Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

GEMEINDE HÜRTGENWALD

Bebauungsplan ~~Entwurf~~ K17 der Gemeinde Hürtgenwald

„Gewerbegebiet Germeter“ im Ortsteil Vossenack

TEIL 1: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung ... 2
1.1. Planungsanlass ... 2
1.2. Planerfordernis ... 3
1.3. Planungsziel ... 3
1.4. Planungsalternativen ... 3
1.5. Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ... 4
1.5.1. Frühzeitige Beteiligungen ... 4
1.5.2. Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ... 5
1.6. Verfahren ... 6
1.6.1. Frühzeitige Beteiligungen ... 6
1.6.2. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB ... 7
2. Planungsvorgaben ... 8
2.1. Regionalplan ... 8
2.2. Flächennutzungsplan ... 9
2.3. Landschaftsplan ... 10
2.4. Wasserschutzzonen ... 11
2.5. Bodenschutz ... 11
2.5.1. Altlastenverdachtsflächen ... 11
2.5.2. Schutzwürdige Böden ... 11
3. Bestand ... 11
3.1. Landwirtschaftliche Fläche ... 11
3.2. Erschließung ... 11
4. Planinhalte ... 12
4.1. Art der baulichen Nutzung ... 12
4.1.1. Mischgebiete (MI) ... 12
4.1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ... 13
4.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 14
4.2.1. Mischgebiete (MI) ... 14
4.2.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ... 14
4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 15
4.4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ... 15
4.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ... 16
4.6. Private Grünflächen ... 16
4.7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen ... 16
4.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
4.9. Gestalterische Festsetzungen ... 17
5. Auswirkungen der Planung ... 18
5.1. Schallschutz ... 18
5.1.1. Verkehrslärm ... 18
5.1.2. Gewerbelärm ... 18
5.2. Umweltbelange ... 19
5.3. Entwässerung ... 20
5.4. Verkehrliche Erschließung ... 20
5.5. Bodendenkmal ... 21
6. Flächenbilanz ... 21

Stand: 04.09.2025, ergänzt nach Beschluss über die Veröffentlichung im Mai 2026 und nach Veröffentlichung im Juni 2026

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes des Kreises Düren (2016) wurde eine gewerbliche Potentialfläche am nördlichen Ortsrand von Vossenack östlich der B 399 identifiziert, die durch die Gemeindeentwicklungs- und Dienstleistungsgesellschaft (GED) entwickelt werden soll (Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022).



Abbildung 1: Steckbrief „Hürtgenwald B399“. Quelle: Gewerbe- und Industrieflächen Kreis Düren – Steckbriefe, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Kreis Düren unterstützt das Vorhaben ausdrücklich auch vor dem Hintergrund der Wachstumsoffensive des Kreises Düren. Parallel zum angestrebten Einwohnerzuwachs bedarf es „einer städtebaulichen Entwicklung neuer Arbeitsplatzangebote, um für die bestehende und neue Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu eröffnen“ (siehe Schreiben vom 20.11.2019, Amt für Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zur Flächennutzungsplan-Änderung).

Im Gemeindegebiet gibt es keine gewerblichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan mehr, die kurz- bis mittelfristig mobilisiert werden können. Die größte zusammenhängende Reservefläche für Gewerbe in Hürtgenwald-Gey soll nicht mehr für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden (siehe Kap. 1.4). Weitere Reserveflächen sind überwiegend betriebsgebunden.

Flächen für kleine und mittlere Handwerks-/Gewerbebetriebe, die in Innerortslagen keine adäquaten Standorte finden können, stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere für diese Betriebe soll die gewerbliche Potentialfläche am nördlichen Ortsrand von Vossenack entwickelt werden.

Um die Entwicklung dieser Fläche planungsrechtlich vorzubereiten, wurde am 29.10.2019 bereits der Aufstellungsbeschluss zur 12. Flächennutzungsplan-Änderung durch den Rat der Gemeinde Hürtgenwald gefasst. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeter“. Der Rat der Gemeinde hat am 10.07.2025 den abschließenden Beschluss über die 12. Flächennutzungsplan-Änderung gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 2/3 des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung (siehe Kap. 1.5). Die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs soll bedarfsabhängig zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

1.2. Planerfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aus den Darstellungen der 12. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind insbesondere Fragen der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung sowie des Immissions- und Umweltschutzes zu klären bzw. planungsrechtlich zu regeln.

1.3. Planungsziel

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung entsprechend dem regionalen Gewerbeflächenkonzept des Kreises Düren (2016) zu schaffen.

Der Bebauungsplan K17 „Gewerbegebiet Germeter“ soll die Erschließung der Potentialfläche von Süden über die L218 planungsrechtlich vorbereiten und Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen schaffen. Im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet „An der Wurzel“, werden Mischgebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, und nördlich angrenzend Gewerbegebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 2/3 des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung. Die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs soll bedarfsabhängig zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Sowohl für bereits ansässige Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet als auch für Neuansiedlungen bietet die Fläche Entwicklungspotentiale. Insbesondere in den Ortslagen Vossenack und Kleinhau besteht ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen als Alternative für Betriebsflächen in Innerortslagen, deren räumliche und funktionale Entwicklungsmöglichkeiten dort begrenzt sind.

Die unmittelbare Lage an der L 218 und B 399 bietet eine gute überörtliche Anbindung.

1.4. Planungsalternativen

Das größte planerische Entwicklungspotential auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine gewerbliche Baufläche östlich der Ortslage Gey. Nach den Erfahrungen der Gemeinde aus den letzten 15 Jahren ist es nicht möglich, diesen Gewerbestandort (12 ha) zu entwickeln. Die hier vorhandenen Flächenreserven des FNP sollen aufgegeben und neue Entwicklungsoptionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen werden, insbesondere am nördlichen Ortsrand von Vossenack (12. FNP-Änderung).

Im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes des Kreises Düren (2016) wurde eine weitere gewerbliche Potentialfläche am südlichen Ortsrand von Kleinhau identifiziert, wovon nur ein kleinerer Teil innerhalb des regionalplanerisch festgelegten ASB liegt. Für eine Teilfläche wurde hier die Entwicklung von Sondergebieten „großflächiger Einzelhandel“ als Ergänzung des bestehenden Siedlungsschwerpunkt Kleinhau planungsrechtlich vorbereitet. Für weitere gewerbliche Entwicklungen verbleibt nur eine kleine Teilfläche (14. FNP-Änderung – rd. 0,5 ha).

Darüber hinaus verbleiben im Gemeindegebiet nur noch FNP-Reserven für gewerbliche Bauflächen in Zerkall (ehemalige Papierfabrik) und Vossenack (nordwestlicher Ortsrand). Die Flächen in Zerkall sind betriebsgebunden und liegen in einem mit Blick auf die Umweltbelange sensiblen Bereich. Auch die Flächen westlich der B399 in Vossenack sind betriebsgebunden.

1.5. Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs

1.5.1. Frühzeitige Beteiligungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen in der Gemarkung Hürtgen, Flur 17 die Flurstücke 20 tlw. (Straßenverkehrsfläche), 35 tlw. (Wegeparzelle), 39, 41, 42, 54 mit einer Fläche von ca. 5,9 ha.

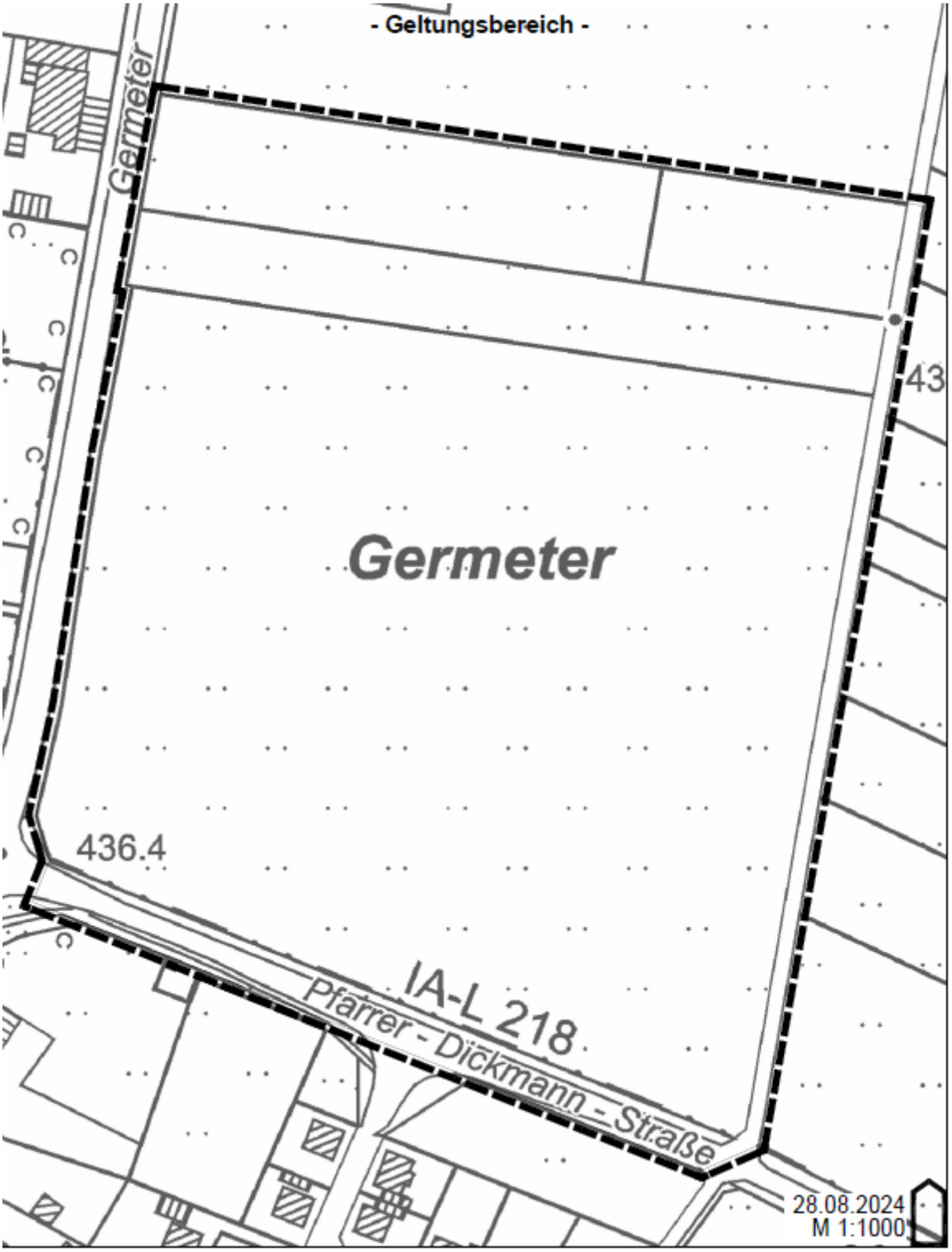


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeter“ (ohne Maßstab)

1.5.2. Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach den frühzeitigen Beteiligungen wurde der Geltungsbereich im Kreuzungsbereich der Pfarrer-Dickmann-Straße mit den Straßen „An der Wurzel“ um die Flurstück 704, 736 und 737, Flur 2, Gemarkung Vossenack erweitert, um einerseits die Aufweitung im Kreuzungsbereich um einen Linksabbieger ins Plangebiet und andererseits eine Ausgleichsfläche südlich der Pfarrer-Dieckmann-Straße planungsrechtlich zu sichern. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,2 ha.

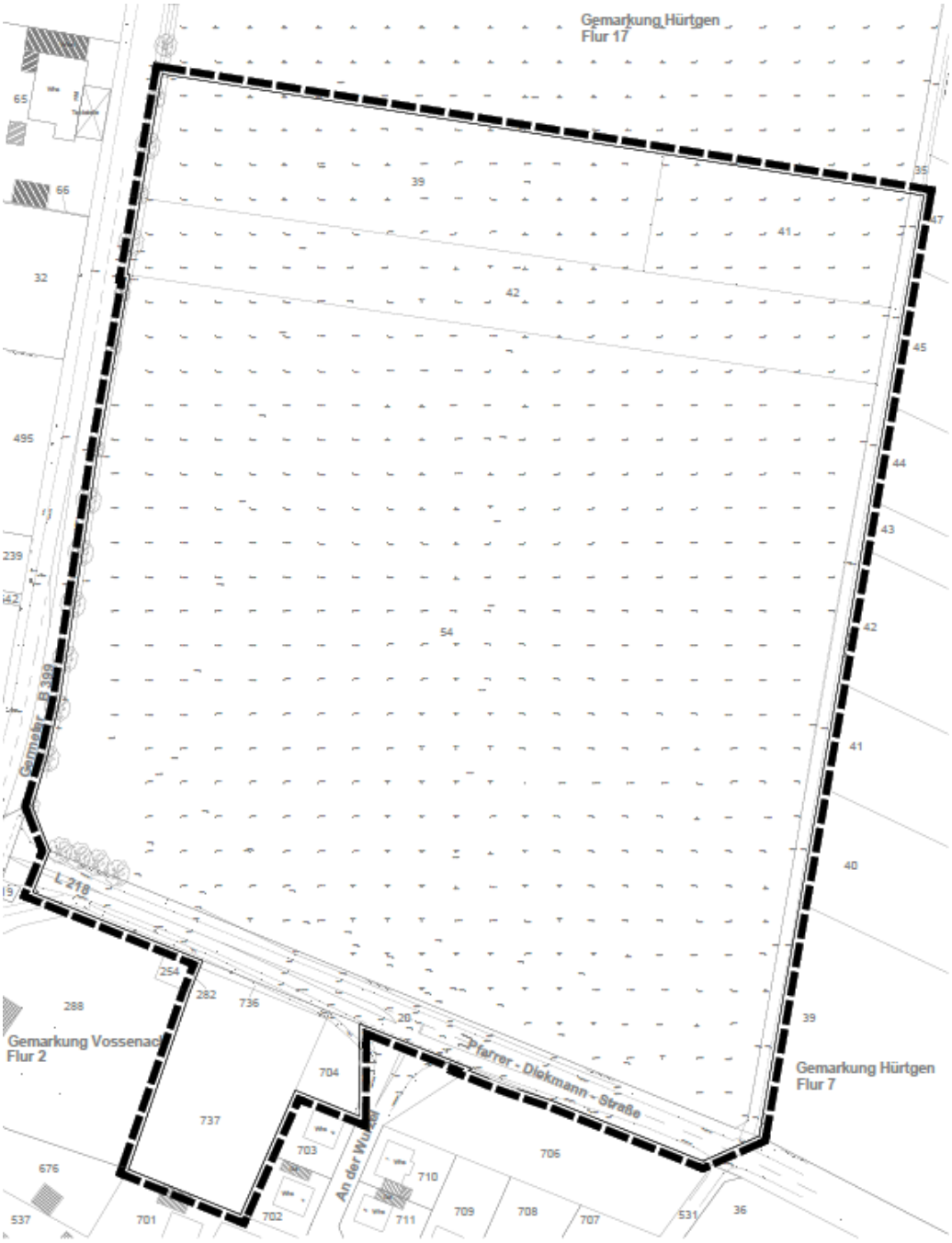


Abbildung 3: **Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeter“, Stand: Juli 2025 (ohne Maßstab)**

1.6. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan K17 „Gewerbegebiet Germeter“ im Ortsteil Vossenack aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.6.1. Frühzeitige Beteiligungen

Die frühzeitigen Beteiligungen fanden in der Zeit vom 25.11.2024 bis 06.01.2025 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind 18 Stellungnahmen zu folgenden Belangen eingegangen:

- **Bergbaurecht**: Das Planvorhaben befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Zweifallshammer“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „GEObservation Aachen“ (zu wissenschaftlichen Zwecken).
- **Immissionsschutz / Ausschluss von Betriebsbereichen**: Im Hinblick auf einen Ausschluss von Betriebsbereichen oder eine Gliederung des Bebauungsplangebietes nach störfallrechtlichen Gesichtspunkten wird auf das von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesumweltministerium (KAS) in Auftrag gegebene Rechtsgutachten "Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO" der Anwaltskanzlei Redeker/Sellner/Dahs verwiesen.
- **Immissionsschutz / Fluglärm**: Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer militärischen Flugzone.
- **Erdbebengefährdung**: Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.
- **Verkehrliche Erschließung**: Hinweise zur Ausbauplanung unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr, einer sicheren Führung der zu Fuß Gehenden und Radfahrenden. Die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt bzw. der Sinnhaftigkeit eines gemeinsamen Fuß- und Radwegs südlich der Pfarrer-Dickmann-Straße ist zu prüfen. Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz gilt für Hochbauten, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen eine Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einer Bundesstraße.
- **Entwässerungskonzept**: Die grundsätzliche Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes inkl. Rückhaltung und Vorbehandlung ist bis zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachzuweisen. Bei der Planung des Entwässerungskonzeptes sind die Ministerial-Erlasse vom 18.05.1998 und 26.05.2004 zu beachten. Das Plangebiet ist nicht in den Prognoseflächen der Netzanzeige Düren-Merken (2021) enthalten.
- **Natur und Landschaft**: Im Rahmen der Offenlage ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen und der notwendige ökologische Ausgleich nachzuweisen. Weiterhin sind verbindliche Angaben für die Schaffung und Sicherung der Ersatzflächen für drei Brutpaare der Feldlerche zu treffen.
- **Bodenschutz**: Durch die im Südkreis vorliegenden Vererzungen ist mit geogen bedingten erhöhten Schwermetallgehalten des Bodens zu rechnen.
- **Artenschutz**: Revierverluste beim Bluthänfling. Direkte Revierverluste gibt es für zwei Feldlerchenpaare im Zuge der Erschließung und indirekte Verluste durch Meidungsreaktion für mindestens ein Paar.

- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**: Im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG ist zu vermeiden, landwirtschaftliche Flächen für Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.
- **Belange der Bodendenkmalpflege**: Die Fläche liegt in einer siedlungsgünstigen Region, die nachweislich bereits in der Vorgeschichte intensiv besiedelt war, was zahlreiche Fundstellen in der Umgebung bestätigen. Die archäologische Befundsituation im Plangebiet ist durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen durch eine Fachfirma zu klären.

1.6.2. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 den Beschluss über die Veröffentlichung gem. § 3 Abs.2 BauGB gefasst. Die Verwaltung wurde ermächtigt, mit den der Vorlage beigefügten Planunterlagen die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Auf Grundlage des Abschlussberichtes zur qualifizierten Prospektion und einer weiterentwickelten Straßenplanung wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht vor der Bekanntmachung der Veröffentlichung ergänzt bzw. angepasst.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind 5 Stellungnahmen mit folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen.

- **Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Neubaugebietes/ Erholungsortes:** Gefahr, dass die Straße „An der Wurzel“ als Durchgangsstraße genutzt wird. Gefährdung der Verkehrssicherheit.
- **Immissionsschutz / Verkehrs- und Gewerbelärm:** erhöhte Lärm- und Schadstoffemission durch Feinstaub und Abgase / Lieferverkehr / Lichtverschmutzung
- **Natur- und Artenschutz:** Verlust unbebauter Flächen („Grün“) und von Räumen für Zugvögel, Reiher, Störche, Falken, Fledermäuse, Schwarzmilane, Bussarde.
- **Inanspruchnahme von Flächen südlich der Pfarrer-Dickmann-Straße**
- **Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind 22 Stellungnahmen zu folgenden Belangen eingegangen:

- **Immissionsschutz / Ausschluss von Betriebsbereichen**: Es wird angeregt, in der Planbegründung konkreter auf die Gründe für den Ausschluss von Betriebsbereichen einzugehen.
- **Immissionsschutz / Gewerbelärm**: Die vorgesehenen Emissionskontingente zur Nachtzeit liegen teils deutlich unterhalb des in Nr. 5.2.3 der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet genannten Wertes von 60 dB(A)/m^2. Weder in der Planbegründung noch im Schalltechnischen Prognosegutachten der Firma Graner + Partner GmbH (Projekt Nr. 25161 vom 14.04.2025) wird auf die in den vergangenen Jahren zur Emissionskontingentierung ergangene Rechtsprechung (u. a. Urteil des BVerwG vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7/16) eingegangen. Der Bezugspunkt sowie die Richtungssektoren für die Zusatz kontingente wurden nicht in die Planzeichnung übernommen. In den Planunterlagen wird nicht gesondert auf die unter Nr. 5 der DIN 45691 aufgeführte Relevanzgrenze eingegangen. Für den letzten Abschnitt der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 wird eine redaktionelle Überprüfung angeregt (siehe dazu auch Nr. 2.1.2 im Umweltbericht sowie Nr. 8.1 im Schalltechnischen Prognosegutachten).
- **Immissionsschutz / luftverunreinigende Stoffe**: Eine Überprüfung der Mengenangabe zu Stickoxiden wird angeregt.

- **Externe Ausgleichsmaßnahme**: Durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen ist eine Betroffenheit der durch die Open Grid Europe GmbH verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen.
- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**: Die Flächeninanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu bewerten, zumal landwirtschaftliche Nutzflächen grundsätzlich eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource darstellen.
- **Verkehrliche Erschließung**: Die Führung für Fußgänger ist aus Sicht des Fachamtes des Kreises Düren nicht nachvollziehbar, Gehwegbreiten sind zu gering. Den Pollern am Wirtschaftsweg kann nicht zugestimmt werden.
  Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass für die Realisierung der Straßenbaumaßnahmen der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Hürtgenwald und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, erforderlich ist. Mit den Straßenbaumaßnahmen oder der Realisierung der Bebauungsplangebietes darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.
- **Berücksichtigung des Schutzguts „Kulturelles Erbe“:** Verweis auf den Eintrag in KuLaDig: NS-Zwangsarbeiterlager Vossenack.

Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keinen Änderungen der Planinhalte bzw. weitergehendem Untersuchungsbedarf. Zu einigen Punkten wurde die Begründung ergänzt. Die textliche Festsetzung 1.1.1 wurde redaktionell angepasst (letzter Absatz). Die Abwägungsvorschläge sind in Tabellen und im Beteiligungsportal dokumentiert. Über die Abwägungsvorschläge beschließt der Rat im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

2. Planungsvorgaben

2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt. Nur ein untergeordneter Teil im Bereich des Kreuzungspunktes B399/L218 ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ festgelegt.

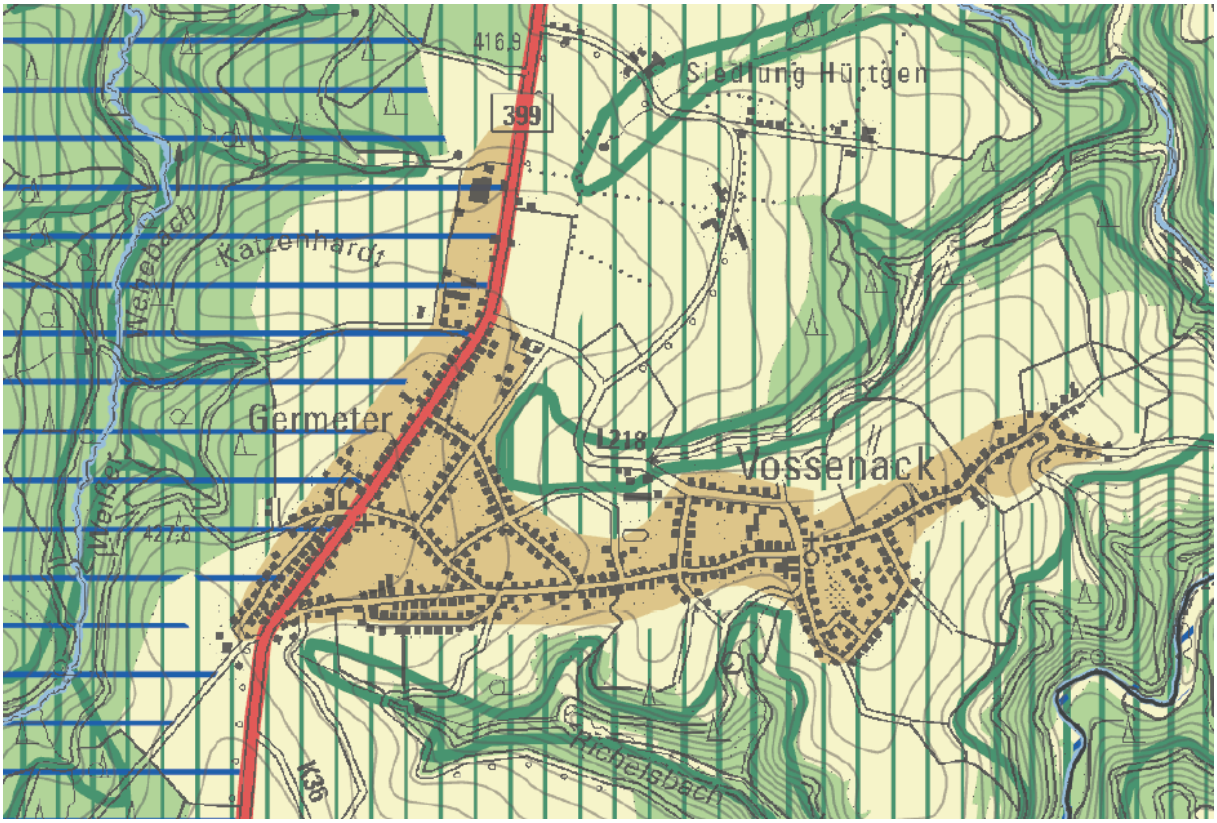


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Stand September 2025). Quelle: Bezirksregierung Köln.

2.2. Flächennutzungsplan

Mit Schreiben vom 17.10.2019 stellte die Gemeinde die landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit Schreiben vom 21.01.2020 hat die Bezirksregierung (Dezernat 32) mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt geltenden Regionalplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Mit Blick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren wurde u. a. auf eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hingewiesen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB ist erforderlich, da keine Planungsalternativen bestehen (siehe Kapitel 1.4). Das ist auch Ergebnis eines durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit am 09.06.2022 beschlossenen Baulandentwicklungskonzeptes.

Im durch den Regionalrat beschlossenen Regionalplan-Entwurf (Dezember 2021) war der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vollständig als GIBflex festgelegt und insoweit als Siedlungsraum berücksichtigt. Im Rahmen der Beteiligung zum Regionalplan-Entwurf hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der geplanten gewerblichen Flächen innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs möglich ist und der Deckung endogener wie regionaler Bedarfe dient.

Im durch den Regionalrat am 11.07.2025 beschlossenen (am 29.10.2025 in Kraft getretenen) Regionalplan liegt das Plangebiet fast vollständig innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs.

Der abschließende Beschluss über die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.07.2025 durch den Rat der Gemeinde Hürtgenwald gefasst. Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit Schreiben vom 22.08.2025 mit redaktionellen Auflagen. Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 02.09.2025 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Hürtgenwald (2010) des Kreises Düren, der hier ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hochfläche im Bereich Vossenack" festsetzt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Landschafsplan Hürtgenwald – Entwicklungs- und Festsetzungskarte

Westlich liegt das Naturschutzgebiet (NSG 2.1-4) „Wehebachtalsystem mit Nebenbächen“ bzw. FFH-Gebiet „Wehebachtäler und Leyberg“ und östlich das Naturschutzgebiet (NSG 2.1-7) „Kalltal und Nebentäler“.

Durch die Rechtskraft des Landschaftsplans Hürtgenwald wurde die Verordnung des NSG "Ehemaliger Steinbruch Kallbrück und Peterbach" (DN-032K") aufgehoben. Die Abgrenzung wurde in das NSG-"Kalltal und Nebentäler" (DN-026) (LP) übernommen (Juni 2014).

Gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG hat der Kreis Düren aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege seien im nachfolgenden Bauleitplanverfahren einzustellen (Kreis Düren, Amt für Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 20.11.2019). Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte das Umweltamt des Kreises Düren als Träger der Landschaftsplanung mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

2.4. Wasserschutzzonen

Nach der ~~bis zum 31.12.2019 gültigen~~ ordnungsbehördlichen Verordnung vom 27.10.2025, in Kraft getreten am 29.12.2025 für das Wasserschutzgebiet der Wehebachtalsperre liegt das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet.

Westlich der B 399 ist die Wasserschutzzone III des Trinkwassergewinnungsgebietes „Wehebachtalsperre“ festgesetzt.

2.5. Bodenschutz

2.5.1. Altlastenverdachtsflächen

Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren liegen keine konkreten Erkenntnisse für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

2.5.2. Schutzwürdige Böden

In einigen Bereichen des Plangebietes liegen gemäß der Kartierung der schutzwürdigen Böden in NRW 1: 50.000 – dritte Auflage – Böden vor, die hohe bzw. sehr hohe Funktionserfüllung aufweisen. Es handelt sich hierbei u. a. um Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole oder Auenböden) mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe.

Diese Böden tragen maßgeblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushalts zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern bei. Weiterhin besitzen sie ein hohes Nährstoffangebot und speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m² beanspruchen, kann die jeweilige Genehmigungsbehörde nach § 4 Absatz 5 BBodSchV n.F. im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung verlangen. Über das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren entschieden.

3. Bestand

3.1. Landwirtschaftliche Fläche

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Grünlandflächen und ist unbebaut. Das Gelände besitzt ein leichtes Gefälle zu allen Seiten und liegt zwischen 134,50 m und 133 m ü. NHN.

Entlang der B 399 stockt eine Baumreihe mit Eichen mittleren Alters. An der Pfarrer-Dickmann-Straße Ecke B 399 stocken einige mittelalte Buchen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der freien Strecke der B 399, Abschnitt 19 „Germeter“ und nördlich der freien Strecke der L 218, Abschnitt 1 „Pfarrer-Dickmann-Straße“. Die Anbauverbotszone

in einem Abstand von 20 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße wird berücksichtigt (siehe Kap. 4.3).

Die Verkehrsbelastung beträgt auf der B 399 (außerhalb der Ortsdurchfahrt) an Werktagen 6.438 Kfz/d (Zählung 2021, Quelle: Straßeninformationsdatenbank Nordrhein-Westfalen, NWSIB-online, zuletzt abgerufen am 29.04.26). Entlang der B 399 wird ein Radweg auf der westlichen Seite geführt. Täglich benutzen durchschnittlich 35 Radfahrer den Radweg (Zählung 2015). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt und es ist ein Überholverbot angeordnet.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Beschränkung des Emissionsverhaltens
Aufgrund der räumlichen Nähe zu südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden, gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen soll das Emissionsverhalten zulässiger Gewerbebetriebe planungsrechtlich beschränkt bzw. zoniert werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Umsetzung dieses Ziels durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im südlichen Teil des Plangebietes und eines Gewerbegebietes (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) im nördlichen Teil des Plangebietes, die jeweils an die Bauflächendarstellungen westlich der Bundesstraße B399 anknüpfen. Damit wird erreicht, dass vorhandene und geplante Wohnnutzungen gem. dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG vor unzulässigen Immissionen geschützt werden können.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird die auf FNP-Ebene vorbereitete Zonierung der Art der baulichen Nutzung aufgenommen und weiter konkretisiert.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Kleinhau sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zusätzlich soll dadurch gewährleistet werden, dass die Flächen insbesondere Handwerksbetrieben und (produzierendem) Gewerbe zur Verfügung steht.

Ausschluss von Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe").

Auch innerhalb des Plangebietes sollen keine Betriebsbereiche nach § 3a BImSchG aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sein. Der Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG wird textlich festgesetzt.

4.1.1. Mischgebiete (MI)

Im Übergang zum südlich der Pfarrer-Dickmann-Straße vorhandenen Wohngebiet „Germeter / An der Wurzel“ sollen Mischgebiete entwickelt werden.

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ (§ 6 BauNVO). Dazu gehören beispielsweise das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- /Gewerbebetriebe, Dienstleistungen/Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe (bis maximal 800 m² Verkaufsfläche), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Für die Einordnung einzelner Betriebe in die Kategorie „das Wohnen nicht wesentlich störend“ gilt grundsätzlich eine typisierende Betrachtung; es kommt primär darauf an, welchen Störgrad die jeweilige Betriebsart typischerweise hat.

Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen müssen bezogen auf das jeweilige Baugrundstück gleichwertig und gleichgewichtig realisiert werden. Es ist es zum Beispiel möglich, über einem gewerblich genutzten Erdgeschoss, Wohnungen zu errichten, sofern der Anteil der Geschossfläche Wohnen den Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche nicht maßgeblich übersteigt.

4.1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Die geplanten Gewerbegebiete sollen insbesondere mit Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung (innerhalb WA bzw. MI) gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert bzw. in ihrem Emissionsverhalten beschränkt werden. Deshalb werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt (BVerwG vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7/16).

Das zulässige Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten geregelt. Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgte auf Basis der DIN 45691 ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente wird sichergestellt, dass die von der Gesamtheit aller zulässigen Anlagen emittierten Schallpegel an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten.

Im schalltechnischen Prognosegutachten wird dokumentiert, dass die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß Ziffer 5 der DIN 45691:2006-12 erfolgt. In Ziffer 5 steht ergänzend: "Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet."

Für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung legt die DIN 18005 Anhaltswerte von $L_{wA''}$ = 60 dB(A) je m² fest.

Im Tageszeitraum können innerhalb der festgesetzten GEe unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe realisiert werden. Im Nachtzeitraum sind gewerbliche Nutzung nur unter Berücksichtigung einer schalltechnisch optimierten Planung möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen können in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren in Ansatz gebracht werden, um die Einhaltung der zulässigen Emissionen sicherzustellen.

Jedem Betrieb bleibt die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln eine Überschreitung seines Kontingents verhindert wird.

Da es kein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung bzw. kein Teilgebiet, das jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb im Tag- und Nachtzeitraum ermöglicht, aus Gründen des Lärmschutzes im Plangebiet nicht geben kann, macht die Gemeinde von einer baugebietsübergreifenden Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch. In der Ortslage Horm sind

innerhalb des BP H1 eingeschränkte Industriegebiete und Gewerbegebiete festgesetzt, die eine uneingeschränkte Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe ermöglichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten jeweils durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Bezüglich der Höhe baulicher Anlagen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden maximale Höhen baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des obersten Dachabschlusses (bspw. First, Attika).

Wenn beispielsweise Flachdächer unter Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgebildet werden, und eine optimale Ausrichtung von Photovoltaikelementen nur durch eine Schrägaufstellung zu erreichen ist, darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um bis zu 1,0 m überschritten werden. Diese Regelung gilt für alle Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

4.2.1. Mischgebiete (MI)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten durch die Grundflächenzahl 0,6 (GRZ 0,6), die Geschoßflächenzahl 1,2 (GFZ 1,2) und eine maximale Höhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe oben). Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen entsprechen ca. 10 Meter über Gelände.

Die Grundflächenzahl entspricht dem für Mischgebiete festgelegten Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,6. Die Grundflächenzahl schränkt die Ausnutzung der festgesetzten überbaubare Fläche ein (siehe Kapitel 4.3).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in den Mischgebieten die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Durch diese Festsetzung kann in den Mischgebieten eine genauso hohe Versiegelung wie in den festgesetzten Gewerbegebieten entstehen. Eine höhere städtebauliche Dichte vermeidet eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen an anderer Stelle. Mögliche negative Auswirkungen werden durch randliche Begrünungsmaßnahmen gemindert.

4.2.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8), die Geschossflächenzahl 2,4 (GFZ 2,4) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb festgesetzt werden (siehe oben). Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen entsprechen ca. 15 Meter über Gelände.

Die geplante Grundflächenzahl entspricht dem für Gewerbegebiete festgelegten Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO von 0,8. Die Grundflächenzahl schränkt die Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche ein (siehe Kapitel 4.3).

4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im GEe1 und MI 1.1 liegen außerhalb der Anbauverbotszone der westlich angrenzenden Bundesstraße B399 (20 Meter breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand). Bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs) sind innerhalb der Anbauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz -FStrG). Die Anbauverbotszone innerhalb des Plangebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt (siehe TF 1.6, M1), um die bauliche Nutzung der Anbauverbotszone planungsrechtlich auszuschließen.

Innerhalb der 40 Meter Anbaubeschränkungszonen zu Bundesstraßen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG). Diese Regelung gilt gem. § 9 Abs. 7 FStrG nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Zum Fahrbahnrand der Pfarrer-Dickmann-Straße (Landesstraße 218) halten bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 10 Metern ein.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gem. § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese Regelung gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Um eine hohe Flexibilität für die Anordnung von baulichen Anlagen zu ermöglichen, sollen die außerhalb der Anbauverbotszone bzw. von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB verbleibenden Flächen innerhalb der Baugebiete grundsätzlich als überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Flächen innerhalb der Baufenster können sowohl für bauliche Anlagen als auch befestigte Hof- und Lagerflächen genutzt werden. Die innerhalb der Baugebiete festgesetzte Grundflächenzahl (mit zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten) muss bezogen auf das jeweilige Baugrundstück eingehalten werden, so dass jeweils mindestens 20% nicht überbaute bzw. versiegelte Flächen verbleiben.

4.4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden. Der geplante Kreuzungspunkt mit der Landesstraße liegt im Bereich der Einmündung der Straße „An der Wurzel“. Die Ausbildung des Kreuzungspunktes befindet sich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Für die Realisierung der Straßenbaumaßnahmen ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Hürtgenwald und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, erforderlich. Mit den Straßenbaumaßnahmen oder der Realisierung der Bebauungsplangebietes darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Ausgehend vom Kreuzungspunkt mit der Landesstraße L218 teilt eine Erschließungsstraße (Planstraße A) das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung in ca. 75 Meter tiefe Baugebiete angrenzend an die B399 und bis zu 125 Meter tiefe Baugebiete östlich der Planstraße, die mittelfristig Richtung Norden weitergeführt werden könnte.

Um auch innerhalb der tieferen Baugebiete Teilflächen von 2.500 – 3.000 m² bilden zu können, ist vorgesehen die Planstraße B in einem Ring bis zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg zu führen.

Der Wirtschaftsweg wird in die Planstraße B bzw. in die Notzufahrt östlich des geplanten Regenrückehaltebeckens integriert. Bis zum Endausbau kann die Verbindung als Wirtschaftsweg erhalten bleiben.

4.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, ist die ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in den Bosselbach geplant. Für eine gedrosselte Einleitung ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, das innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche realisiert werden kann (siehe Kap. 5.3).

4.6. Private Grünflächen

Die Flurstücke 704, 736 und 737 sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, um einerseits sinnvoll an den rechtswirksamen Bebauungsplan K12 „Germeter“ anzuschließen und andererseits, um interne Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

Auf rd. 2.365 m² (A1) kann innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Obstwiese neu angelegt werden.

Auf dem Flurstück 704 (Fläche = 367 m²) setzt der Bebauungsplan K12 bereits Flächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB fest. Aufgrund der Erschließungsplanung – Einmündung Planstraße auf Pfarrer-Dickmann-Straße – verschiebt sich die bisher festgesetzte Straßenbegrenzungslinie geringfügig nach Süden. Es verbleibt eine Fläche von 339 m² (A2), die entsprechend ihrer bisherigen Festsetzung als Maßnahmenfläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten bleibt.

4.7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen, da die Festsetzung überbaubarer Flächen ausreichend groß bemessen ist. Einfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, da die überbaubaren Flächen nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen anschließen.

4.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

<u>Randliche Eingrünung (M1, M2 und M3)</u>

Im Bereich der Anbauverbotszone zur B399 bzw. in einem mindestens 8 Meter breiten Bereich nördlich an die Pfarrer-Dickmann-Straße sowie in einem mindestens 10 Meter breiten Bereich am östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Sie dienen der randlichen Eingrünung und sichern zusätzlich, dass insbesondere die Anbauverbotszone zur Bundesstraße nicht bebaut werden kann.

Durch eine regelkonforme Bepflanzung dieser Bereiche entsprechend RAL Ziffer 7.12 bzw. RASt Kap. 7.3 sowie der Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau -RLBP- und der Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau -ELA- können sowohl eine mögliche Blendwirkung als auch gefährliche Anprallhindernisse verhindert werden.

Die Freihaltung von Sichtfeldern im Bereich des geplanten Knotenpunktes mit der Pfarrer-Dickmann-Straße wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und mit Straßen.NRW abgestimmt.

Für Ein-/Ausfahrten auf Baugrundstücke und Feuerwehraufstellflächen dürfen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen bis maximal 3 % bezogen auf das jeweilige Baugrundstück in Anspruch genommen werden. Bezogen auf ein 2.000 m² großes Grundstück entspricht das einer Flächen von maximal 60 m². Eine Querung der Maßnahmenfläche M3 mit einer Tiefe von 10 Metern erlaubt eine Ein-/Ausfahrt von 6 Meter Breite.

Die Pflanzmaßnahmen M1 – M3 sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der nächstgelegenen Planstraße anzulegen.

Straßenbäume
Innerhalb der Planstraßen A und B sind mindestens 16 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen können abschnittsweise entsprechend dem Baufortschritt umgesetzt werden. Die im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bäume können erst angepflanzt werden, wenn die Ringerschließung vollständig hergestellt ist. Grundsätzlich können die festgesetzten Baumstandorte verschoben werden, falls es im Zuge der Umsetzung erforderlich werden sollte. Die Baumbeete müssen eine Mindestgröße von 7 m² aufweisen.

Dachbegrünung
Flachdächer müssen mindestens extensiv begrünt werden. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung ≤ 5°.

Wo die gewählte Dachneigung eine Dachbegrünung zulässt, ist diese entsprechend der Festsetzung umzusetzen. Diese Maßnahme dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet und verbessert das Mikroklima.

Begrünung unterirdischer Gebäudeteile
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind grundsätzlich auch unterirdische Gebäudeteile (einschließlich Tiefgaragen) zulässig. Soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind sie entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Diese Maßnahme dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet und verbessert das Mikroklima.

4.9. Gestalterische Festsetzungen

Einfriedungen
Künftige Baugrundstücke dürfen nur mit Hecken oder Zäunen mit hinterpflanzten Hecken eingefriedet werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung ergänzender Begrünungen des Baugebiets.

Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist ein berechtigtes Interesse sich ansiedelnder Gewerbebetriebe. Durch die einschränkenden Festsetzungen – „nur an der Stätte der Leistung“ und „nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante“ – soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Schallschutz

Es wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten durch Graner+Partner Ingenieure (14.04.2025) erstellt, um sicherzustellen, dass schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld künftig nicht durch unzulässigen Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) beeinträchtigt werden.

5.1.1. Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung von Straßenverkehrsgeräuschen wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 19) durchgeführt, amtlich bekannt gemacht durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur am 31.10.2019.

Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt und durch das "Verkehrsgutachten für die Erschließung des Gewerbegebietes "Germeter" in Hürtgenwald-Vossenack" (BSV Aachen, April 2025) dokumentiert.

Die höchsten Einwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche sind im westlichen Bereich des Plangebiets, im Nahbereich der B399 zu erwarten. Hier liegen im Bereich der geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) während des Tageszeitraumes und 53 dB(A) während des Nachtzeitraumes vor. In den festgesetzten Gewerbegebieten werden die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts eingehalten. In den festgesetzten Mischgebieten werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts um maximal 3 dB(A) überschritten. Hier werden in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Im zentralen Plangebietsbereich sind geringere Beurteilungspegel tags und nachts zu erwarten, so dass die Orientierungswerte für Misch- und Gewerbegebiete in großen Teilen unterschritten, also eingehalten werden.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer militärischen Flugzone.

Der militärische Flugplatz Nörvenich hat einen Lärmschutzbereich, der durch eine Rechtsverordnung festgelegt ist, um die Bevölkerung vor Fluglärm zu schützen. Dieser Bereich umfasst zwei Tag-Schutzzonen und eine Nacht-Schutzzone, die durch bestimmte Verbindungslinien definiert sind. Innerhalb dieser Zonen gibt es Regelungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls Bauverboten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des oben beschriebenen Lärmschutzbereiches. Daher ist hier kein Fluglärm zu berücksichtigen.

Auswirkungen im Umfeld

An den nächstgelegenen Wohnnutzungen werden die Beurteilungspegel durch den planbedingten Straßenverkehr tagsüber und nachts maximal um 1,7 dB erhöht. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden jedoch weiterhin unterschritten, also eingehalten.

5.1.2. Gewerbelärm

Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass bei vollständiger Belegung der Flächen im Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Nutzungen im Bebauungsplangebiet hervorgerufen werden.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente LEK inkl. Zusatzkontingenten in d(B)A/m² Fläche des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz umgesetzt werden.

5.2. Umweltbelange

Für die Planung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

Für die Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Germeter“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 14.12.2020) erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zusätzlich eine eigenständige Artenschutzprüfung erstellt (Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, 31.07.2025).

Im Zuge einer Datenrecherche und einer Brutvogelkartierung des Geländes wurde das Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt. Brütende Feldlerchen kommen auf der Fläche und in ihrer direkten Umgebung vor. Darüber hinaus wurden in direkt angrenzenden Gehölzen zwei Reviere des Bluthänflings nachgewiesen. Star und Turmfalke sind Brutvögel (bzw. Brutverdacht) in der Siedlung. Die Grünlandfläche ist Teil ausgedehnter Nahrungshabitatflächen. Der Silberreiher kommt im Winterhalbjahr auf den Wiesen vor.

Das Potenzial für Fledermäuse ist eher gering. Hinweise auf Fledermausquartiere gibt es nicht. Um Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen vollständig auszuschließen, müssen Gehölze, wenn nötig, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also zwischen dem 01.11. und dem 28.02. eines Jahres entnommen werden. Vorab ist eine Überprüfung zu empfehlen, ob solche Strukturen vorhanden sind. Aktuell sind Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen ausgeschlossen, da keine Gehölze zur Umsetzung der Maßnahme beseitigt werden müssen.

Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.-30.09. eines Jahres) ausgeschlossen werden.

Der Störungstatbestand ist am hiesigen Standort für die Feldlerche nicht auszuschließen; Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind sowohl direkt (2 Reviere) als auch indirekt (1 Revier) betroffen.

Zur Vermeidung des Tatbestandes der (direkten und indirekten) Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Feldlerche notwendig. Das LANUV NRW beschreibt geeignete Maßnahmen auf seiner Internetseite. Die Flächengröße ist für den Verlust dreier Reviere je nach Eignung und Art der Maßnahme mit 1,5 - 3 ha anzusetzen. Bewährt haben sich Mischflächen aus sich selbst begrünenden, einjährigen Brachen und lockeren Leguminoseneinsaaten.

Die Gemeinde Hürtgenwald verfügt nach derzeitigem Stand über keine geeigneten Flächen in der Feldflur, so dass auf externe Maßnahmen über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zurückgegriffen werden muss.

Mit Revierverlusten des Bluthänflings ist nicht zu rechnen, wenn die Gärten der Wohnhäuser erhalten bleiben. Ansonsten wären zum Ausgleich entsprechende Gehölzpflanzungen notwendig. Sollten Gehölze entfernt werden müssen, so sind diese erneut auf Fledermausquartiere hin zu überprüfen. Bei Bedarf muss Ersatz in Form von Baumhöhlenkästen geschaffen werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Es wurde eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 113.761 Punkten.

Der externe Ausgleich erfolgt als multifunktionale Maßnahme auf der CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche. Es wird auf eine externe Maßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in Heimbach mit einer Größe von 2,9484 Hektar zurückgegriffen. Hier wurde eine Intensivackerfläche zu Extensivgrünland umgewandelt.

5.3. Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel Rur (WVER), dem Kreis Düren und der Gemeinde Hürtgenwald erarbeitet (MR Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2025).

Die Entwässerung im Gewerbegebiet erfolgt entsprechend der vorgelegten Planung im Trennsystem. Eine Versickerung ist nach vorliegendem Bodengutachten nicht möglich.

Das Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Bosselbach abgeleitet werden. Die Einleitstelle in den Bosselbach erfolgt in der Ortslage Vossenack hinter dem Regenüberlaufbecken Bosselbach (RÜB). Die Ablaufleitung aus dem Regenrückhaltebecken (RRB) wird entlang der L218 und über einen Wirtschaftsweg zur Ortslage geführt.

Für das Gewerbegebiet Germeter und das RÜB Bosselbach ist eine gemeinsame Oberflächenwasserbehandlung (geplanter Retentionsbodenfilter des WVER) vorgesehen und grundsätzlich unter den Beteiligten vereinbart.

Im Plangebiet kann deshalb auf die Planung einer Oberflächenwasserbehandlung mittels Regenklärbecken verzichtet werden. Im Plangebiet wird ein Rückhaltebecken hergestellt, welches vom WVER mit einem Volumen von 2.700 m³ bei einem Abfluss von 80 l/s für ein 100-jähriges Regenereignis berechnet wurde.

5.4. Verkehrliche Erschließung

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung (BSV, April 2025) erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung im Analysefall wurde am 29. August 2024 eine Verkehrszählung durchgeführt. Mit videobasierten Verkehrserfassungssystemen wurde an den Knotenpunkten (KP) B399/L218 und L218/An der Wurzel eine Knotenstromzählung über 24 Stunden durchgeführt.

Bis zum Prognosehorizont 2035 sind in der näheren Umgebung keine Bauvorhaben projektiert, die zu berücksichtigen wären. Auf Grundlage vorhandener Zähldaten aus den Jahren 2010, 2015 und 2021 wird für die allgemeine Verkehrsentwicklung eine Stagnation als worst case-Annahme unterstellt. Der Prognose-Nullfall entspricht dem Analysefall.

Im Planfall wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen ermittelt und auf das Straßennetz umgelegt, um das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die neuen Entwicklungen zu berechnen. Insgesamt resultieren aus der geplanten Nutzung 1.203 Kfz-Fahrten. Zur vormittäglichen Spitzenstunde von 7:00 Uhr bis 8:00 Uhr ergeben sich 11 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 110 Kfz-Fahrt im Zielverkehr, in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr 80 Kfz-Fahrten im Quell- und 15 Kfz-Fahrten im Zielverkehr.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich sowohl am Knotenpunkt Germeter (B 399)/ Pfarrer-Dickmann-Straße als auch am Knotenpunkt Pfarrer-Dickmann-Straße/ An der Wurzel in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde für den Kfz-Verkehr die Qualitätsstufe A (QSV A) ergibt. Es liegt sowohl im Bestand als im Prognose-Nullfall 2035 eine sehr gute Verkehrsqualität vor.

5.5. Bodendenkmal

Da im Nahbereich des Plangeländes römische Befunde und Funde bekannt sind, wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine qualifizierte Prospektion innerhalb des Plangebietes gefordert.

Es liegt ein Konzept für eine qualifizierte Prospektion zum Antrag auf Grabungserlaubnis nach § 15 DSchG NRW vor. Das Plangebiet wurde ~~soll~~ vor der Prospektion umgebrochen. Der Rahmen einer qualifizierten Prospektion sieht geologische Sondagen, eine Begehung und archäologische Sondagen vor. Die Arbeiten wurden ~~können~~ nach Erhalt der Grabungsgenehmigung durchgeführt.

Die qualifizierte Prospektion wurde am 17.09.2025 durch das Anlegen von Geosondagen begonnen, am 24.02.2026 fand eine Begehung statt, bei der ein Tegulafragment gefunden wurde.
Vom 16.03.2026 bis zum 18.03.2026 wurden 22 Sondagen im standard grid-Verfahren angelegt, bei denen jedoch keinerlei archäologisch relevanten Befunde angetroffen wurden.

Im Rahmen der archäologischen Prospektion wurde aufgrund der Vorfunde der Fokus auf römisches Kulturgut gelegt, gleichwohl wurde alles Relevante dokumentiert und untersucht. Auf dem Gelände wurden im Südwesten die Reste eines Gebäudes dokumentiert, welches allerdings nachkriegszeitlich datiert wird. Es besaß eine Schranke und eine größere Säge - vermutlich ein kleiner Handwerksbetrieb.

Zusammenhänge mit einem westlich der Straße Germeter vermuteten Standort eines NS-Zwangsarbeiterlagers Vossenack (Eintrag in KuLaDig) können nicht abgeleitet werden.

6. Flächenbilanz

Planinhalte	**Fläche (m²)**	**davon überbaubar in m² (%)**	**davon Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in m² (%)**
MI 1.1	9.538	5.362 (56 %)	3.297 (35 %)
MI 1.2	3.834	2.628 (68 %)	401 (10,5%)
GEe 1	11.652	7.817 (67 %)	2.534 (22 %)
GEe 2	19.060	15.726 (82 %)	1.483 (8 %)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11.256	-	-
Entsorgungsfläche RRB	3.923	-	613 (15,6 %)
Private Grünfläche	2.704	-	-
Plangebiet gesamt	**61.966**		

Der Umweltbericht wird als **TEIL 2: UMWELTBERICHT** ein eigenständiger Teil der Begründung.

Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Prüfung (FNP), Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 14.12.2020

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan K17 „Gewerbegebiet Germeter“, Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, 31.07.2025

NBG „GE Germeter“ – Baugrunderkundung – Hydrogeologische Untersuchung – Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz (GTU Müller), 11.12.2024

Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, 14.04.2025

Verkehrsgutachten für die Erschließung des Gewerbegebietes „Germeter“ in Hürtgenwald-Vossenack, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, April 2025

Abschlussbericht / Negativmeldung, qualifizierte Prospektion, Archäologie Team Troll, 19.03.2026

Entwässerungskonzept Gewerbegebiet „Germeter“ in Vossenack in der Gemeinde Hürtgenwald, Juni 2025

> Ausführung – Kanalisation Erschließung GE Germeter, Vossenack, Lageplan 01, I. Bauabschnitt, K01a, Projekt Nr. 2024/697, Mai 2025 (Index a vom 06.01.26)
>
> Ausführung – Kanalisation Erschließung GE Germeter, Vossenack, Lageplan Regenwasserablaufleitung, RRB Germeter zum Bosselbach, K02, Projekt Nr. 2024/697, Mai 2025

Ausführung – Straßenausbau Erschließung GE Germeter, Vossenack, Lageplan 01, I. Bauabschnitt, S01b, Projekt Nr. 2024/697, Mai 2025 (Index b vom 29.04.26)

Ausführung – Straßenausbau Erschließung GE Germeter, Vossenack, Lageplan 02, I. Bauabschnitt, S02c, Projekt Nr. 2024/697, Mai 2025 (Index c vom 29.04.26)