

# STADT DÜREN

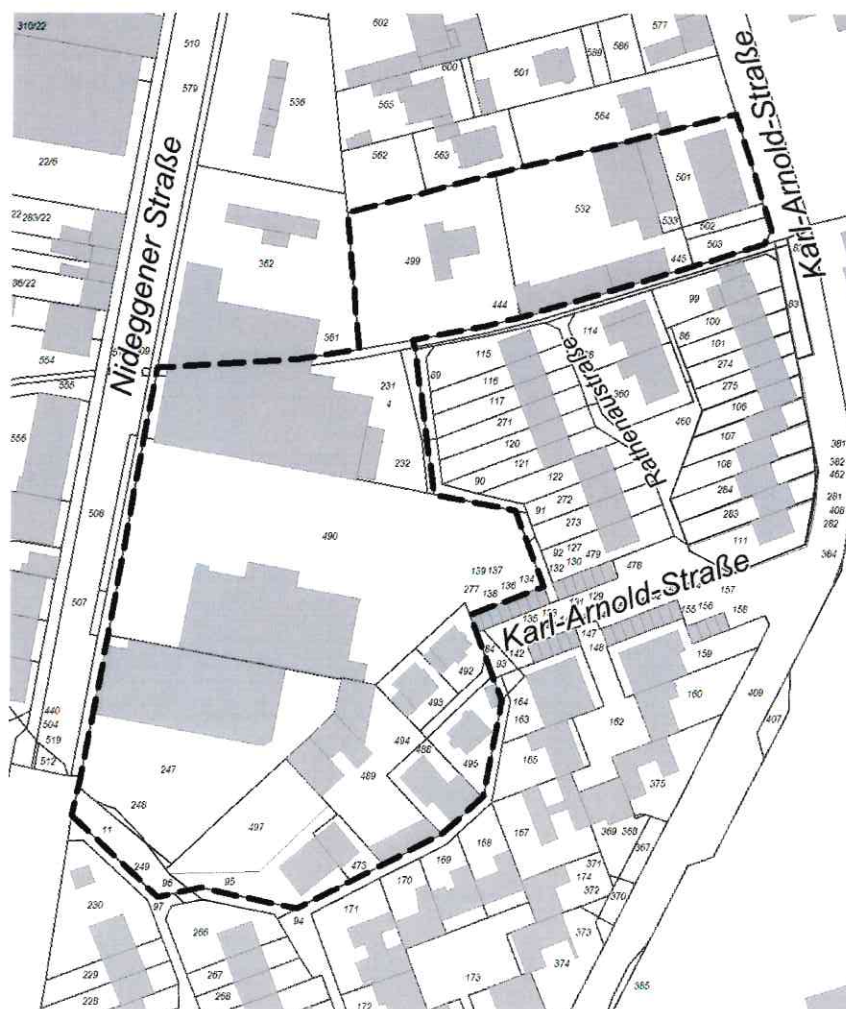


## 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/4

### „Burgauer Allee“

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG



**HINWEIS:** Ergänzungen/ Änderungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und *kursiv* ausgeführt

**Stand:** Offenlage / **Satzungsbeschluss**

Januar 2019 / **Februar 2019**



## **INHALT**

- 1. Ausgangssituation**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Planerfordernis
  - 1.3 Heutige Situation
  - 1.4 Bestehende Planungen
  - 1.5 Verfahren
  
- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 2.1 Anlass der Planung
  - 2.2 Städtebauliches Ziel
  
- 3. Planinhalte**
  
- 4. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit**

## 1. Ausgangssituation

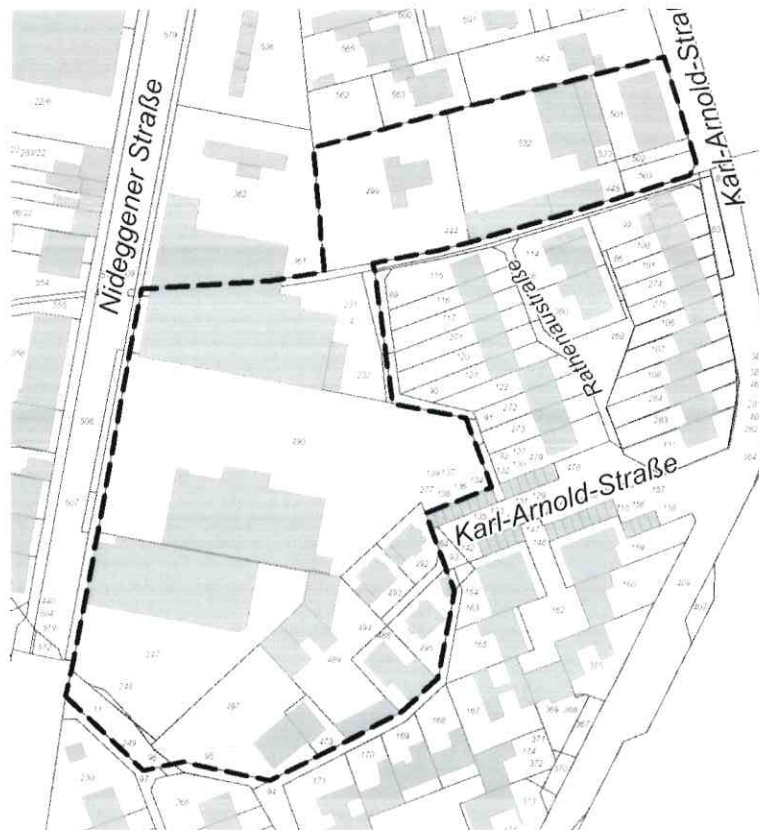
### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ umfasst eine Fläche von etwa 2,2 ha und befindet sich zwischen der Nideggerer Straße und der Karl-Arnold-Straße in Düren.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Düren, Flur 22, Flurstücke 499, 501, 502, 503, 532, 533  
Gemarkung Düren, Flur 62, Flurstücke 4, 11, 231, 232, 247, 248, 249, 361, 473, 488, 489, 490, 492, 493, 494, 495, 497, 498.

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“

Die detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen.

### 1.2 Planerfordernis

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ festgesetz-

te Mischgebiet (MI). Die damalige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgte auf Grundlage der damals geltenden BauNVO 1968. Die BauNVO 1968 wies noch keine planerische Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (heutige Fassung in der Bekanntmachung vom 21. November 2017) auf. Dies bedeutet, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ - zumindest im ausgewiesenen Mischgebiet - planungsrechtlich möglich wäre.

Die uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit einer Einzelhandelsnutzung an dem Standort Nideggener Straße entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Düren. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt Düren können nicht ausgeschlossen werden, sodass bereits hierin ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet werden kann. Überdies stehen einer ungesteuerten Vergrößerung der bestehenden Einzelhandelsnutzung an der Nideggener Straße die Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW entgegen, sodass im Sinne des „Gegenstromprinzips“ nach § 1 Abs. 3 ROG ein Anpassungsgebot nach § 34 LPlG NRW und damit ein Planerfordernis besteht

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 gilt zukünftig im Geltungsbereich der 5. Änderung die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

In dem Bereich, der nicht von der 5. Änderung erfasst wird gilt weiterhin die BauNVO von 1968. In diesem übrigen Bereich ist durch den Ursprungsbebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) bzw. ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesen Gebietstypen besteht kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen.

### **1.3 Heutige Situation**

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung mehrere Bestandsgebäude, die u. a. durch kleinteiliges Gewerbe, ein Getränkemarkt, ein Einrichtungsgeschäft und einen Lebensmitteldiscounter genutzt werden.

### **1.4 Bestehende Planungen**

#### Landesentwicklungsplan NRW

Im Landesentwicklungsplan NRW werden Grundsätze und Ziele zum großflächigen Einzelhandel definiert.

Die wichtigsten Ziele im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 sind:

6.5-2. Ziel - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 (des Landesentwicklungsplanes NRW) und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

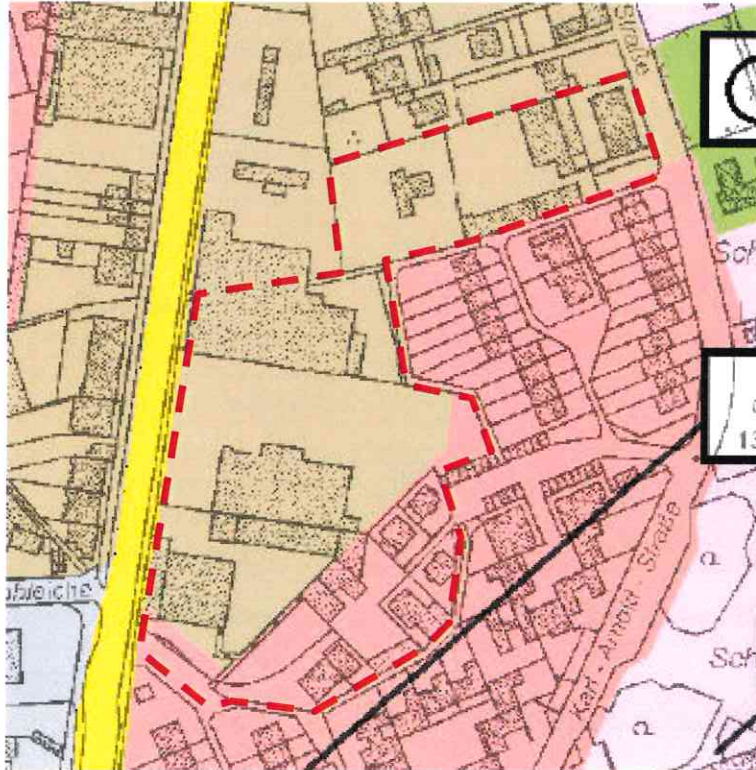
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

#### Regionalplanerische Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, bekanntgemacht am 10. Juni 2003, weist das

### Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düren von 1999 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

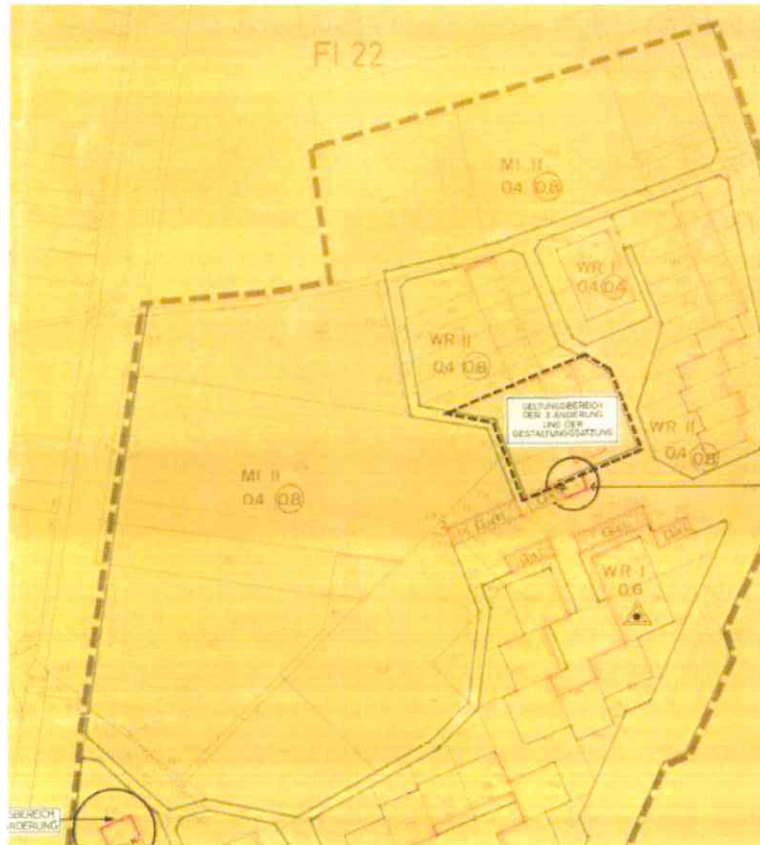


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düren von 1999

### Bauplanungsrecht

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 erstreckt sich auf das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ festgesetzte MI (Mischgebiet).

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 1/4 wird lediglich auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt. Die anderen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1/4 bleiben unberührt.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1/4 „Burgauer Allee“

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Düren hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, welches vom Rat der Stadt Düren am 24.03.2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Das Entwicklungskonzept ist damit Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Düren. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung, legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und inhaltlich fest und definiert die ortspezifische Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente („Dürener Liste“).

Das Zentrenkonzept weist vier zentrale Versorgungsbereiche aus. Dies sind neben dem Hauptzentrum (Innenstadt) die drei Nahversorgungszentren Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf. Darüber hinaus sind Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die eine Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung übernehmen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren verfolgt das Ziel die Einzelhandelsstruktur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu bündeln, um eine vitale und im Sinne der europäischen Stadt ausgerichtete Einzelhandelsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aufgrund der Zentrenstruktur und der damit



einhergehenden Herausforderung einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, formuliert das Einzelhandelskonzept Regeln für die Nahversorgung außerhalb der Zentren.

„Für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungszentren gelten folgende Kriterien:

- integrierte Lage
- der Versorgung des Gebietes dienend
- ausreichende Kaufkraft im Einzugsbereich
- keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup>.

## 1.5 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ in Düren gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans u. a. die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die 5. Änderung und der damit verbundenen Umstellung auf die aktuell gültige BauNVO nicht berührt (vgl. Kapitel 2 - Ziele und Zwecke der Planung):

Die Ansiedlung und (Weiter-)Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung der Bevölkerung im Naheinzugsbereich dienen ist durch die Regelung der Atypik gem. § 11 Abs. 3. Satz 3 BauNVO nach wie vor möglich, sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ auch im Geltungsbereich der 5. Änderung unberührt. Auch die Ziele der damaligen Planung (siehe unten) werden durch die 5. Änderung nicht berührt, sodass diese die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 wird somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ war es gemäß der Begründung, das „im Bebauungsplan dargestellte Gelände für Wohnbauten in ruhiger Wohnlage“ bereitzustellen. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sah insbesondere im Bereich der heutigen Karl-Arnold-Straße eine kleinteilige Wohnbebauung vor. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplan Nr. 1/4 als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ist weitgehend in der geplanten Form realisiert.

Der Bereich entlang der Nideggener Straße wurde durch den städtebaulichen Entwurf nicht erfasst. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 1/4 ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Heute befinden sich dort kleinteiliges Gewerbe, ein Getränkemarkt, ein Einrichtungsgeschäft und ein Lebensmitteldiscounter.

Der Lebensmitteldiscounter hat eine Bauvoranfrage für eine Erweiterung von derzeit 799 m<sup>2</sup> (genehmigter Bestand) auf 1.254,98 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beantragt. Mit der Verkaufsflächenerweiterung wird der Markt planungsrechtlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters in die Großflächigkeit entspricht an diesem Standort nicht den Ansiedlungsleitsätzen des Dürener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kapitel 1.3 – Bestehende Planungen) und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (insb. Ziel 6.5-2).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren verfolgt als städtebauliches Entwicklungskonzept das Ziel die Einzelhandelsstruktur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu bündeln, um eine vitale und im Sinne der europäischen Stadt ausgerichtete Einzelhandelsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind die Dürener Innenstadt sowie die Ortszentren der Stadtteile Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf. Aufgrund der Zentrenstruktur und der damit einhergehenden Herausforderung einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung formuliert das Einzelhandelskonzept Regeln für die Nahversorgung außerhalb der Zentren.

Für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungszentren gelten folgende Kriterien:

- integrierte Lage
- der Versorgung des Gebietes dienend
- ausreichende Kaufkraft im Einzugsbereich
- keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup>.

Für Lebensmittelmärkte bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, kleinere Nahversorgungsläden oder das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei, Metzgerei) innerhalb der Siedlungsbereiche kann generell davon ausgegangen werden, dass die Kriterien erfüllt sind.

Vielmehr ist sogar gewünscht, dass hier ein möglichst flächendeckendes Angebot besteht. Zu prüfen sind die Kriterien vor allem bei der Ansiedlung von Discountern und Vollsortimentern nahe der Großflächigkeit. Diese Anbieter sollen vorzugsweise in den zentralen Versorgungsbereichen oder an integrierten Standorten, die auch der wohnungsnahen Versorgung dienen, angesiedelt werden. Reine autoorientierte Standorte ohne Bezug zu den Wohnquartieren widersprechen dem Zentrenkonzept und den Zielen der Einzelhandelsentwicklung.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren wird der Bereich Nideggener Straße folgendermaßen beurteilt:

*„Der Nahversorgungsstandort Düren-Süd umfasst das Einzugsgebiet entlang der Achse der Nideggener Straße. Es handelt sich um keinen gewachsenen Standort und keinen zentralen Versorgungsbereich. Die Nahversorgungsangebote reihen sich linear entlang der Hauptverkehrsstraße (L 249). Auf dem ca. 1,5 km langen Abschnitt der Nideggener Straße, von der Kreuzung Zülpicher Straße/ Oberstraße bis zum südlichen Stadtausgang, liegen vier Discounter sowie weitere Nahversorger wie Getränkemarkte, Bäckereien und Spezialanbieter. Allein die Umsatzerwartung der vier Discounter beträgt ein Mehrfaches der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich. Dem Einzugsbereich zuzuordnen sind ca. 8.000 Einwohner.*

*Insgesamt spiegelt sich hier die seit Jahren erkennbare Entwicklung der Discounter und Vollsortimenter zu größeren Verkaufsflächen und damit größeren notwendigen Einzugsgebieten wider. Dies führt in vielen Fällen zur Aufgabe integrierter Standorte. Verlagerungen und neue Betriebsansiedlungen erfolgen überwiegend an Hauptverkehrsstraßen, um auf die Weise größere Einzugsgebiete bedienen zu können*

*Im Ergebnis ist festzustellen, dass das vorhandene Nahversorgungsangebot im Bereich Düren-Süd die dort vorhandene Kaufkraft mehrfach übersteigt.“*

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Voraussetzungen für eine Ansiedlung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind somit am Standort Nideggener Straße zunächst nicht erfüllt.

Seit der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO und Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, es sei denn es kann ein Nachweis erbracht werden, dass eine atypische Fallkonstellation gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vorliegt. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Ge-

meinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 1/4 wurde allerdings auf Grundlage einer älteren Fassung der BauNVO aufgestellt (BauNVO 1968). In der BauNVO, die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde lag, gab es aufgrund der damaligen Einzelhandelsstruktur und -situation den oben genannten Steuerungsansatz noch nicht. Demzufolge könnten großflächige Einzelhandelsbetriebe zumindest im festgesetzten Mischgebiet auch ohne Nachweis der Atypik ungesteuert zulässig sein.

Nicht alleine aufgrund der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Düren besteht ein Planerfordernis für das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet (MI), sondern auch aufgrund der landesplanerischen Ziele des LEP NRW besteht im Sinne des Gegenstromprinzips gem. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ein Planerfordernis.

Die Umsetzung der Einzelhandelssteuerung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren erfolgt daher auch durch die Änderung vorhandener Bebauungspläne, um diese an die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie des Landesentwicklungsplanes NRW anzupassen.

## **2.2 Städtebauliches Ziel**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird somit die Regelungslücke einer unbegrenzten Einzelhandelsentwicklung geschlossen und die Umsetzung der Einzelhandelssteuerung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren sichergestellt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu sichern und nicht durch das Entstehen oder den Ausbau eines Konkurrenzstandortes zu gefährden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es generell geboten, die Zentrenstruktur in Düren zu erhalten bzw. zu stärken. Das Entstehen von nicht in das Stadtgefüge eingepassten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbraucherzentren würde dieser Zielsetzung widersprechen. Dies bezieht sich auch auf Erweiterungen bestehender Betriebe.

Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1/4 war es, wie oben geschildert, eine Wohnnutzung in ruhiger Lage zu schaffen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im festgesetzten Mischgebiet auch nur Einzelhandelsbetriebe entstehen sollten, die in einem inhaltlichen und räumlichen Kontext mit der zu entwickelnden Wohnnutzung stehen. Die Grundzüge der Planung sind entsprechend durch die 5. Änderung und der damit verbundenen Umstellung auf die aktuell gültige BauNVO nicht berührt. Die Ansiedlung und (Weiter-) Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung der Bevöl-

kerung im Naheinzugsbereich dienen ist durch die Regelung der Atypik gem. § 11 Abs. 3. Satz 3 BauNVO nach wie vor möglich, sofern ein entsprechender Atypik-Nachweis erbracht wird.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 wird zudem eine räumliche Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Düren verfolgt.

### **3. Planungsinhalte**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ wird ausschließlich auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 umgestellt. Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ bleiben unberührt.

Der Bebauungsplan Nr. 1/4 ist unter der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.1968 aufgestellt worden. Für den Bebauungsplan Nr. 1/4 gilt daher die BauNVO von 1968.

Nunmehr wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans, entsprechend den Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 BauGB, im Geltungsbereich der 5. Änderung auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 umgestellt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 gilt zukünftig im Geltungsbereich der 5. Änderung die aktuelle BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Ohne die Umstellung auf die aktuelle BauNVO würde weiterhin die ältere Fassung der BauNVO (BauNVO 1968) gelten, welche aufgrund der damaligen Einzelhandelsstruktur und -situation den in Kapitel 2 erläuterten Steuerungsansatz noch nicht berücksichtigt.

Mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist eine Einzelhandelssteuerung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts möglich.

### **4. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit**

Die Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung wirkt sich neben den unter Kapitel 2 „Ziele und Zwecke der Planung“ erörterten Änderungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen von großflächigem Einzelhandel im MI-Gebiet auch auf die Ermittlung der Geschossfläche aus. In der bisherigen Planung waren nach der BauNVO 1968 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Dachgeschosse) – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände – der Geschossfläche zuzurechnen. Gemäß § 20 BauNVO 2017 wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Auch hinsichtlich der Berechnung der Grundflächen gibt es Veränderungen, da nunmehr die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der zulässigen Grundfläche zuzurechnen sind. Jedoch darf diese durch oben genannte Anlagen im geringfügigen Ausmaß überschritten werden und darüber hinausgehende Abweichungen sind im Einzelfall zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO 2017).

Weiterhin sind mit der Neufassungsplanung Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verbunden.

Generell greift der Bestandsschutz für genehmigte Anlagen und Nutzungen, sodass mit der 5. Änderung kein Eingriff in bereits genehmigte und vorhandene Nutzungen erfolgt.

Die Ansiedlung und (Weiter-)Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung der Bevölkerung im Naheinzugsbereich dienen, ist durch die Regelung der Atypik gem. § 11 Abs. 3. Satz 3 BauNVO nach wie vor möglich, sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Der Eingriff in das Eigentum durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 „Burgauer Allee“ wird im Verhältnis mit den verfolgten gesamtstädtischen Zielen der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung und der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 verfolgten städtebauliche Ziele als verhältnismäßig angesehen, zumal mit den weiterhin geltenden Festsetzungen ein breites Nutzungsspektrum weiterhin möglich ist.

Es lässt sich festhalten, dass durch die 5. Bebauungsplanänderung die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben im Geltungsbereich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht erheblich verändert werden.

In der Zusammenschau werden die Grundzüge der Planung und die damaligen planerischen Ziele durch die Änderung nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bebauungsplanänderungen, die lediglich die Umstellung auf die aktuelle BauNVO beinhalten, bereiten keine neuen Eingriffe vor. Durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 und der bloßen Umstellung auf die aktuelle BauNVO sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt, ökologisch hochwertige Bereiche werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Ferner sind durch die Planung keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Bereits bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind Artenschutzbelange nach den Vorgaben der §§ 44 ff BNatSchG zu bearbeiten. Insofern sind vor diesem Hintergrund auch die Belange des Artenschutzes in dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/4 zu beachten.

Indem lediglich auf die aktuelle BauNVO umgestellt wird, werden die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

*Hinweis:* Im Plangebiet befinden sich mehrere Altstandorte, die aufgrund ihrer früheren Nutzungen Kontaminationen aufweisen können. Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet in einem Bereich dicht gruppierter Bombentrichter aus dem Zweiten Weltkrieg, die neben Trümmerschutt auch mit problematischen Materialien verfüllt worden sein könnten. Konkrete Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt.

Bei Bauarbeiten oder Umnutzungen auf früher gewerblich genutzten Flächen und im Bereich der Bombentrichter ist auf evtl. Auffälligkeiten im Untergrund zu achten und ggf. der Kreis Düren zu informieren.

Bei Umnutzungen zu einer höherwertigen bzw. sensibleren Flächen-nutzung sind für einzelne Flächen weiterführende Ermittlungen und ggfls. Untersuchungen erforderlich. Dies betrifft die Flächen:

- AV 247 (Dn\_2433) Ehemalige Küchenfabrik
- AV 248 (Dn\_1273) Ehemalige KFZ- und Landmaschinen-Werkstatt mit Tankstelle
- AV 249 (Dn\_594) Ehemalige Straßenbaufirma


Im Falle einer Umnutzung dieser Flächen ist der weitere Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen.





Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (**rot gekennzeichnete Textstellen**) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

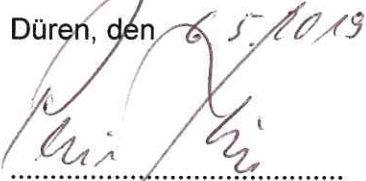
Düren, den 25.02.2019

  
.....  
(Wessels)

Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung enthält die vom Rat der Stadt Düren beschlossenen Ergänzungen (**rot gekennzeichnete Textstellen**) und wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 10.04.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 6.5.2019

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Mitglied des Rates

