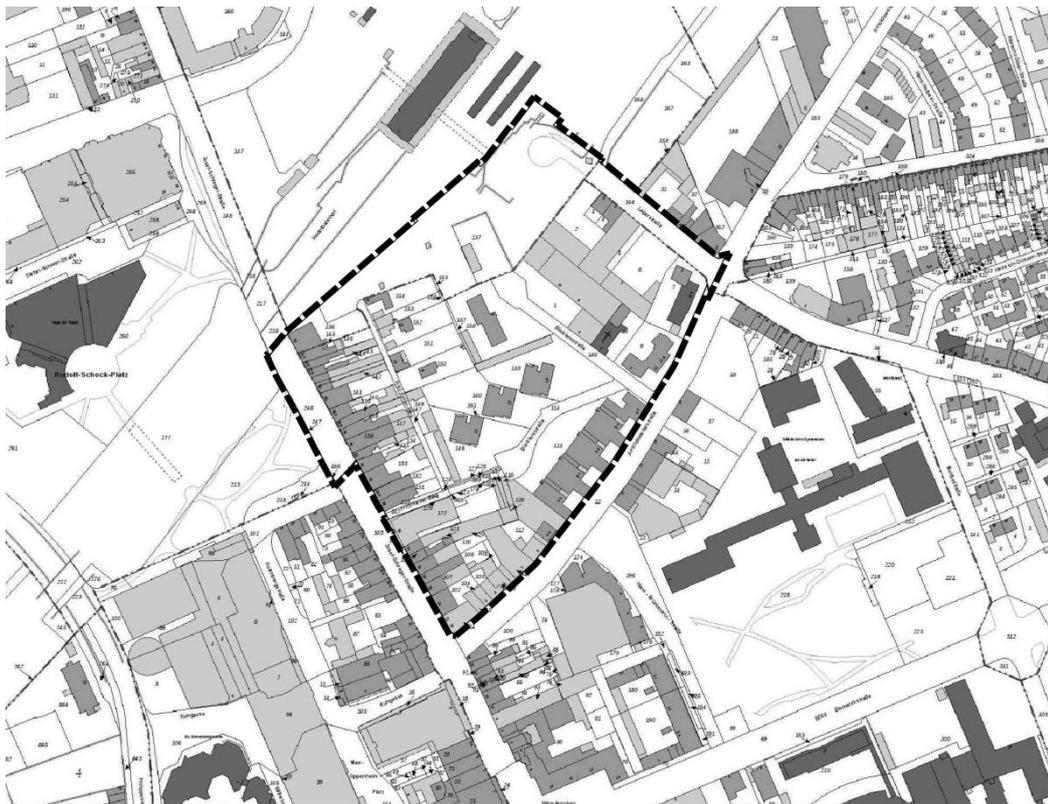


STADT DÜREN



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum **Bebauungsplan Nr. 1 / 377**

„Südliches Bahnquartier zwischen
Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“
(Fritz - Keller - Weg)



© tim online / GeoBasisNRW
Übersichtsplan ohne Maßstab

INHALT

STADT DÜREN	1
1. Ziel der Bebauungsaufstellung	2
2. Verfahrensablauf	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung	5
5.1 Weitere Änderungen nach der Offenlage	6
6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
7. Verfahrensabschluss	7

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung ist es, den Innenbereich Fritz - Keller - Weg und Bücklersstraße (südlich Bahn) städtebaulich zu ordnen und über eine Umstrukturierung einer neuen Funktion zuzuführen: Über klare Raumkanten soll eine direkte Verbindung zwischen dem südlichen Bahnhofsausgang und der Josef - Schregel - Straße geschaffen werden. Diese würde nicht nur den heute unattraktiven Innenbereich planerisch ordnen, sondern durch die optimierte Anbindung auch wieder vermehrt Fußgängerströme über die Josef - Schregel - Straße leiten.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes getroffen. Hierbei werden insbesondere die

- Erschließung,
- überbaubaren Grundstücksflächen,
- Höhenabwicklungen im Gelände und der Bebauung,
- Kubatur der Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandes

betrachtet.

2. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 04.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/377 „Südliches Bahnhofquartier zwischen Josef-Schregel-Straße und Lagerstraße“ (Fritz-Keller-Weg) in Düren beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 einschließlich durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2016.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2018. Aufgrund einer Änderung des Plankonzeptes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2019 erneut zu den aktualisierten Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im selben Schreiben über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Diese fand im Zeitraum vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 einschließlich statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/377 „Südliches Bahnhofquartier zwischen Josef-Schregel-Straße und Lagerstraße“ (Fritz-Keller-Weg) in Düren vorgebrachten Stellungnahmen sind als Anlagen der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss wiedergegeben.

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Düren erfolgte in der Sitzung am 10.04.2019.

Verfahrensübersicht:

04.12.2014	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/377 „Südliches Bahnhofsquartier zwischen Josef-Schregel-Straße und Lagerstraße“ in Düren und Anordnung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.
17.11.2016	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per Anschreiben.
21.11.2016 - 23.12.2016	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Amtsblattausgabe am 17.11.2016
10.06.2018	vorgezogene förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Anschreiben
10.01.2019	aufgrund von Änderungen im Plankonzept erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Anschreiben
10.01.2019	Bekanntmachung der Offenlage in der Amtsblattausgabe am 10.01.2019
18.01.2019 - 18.02.2019	öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10.04.2019	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Düren

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 377 „Südliches Bahnhofsquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ in Düren, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr (Stand 02.05.2017)
- landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1 / 377 „Südliches Bahnhofsquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ in Düren, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr (Stand 16.10.2018)
- Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1 / 377 „Südliches Bahnhofsquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ der Stadt Düren am südlichen Bahnhofsquartier in Düren, ACCON GmbH (Stand 17.10.2018)
- Prognosegutachten über die Einwirkungen der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb auf die geplante Bebauung „Südliches Bahnhofsquartier zwischen Josef -

Schregel - Straße und Lagerstraße“ in Düren Bebauungsplan Nr. 1 / 377 inklusive Langemarckpark, ACCON GmbH (Stand 21.07.2017)

- 2. Prognosegutachten über die Einwirkungen der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb auf die geplante Bebauung „Südliches Bahnhofquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ in Düren Bebauungsplan Nr. 1/377 inklusive Langemarckpark auf der Basis von Messungen in den zukünftigen Baubereichen, ACCON GmbH (Stand 28.09.2018)

Das ca. 6,0 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Dürener Bahnhofes. Im Plangebiet liegen Wohn- und Gewerbegebäude. Teilbereiche dieser baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut. Die Umgebung des Plangebietes ist neben den Bahnanlagen hauptsächlich durch einen innerstädtischen Nutzungsmix aus Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandel und Büroflächen mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt.

An Umweltbelangen waren insbesondere die Belange des Schallschutzes, des Arten- / Landschaftsschutzschutzes, des Schutzes vor Erschütterungen und mit Blick auf die vergangenen Nutzungen der Bodenschutz zu beachten.

Schallschutz

Da die Josef - Schregel - Straße und die Arnoldswweilerstraße im Bereich des Plangebietes die Funktion einer Erschließungsstraße haben und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Bahntrasse Köln - Aachen verläuft, waren für das Plangebiet Lärmpegelbereiche so festzusetzen, dass an den betroffenen Fassaden eine ausreichende Schalldämmung durch die Gebäudeteile sichergestellt wird. Das schalltechnische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Innerhalb des Plangebietes werden die Lärmpegelbereiche IV bis VI nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, da die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm (Straße und Bahn) den für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse maßgeblichen Wert von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächlichen Nutzung zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionen zu treffen.

Arten- / Landschaftsschutzschutz

Planungsrelevante Arten sind nicht betroffen, daher sind artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Konflikte in Folge der zukünftigen Bebauung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, die Verbotstatbestände auslösen, sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt. Hierbei werden die vorhandenen Grünstrukturen größtenteils entfernt und neu geordnet. Um innerhalb des Plangebietes einen größtmöglichen Planungsspielraum für die zukünftige Entwicklung zu ermöglichen werden alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Diese erfolgen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Birgel, Flur 1, Flurstück 32.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden neue Grünstrukturen geschaffen. Die Qualität der Begrünung im öffentlichen Raum nimmt durch die Neustrukturierung des Plangebietes zu.

Erschütterungen

Das Prognosegutachten beziehungsweise die im Nachgang durchgeführte Erschütterungsmessung über die Einwirkungen der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb auf die geplante Bebauung sagt aus, dass keine unzulässig hohen Immissionen bezüglich Erschütterungen und sekundärem Schall in den Gebäuden auftreten werden. Bereiche, in denen besondere Maßnahmen zur Eindämmung der Erschütterungen notwendig sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden daher im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Da die Erschütterungsmessungen zwar an dem am nächsten zur Bahntrasse liegenden Baufeld, jedoch nicht flächendeckend durchgeführt wurden, wird ein Hinweis zur Erschütterungsthematik aufgenommen.

Bodenschutz

Durch die bisherigen Nutzungen im Plangebiet fanden sowohl Bodenaushubarbeiten und Aufschüttungen statt, die die natürliche Geländegestalt erheblich verändert haben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Boden nur noch wenige natürliche Bestandteile aufweist.

Im Bereich der Planung befinden sich darüber hinaus Altlastenstandorte, potenzielle Altstandorte und Altablagerungen beziehungsweise Altlastverdachtsflächen. Um diese Flächen zu dokumentieren wurde auf die vorhandenen Unterlagen des Kreises und der Stadt zurückgegriffen. Die relevanten Aussagen dieser Unterlagen wurden im Kapitel 9.3.3 des Umweltberichtes zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und im Planteil entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde insbesondere auf folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Deutsche Bahn AG vom 10.07.2018

Die Deutsche Bahn wies darauf hin, dass gewidmete Bahnflächen nicht durch städtische Satzungen überplant werden können. Daher wurde für diese Flächen eine Festsetzung mit der bedingenden Wirkung getroffen, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erst gültig werden, wenn die Bahn der Entwidmung dieser Flächen zugestimmt hat. Hierdurch wird zum einen die städtebauliche Entwicklung der heutigen Bahnflächen auch nach Entwidmung dieser Flächen gesichert und zum anderen das ausdrückliche städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Düren zum Ausdruck gebracht.

- Geologischer Dienst vom 15.02.2019

Entsprechend der Stellungnahme wurden unter Hinweis „5. Erdbebenzone“ Ergänzungen zur Erdbebenzone sowie zum Baugrund aufgenommen.

- Telefonica O2 vom 08.02.2019

Gemäß der Stellungnahme wurde unter Hinweis „11. Maßnahmen bei Bauhöhenüberschreitungen im Bereich der Richtfunktrassen“ die Bauhöhe, ab der eine Beeinflussung der Richtfunktrassen nicht auszuschließen ist, von 28 m auf 27 m angepasst.

- Kreis Düren vom 14.02.2019

Bodenschutz

Gemäß der Stellungnahme wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Des Weiteren wurden in der Begründung und in den Hinweisen unter „1. Altablagerungen“ weitere Informationen zu vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und der Umgang hiermit gegeben. Der Umweltbericht wurde unter Punkt 9.3.3 ebenfalls entsprechend ergänzt.

Landschaftsschutz

Gemäß der Stellungnahme wurden die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche konkretisiert und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt. Die Maßnahmen wurden mit dem Kreis Düren (Untere Landschaftsbehörde) abgestimmt. Die geplanten Maßnahmen wurden auch in der Begründung unter Punkt 4.6 ergänzt. Die Bewirtschaftung wird vertraglich über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft gesichert.

- NABU Kreisverband Düren vom 29.01.2019

Siehe unter Kreis Düren / Landschaftsschutz

- Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. vom 15.02.2019

Siehe unter Kreis Düren / Landschaftsschutz

Die vollständigen Darstellungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sind aus den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen, welche Bestandteil der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss sind.

5.1 Weitere Änderungen nach der Offenlage

Nach der Offenlage wurde eine präzisierende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen getroffen. Danach werden Shisha - Bars innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, da zu befürchten ist, dass im Umfeld dieser Nutzungsart negative Milieubildungen entstehen können und damit verbundene Trading - Down - Effekte einhergehen. Bereits jetzt ist die Umgebung durch Trading - Down - Effekte gekennzeichnet. Zwingende Voraussetzung, um dem andauernden Trading - Down - Prozess hier entgegen zu wirken, ist der konsequente Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten und Nutzungsarten, welche ähnliche Auswirkungen verursachen können. Innerhalb des Stadtgebietes (u.a. auch innerhalb der Innenstadt) gibt es weniger empfindlichere Gebiete und damit geeignete Alternativstandorte, in denen Shisha - Bars zulässig sind.

Die Änderungen, die nach der Offenlage erfolgten, waren zum Satzungsbeschluss im Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung in roter Schrift kenntlich gemacht worden. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht notwendig, da die Änderungen keine wesentlichen Planinhalte betrafen und die Grundzüge der Planung nicht berührt worden waren. Es handelte sich lediglich um klarstellende beziehungsweise nachrichtliche Ergänzungen.

6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist es, den Innenbereich Fritz - Keller - Weg und Bücklersstraße (südlich Bahn) städtebaulich zu ordnen und über eine Umstrukturierung einer neuen Funktion zuzuführen.

Die Planung bezieht sich somit konkret auf das Quartier südlich des Bahnhofes, um diesen Bereich städtebaulich und funktional aufzuwerten. Anderweitige Standortalternativen wurden daher nicht betrachtet.

Die Maßnahmen sind Teil des Masterplanes Innenstadt. Im Rahmen des Masterplanprozesses wurden verschiedene Planungsvarianten und Alternativen diskutiert und geprüft, ehe die Entscheidung für diese Vorzugsvariante fiel. Im Vergleich zu den anderen Planungsvarianten wird mit der Vorzugsvariante ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung anzustoßen.

7. Verfahrensabschluss

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 1/377 „Südliches Bahnhofquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ (Fritz - Keller - Weg) als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Düren am 04.07.2019 ist der Bebauungsplan Nr. 1/377 „Südliches Bahnhofquartier zwischen Josef - Schregel - Straße und Lagerstraße“ (Fritz - Keller - Weg) in Kraft getreten.