

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

### BEGRÜNDUNG



Stand: Satzungsbeschluss  
April 2021

Stadt Düren  
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“

## **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. Planungsinhalte**

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

### **5. Quellen**

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ umfasst eine rd. 3,3 ha große Fläche, welche im heute rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich im Süden vom Rand der ehemaligen Belgierhäuser (An der Gerstenmühle) bis zum südlichen Rand des Bebauungsplanes bis zur Straße zum Jesuitenhof und wird im Osten und Westen durch die Oberstraße/Nidegger Straße beziehungsweise den Holzbendenpark begrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Innenstadt und dem integrierten Handlungskonzept Masterplan Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:

**Abbildung 1: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage vom Kreis Düren / GeoBasisNRW

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

## 1.2 Planerfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1/162 (Satzungsbeschluss 1975) ist gemäß BauNVO von 1968 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In der BauNVO 1968 ist die Nutzungsart der Vergnügungsstätten noch nicht als eigene Nutzungsart aufgenommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen wird lediglich über den Störgrad (das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) bestimmt. Die Feststellung des Störgrades ist in der Nachweisführung nicht immer eindeutig bestimmbar, sodass eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Düren (2011) auf Grundlage alter Bebauungspläne z.T. mit Unsicherheiten verbunden ist.

Im Gegensatz zur BauNVO von 1968 beinhaltet die aktuell geltende Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten als eigene Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird nunmehr wie folgt bestimmt:

*„In Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten dort zulässig, wo diese Gebiete überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In nicht überwiegend gewerblich genutzten Gebietsteilen sind sie ausnahmsweise zulässig. Kerngebietstypische („große“) Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes jedoch nicht vereinbar und daher generell unzulässig.“<sup>1</sup>(Stadt Düren 2011, S. 11)*

In der derzeitigen planungsrechtlichen Situation des Bebauungsplanes kann aufgrund der dargestellten Unbestimmtheit des Störgrades die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im festgesetzten Mischgebiet nicht immer zielgerichtet gesteuert werden. Die Stadt Düren hat 2011 ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, welches die räumliche Steuerung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden und ist damit als informelles Planwerk eine Abwägungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung.

Damit die Steuerungsfunktion des Vergnügungsstättenkonzeptes planungsrechtlich gewährleistet wird, müssen dessen Inhalte in entsprechenden verbindlichen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 liegt der Stadt Düren ein Nutzungsänderungsantrag eines ehemaligen Chinarestaurants in eine Shishabar mit Außenterrasse und Betriebszeiten bis in die späten Nachtstunden vor. Laut der bisherigen Rechtsprechung sind Shishabars nicht un-

---

<sup>1</sup> Kerngebietstypische Vergnügungsstätten bedienen als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Sie haben ein erhöhtes Störpotenzial, besondere Standortanforderungen, einen besonderen Umfang und besondere städtebauliche Auswirkungen.  
Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtviertel.

mittelbar zu den Vergnügungsstätten zu zählen, es können jedoch wie im vorliegenden Fall von ihnen ähnliche städtebauliche Wirkungen wie von Vergnügungsstätten ausgehen. Die Ansiedlung einer Shisha-Bar entspricht weder der räumlichen Ansiedlungsstrategie des Vergnügungsstättenkonzeptes noch der mit dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt 2014 (Masterplan Innenstadt) verfolgten Zielsetzung, die Wohnnutzung in dem in Rede stehenden Bereich zu stärken. Entsprechend ist ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur planungsrechtlichen Steuerung gegeben.

### **1.3 Heutige Situation**

Das Plangebiet befindet sich nahe der Dürener Innenstadt zwischen der Hauptausfallstraße in die südlich gelegenen Stadtteile und dem Holzbendenpark. Der Bereich ist bis auf einzelne verbliebene nicht störende Gewerbebetriebe sowie einen Lebensmittelmarkt von Wohnnutzung geprägt. Die Wohnhäuser sind jeweils von der Oberstraße beziehungsweise der Nidegger Straße her durch einzelne private oder öffentliche Stichstraßen und Wohnwege in Richtung Holzbendenpark erschlossen.

Die Wohnnutzung bekommt vor allem auch durch aktuelle Bauvorhaben zur Wohnnutzung in der Oberstraße ein höheres Gewicht. Die städtebauliche Entwicklung zum innenstadtnahen Wohnen entspricht auch der Zielsetzung des Masterplans Innenstadt.

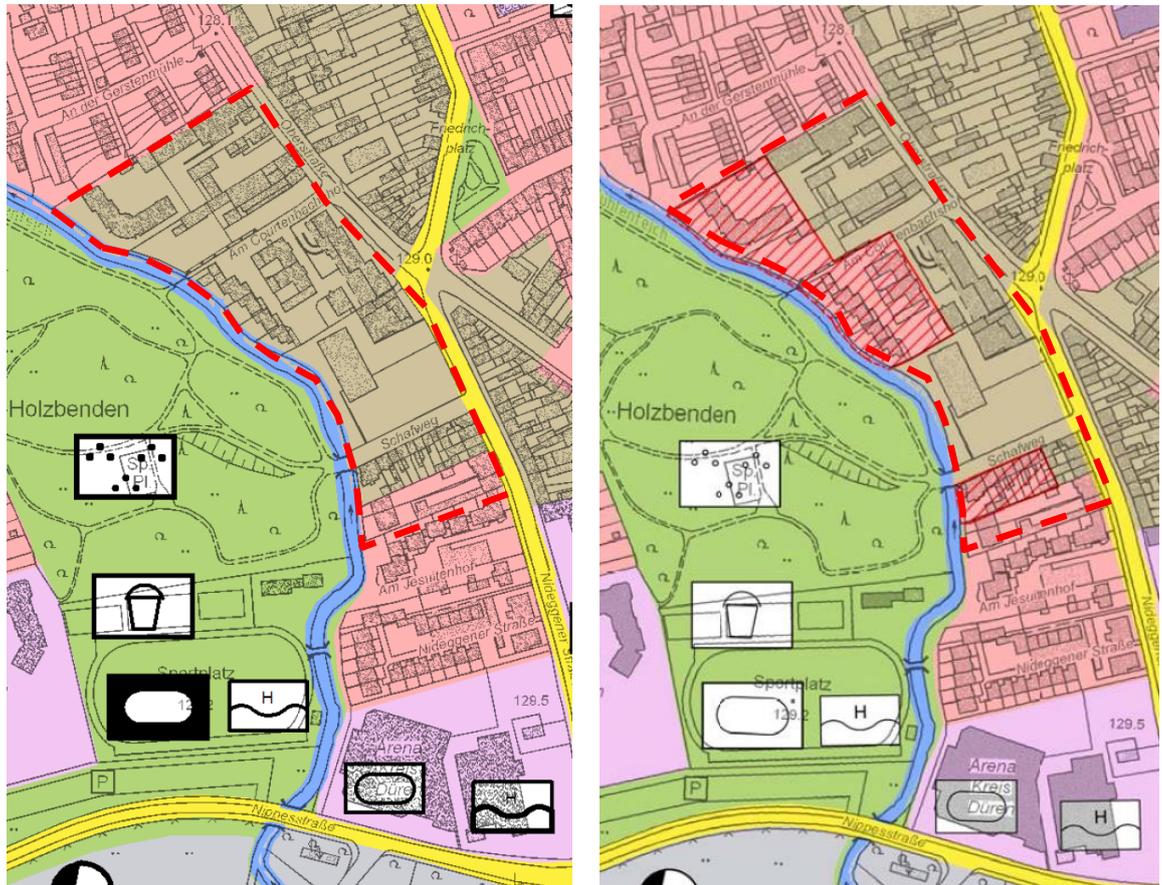
Die Bautypologie erstreckt sich vom freistehenden Mehrfamilienhaus über Reihenhäuser (Townhouses) bis hin zu sechsgeschossigem Geschosswohnungsbau.

### **1.4 Bestehende Planungen**

Regionalplanerisch ist das Plangebiet im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, bekanntgemacht am 10. Juni 2003, dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zugewiesen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Düren von 1999 stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche dar. Der Bereich ist jedoch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf die Aktualität der Mischgebietsdarstellung hin untersucht worden. Es hat sich gezeigt, dass in Teilbereichen die Wohnnutzung in den vergangenen 20 Jahren zugenommen hat, sodass beabsichtigt ist, Teile des Plangebiets im zukünftigen FNP entsprechend der heutigen Situation als Wohnbaufläche darzustellen (vgl. Abbildung 2). Da die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des FNP von 1999 erfolgt und lediglich auf die Steuerung von Vergnügungsstätten abzielt, soll im Bebauungsplan die Mischgebietsfestsetzung beibehalten werden.

**Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999 (links), Ausschnitt Flächennutzungsplanentwurf zur Neuaufstellung (rechts)**



Quelle: Stadt Düren

### Bauplanungsrecht

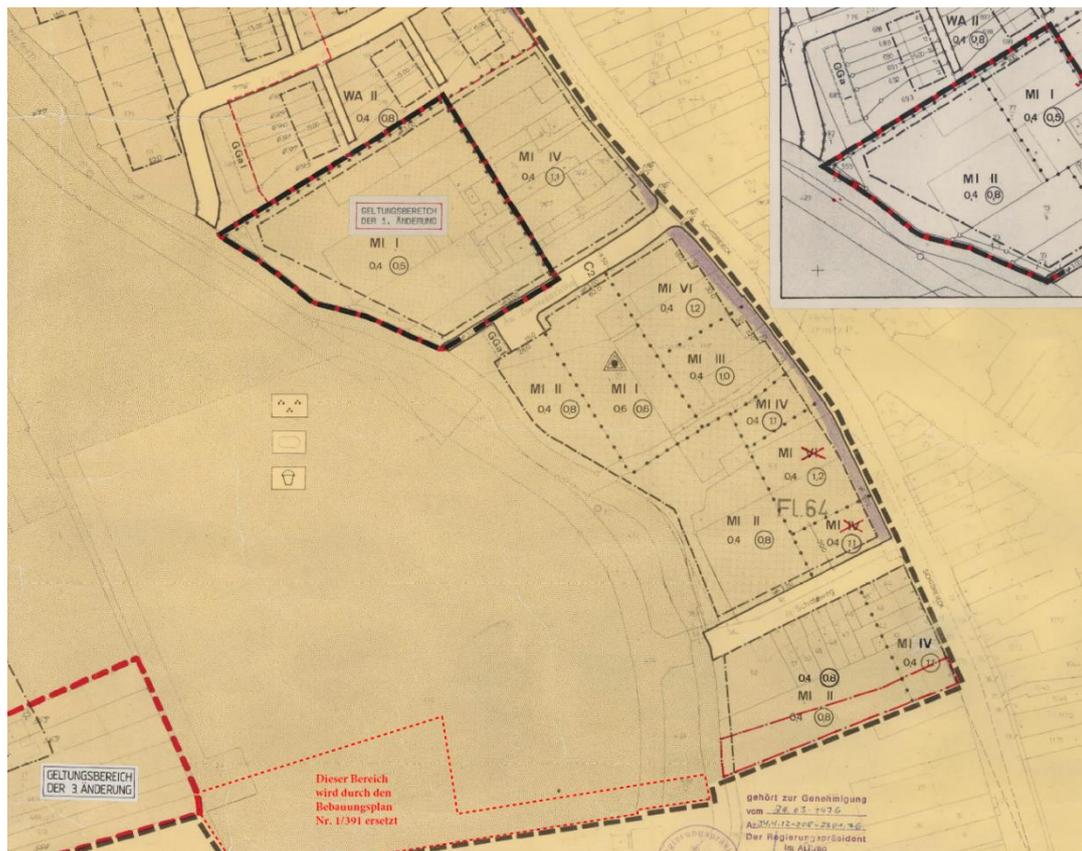
Alle Baugebiete im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/162 sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In den übrigen Bereichen außerhalb der 6. Änderung sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Straßenbegleitend sind 3 – 6 Geschosse mit einer entsprechenden GFZ von 1,0 bis 1,2 zulässig. Zum Park hin sind zwei Geschosse beziehungsweise ein Geschoss im Blockinneren zulässig.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung liegt die 1. Änderung, welche das Baugebiet lediglich in einen zweigeschossigen sowie einen eingeschossigen Teil gliedert.

Für die Geltungsbereiche der 3. 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung von 1990. Für die erste Änderung ist keine Umstellung auf eine aktuellere Baunutzungsverordnung erfolgt. In den Bereichen des Bebauungsplanes, der nicht von der 3., 4., 5. Änderung erfasst wird, gilt weiterhin die BauNVO von 1968. Dies gilt auch im Geltungsbereich der 6. Änderung hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.

**Abbildung 3: Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“**



Quelle: Stadt Düren

### Vergnügungsstättenkonzept

Am 12.07.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Düren beschlossen.

Das Vergnügungsstättenkonzept legt sein Hauptaugenmerk auf Spielhallen, Entertainment-Center und Wettbüros.

Es wird jedoch ausdrücklich betont, dass „auch andere, in ihren negativen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen“ (Stadt Düren 2011, S. 34) betrachtet werden. Darunter fallen unter anderem Nachtlokale jeglicher Art. Der Steuerungsbedarf bezieht sich dabei zum Beispiel auf negative städtebauliche Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen. Dies kann unter Umständen auch auf Shishabars zutreffen, sodass sie im Zuge der bauleitplanerischen Feinsteuerung, die das Vergnügungsstättenkonzept vorsieht berücksichtigt werden müssen. Demnach sollen Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten legt das Konzept eine Reihe an Zielen und Leitlinien fest.

Besonders relevant sind im vorliegenden Plangebiet folgende:

„Das Straßen- und Stadtbild nicht beeinträchtigen; Dem Trading-down entgegenwirken; Das Wohnen vor negativen Beeinträchtigungen schützen“

gewissermaßen auch „Die Zufahrten in die Stadt Aufwerten“ (Stadt Düren 2011, S. 36f).

Das Handlungskonzept definiert im Einzelnen bestimmte Bereiche des Stadtgebietes in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, nur ausnahmsweise zulässig, ausgeschlossen oder bezogen auf bestimmte Vergnügungsstättenarten ausgeschlossen sein sollen. Außerhalb der definierten Bereiche sind sie generell ausgeschlossen oder sollen planungsrechtlich ausgeschlossen werden. (vgl. Stadt Düren 2011, S. 72 und 76)

In geringer Entfernung südlich zum Plangebiet wird ein Bereich festgelegt, in denen Vergnügungsstätten aus folgenden Gründen der Steuerung bedürfen.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der Nähe zum Wohnen städtebaulich unverträglich. Es besteht das Ziel den Bereich mit dem Kreisverkehr „Europaplatz“, dem Hallenbad „Jesuitenhof“ und der „Arena Kreis Düren“ als Stadteingang städtebaulich aufzuwerten. Das Erscheinungsbild der Nidegger Straße als Zufahrtsstraße in die Stadt soll durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht weiter negativ beeinflusst werden.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Vergnügungsstättenkonzept wird festgestellt, dass sich der Ansiedlungsdruck über die Innenstadt hinaus unter anderem auch auf die Hauptzufahrtsstraßen auswirkt. Diese Feststellung wird durch den vorliegenden Nutzungsänderungsantrag bestätigt.

Das Vergnügungsstättenkonzept unterscheidet zwischen kerngebietstypischen (großen) und nicht-kerngebietstypischen (kleinen) Vergnügungsstätten (vgl. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Rechtsprechung lege bei Spielhallen zur Abgrenzung einen Schwellenwert von 100m<sup>2</sup> zugrunde, dagegen seien Nachtlokale, Diskotheken und Multiplexkinos aufgrund der Öffnungszeiten bis in die Nachtstunden, sowie des Publikumskreises generell als kerngebietstypisch zu betrachten. Beide Voraussetzungen sind bei der beantragten Shishabar erfüllt.

Die Bereiche, in denen laut Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden sollen, übernehmen eine Auffangfunktion für die übrigen Stadtteile mit eingeschränkter Zulässigkeit.

Es ist festzuhalten, dass Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich unter anderem in Mischgebieten, die durch Wohnen geprägt sind, auszuschließen sind, da von ihnen relevante Störungen und Belästigungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind. In den Baunutzungsverordnungen vor 1990 besteht lediglich eine Steuerungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten über den Störgrad. Auch in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nach 1990 sind Vergnügungsstätten in den Teilen, die vorwiegend von Wohnen geprägt, sind ausnahmsweise zulässig. Daher bedarf es zum Ausschluss einer verbindlichen Bauleitplanung.

## 1.5 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ in Düren gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufzustellen. Der bauplanungsrechtliche Ausschluss von Vergnügungsstätten und insbesondere Shishabars stellt lediglich eine planerische Klarstellung dar. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese nicht unter die im Mischgebiet (BauNVO 1968) allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe

gefasst werden können und damit auch in Mischgebieten nach BauNVO 1968 unzulässig wären. Da der Nachweis des Störgerades bei Vergnügungsstätten und Shishabars nicht immer eindeutig ist, wird diese Art der Nutzung klarstellend im Geltungsbereich der 6. Änderung ausgeschlossen. Durch diesen klarstellenden Ausschluss werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

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 zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, 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**

Anlass für die Eröffnung des Planverfahrens war ein vorliegender Antrag für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Chinarestaurants in eine Shishabar mit Außenterrasse. Die geplante Nutzung liegt in einem Bereich östlich des Holzbendenparks, der stark von Wohnnutzung geprägt ist.

Dem Bebauungsplan und insbesondere dem Bereich der Änderung liegt die BauNVO von 1968 zugrunde, die wie bereits beschrieben, keine explizite Regelung zu Vergnügungsstätten enthält.

Da, wie das Vergnügungsstättenkonzept auch feststellt, Vergnügungsstätten in Mischgebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, nur ausnahmsweise zulässig sind, hat der Ausschluss von Vergnügungsstätten Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/Sex-Shops (S. 49 Vergnügungsstättenkonzept) Shishabars, Bordelle und bordellartigen Betrieben durch die Bebauungsplanänderung nur klarstellenden Charakter und dient der bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes.

### **2.2 Städtebauliches Ziel**

Das beantragte Vorhaben und der Geltungsbereich der Änderung liegt im Stadtumbaugebiet bzw. Plangebiet des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Düren (Masterplan Innenstadt 2014). Mit dem Masterplan Innenstadt wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt Dürens (wieder) als attraktiven Wohnstandort zu positionieren. Dies beinhaltet zum einen die Wiedernutzbarmachung von zurzeit nicht mehr genutzten Wohnraumpotenzialen, zum anderen auch die Nachverdichtung mit hochwertigen innerstädtischen Wohnformen.

Unweit der beantragten Nutzungsänderung (rd. 200m) südlich befindet sich das Sanierungsgebiet Zülpicher Straße, welches auch innerhalb des Stadtumbaugebietes liegt. Hier bestehen intensive Bemühungen der Stadt Düren durch Sanierungsförderung auf der einen Seite und städtebauliche Gebote auf der anderen Seite die zurzeit unattraktive städtebauliche Situation zu beheben.

Überdies sind derzeit mehrere Wohnbauprojekte in direkter Nachbarschaft in der Oberstraße in der Umsetzung und Planung. Diese Entwicklung entspricht in vollem Maße den Zielsetzungen des Masterplanes Innenstadt und kann durch die Ansiedlung einer Shishabar beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die intensiven Bemühungen und städtebaulichen Maßnahmen der Stadt Düren durch die Ansiedlung von Shishabars und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden. Shisha Bars sind verstärkt in den letzten Jahren als neue Betriebs- bzw. Gastronomieform auf den Markt gekommen und treten seither im Stadtbild in Erscheinung. Sie entfalten teilweise ähnliche städtebauliche Wirkungen auf die Umgebung wie Vergnügungsstätten (bspw. Spielhallen, Wettbüros). Häufig sind Shisha-Bars nach „innen“ gerichtet bzw. abgeschottet, sodass sie oftmals als Fremdkörper im Straßen- und Stadtbild wahrgenommen werden. Es ist zu befürchten, dass im Umfeld dieser Nutzungsart negative Milieubildungen entstehen und damit verbundene Trading - Down - Effekte einhergehen. Zwingende Voraussetzung um einem entstehenden Trading-Down-Prozess entgegen zu steuern, ist der konsequente Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten und Nutzungsarten, welche ähnliche Auswirkungen verursachen können. Es besteht daher ein Steuerungsbedarf für Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops (S. 49 Vergnügungsstättenkonzept), Shishabars, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das angestrebte städtebauliche Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung mit Wohnen und der funktionalen Aufwertung der Innenstadt werden durch die klarstellende Festsetzung gestärkt.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 wird zudem eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Düren verfolgt.

### **3. Planungsinhalte**

Die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes für Mischgebiete gehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung über den Regelungsinhalt des § 1 Abs. 2 i. V. m. § 6 BauNVO gemäß den Fassungen vor 1990 hinaus. Es werden deshalb mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 klarstellend gemäß der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Erotik-Fachmärkte/ Sex-Shops (S. 49 Vergnügungsstättenkonzept), Shishabars, Bordelle und bordellartige Betriebe als Nutzungsart ausgeschlossen. Die anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1/162 einschließlich der 1. bis 5. Änderung bleiben unberührt.

Der Bebauungsplan Nr. 1/162 ist unter der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.1968 aufgestellt worden. Eine Umstellung auf eine neuere Fassung der Baunutzungsverordnung wird nicht vorgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 1/162 insbesondere dem Bereich der 6. Änderung gilt daher weiterhin die BauNVO von 1968.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen entspricht den städtebaulichen Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes.

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

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung wirkt sich auf die Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 sowie solchen Vergnügungsstätten, die ansonsten im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig wären aus.

Weiterhin sind mit der Neuplanung Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/Sex-Shops, Shishabars, Bordellen und bordellartigen Betrieben verbunden. Diese werden klarstellend im Plangebiet künftig ausgeschlossen.

Generell greift der Bestandsschutz für genehmigte Anlagen und Nutzungen, sodass mit der 6. Änderung kein Eingriff in bereits genehmigte und vorhandene Nutzungen erfolgt.

Der Eingriff in das Eigentum durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ wird im Verhältnis mit den verfolgten gesamtstädtischen Zielen des Schutzes des Wohnens und der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 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 6. 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 im vereinfachten Verfahren 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/162 und der Konkretisierung des Nutzungskataloges des § 6 der im Bebauungsplan geltenden BauNVO sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/162 zu beachten.

Indem lediglich konkretisierende Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen werden, werden die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

## 5. Quellen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in: Baugesetzbuch mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsresetz, Raumordnungsverordnung, dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, München 2018

Stadt Düren Amt für Stadtentwicklung, Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Düren, Düren 2011

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 in: Baugesetzbuch mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsresetz, Raumordnungsverordnung, dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, München 2018

Stadt Düren Amt für Stadtentwicklung, Masterplan Innenstadt Düren, Düren 2014

Bezirksregierung Köln, Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt Aachen, Köln 2003

Stadt Düren, Flächennutzungsplan – FNP der Stadt Düren, Düren 1999

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist, Berlin 1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020, Berlin 2009

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen (rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 04.04.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen.

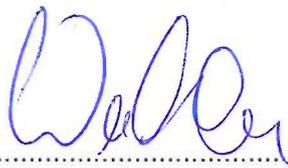
Düren, den 19.05.2021

  
.....  
(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 05.05.2021 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 19.05.2021

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Mitglied des Rates