

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/148 9. Änderung



„Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg,
Schweringstraße, Stresemannstraße,
Ernst-Reuter-Straße“ in Düren“

BEGRÜNDUNG



© Kreis Düren / GeoBasisNRW

Stand: Rechtskraft

Inhaltsverzeichnis:

BEGRÜNDUNG TEIL A	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Lage und Abgrenzung	4
1.2 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	5
2. ÜBERGEORDETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG	5
2.1 Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bestehender Bebauungsplan	5
3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise	6
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	6
4. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	7
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
BEGRÜNDUNG TEIL B - UMWELTBERICHT	7
1. EINLEITUNG	7
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung	7
1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen	8
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1. Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	8
2.2 Verkehr	8
2.3 Immissionen / Emissionen	8
2.4 Bewertung von Schutzgütern	9
2.4.1 Mensch	9
2.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft	9
2.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	9
2.4.4 Boden	9
2.4.5 Wasser	9
2.4.6 Luft	9
2.4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	9
2.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter	9
2.4.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9
2.4.10 Erneuerbare Energien	10
2.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
2.4.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	10
2.5 Entwicklungsprognosen	10
2.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10

2.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3.	Zusätzliche Angaben	10
3.1	Grundlagen und technische Verfahren	10
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
3.3	Zusammenfassung	11

BEGRÜNDUNG TEIL A

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Süden der Dürener Kernstadt. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 umfasst den Bereich Ernst-Reuter-Straße, Schwingstraße, einen Teil der Stresemannstraße (zwischen Dechant-Bohnekamp-Straße und Ernst-Reuter-Straße), sowie Teile des Grünen Wegs (Hausnrn. 1 bis 45 bzw. Hausnrn. 2 bis 48).

1.2 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schwingstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren wurde 1973 zur Rechtskraft gebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 1/148 wurde seinerzeit mit dem städtebaulichen Ziel aufgestellt, ein schon bestehendes Wohngebiet städtebaulich zu sichern, zu ordnen und in Teilen zu ergänzen.

Das gesamte Gebiet ist geprägt durch eine typische Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern. Obwohl der Bebauungsplan explizit keine Regelungen zu einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude trifft, sind bis 2017 im Gebiet keine Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau errichtet worden. Bislang stand hier die Eigennutzung der Immobilien als Einfamilienhaus im Vordergrund. Die Gebäude haben durch Um- und Ausbau zwar eine zeitgemäße Modernisierung erfahren, der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet blieb jedoch bewahrt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde nachgewiesen, dass das Wohngebiet in den nächsten Jahren einen Generationenwechsel erfahren wird, dem grundsätzlich auch planerisch begegnet werden sollte.

In diesem Kontext und anlässlich eines Bauvorhabens mit acht Wohneinheiten wurde die perspektivische städtebauliche Entwicklung des Gebiets diskutiert. Ziel der Stadt Düren ist es das Einfamilienhausgebiet in seinem Charakter zu bewahren. Aufgrund der Siedlungsstruktur, der Altersstruktur der Bausubstanz und der aktuellen Marktlage kann beim derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/148 nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Abbruch weiterer Einfamilienhäuser und den Bau von Mehrfamilienhäusern der Charakter des Gebietes künftig grundsätzlich verändert wird. Durch fehlende Regelungen im Bebauungsplan könnten sehr massive Baukörper, auch in der Höhenentwicklung, entstehen.

Städtebauliches Ziel, welches mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 verfolgt wird, ist es den spezifischen Charakter des Baugebietes zu wahren und für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu sichern.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes 1/148 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Düren am 26.09.2017 gefasst.

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 27.02.2018 angeordnet und erfolgte in der Zeit vom 25.06.2018 bis 20.07.2018. Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Geltungsbereich der 9. Änderung durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.09.2018 erweitert.

In der Sitzung vom 13.06.2019 wurde die öffentliche Auslegung angeordnet. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 einschließlich durchgeführt.

Rechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist der § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB „... die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden“, die hier festgesetzt wird. Die anderen rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplan (BauNVO, PlanZV) verbleiben wie in der Ursprungsfassung.

Insbesondere die maßgebliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968 ist weiterhin anzuwenden. Dementsprechend sind in statischem Bezug zum Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich der Geschossigkeit die Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung von 1970 weiter anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. ÜBERGEORDETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist der Planbereich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düren von 1999 stellt die Fläche des gesamten Wohngebiets als Wohnbaufläche dar.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 148 setzt innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung Reine Wohngebiete (WR) fest. Lediglich der westliche Eckbereich Dechant-Bohnekamp / Grüner Weg ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Grundflächen-

zahl (GRZ) ist durchgängig mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8 für die Bereiche, in denen 2 Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig sind. Im südlichen Eckbereich Mühlenweg gibt es einen kleinen Bereich mit einer eingeschossigen Bebauung und einer dementsprechend festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,5.

Für den Bebauungsplan Nr. 1/148 wurden bisher insgesamt 8 Änderungen durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs für die 9. Änderung gelten für Bereiche östlich des Grünen Wegs die 2. Änderung, die 3. Änderung und die 4. Änderungen. Hinsichtlich der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist der Bebauungsplan nie aktiv auf eine aktuelle BauNVO umgestellt worden.

3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht geändert. Es bleibt für die zugeordneten Flächen wie bisher bei einer Baugebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die Ausnutzungskennwerte GRZ, GFZ und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Auch die überbaubaren Flächen bleiben unverändert. Die Beibehaltung der alten Rechtsgrundlagen kommt dem Ziel der Bebauungsplanänderung, nämlich der Wahrung des spezifischen Charakters des Baugebiets, entgegen. Die Kombination des Geschossbegriffs aus der BauO NRW von 1970 zusammen mit den Regeln zur Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf Grundlage der BauNVO von 1968 können einer massiv wirkenden Bebauung entgegenwirken. Eine Aktualisierung der BauNVO auf die derzeit geltende Fassung im Zusammenhang mit der BauO NRW 2018 kann zu dreigeschossig wirkenden Baukörpern führen, die dem Charakter des Wohngebiets zuwiderlaufen.

3.3 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise wird nicht geändert. Die Bereiche mit einer offenen Bauweise werden beibehalten.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden die Wohneinheiten auf je 2 pro Wohngebäude beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Festsetzung ist geeignet, den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu sichern und eine zunehmende Überformung durch vermehrten Mehrfamilienhausbau entgegen zu wirken. Darüber hinaus wird eine Ausnahme für die oben genannte Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten formuliert: Wenn ein Umbau im

Bestand erfolgt und die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird, dürfen maximal 4 Wohnungen zugelassen werden. Durch die Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit größere Bestandsgebäude, die sich auf den z.T. großen Grundstücken befinden, sinnvoll umzubauen, ohne dass ein Abriss oder/und eine Teilung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen in Erwägung gezogen werden muss. Im Falle des Abrisses eines größeren Bestandsgebäudes und einer anschließenden Teilung des Grundstücks wären auch bei der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten 4 Wohnungen auf dem ursprünglich (großen) Grundstück möglich. Die Ausnahmeregelung soll folglich einerseits dem Erhalt der Gebäudestruktur / Gebäudekubatur Rechnung tragen und andererseits eine verhältnismäßige Flexibilität für die Bestandsgebäude bieten.

Durch die Kopplung der Ausnahme an den Bestand und vor allem an die Kubatur des Gebäudes bleibt der städtebauliche Charakter der Siedlung auch weiterhin erhalten.

4. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung dient der Sicherung und der Wahrung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für die Umwelt oder Eingriffe in Schutzgüter.

BEGRÜNDUNG TEIL B - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schweringstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren wurde 1973 zur Rechtskraft gebracht. Im Laufe der Zeit wurden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 8 Änderungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 1/148 wurde seinerzeit aufgestellt, um ein schon bestehendes Wohngebiet städtebaulich zu sichern, zu ordnen und in Teilen zu ergänzen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes 1/148 umfasst den Bereich Ernst-Reuter-Straße, Schweringstraße, den Teil der Stresemannstraße, der zwischen Dechant-Bohnekamp-Straße und Ernst-Reuter-Straße liegt, sowie Teilbereiche der Straße Grüner Weg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das planerische Ziel verfolgt,

den städtebaulichen Charakter des bestehenden Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und einer Überformung mit Mehrfamilienhäusern vorzubeugen. Mittels einer Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude soll die Zielsetzung erreicht werden.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Da das Baugebiet vollständig bebaut ist, sind innerhalb des Plangebietes weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem Landschaftsplan.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Es werden keine weiteren Böden in Anspruch genommen. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Entwässerung erfolgt in ein funktionstüchtiges vorhandenes Trennsystem.

Das Wohngebiet ist hinsichtlich der Thematik Immissionsschutz keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich langfristig positiv und schützend auf den bestehenden Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes aus, indem der Einfamilienhauscharakter im Grundsatz und seiner städtebaulichen Struktur gesichert wird.

2.2 Verkehr

Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist anzunehmen, dass sowohl Ziel- und Quellverkehre also auch der ruhende Verkehr in einem für das Wohngebiet verträglichen Rahmen bleiben. Im Falle von vermehrtem Bau von Mehrfamilienhäusern würde sich die Verkehrsmenge im Baugebiet verändern und auch den Straßencharakter nachhaltig wandeln. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet positiv zu werten.

2.3 Immissionen / Emissionen

Die Bebauungsplanänderung ist immissions- und emissionsschutzrechtlich nicht von Belang.

2.4 Bewertung von Schutzgütern

2.4.1 Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung wird es zu keinen negativen Auswirkungen für den Menschen kommen.

2.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Landschaft kommen, da der Bereich bebaut ist. Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Bebauungsplanänderung führt nicht zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft, da das Baugebiet vollständig bebaut ist.

2.4.4 Boden

Durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden bodenrechtlichen Belange nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Bombentrichtern, der vom Kreis Düren als Altablagerung Dn 849 neu erfasst wurde.

2.4.5 Wasser

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Änderungen der geologischen und hydrologischen Situation zu erwarten.

2.4.6 Luft

Durch die Bebauungsplanänderung sind gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten. Die Vermeidung eines höheren Verkehrsaufkommens durch die Beschränkung der Wohneinheiten wirkt sich langfristig eher positiv aus.

2.4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Hinsichtlich des Klimaschutzes führt die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Beeinträchtigung, sondern zu einer Verbesserung, da eine Erhöhung des möglichen Verkehrsaufkommens durch die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude vermieden wird.

2.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

2.4.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Bereich südöstlich der Ernst-Reuter-Straße befindet sich eine Fundstelle aus römischer Zeit.

2.4.10 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung entspricht der Bestandsituation. Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten sind nicht beabsichtigt.

2.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die durch die Bebauungsplanänderung bedingt sind, sind nicht zu erkennen.

2.4.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Bestandsituation. Hier wird lediglich die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Als positive langfristige Wechselwirkung kann die damit erreichte Vermeidung eines höheren Verkehrsaufkommens genannt werden, da einer Überformung des Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau entgegengewirkt wird.

2.5 Entwicklungsprognosen

2.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird sich auf den städtebaulichen Charakter und den Umweltzustand des Plangebiets positiv auswirken. Einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird durch die Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude entgegengewirkt.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung besteht die Gefahr, dass sich der städtebauliche Charakter grundlegend verändern wird. Aufgrund des im Handlungskonzept Wohnen 2030 nachgewiesenen Generationenwechsel im Wohngebiet, verbunden mit dem damit einhergehenden Eigentümerwechsel und den Grundstücksstrukturen ist zu befürchten, dass die Eigennutzung der Immobilien künftig nicht mehr im Vordergrund steht, sondern die wirtschaftliche Verwertung der großen Grundstücke im Rahmen von Geschosswohnungsbau im Vordergrund stehen könnte.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, dessen Struktur geschützt werden soll, besteht kein weiteres Regelungserfordernis für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange waren keine Gutachten oder Stellungnahmen erforderlich.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

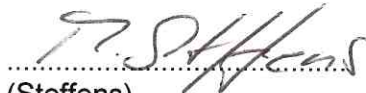
Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Umsetzung der Bebauungsplanänderung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

3.3 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung dient der Sicherung einer bestehenden städtebaulichen Struktur. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die Bebauungsplanänderung kann eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet langfristig vermieden werden. Die Durchführung der Bebauungsplanänderung führt dementsprechend nicht zu nachteiligen Umweltauswirkungen, sondern wirkt sicher eher positiv aus. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist rein städtebaulich geprägt und beeinflusst die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht.

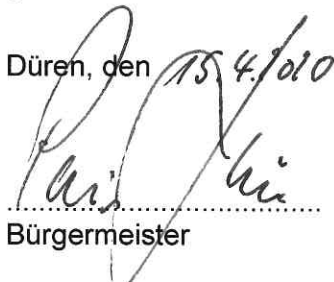
Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 23.10.2019


.....
(Steffens)
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 11.12.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB der Bebauungsplanänderung beigefügt.

Düren, den


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates