-Relation gilt gem. § 24a Abs. 2 LEPro:

„Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben [...] weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1, Satz 3, vorliegt.“

Bei den festgesetzten Verkaufsflächen für insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche ist gem. der EHI ein Umsatz von rund 13 Mio. Euro jährlich zu erwarten. Dem gegenüber steht eine Kaufkraft im gutachterlich bestimmten Einzugsbereich von rund 29,4 Mio. Euro (gem. GfK Nürnberg). Das Vorhaben bindet somit an seinem Standort rund 44 % der verfügbaren Kaufkraft. Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Bedeutung dieser Warengruppe als zentrenrelevantes Sortiment ist u.E. eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches anzunehmen. Die Regelvermutung des § 24a Abs. 2 LEPro kann daher nicht zur Anwendung kommen.

Da im Bebauungsplan keine Sortimente für die Fachmärkte festgesetzt wurden, kann ein abschließende Beurteilung nicht erfolgen. In dem Gutachten ist bereits nachgewiesen, dass bei der festgesetzten Verkaufsfläche in Höhe von 650 m² bei bestimmten Sortimenten (Schuhe, Drogeriewaren; S. 35 / 36) der Umsatz die vorhandene Kaufkraft überschreitet und somit diese Festsetzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 24a Abs. 2 LEPro widerspricht.

Nach unserer Auffassung können die geplanten Festsetzungen nicht im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB getroffen werden. Laut § 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind allein durch die Tatsache, dass sich im nördlichen Bereich das Gebiet des Bebauungsplanes und das Natura 2000-Gebiet überschneiden, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben. Der Nachweis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erkennen sind, bedeutet nicht, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vorliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen immer bereits dann vor, wenn in einem Radius von 300m um das Natura 2000-Gebiet Entwicklungen erfolgen sollen.

Um dem zukünftigen Vorhabenträger eine maximale Rechtssicherheit zu gewährleisten, empfehlen wir, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB einzustellen und ein reguläres Verfahren gem. § 3 und 4 BauGB durchzuführen. Daneben regen wir an, das Vorhaben mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen, um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumord-