

STADT DÜREN



Begründung zur

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/27 /
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27

„Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße“



Stand: Entwurf / **Satzung**
12.11.2019 / 16.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3 Fachgutachten	4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1 Lage und Abgrenzung	5
2.2 Bestand / Bestehendes Planungsrecht	5
2.3 Umgebung des Plangebietes	5
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1 Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Sonstige Planwerke	6
4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	7
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	7
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	8
4.3 Grün- und Freiflächenkonzept	9
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Stellplätze, Nebenanlagen	11
5.5 Grünordnung	12
5.6 Lärmschutzmaßnahmen	12
5.7 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	12
5.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	13
6. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	13
7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	13
8. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
8.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	16
8.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
8.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	17
8.6 Boden / Altlasten / Grundwasser	18
8.7 Ver- und Entsorgung	20
8.8 Verkehr	21
8.9 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung	22
8.11 Sachgüter	22
9. FLÄCHENBILANZ	23
10. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG	23
11. ANLAGEN	23

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

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung vom 22.04.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/27 „Seniorenrechtliches Wohnen Bonner Straße“ in Düren mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan strebte der Caritasverband für die Region Düren-Jülich e. V. (*im Folgenden verkürzt Caritasverband genannt*) die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit integrierter Tagespflege an der Bonner Straße an.

Nachdem das ursprüngliche Plankonzept aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden konnte, wurde unter gleicher Zielsetzung ein neues städtebaulich architektonisches Konzept erarbeitet, dessen Hauptparameter ein kompakterer Baukörper, der sich auch im Bezug zur historischen Bebauung stärker zurücknimmt, darstellt.

Da das städtebauliche Konzept von dem Ursprungsplan abweicht, beantragte der Caritasverband mit Schreiben vom 17.05.2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorenrechtliches Wohnen Bonner Straße“.

Der Planbereich ist deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan und umfasst ca. 2.930 m². Im Planbereich existiert eine historische Villa (Bonner Straße 34), die bereits heute Verwaltungsräume der Caritas beherbergt. Der Erhalt dieser Villa sowie teilweise noch bestehender historischer Einfriedungen sind auch Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zudem befinden sich auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken bereits Einrichtungen des Caritasverbandes, sodass sich im Hinblick auf die geplante Nutzung Synergieeffekte erzielen lassen.

Mit dem Projekt widmet sich der Vorhabenträger den Herausforderungen des demographischen Wandels bzw. einer alternden Gesellschaft: es werden attraktiver seniorenrechtlicher Wohnraum in integrierter, innenstadtnaher Lage sowie Serviceeinrichtungen (Tagespflege) entsprechend dem lokalen Bedarf geschaffen.

Der Bebauungsplan dient somit insbesondere den Wohnbedürfnissen und Bedarfen alter Menschen, der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung einer integrierten Innenstadtlage und den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 m², UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zur Äußerung gegeben.

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

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist vorbereitet, daher erfolgt die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der Durchführungsvertrag an die neue Plankonzeption angepasst.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensschritte sind der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Bewältigung der verschiedenen Planungsbelange im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 unterschiedliche Fachgutachten zu aktualisieren. Die Ergebnisse werden in der Planfassung entsprechend berücksichtigt:

- Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, Stufe 1; Büro für Ökologie und Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, Aktualisierung: 23.10.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße“ der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, 08.11.2019
- Verkehrsgutachten für das Projekt Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße in Düren, Planungsgruppe MWM, Aktualisierung: 11.11.2019

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Dürener Innenstadt, nördlich grenzt die Bonner Straße an. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Vorhabengrundstück 1036 (Flur 33, Gemarkung Düren) auch eine Teilfläche des Flurstücks 1037 (Flur 33, Gemarkung Düren).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bonner Straße (Flurstück 1028, Flur 33, Gemarkung Düren);
- im Osten durch die Grundstücke 325/41 und 41/1 (Flur 33, Gemarkung Düren);
- im Süden verläuft die Grenze zunächst östlich entlang des Grundstückes 1037 (Flur 33, Gemarkung Düren) und schließlich entlang der südlichen Gebäudekanten der Garagen auf dem Flurstück 1037 (Flur 33, Gemarkung Düren);
- im Westen durch die Flurstücke 168/37, 290/36, 1035 und 36/9 (Flur 33, Gemarkung Düren).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand / Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bonner Straße und wird über diese auch erschlossen.

Derzeit liegt das Plangebiet überwiegend brach und wird als Stellplatzfläche genutzt. Nordöstlich befindet sich freistehend eine alte Villa, die als Denkmal eingetragen ist und Verwaltungsräume der Caritas beherbergt. Als Abgrenzung zur Bonner Straße dient eine Pfeilermauer. Entlang der Bonner Straße sowie im südwestlichen Bereich liegen durch Gehölzstrukturen bestandene Flächen. An der südlichen Grenze befindet sich ein Garagenriegel.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Düren sind für die Rodung geschützter Bäume Genehmigungen erforderlich und Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dieser Nachweis erfolgt in den nachfolgenden Verfahren.

Für den Planbereich besteht seit dem Jahr 2015 Planungsrecht nach § 30 BauGB in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorenrechtliches Wohnen Bonner Straße“, der für den Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festsetzt. Entsprechend dem damaligen Konzept erfolgte die Festsetzung der Baukörper entlang der Bonner Straße bis in den rückwärtigen Bereich hinein, die historische Villa wurde als solitärer Baukörper gesichert. Ergänzend wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. In den folgenden Kapiteln 4 und 5 werden Änderungen bzw. Abweichungen zum damaligen Konzept bzw. Rechtsplan beschrieben.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von einer gemischten, heterogenen Baustruktur umgeben. Dabei handelt es sich überwiegend um 3-4 geschossige Wohn- und Geschäftshäuser, deren Erdgeschoss meist gewerblich genutzt werden. In den rückwärtigen Bereichen dieser Wohn- und Geschäftshäuser bestehen große heterogene Strukturen, die teilweise gewerblich und/oder als Garagen genutzt werden. Die unmittelbar westlich angrenzende geschlossene Blockrandbebauung wird mit dem Villengrundstück aufgebrochen.

Südlich grenzt ein Grundstück im Eigentum des Caritasverbandes an. Hier befinden sich auch weitere soziale Einrichtungen des Caritasverbandes, u.a. Caritas-Pflegestation, Familienhilfe und -pflege, Gemeindesozialarbeit, Gesundheitszentrum und sozialpflegerisches Zentrum.

Der Vorhabenbereich liegt in integrierter Lage, in unmittelbarer Nähe zu zentralen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und in fußläufiger Entfernung der Dürener Innenstadt (Zentrum ca. 600 m). An der Bonner Straße und am Bonner Platz sind in ca. 60 m Entfernung ÖPNV-Haltestellen vorhanden. In unmittelbarer Nähe steht zudem weiterer Parkraum zur Verfügung, so z.B. am Pletzerturm (ca. 300 m; Parkplatz) und an der Schützenstraße (ca. 500 m; Parkplatz und Parkhaus).

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düren ist der Geltungsbereich bis auf einen schmalen Bereich im rückwärtigen Teil der Friedrichstraße als Mischbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

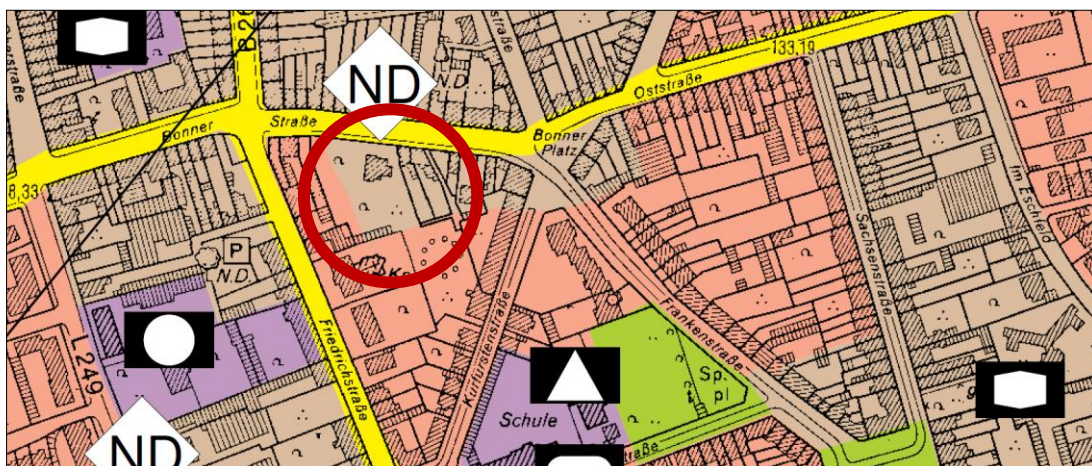


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Düren,
Quelle: Planungsgruppe MWM

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Beschreibung des Konzeptes basiert auf Grundlage des aktuellen Konzeptes mit Planungsstand vom 11.11.2019.

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Aufgrund der Grundstücksform, der Stellung des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Baukörpers (Alte Villa) und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen stehen lediglich ein relativ schmaler Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der südliche Bereich für eine Bebauung zur Verfügung. Ursprünglich vorgesehen (Plankonzept 2015, rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/27) war ein Baukörper, der im Nordwesten an der Bonner Straße beginnt, sich als schmaler Baukörper mit entsprechendem Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze nach Süden erstreckt, um dann im Süden (hinter der Villa) in einen kompakten Hauptbaukörper zu münden.

Gegenüber dieser Entwurfsfassung wird nun die Blockrandbebauung entlang der Bonner Straße nicht weiter geschlossen und die „Alte Villa“ rückt in den Fokus und behält ihren prägenden Charakter im Straßenraum. D. h. der Bereich vor der Villa wird auf der gesamten Grundstücksbreite von Bebauung freigehalten. Der neue Baukörper dockt im rückwärtigen Bereich an die Villa an und wird als kompakte Bauform ausgebildet.

Der geplante Neubau ist dreigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses angelegt und verbleibt unterhalb der Firsthöhe der alten Villa. Alle Etagen im Neubau sowie Erdgeschoss und 1. Etage der Villa sind barrierefrei zu erreichen. Die 25 - 30 Wohnungen für 1 - 2 Personen werden behindertengerecht ausgeführt. Alle Wohnungen verfügen über Balkone/ Loggien oder Terrassen.

Im Erdgeschoss des Neubaus ist die Unterbringung einer Tagespflege mit 16 - 18 Pflegeplätzen vorgesehen, die vom Caritasverband betrieben wird. Zusätzlich sollen ein ambulanter Caritas Pflegedienst, ein Gastro- und Veranstaltungsbereich sowie öffentliche Toiletten eingerichtet werden.

Die Räume der Villa sollen vornehmlich als Verwaltungs-, Gruppen- und Tagungsräume genutzt werden, ohne die Raumgrößen zu verändern. Sie sollen auch außerhalb der Geschäftszeiten des Caritasverbandes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

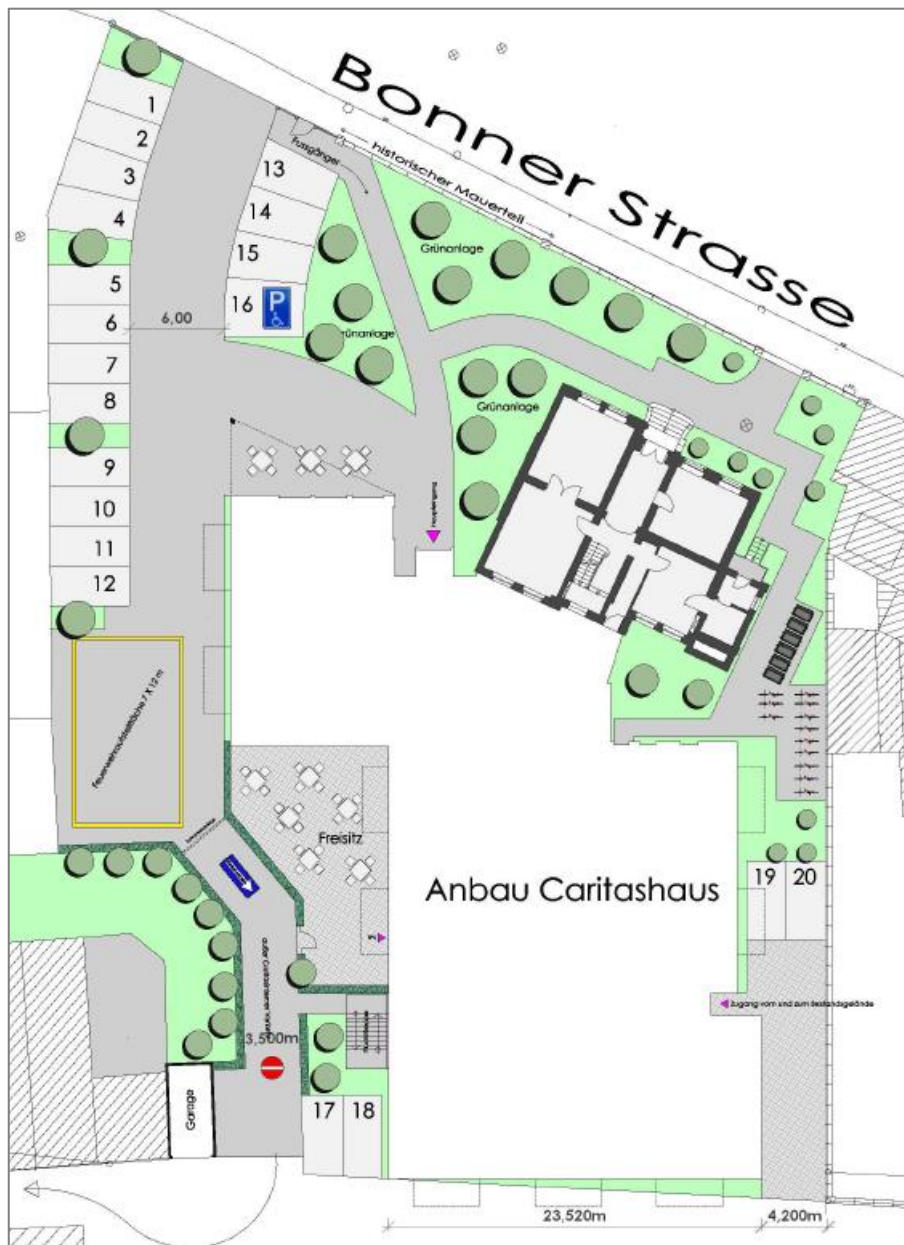


Abb. 1: Vorhabenplan mit Außenanlagen (Darstellung Grundriss EG)
Quelle: Architekturbüro Schüssler, Jülich, Stand: 11.11.2019

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Villa ist über die Bonner Straße gegeben. Für den Neubau ist die Erschließung ebenfalls über die Bonner Straße vorgesehen. Im Rahmen der Neubaumaßnahme sind die erforderlichen Stellplätze einzuplanen. Beabsichtigt ist eine Anordnung von 16 Stellplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Zudem soll eine PKW-Zufahrt für den caritasinternen Verkehr auf das südliche Nachbargrundstück hergestellt werden. Vier weitere Stellplätze sind vom südlich gelegenen, caritas-eigenen Grundstück erschlossen.

In Verlängerung der Hauptzufahrt, westlich des Neubaus, ist eine Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt. Fahrradstellplätze sind über interne Wege von der Bonner Straße aus erschlossen und befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze. Ebenso sind in

diesem Bereich die Abfallcontainer platziert, zur Entsorgung werden diese an die Bonner Straße verbracht.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet dienen der wohnungsnahen Erholung und als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und Besucher der Seniorenwohnanlage, der Tagespflege und der geplanten Nutzungen in der alten Villa.

Ein Teil der Bäume im Plangebiet wird erhalten. Auf dem angrenzenden Gelände der Caritas sind Ersatzpflanzungen für Baumfällungen geplant, die jedoch noch nicht verortet sind.

Somit entsteht im Planbereich trotz der intensiven baulichen Nutzung ein durchgrünter und gestalteter Aufenthaltsbereich für Bewohner und Nutzer sowie eine Verbesserung der heutigen Situation einer brachgefallenen und ungeordneten Fläche. Die konkrete verbindliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich ist im Rahmen des Durchführungsvertrages abzustimmen und zu regeln.

Die Mauer im Bereich der Villa hat eine Gesamtlänge von ca. 29 m (ohne den Teil der anschließenden Betonmauer). Der denkmalwürdige Teil der Mauer unmittelbar vor der Villa entlang der Bonner Straße soll auch weiterhin erhalten bleiben (Denkmalschutz). Der Rückbau der Mauer ist in der konkreten Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage dieser geänderten Plankonzeption sind Inhalte der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insbesondere aktualisierte zeichnerische Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, Stellplatzflächen und Nebenanlagen sowie Anpassungen der geplanten Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich sowie der textlichen Festsetzungen. Neben diesen Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung enthält die Begründung zum besseren Verständnis auch die Beschreibung der städtebaulichen Gesamtkonzeption.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und Planungsziel, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie zur Integration in die umliegende Nutzungsstruktur ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Neben der Lage in einer durch gemischte Nutzungen geprägten Umgebung ist die Festsetzung eines Mischgebietes insbesondere begründet in dem zugrunde liegenden Konzept: das geplante Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung) weist neben seniorengerechtem Wohnen im Plangebiet soziale Dienstleitungen wie einen ambulanten Caritaspflegedienst, eine Tagespflege, ein Pflege-Ausbildungszentrum und weitere Büroräume auf. Des Weiteren ist eine Gastronomie im Erdgeschoss des Neubaus als offener Mittagstisch für Mieter, Mitarbeiter, Gäste und Anwohner geplant. Im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Bestandsgebäude (Alte Villa) ausschließlich gewerbliche und öffentlich-gemeinnützige Nutzungen, wie Räume für die Verwaltung des Caritas-Verbandes sowie Tagungsräume, die auch außerhalb der Geschäftszeiten des Caritasverbandes zugänglich gemacht werden können, vorgesehen.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) werden aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung, insbesondere der Tankstellen, hier ausgeschlossen. Auch das Ziel, entsprechend dem zugrundeliegenden Plankonzept, hier die Hauptnutzung Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen wie z.B. eine Tagespflege sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, unterzubringen begründet den Ausschluss. Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend geeignete Standorte vorhanden. Auch Vergnügsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken etc. sind oftmals durch unerwünschte Außengestaltung geprägt und verursachen häufig überwiegend in den Abend- und Nachtstunden (vor allem Diskotheken) hohe Verkehrsbelastungen. Auch hierfür gibt es im Stadtgebiet ausreichend geeignete Alternativstandorte.

Die Gliederung in MI 1 (historische Villa) und MI 2 (Bereich der Neubebauung) ist in dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und nicht in der Art der baulichen Nutzung begründet

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird im Unterschied zur Ursprungsfassung aus dem Jahr 2015 lediglich die Bauhöhe für den Neubau von 142,50 m ü. NHN (damals im rückwärtigen Bereich) auf 143,50 m ü. NHN jetzt für den Gesamtbereich erweitert.

5.2.1 Grundflächenzahl

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird entsprechend der innerörtlichen Lage in Anlehnung an die dichte, umgebende Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gem. Baunutzungsverordnung.

Da das zugrunde liegende Konzept die bauliche Nutzung aller zwei Parzellen umfasst, wird textlich geregelt, dass maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte Mischgebietsfläche ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. bis zu 50% überschritten werden, maximal bis 0,8. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird eine Überschreitung der gem. BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Fahr- und Stellplatzflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zugelassen. In dieser integrierten innerstädtischen Lage ist eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes anzustreben, gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Die Überschreitung bezieht nicht auf die Hauptbaukörper, hier gilt weiterhin eine maximale GRZ von 0,6, daher sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die angrenzenden Wohngrundstücke durch fehlende Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebung werden außerdem Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Im Mischgebiet MI 2 wird der äußere bauliche Rahmen der Gebäude durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Höchstmaß) in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf max. 143,50 m ü. NHN (Höhe der baulichen Anlagen max. ca. 13,00 m über OKFF (Oberkante Fertigfußboden)) festgesetzt.

Das Maß ergibt sich aus den Bestimmungsgrößen des dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes. So wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet und eine Überdimensionierung der Gebäude verhindert.

Im Mischgebiet MI 1 wird entsprechend der bestehenden Bebauung die maximale Gebäudehöhe auf 147,00 m ü. NHN festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien entsprechend dem Ursprungskonzept zur Sicherung der Blockrandbebauung ist in der aktuellen Fassung nicht mehr erforderlich.

Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das in Kap. 4 beschriebene städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Sicherung der historischen Villa als prägendes Gebäude im Straßenraum und dahinterliegendem kompakten Neubau. Da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, werden die Baugrenzen entsprechend der Planung festgelegt. Um auf Ebene der Ausführungsplanung dennoch ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen mit entsprechendem Spielraum.

Im Bereich der Villa (MI1) wird durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche mit geringfügigem Spielraum gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ein barrierefreier Umbau der Villa ermöglicht werden kann.

Der Gebäudeteil des Neubaus (MI2) wird in kompakter Bauweise im rückwärtigen Bereich der Bonner Straße errichtet. Die Baugrenze wird dabei auf die Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Grundstück 1037 gelegt. Da sich dieses Grundstück ebenfalls im Eigentum des Caritasverbandes befindet, können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt werden.

Da das zugrundeliegende Konzept auch Terrassen / Freisitze außerhalb der überbaubaren Flächen vorsieht, werden diese bis zu einer gewissen Größe außerhalb der Baugrenzen textlich zugelassen.

5.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich. Ausnahmen gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Abfallbehälter (As) und Fahrradstellplätze (FSt).

Stellplätze sind nur innerhalb den dafür eigens festgesetzten und den überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient neben einer Sicherstellung ausreichender Flächen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch einer Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze überbaut werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind der Stellplatzbedarf und die konkrete Anordnung der einzelnen Stellplätze nachzuweisen.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Grünordnung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Düren sind für die Rodung geschützter Bäume Genehmigungen erforderlich und Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dieser Nachweis erfolgt in den nachfolgenden Verfahren.

Ein Teil der Bäume im Plangebiet wird erhalten. Auf dem angrenzenden Gelände der Caritas sind Ersatzpflanzungen für Baumfällungen geplant, die jedoch noch nicht verortet sind. Zudem sind weitere Pflanzungen von Gehölzen im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

Die konkrete verbindliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich ist im Rahmen des Durchführungsvertrages abzustimmen und zu regeln.

Der allgemeine Artenschutz gem. §§ 39 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten und in den Textteil aufgenommen: das Fällen von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, wenn die Gehölze als Brutstätten geeignet sind. Die Umsetzung der Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

5.6 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Bonner Straße wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen (s. a. Kap. 8.1), die zum einen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden, zum anderen ist mit Übernahme der konkreten Vorhabenplanung auch ein Bezug auf die jeweiligen Fassaden möglich und unter V - Anlage der textlichen Festsetzungen verdeutlicht.

5.7 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein Westfalen Blatt L5104 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau- Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 197 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um eine städtebauliche, optische Ordnung zu sichern.

Es gelten eingeschränkte Vorschriften für Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes. Um störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert.

Weitere Gestaltungsdetails zur Ausführung des geplanten Vorhabens sind im Durchführungsvertrag und in der konkreten Ausführungsplanung zu regeln.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zum Bestandteil dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, der einen Lageplan (inkl. Außenanlagenkonzept) sowie Fassadenansichten enthält.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem vorliegenden Fall identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Seniorengerechten Wohnen Bonner Straße in Düren trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden daher u.a. Regelungen zur Gebäudeform sowie zur Freiflächengestaltung (u. a. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Grünbereiche) getroffen. Einige Detailfestlegungen – wie z. B. die genaue Lage der Bäume, die Ausführung von Rankhilfen, die Gestaltung der Nebenflächen – sind der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen. Diese Details sind für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang nachrangig und bedürfen daher keiner verbindlichen Festlegung.

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergibt sich während der Verwirklichung der Planung Bedarf für kleinere Anpassungen, z. B. wegen nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, kann der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass das Planverfahren wiederholt werden muss.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und zur Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Stadt Düren gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Düren und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

8. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissions-situation

Zu den Leitlinien der Stadtentwicklung in Düren zählen auch die Ziele „Vorrang der Innenentwicklung“ und die „Stärkung des innerstädtischen Wohnens“. Dabei ist die Nachverdichtung in innerstädtischer Lage von besonderer Bedeutung. Dabei gilt auch zwischen der städtebaulichen Verträglichkeit, der Wirtschaftlichkeit sowie der Auswirkungen auf das Umfeld und die nachbarschaftlichen Betroffenheiten abzuwägen. Diese Aspekte wurden hier durch die folgenden Punkte entsprechend berücksichtigt:

- Durch den Abstand des im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes veränderten neuen Gebäudekörpers zur westlichen Grundstücksgrenze wird mehr Privatsphäre geschaffen.
- Der geplante Baukörper schließt südlich die Villa an. Nach einem Abstimmungsprozess mit der Denkmalpflege und der Stadt Düren kann nunmehr direkt auf der südlichen Seite des Bestandsgebäudes angebaut werden. Da diese Südfassade als Putzfassade erheblich weniger aufwendig gestaltet ist als die übrigen, mit teils reicher Ornamentik versehenen Mauerwerksfassaden, sind bauliche Eingriffe durch einen Anbau dort am ehesten zu vertreten.
- Die Zahl der Stellplätze auf dem Grundstück wurde in Anbetracht der im Umfeld liegenden öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten reduziert.
- Vorhandene Grünstrukturen müssen entfernt werden, jedoch ist auch die Erhaltung von Bäumen vorgesehen. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren und Neupflanzungen sind auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück des Caritasverbandes geplant. Ziel ist ein attraktives Wohnumfeld zu gestalten.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die durch die Errichtung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden könnten.

Die Planung fügt sich in den umgebenden Bestand unter Beachtung und Würdigung der unter Denkmalschutz stehenden alten Villa ein. Die Ausbildung der Neubauten verdeutlicht den Kontrast zwischen Villa und Neubebauung. Die Konzeption stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur dar. Aufgrund der Lage, der Nähe zu zentralen und sozialen Einrichtungen und der Verfügbarkeit für eine neue Nutzung ist der Standort für die geplante Nutzung sehr gut geeignet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Stadtbild.

Immissionen / Emissionen

In einer Gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße“ des Büros Accon Köln GmbH vom 11.11.2019 wurden die Einwirkungen auf das Vorhaben

sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Nutzungen geprüft. Das Ergebnis ist hier verkürzt dargestellt, das Gutachten ist als Anlage beigefügt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße“ wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt.

Wie die Gebäudelärmkarten zeigen, ist an der der Bonner Straße straßenzugewandten Fassade des neu geplanten Gebäudes mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu rechnen. Der im südlichen Bereich angeordnete Gebäudekomplex wird durch das bestehende Gebäude (Villa), in dem keine Wohnungen untergebracht werden sollen, abgeschirmt, so dass hier maximale Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 51 dB(A) an der Ostfassade erreicht werden. An der Westfassade des Gebäudes werden Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht erreicht.

Für das Gebäude der alten Villa werden tags Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) und nachts von bis zu 64 dB(A) ermittelt.

Aus den Berechnungsergebnissen ist abzulesen, dass an der Nordfassade, die der Bonner Straße zugewandt ist, die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V zu erfüllen sind. An den übrigen Fassaden, die Fenster von Wohnaufenthaltsräume aufweisen müssen die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen II bis V erfüllen. Die südliche Fassade ist durch die Eigenabschirmung des Gebäudes so gut geschützt, dass hier keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen (*Hinweis: die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgebildeten Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche berücksichtigen diese Eigenabschirmung nicht und umfassen daher an der Südgrenze den Lärmpegelbereich III*).

Mit Ausnahme der Schlafzimmer, deren Fenster im hinteren Gebäudetrakt nach Süden weisen, sollten die übrigen Schlafzimmer aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung mit einem Lüftungssystem ausgestattet werden, das eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

Durch die Nutzungen der Stellplätze auf dem Gelände des Plangebietes sowie die Anliefervorgänge und erforderliche Abfallentsorgung sind keine unzulässigen Geräuschemissionen an der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten. Weiterhin sind durch die nachbarschaftliche gewerbliche Nutzung keine unzulässigen Geräuschemissionen an den geplanten Gebäuden mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu erwarten, da die bestehende Bebauung an der Friedrichstraße mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes in etwa gleichem Abstand die zulässigen Geräuschemissionen begrenzt.

Detaillierte Aussagen hierzu sind der Gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.

8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Stabilisierung und Erweiterung der Nutzung Wohnen besonders für bestimmte Wohnnutzungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die anhaltende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum reagiert, welche sich in Zukunft durch den demographischen Wandel noch verstärken wird. Außerdem wird durch die Planung eine bislang untergenutzte Fläche in der Stadtmitte einer neuen Nutzung zugeführt, eine Baulücke in der Innenstadt geschlossen sowie die umliegenden Einrichtungen und sozialen Angebote sinnvoll ergänzt.

Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt sind besonders für die Bewohner der seniorengerechten Wohnungen die kleinteiligen Geschäfte nordwestlich im Zentrum (ca. fußläufig 500 – 600 m) auf kurzem Weg zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt von der Bonner Straße aus. Das Plangebiet ist über die Buslinie 204, 214 und 224 des DKB (Dürener Kreisbahn) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich unmittelbar in der Bonner Straße und am Bonner Platz (ca. 60 m). Die Innenstadt ist rund 600 m entfernt und fußläufig in ca. 5 min zu erreichen. Ein Neubau für seniorengerechtes Wohnen mit Service (insbes. ambulanter Caritaspflegedienst) ist daher an diesem Standort gut geeignet.

8.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Das Plangebiet am östlichen Rand der Innenstadt fügt sich in eine, an der Bonner Straße gelegene und durch gemischte Nutzung geprägte Umgebung aus Wohnen und gewerblichen Flächen ein. Der Inhalt der Konzeption ist die innerstädtische Überplanung einer Brachfläche, auf der sich eine unter Denkmalschutz stehende alte Villa befindet, mit einem dreigeschossigen Neubau für seniorengerechtes Wohnen mit Service. Mit dem Neubau dieses wichtigen Infrastrukturangebots wird auf die anhaltende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum reagiert, welche sich in Zukunft durch den demographischen Wandel noch verstärken wird.

Die Planung ist im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und der sozialen Anforderungen mit der Nutzung Wohnen für besondere Nutzergruppe in Düren wichtig.

8.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die unter Denkmalschutz stehende Villa ist (seit Rechtskraft VBP 1/27 in 2015) saniert und wird in das Gesamtkonzept eingebunden.

Die ehemalige Villa Kappler, ein Wohnhaus in Düren, ist eine fünfschichtige, zweigeschossige Backsteinvilla der Neorenaissance – Stuckierung, Portikus und übergiebeltem Seitenrisalit. Die Villa wurde 1890 errichtet. Bis in die 1990er Jahre gehörte das Haus der Missionsgemeinschaft der Heiligen Familie, anschließend wurde es von der Caritas gekauft. Das Bauwerk ist unter Nr. 1/016 in die Denkmalliste der Stadt Düren eingetragen.

Die Räume werden bereits heute u.a. als Verwaltungsräume der Caritas genutzt. Die Villa soll künftig im Wesentlichen barrierefrei zugänglich sein. Die Räume sollen in ihrer Größe möglichst belassen werden. Neben der Nutzung als Verwaltungsgebäude sind auch Tagungsräume vorgesehen. Die Gruppen- und Tagungsräume sind so zu konzipieren, dass sie in Teilen auch einer öffentlichen und gemeinnützigen Nutzung außerhalb der Geschäftszeiten des Caritasverbandes zugänglich gemacht werden können. Die Villa Bonner Straße soll den Dürener Bürgerinnen und Bürgern offenstehen und für sie erhalten bleiben. So wird der dauerhafte Erhalt dieser prägnanten und denkmalgeschützten Villa sichergestellt.

Die Mauer im Bereich vor der Villa hat eine Gesamtlänge von ca. 29 m (ohne den Teil der anschließenden Betonmauer). Der denkmalwürdige Teil der Mauer unmittelbar vor der Villa entlang der Bonner Straße soll auch weiterhin erhalten bleiben (Denkmalschutz) und nur am westlichen Ende für die geplante Zufahrt entsprechend der erforderlichen Einsichten im Fußgänger- und Straßenverkehr zurückgebaut werden. Der evtl. teilweise Rückbau der Mauer ist in der konkreten Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für

Denkmalpflege abzustimmen. Das Ziegelsteinmaterial der abzubauenen Pfeiler und der drei Mauerabschnitte soll für anstehende Sanierungsarbeiten aufbewahrt werden.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Für den eigentlichen Planbereich gilt: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Fachbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

8.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der vorgesehenen Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um eine innerörtliche Freifläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt. Auch nach § 34 BauGB wäre hier eine Bebauung bereits möglich.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Düren für geschützten Baumbestand sind für die Rodung geschützter Bäume Genehmigungen erforderlich und Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung zu gewährleisten.

Durch die zusätzliche Bebauung werden heutige Grünstrukturen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich beeinträchtigt. Es wird hierbei auch die bestehende Brachfläche mit einigen Gehölzstrukturen überplant, die insbesondere für Vögel als Lebens- und evtl. Brutstätte dienen. Daher ist der allgemeine Artenschutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten und in den Textteil aufgenommen: das Fällen von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, wenn die Gehölze als Brutstätten geeignet sind, so dass ausreichend Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen.

Nach Realisierung der Neubebauung bleiben auch künftig Freiflächen erhalten. Aufgrund der integrierten Lage dieser brachliegenden Fläche ist eine Überplanung des Bereiches positiv zu bewerten.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden (vgl. hierzu auch Kap. 6.7).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen nicht erheblich sind.

8.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

8.5.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Aktualisierung der artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG gegenüber der ASP aus dem Jahr 2013 lies im Hinblick auf die für das Mess-tischblatt genannten Tierarten keine Verbotstatbestände erkennen. Zum Schutz der Vögel insgesamt ist eine Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die UNB und eines vormaligen Brutvogel-Checks.

Bei der seinerzeitigen Fledermausuntersuchung wurde als einzige Art die Zwergfledermaus jagend festgestellt. Ergänzend wurde der Baumbestand auf Fledermaushöhlen und einen Fledermausbesatz überprüft. Quartiere waren hierdurch sicher auszuschließen. Eine Entnahme der Gehölze im Winterhalbjahr wäre demnach möglich. Vorkommen weiterer Arten(gruppen) sind auszuschließen.

Bis auf eine Bauzeitenregelung ergeben sich nach derzeitigem Stand keine weitergehenden Schutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

8.6 Boden / Altlasten / Grundwasser

8.6.1 Boden / Baugrundverhältnisse

Nach den Unterlagen des Geologischen Dienstes NRW¹ steht im Bereich des Plangebietes Hochflutlehm über Sand /Kies der Niederterasse an. Es kann zu Bodenbewegungen aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen kommen (siehe hierzu auch Kap. 8.6.5).

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein Westfalen Blatt L5104 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe auch Kap. 5.7).

¹ Gem. Stellungnahme vom 22.10.2019

8.6.2 Kampfmittel

Laut Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel des 2. Weltkrieges aufgrund der Hinweise auf vermehrt Bombenabwürfe in diesem Bereich. Vor Baubeginn und vor Erdarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion zu empfehlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu beachten.

8.6.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Planbereiches keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Allerdings ist im gesamten Innenstadtgebiet von Düren mit anthropogen geprägten Stadtböden zu rechnen. U. a. ist im Plangebiet durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können.

Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden Bauschutt, Aschen und Schlackenanteile enthält und dadurch erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen kann. Im Einzelfall muss auch mit Verfüllungen durch Abfall gerechnet werden. Hierdurch können sich erhöhte Anforderungen an die Entsorgung von Aushubmaterialien bei Baumaßnahmen ergeben. Genauere Kenntnisse hinsichtlich Zusammensetzung und Toxizität der verfüllten Materialien liegen derzeit nicht vor.

Bei Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten zu achten, die auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen hindeuten (Fremdbestandteile wie oben beschrieben, ggfs. auch auffällige Gerüche nach Öl oder Chemikalien etc.). Sollten derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, so ist das Umweltamt des Kreises Düren, Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02421 / 22 – 2660, unverzüglich zu benachrichtigen.

8.6.4 Grundwasser

Nach der Stellungnahme des Kreises Düren vom 22.05.2013 kann der Grundwasserspiegel zeitweise auf 4,50 m bis Unterkante Gelände ansteigen. Bei einer möglichen Unterkellerung ist daher rechtzeitig vor Baubeginn eine mögliche Grundwasserhaltung bzw. eine wasserdichte Unterkellerung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.6.5 Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8.6.6 Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude etc.

8.7 Ver- und Entsorgung

8.7.1 Versorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

Bestehende Leitungstrassen im Plangebiet

Nach Rücklauf der Leitungsträger im Beteiligungsverfahren bestehen Versorgungsleitungen im Plangebiet (u. a. Unitymedia NRW GmbH). Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass sich weitere Versorgungsleitungen im Plangebiet befinden. Vor Baubeginn sind daher frühzeitig die Leitungsträger zu beteiligen.

8.7.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Düren angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Kanal in der Bonner Straße zugeleitet. Da im Unterwasserbereich (Hohenzollernstraße) Sanierungsmaßnahmen des Schmutzwasserkanals geplant sind, ist die zeitliche Abwicklung des Projektes mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in den Regenwasserkanal der Bonner Straße, der die Regenwässer über die Einleitstelle 7.3 Schenkelstraße in den Dürener Mühlenteich ableitet. Unterhalb dieser Einleitung besteht gemäß den Hochwassergefahrenkarten Mittlere Rur der Bezirksregierung Köln im Fall eines HQ100 Hochwassergefahr.

In den nachfolgenden Planungsschritten ist daher durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den potentiell-natürlichen Zustand für ein hundertjähriges Niederschlagswasser zu erwirken. Als Grundlage für die Rückhaltungsdimensionierung soll eine max. Einleitungsmenge zwischen 4,0 und 5,7 l/s*ha (versiegelte Fläche) angesetzt werden. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz eine entsprechende Rückhaltung verbindlich vorbereitet.

Weitere negative Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

8.7.3 Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wasserlieferung von 48 m³/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden vorzusehen (§§ 4, 17 u. 44 BauO NRW; Nr. 5.1 IndBauR; Arbeitsblatt DVGW – W 405 und W 331).

8.8 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt von der Bonner Straße aus.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 204, 214 und 224 des DKB (Dürener Kreisbahn) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich unmittelbar in der Bonner Straße und am Bonner Platz (ca. 60 m). Die Innenstadt ist rund 600 m entfernt und fußläufig in ca. 5 min zu erreichen.

In einem Verkehrsgutachten „Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße in Düren“, erstellt durch die Planungsgruppe MWM (Aktualisierung 11.11.2019) wurden die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz untersucht, die wesentlichen Ergebnisse sind im Folgenden verkürzt dargelegt:

Das geplante Bauvorhaben „Seniorengerechtes Wohnen in Düren“ an der Bonner Straße befindet sich in integrierter Lage. Zwei ÖPNV-Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens. Die Haupteinschließung erfolgt zukünftig über eine Ein-/ Ausfahrt von der Bonner Straße aus. Der westliche Knotenpunkt Friedrichstraße/ Hohenzollernstraße/ Bonner Straße ist ca. 40 m, der östliche Knotenpunkt Ursulinen-/ Ost-/ Frankenstraße ist ca. 130 m von der Hauptzufahrt zum Grundstück entfernt. Eine Fahranbindung auf das südlich angrenzende Caritas-Gelände erfolgt lediglich für caritasinterne Verkehre. Entsprechende Maßnahmen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.

Die Überlagerung der Ziel- und Quellverkehre des Vorhabens mit den aus der Verkehrserhebung ermittelten Belastungen auf der Bonner Straße ergibt den Prognose-Fall. Die Leistungsfähigkeiten der Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten wurden für die prognostizierten Verkehrsbelastungen im „worst-case-Fall“ nachgewiesen (siehe Anlage 7 des Gutachtens). Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergab für beide untersuchten Knotenpunkte in allen Verkehrsströmen keine Veränderung der Qualitätsstufen in der Prognosebelastung gegenüber der Analysebelastung. Das Gutachten liefert darüber hinaus Vorgaben für die Ausführungsplanung: So sind Sichtbeziehungen in den Bereichen

der Ein-/ Ausfahrt des Geländes in der Ausführungsplanung sicherzustellen. Markierungs- und beschilderungstechnisch ist die Bonner Straße auf der Fahrbahnseite Richtung Osten anzupassen (sh. Anlage 1.1/1.2 des Gutachtens).

Nach Prüfung der Vor- und Nachteile der im Gutachten untersuchten Varianten der Anbindung wird die Regelung „rechts raus – rechts rein“ (Variante 2) empfohlen. Die Verkehrsordnung sollte in der Anfangszeit beobachtet werden und ggf. durch weitere Verkehrsführungselemente des Straßenbaus ergänzt werden. Unter Berücksichtigung der vorher genannten Punkte bestehen aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

8.9 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Unter Pkt. 8.7.2 wurde bereits der Hochwasserschutz und die Hochwassergefahr bei einem hundertjährigen Niederschlagswasser thematisiert. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen.

Das Plangebiet befindet sich allerdings nicht innerhalb eines Risikogebietes nach WHG bzw. BauGB.

8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/27 wird eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Dies bedeutet auch eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur und des Stadtkerns sowie die Vermeidung von Verkehr. So wird eine künftige zusätzliche Flächeninanspruchnahme reduziert und eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Entwicklung vorbereitet.

Bei Errichtung des Neubaus wird eine energieeffiziente Bauweise berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger hält sich dabei an die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV).

8.11 Sachgüter

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

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2.930 m² auf, die sich gliedert in:

Mischgebiet, ca.:	2.930 m ²
-------------------	----------------------

10. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren.

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum des Caritasverbandes, der auch als Vorhabenträger auftritt.

11. ANLAGEN


- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1; Büro für Ökologie und Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, Stand: 22.01.2013; Aktualisierung: 23.10.2019
- gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/27 „Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße“ der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, 11.11.2019 (ACB 1119 – 408702 -185)
- Verkehrsgutachten für das Projekt Seniorengerechtes Wohnen Bonner Straße in Düren, Planungsgruppe MWM, 11.11.2019

Aachen, den 12.11.2019 *16.03.2020*

Planungsgruppe **MWM**

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2020 bis 04.03.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 11.05.2020


.....
(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 29.04.2020 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 26.04.2020


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates