

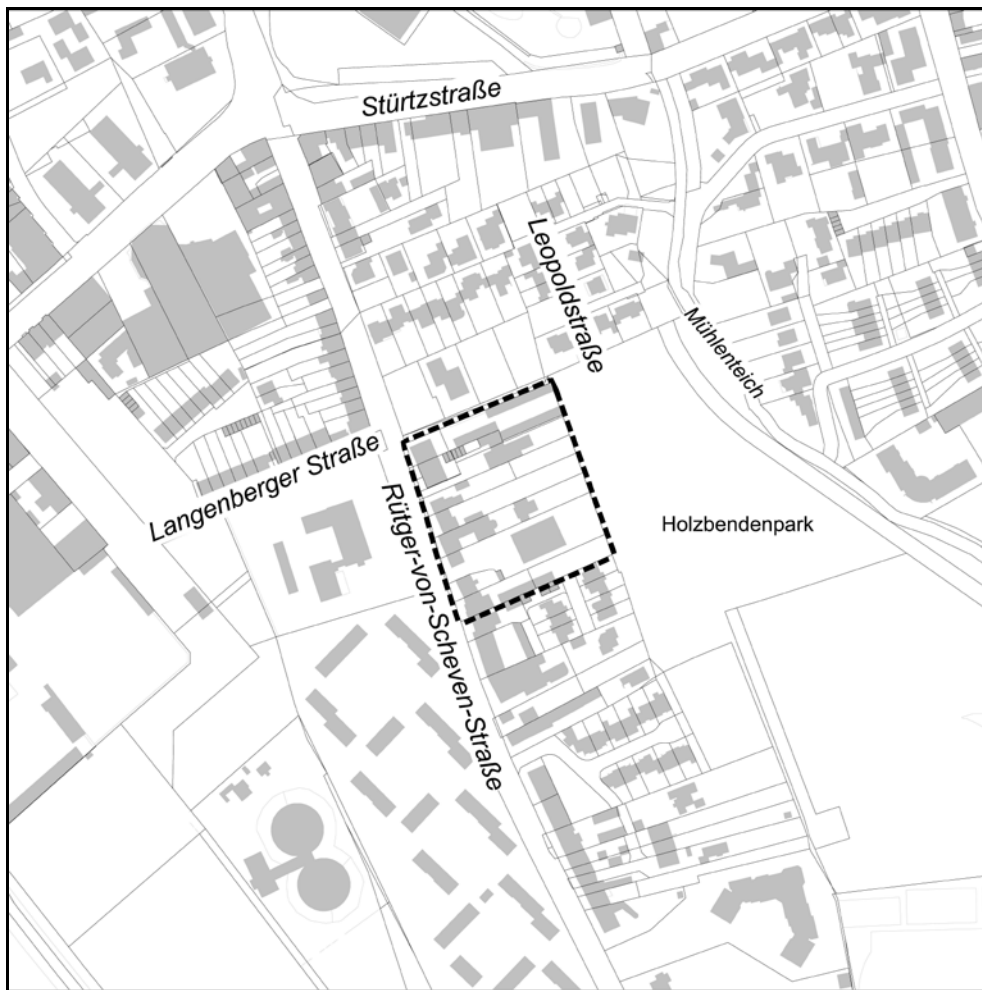
STADT DÜREN

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“



Bereich südlich des Zugangs
Holzbendenpark Rütger-von-Scheven-Straße

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



© Kreis Düren / GeoBasisNRW

Inhaltsverzeichnis:

BEGRÜNDUNG TEIL A	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Lage und Abgrenzung	4
1.2 Erfordernis / Ziel und Zweck der Teilaufhebung	4
1.3 Verfahren	6
2. Bestehende Planungen	6
2.1 Landesplanerische Vorgaben	6
2.2 Regionalplanung	7
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Bestehender Bebauungsplan	8
2.5 Masterplan Innenstadt	9
3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
4. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
BEGRÜNDUNG TEIL B - UMWELTBERICHT	11
1. EINLEITUNG	11
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung	11
1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen	11
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	12
2.2 Verkehr	13
2.3 Immissionen / Emissionen	13
2.4 Bewertung von Schutzgütern	13
2.4.1 Mensch	13
2.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft	13
2.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	14
2.4.4 Boden / Altlasten / Kampfmittel / Erdbeben	14
2.4.5 Wasser	15
2.4.6 Luft	16
2.4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
2.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter	16
2.4.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
2.4.10 Erneuerbare Energien	16
2.4.11 Richtfunk	17
2.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.4.13 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
2.5 Entwicklungsprognosen	17
2.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung	17

2.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung	17
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
3.	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Grundlagen und technische Verfahren	18
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
3.3	Zusammenfassung	19

BEGRÜNDUNG TEIL A

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ in Düren umfasst den Bereich südlich des Zugangs Holzbendenpark Rütger-von-Scheven-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Adressen Rütger-von-Scheven-Straße Nr. 27 bis 45.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:

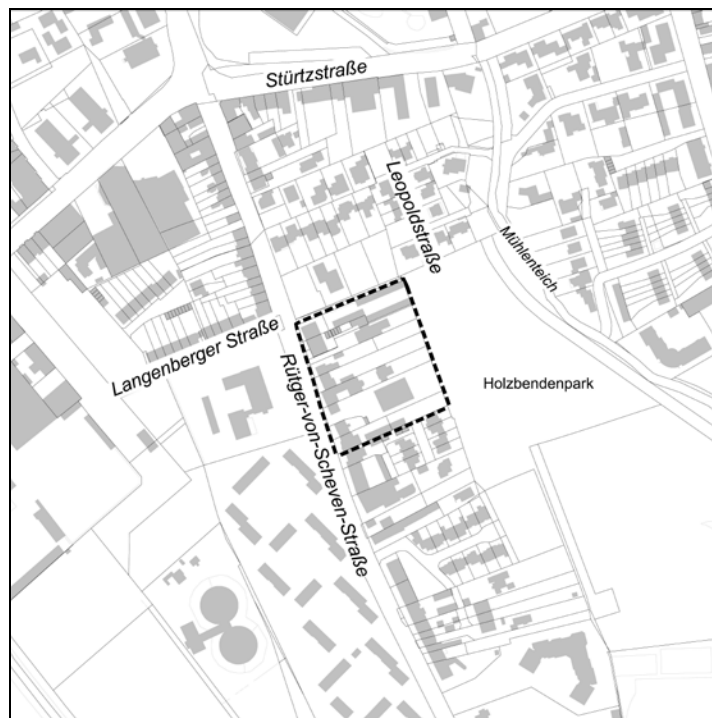


Abb.: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“

Quelle: © Kreis Düren / GeobasisNRW

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

1.2 Erfordernis / Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Für den Bereich zwischen Stürtzstraße, Oberstraße, Nideggener Straße und Rütger-von-Scheven-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“. Der Bebauungsplan wurde in den 1970er Jahren aufgestellt und am 12.08.1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt um einerseits die Fläche für den heutigen Holzendenpark als öffentliche Parkanlage zu sichern und andererseits die Weiterentwicklung der angrenzenden und heute vorhandenen städtebaulichen Struktur zu ermöglichen.

Das innenstadtnahe Quartier um den Holzbendenpark ist heute geprägt durch eine bis zu 5-geschossige Blockrandbebauung, die die Rütger-von-Scheven-Straße, die Stürtzstraße und die Oberstraße bzw. im weiteren Verlauf die Nideggener Straße einfasst. Die Blockrandstruktur löst sich im Bereich südlich des Holzbendenparks zur Nippesstraße auf. Hier finden sich Nutzungen wie die Arena Kreis Düren, das Hallenbad Jesuitenhof (alter und neuer Standort), Parkplätze und eine Senioreneinrichtung.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1/162 konnte der Bereich um den Holzbendenpark nach innen in Richtung Park verdichtet werden. Schon vorhandene Strukturen wie die Straßen An der Gerstenmühle und Leopoldstraße wurden ergänzt, aber auch eine Vielzahl von kleinen Wohnquartieren entstanden in der Tiefe der Grundstücke in Richtung Holzbendenpark. Einige dieser kleinen Einheiten sind über private Straße erschlossen.

Bislang stand der Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“ mit der Festsetzung einer lediglich 1-geschossigen Bebauung und einer GFZ von 0,5 im hinteren Bereich der Rütger-von-Scheven-Straße in Richtung Holzbendenpark einer wirtschaftlichen und aus heutiger Sicht städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung entgegen. Die planungsrechtliche Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“ wird dem städtebaulichen Ziel dem Holzbendenpark einen ansprechenden städtebaulichen Rahmen zu geben und die soziale Kontrolle zu verbessern nicht mehr gerecht. Darüber hinaus ist in Teilbereichen des Bebauungsplanes, z.B. weiter südlich (Stichstraße Rütger-von-Scheven-Str. 57 a bis f und 59 a bis e) oder auch nördlich (Erweiterung Leopoldstraße, 4. Änderung B-Plan Nr. 1/162), bereits eine Zweigeschossigkeit in Richtung Holzbendenpark festgesetzt und zulässig.

Der Teilbereich, welcher den Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst, stimmt daher nicht mehr mit der heutigen Zielsetzung einer Nachverdichtung im innenstadtnahen Bereich überein. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht mehr der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S. des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Es gilt damit das „Gebot des Einfügens“ und dessen Beurteilungskriterien.

Wichtige städtebauliche Kriterien, die sich aus dem Einfügensgebot gemäß § 34 BauGB ergeben, sind u.a. die Art der baulichen Nutzung, die sich in die Umgebung einfügen muss. Da das Umfeld im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt ist, ist eine Wohnnutzung oder eine wohnverträgliche Nutzung möglich, die den Merkmalen eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) entspricht.

Aktuell gibt es konkrete Entwicklungsabsichten, die eine Weiterentwicklung der nördlichen Bebauung Richtung Süden vorsehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB einerseits hinreichende Steuerungs-

möglichkeiten bieten um die städtebaulichen Ziele zu gewährleisten und andererseits genügend Flexibilität sicherstellen. So kann künftig ein Rahmen gesetzt werden, um unterschiedliche städtebaulich sinnvolle Projekte zu realisieren.

1.3 Verfahren

Um die städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es zielführend den Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“ für den Teilbereich aufzuheben. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist - analog zur Aufstellung eines Bebauungsplanes - ein formelles Aufhebungsverfahren gemäß BauGB erforderlich.

Dies beinhaltet gleichermaßen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Nach Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB bestimmt.

2. Bestehende Planungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Die im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele und Grundsätze sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die folgenden aufgeführten Ziele und Grundsätze sind für das Verfahren wesentlich:

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturnaturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen [...].“

Durch die Teilaufhebung wird eine Nachverdichtung ermöglicht, was den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Anmerkungen:

Aufgeführt wurden lediglich die Ziele und Grundsätze, welche derzeit im Besonderen als relevant für die Teilaufhebung eingestuft werden. Bei Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich alle Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen bzw. beachten.

2.2 Regionalplanung

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

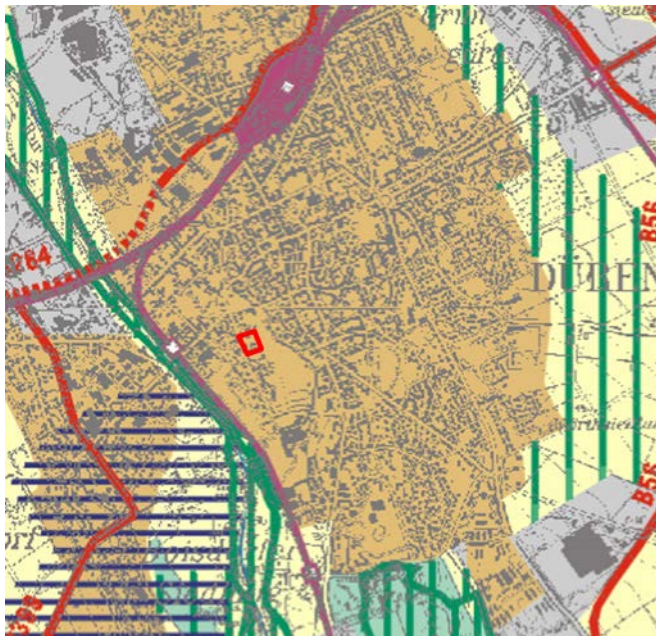


Abb.: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Quelle: Bezirksregierung Köln

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düren von 1999 ist der Geltungsbereich der Teilaufhebung als Wohnbaufläche dargestellt.

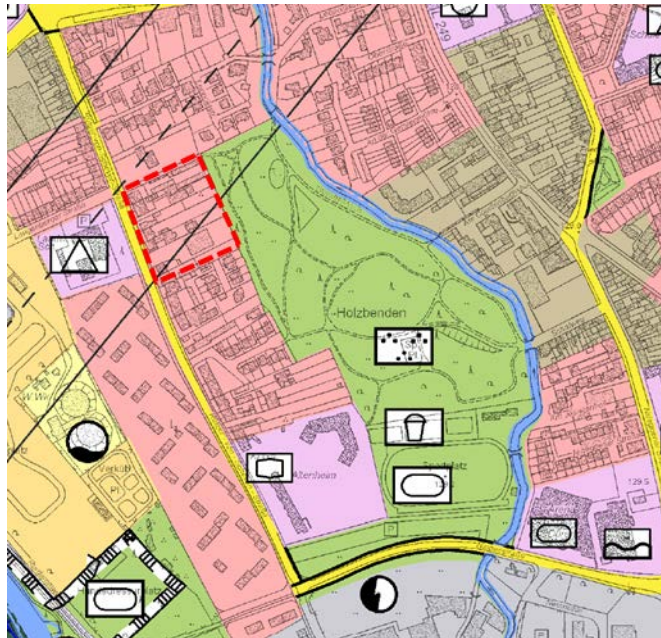


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

Quelle: Stadt Düren

2.4 Bestehender Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen Stürtzstraße, Oberstraße, Nideggener Straße und Rütger-von-Scheven-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“. Der Bebauungsplan wurde in den 1970er Jahren aufgestellt und am 12.08.1976 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ in Düren umfasst den Bereich südlich des Zugangs Holzbendenpark Rütger-von-Scheven-Straße (vgl. Kapitel 1.1 Räumlicher Geltungsbereich).

Die übrigen Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ bzw. dessen rechtsgültigen Änderungen sowie deren jeweiligen Festsetzungen bleiben unberührt.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung setzt der ursprüngliche Bebauungsplan u.a. folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- im vorderen Bereich entlang der Rütger-von-Scheven-Straße max. IV Vollgeschosse
- im hinteren Bereich zum Holzbendenpark max. I Vollgeschoss
- im vorderen Bereich entlang der Rütger-von-Scheven-Straße eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1
- im hinteren Bereich zum Holzbendenpark eine GFZ von 0,5
- die überbaubare Grundstücksfläche („Baugrenzen“)

Durch die Teilaufhebung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der Teilaufhebung aufgehoben.

Es gilt fortan § 34 BauGB und das „Gebot des Einfügens“ (vgl. Kapitel 4 und 5).

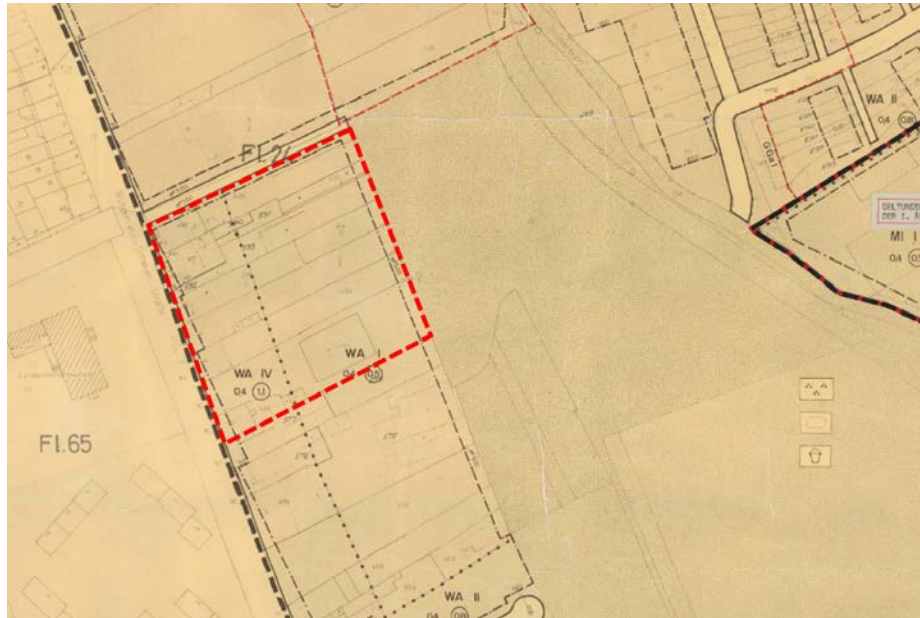


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/162

Quelle: Stadt Düren

2.5 Masterplan Innenstadt

Der Holzbendenpark selbst und auch seine Zuwegungen sind Gegenstand des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Düren 2014 (Masterplan Innenstadt). Grundsätzlich schöpft der Holzbendenpark sein Potenzial als zentral gelegene innerstädtische Parkanlage nicht vollständig aus. Dies ist zum einen auf mangelnde bzw. intransparente Zuwegungen zurückzuführen und zum anderen auf fehlende soziale Kontrolle und Einsehbarkeit. Im Rahmen des Masterplanprozesses konnten für den Holzbendenpark einige Projekte und Maßnahmen wie die Neugestaltung der Spielplatzanlage, der Neubau des Schwimmbades und die Aufwertung des südlichen Eingangsbereiches angestoßen werden. Diese Entwicklungen sollen die Funktion des Holzbendenparks als wichtigen innerstädtischen Freiraum stärken. Allerdings fehlt es dem Holzbendenpark nach wie vor an einer sozialen Kontrolle, welche im Wesentlichen auf die schlechte Einsehbarkeit und rückwärtige Lage zur umliegenden Wohnbebauung zurückzuführen ist.

3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für den Geltungsbereich der Teilaufhebung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und nicht mehr anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB einerseits hinreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten um die städtebaulichen Ziele zu gewährleisten und andererseits genügend Flexibilität sicherstellen.

4. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und nicht mehr anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es gilt damit das „Gebot des Einfügens“ in die Eigenart der Umgebung und dessen Einfügekriterien.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist u.a. auch daran geknüpft, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB wird u.a. im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Eigenart der Umgebung bildet den städtebaulichen Rahmen. Dieser kann ggfs. von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind abweichend zu der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Eingeschossigkeit der Gebäude (I Vollgeschoss) dann ggfs. höhere Gebäudehöhen zulässig. Die dann zulässigen Gebäudehöhen müssen sich einfügen und leiten sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ab. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl), die festgesetzte Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie die weiteren Festsetzungen sind ebenfalls nicht mehr heranzuziehen, da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens dann ausschließlich nach dem Grundsatz des Einfügens in die Eigenart der Umgebung (§ 34 BauGB) richtet.

Da das Umfeld im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt ist, ist eine Wohnnutzung oder eine wohnverträgliche Nutzung möglich, die den Merkmalen eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich eine Überbaubarkeit der Grundstücke übereinstimmend mit der maßgeblichen Umgebung ableiten. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ergibt sich eine Zweigeschossigkeit mit aufgesetztem Staffelgeschoss. Eine darüberhinausgehende Bebauung ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht ableitbar.

Überdies wird als städtebauliche Anforderung im Rahmen der Abstimmung für die konkreten Projekte im Bereich der vorgesehenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ eine Orientierung der Bebauung zum Holzbendenpark verlangt werden, um eine erhöhte soziale Kontrolle für den Holzbendenpark zu errei-

chen.

Eine über den aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 1/162 hinausgehende Einschränkung des Eigentums wird nicht erwartet, da die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich erhöht wird. Für bestehende Gebäude und Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zunächst der Bestandsschutz. Bei Änderungs- und Neubauvorhaben o.ä. ist entsprechend § 34 BauGB anzuwenden.

BEGRÜNDUNG TEIL B - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung

Für den Bereich zwischen Stürtzstraße, Oberstraße, Nidegger Straße und Rütger-von-Scheven-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“. Der Bebauungsplan wurde in den 1970er Jahren aufgestellt und am 12.08.1976 rechtsverbindlich.

Bislang stand der Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“ mit der Festsetzung einer lediglich 1-geschossigen Bebauung und einer GFZ von 0,5 im hinteren Bereich in Richtung Holzbendenpark einer wirtschaftlichen Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung entgegen. Die planungsrechtliche Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 1/162 „Holzbenden“ wird dem städtebaulichen Ziel dem Holzbendenpark einen ansprechenden städtebaulichen Rahmen zu geben und die soziale Kontrolle zu verbessern nicht gerecht. Somit stimmt der Bebauungsplan für diesen Teilbereich nicht mehr mit der heutigen Zielsetzung einer Nachverdichtung im innenstadtnahen Bereich überein.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Es gilt damit das „Gebot des Einfügens“ und dessen Beurteilungskriterien.

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB einerseits hinreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten um die städtebaulichen Ziele zu gewährleisten und andererseits genügend Flexibilität sicherstellen. So kann künftigen Investoren einen Rahmen geboten werden, um unterschiedliche städtebaulich sinnvolle Projekte zu realisieren.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, sind innerhalb des Plangebietes weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für

Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) geführt.

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

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

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

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

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Östlich des Geltungsbereiches der Teilaufhebung grenzt der Holzbendenpark und dessen Wegenetz und westlich die Rütger-von-Scheven-Straße an. Nördlich und südlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an.

Am nördlichen Rand des Holzbendenpark befindet sich zum Zeitpunkt der Teilaufhebung ein Wohnprojekt in der Realisierung, welches vier Mehrfamilienhäuser in 2-geschossiger Bauweise (plus Staffelgeschoss) vorsieht. Zwei der Bauvorhaben sind bereits realisiert, das Dritte befindet sich im Bau. Für das vierte Gebäude liegt ein Bauantrag vor.

Situation innerhalb des Geltungsbereiches:

Derzeit ist der rückwärtige Bereich im Wesentlichen geprägt durch Parkplätze und eingeschossige Gebäude mit Lagerflächen. Auf zwei Grundstücken existieren bereits Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich. Erst weiter südlich (ab der Adresse Rütger-von-Scheven-Straße 47) schließt sich wieder eine verdichtete Wohnbebauung an.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Zukünftige Vorhaben müssen sich somit städtebaulich verträglich in den Bestand einfügen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist u.a. auch daran geknüpft, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Es ist somit davon auszugehen, dass sich zukünftige Vorhaben gem. § 34 BauGB verträglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.2 Verkehr

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Rütger-von-Scheven-Straße, welche als Haupteerschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke fungiert. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Fußweg, welcher im Westen an die Rütger-von-Scheven-Straße und im Osten an das Wegenetz des Holzbendenparks anbindet.

Mögliche zukünftige Erschließungsmaßnahmen oder -anlagen im Geltungsbereich der Teilaufhebung (hierzu zählen auch Anlagen für den ruhenden Verkehr) müssen nach erfolgter Teilaufhebung die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllen. Insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Von den Anlagen dürfen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen.

2.3 Immissionen / Emissionen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen immissions- und emissionsschutzrechtlich Auswirkungen z. B. in Form von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder Belästigungen zu erwarten.

Nach § 34 BauGB sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen, u.a. auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Deshalb wird angenommen, dass die Art und Menge der Emissionen / Immissionen gebietsverträglich ist und es zu keinen negativen Auswirkungen kommt. Konkrete Mengen an Emissionen sind zum Zeitpunkt der Teilaufhebung nicht bekannt, da mit dem Verfahren kein konkreter Vorhabenbezug verbunden ist. Es handelt sich um eine Teilaufhebung, wodurch anschließend § 34 BauGB gilt und demnach unterschiedliche Vorhaben zulässig sein können.

Da die Eigenart der Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, sind z.B. keine Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen wesentlich stören.

2.4 Bewertung von Schutzgütern

2.4.1 Mensch

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

2.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Durch die Teilaufhebung wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Landschaft kommen, da der Bereich über-

wiegend versiegelt und anthropogen geprägt ist. Durch die Teilaufhebung können im Rahmen des § 34 BauGB Flächen überbaut und versiegelt werden. Es handelt sich jedoch um innerörtliche Flächen, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Bauliche Eingriffe sind bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig. Durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine erheblich gesteigerten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Düren sind für die Rodung geschützter Bäume Genehmigungen erforderlich und Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dieser Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Ein direkter Eingriff in den angrenzenden Holzbendenpark ist nicht vorgesehen.

Der allgemeine Artenschutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG sind unabhängig von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes stets zu beachten.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine negativen Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten.

2.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bauliche Eingriffe sind bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan zulässig. Durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine erheblich gesteigerten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es handelt sich um innerörtliche Flächen, deren bauliche Verdichtung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

2.4.4 Boden / Altlasten / Kampfmittel / Erdbeben

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden bodenrechtlichen Belange nicht berührt.

Altlasten:

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung liegen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Bei geplanten Vorhaben wird eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Düren empfohlen.

Des Weiteren 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 Bombentrichtern 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 erge-

ben. 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 unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird der Kreis Düren als zuständige Behörde beteiligt, so dass geeignete Maßnahmen getroffen werden können, sofern diese nicht bereits im Vorfeld abgestimmt wurden.

Bergbau:

Der Bereich der Teilaufhebung befindet sich sowohl außerhalb verliehener, als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Ausweislich der aktuell vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

„Jedoch ist der Planungs-/Vorhabensbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle“ (Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie vom 28.05.2020).

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittel:

Eine Kampfmittelüberprüfung ist notwendig. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD der Bezirksregierung Düsseldorf) empfohlen.

Erdbebengefährdung:

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 3 / S zuzuordnen.

2.4.5 Wasser

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

Im Bereich des Plangebiets treten flurnahe Grundwasserstände auf.

In diesem Teilgebiet Dürens erfolgt die Entwässerung über das öffentliche Kanalnetz, welches in den Dürener Mühlenteich (unmittelbar oberhalb der Verrohrung) einleitet. Dieses Gewässer ist bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) bereits im jetzigen Zustand ausgelastet. Insbesondere die Verrohrung unterhalb der Einleitung stößt bei HQ100 an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass weitere Einleitungen vermieden werden sollten.

Bei einer geplanten Nachverdichtung ist die Entwässerungssituation zu prüfen und ggfs. mit Regenrückhaltungen zu versehen, um die Einleitung in den Dürener Mühlenteich auf ein Minimum (potenziell natürlicher Zustand) zu reduzieren. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist erforderlich.

2.4.6 Luft

Durch die Teilaufhebung sind gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Situation oder Schadstoffemissionen zu erwarten.

2.4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der östlich angrenzende Holzbendenpark als größere, zusammenhängende innerstädtische Grünfläche trägt neben der Naherholungsfunktion u.a. auch zu einem gesunden Mikroklima bei. Mit der Teilaufhebung sind keine direkten Eingriffe in den Holzbendenpark vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen der ökologischen sowie stadtklimatischen Funktionen des Parks zu erwarten sind.

Bauliche Eingriffe und Versiegelungen sind bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig. Durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine erheblich gesteigerten Eingriffe oder Versiegelungen zu erwarten.

Des Weiteren trägt der Vorrang der Innenentwicklung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem u.a. weniger Flächen im Außenbereich versiegelt werden und ggfs. dadurch für die Lufthygiene und das Stadtklima bedeutsame Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete erhalten werden.

2.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Sach- oder Kulturgüter bekannt, die durch die Teilaufhebung beeinträchtigt werden.

2.4.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung sowie im näheren Umfeld liegen keine Denkmale vor. Östlich des Holzbendenparks verläuft der denkmalgeschützte Mühlenteich, welcher durch die Teilaufhebung jedoch nicht betroffen ist.

2.4.10 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung entspricht der Bestandssituation.

Der bisherige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. hierfür erforderlicher Anlagen wird durch die Teilaufhebung nicht beeinflusst.

2.4.11 Richtfunk

Im Bereich der südwestlichen Ecke der Teilaufhebung verläuft eine Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 306556417 befindet sich einem vertikalen Korridor zwischen 10 und 40 m über Grund. Die raumbedeutsame Richtfunkstrecke darf durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden und muss deshalb bei der Planung von Bauvorhaben berücksichtigt werden. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von min. +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von +/- 15 m eingehalten werden.

2.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den Schutzgütern kommt es aufgrund des geringen bzw. nicht vorhandenen Beeinträchtigungsgrades nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

2.4.13 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bauliche Eingriffe sind bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan zulässig. Durch die Teilaufhebung und die damit verbundene zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine erheblich gesteigerten Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Entwicklungsprognosen

2.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung

Bauliche Eingriffe und Versiegelungen sind bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig. Durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine erheblich gesteigerten Eingriffe oder Versiegelungen zu erwarten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird sich auf den städtebaulichen Charakter positiv auswirken. Auf den Umweltzustand des Plangebietes wird es keine negativen Auswirkungen geben.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung wäre weiterhin der bestehende Bebauungsplan mit einer lediglich 1-geschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich anzuwenden. Diese Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung einer wirtschaftlichen Nachverdichtung gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung wäre daher zu befürchten, dass die rückwärtigen Bereiche am Holzbendenpark untergenutzt bleiben wodurch auch eine soziale Kontrolle erschwert wird. Ebenfalls

ist das Ziel gefährdet, dem Holzbendenpark einen angemessenen städtebaulichen Rahmen zu geben.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach § 34 BauGB sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist u.a. auch daran geknüpft, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB einerseits hinreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten um die städtebaulichen Ziele zu gewährleisten und andererseits genügend Flexibilität sicherstellen.

Es wird daher kein zusätzliches Regelungserfordernis gesehen, weshalb anderweitige Planungsmöglichkeiten z. B. durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes oder durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und damit verbundene verbindliche Festsetzungen und Vorgaben nicht verfolgt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden keine Gutachten erstellt. Es wurden die bei der Stadt Düren allgemein vorliegenden Umweltinformationen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgewertet.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Das Erfordernis zur Definition eines Monitorings bzw. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, da es hinsichtlich der untersuchten Auswirkungen der Teilaufhebung auf die einzelnen Umweltbelange keine Prognoseunsicherheiten gibt.

3.3 Zusammenfassung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/162 „Holzbenden“ beurteilt sich das zukünftige Bauplanungsrecht für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und nicht mehr anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es gilt damit das „Gebot des Einfügens“ in die Eigenart der Umgebung und dessen Einfügekriterien.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist u.a. auch daran geknüpft, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bauliche Eingriffe und Versiegelungen sind bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig. Durch die Teilaufhebung und die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB sind darüber hinaus keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist städtebaulich geprägt und beeinflusst die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht.

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen ((rot gekennzeichnete Textstellen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2021 bis 23.04.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 29.11.2021


.....
(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 01.07.2021 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB der Teilaufhebung beigefügt.

Düren, den 06.12.2021


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates