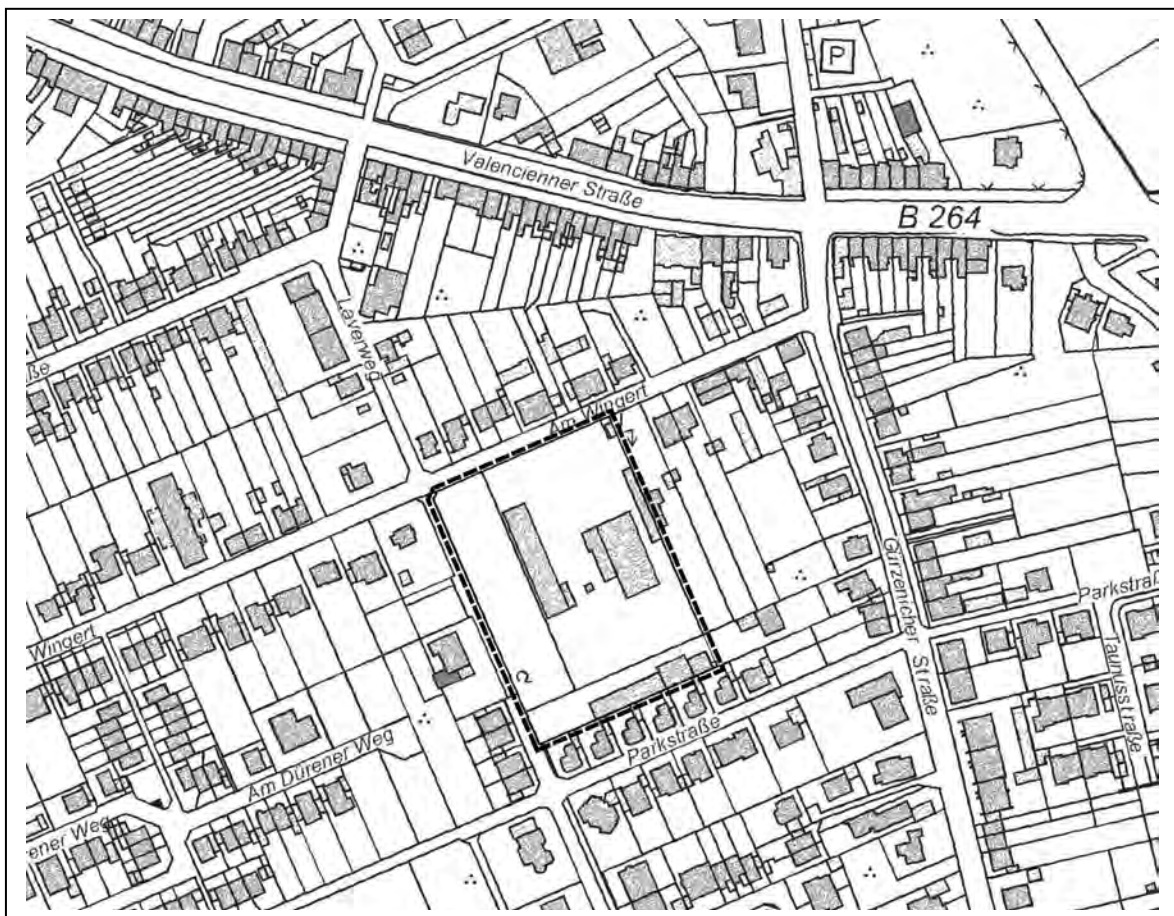


# STADT DÜREN

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6/388

### „Laverweg / Am Wingert“ in Düren-Gürzenich



Übersichtsplan ohne Maßstab

#### Stand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Düren, den 28.04.2016

sgp

architekten + stadtplaner bda  
NAUMANN | HACHTEL | BAUER

Dr.-Ing. Detlef J. Naumann BDA  
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel BDA  
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA

INHALTSANGABE	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	2
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Lage und Zustand des Plangebietes	3
2.0 PLANGEBIET	4
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
2.2 Städtebauliches Konzept	4
3.0 NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBELANGE	5

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass**

Im Stadtteil Düren-Gürzenich liegt eine ca. 12.000 qm große Grundstücksfläche brach. Auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerkes plant die DÜGÜ GmbH Projektentwicklungsgesellschaft aus Aachen die Errichtung eines seniorengerechten Wohnquartiers. Da mit diesem Projekt nicht nur eine städtebaulich störende Gewerbebrache sinnvoll genutzt wird und im Sinne der Innenentwicklung bereits genutzte Flächen sinnvoll weiterentwickelt werden, entsprechen diese Planungsüberlegungen den Zielen der Stadt Düren. Die Weiterentwicklung des Gebietes für gewerbliche Nutzungen ist wegen der umgebenden Wohnbebauung weder wünschenswert noch städtebaulich sinnvoll. Der Investor hat deshalb ein Konzept entwickelt, welches sich städtebaulich gut in die örtliche Situation einfügt. Um dieses Konzept realisieren zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

Da es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll er im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens wird der Vorhabenträger mit der Stadt Düren entsprechende Verträge abschließen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Da das Vorhaben nach den derzeitigen Erkenntnissen keine artenschutzrechtlichen Probleme aufwirft und deutlich weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche (gem. Ziffer 18.7.2 UVPG Anlagen) geplant werden, soll der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt werden. Deshalb werden Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als gesonderte Umweltprüfungen nicht erforderlich. Allerdings werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren bearbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert. Insbesondere die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Eine Artenschutzprüfung Stufe I liegt bereits vor. Die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren integriert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das geplante Projekt lässt sich jedoch auf dieser Grundlage nicht realisieren. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit erforderlich.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Düren das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, die von Wohnbauflächen umgeben ist. Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob es bei diesen Darstellungen bleiben soll oder ob der Flächennutzungsplan hier angepasst werden soll.

Mit der Umwidmung des Gebietes zu Wohnbaufläche entfielen der Konfliktzustand, der auftreten kann, wenn Gewerbe und Wohnungen unmittelbar aneinander grenzen. Da gemischte Bauflächen neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen, könnte der Bebauungsplan auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dieser ist dann gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2. BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **1.3 Lage und Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gürzenich. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Wingert“,
- im Westen durch den Laverweg,
- im Süden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung an Parkstraße und Gürzenicher Straße.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.230 qm, das entspricht ca. 1,2 ha.

Das ehemalige Sägewerk ist nicht mehr in Betrieb, das Gelände entwickelt sich derzeit zu einer Gewerbebrache, die im direkten Umfeld der Wohngebiete sehr störend in Erscheinung tritt. Insofern wird ein „Fremdkörper“ durch die Umnutzung des Geländes in Übereinstimmung mit der Umgebung weiterentwickelt. Die Planung führt zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes und zu einer Aufwertung des Gebietes gegenüber dem bisherigen Zustand.

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Gebiet zwischen den Straßen Am Wingert, Gürzenicher Straße, Parkstraße und Laverweg ist überwiegend durch Wohnnutzung und heterogene Grundstückszuschnitte geprägt. Teilweise sind die Grundstücke 110m, sogar bis 150m tief und nur ca. 12 oder 15m breit. Entlang der Parkstraße sind die Grundstücke mit ca. 20 x 16m deutlich kleiner und dichter bebaut. Das ehemalige Sägewerk stellt in dieser Umgebung einen Fremdkörper dar.

Ziel der Planung ist es, diese gewachsene, aber ungeordnete Situation zu verbessern, das Wohnen im gesamten Gebiet weiter zu stärken und die brachliegenden Grundstücke des ehem. Sägewerks auch im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerkes ist es beabsichtigt, ca. 10 barrierefreie eingeschossige Wohnhäuser sowie ca. 30 betreute Wohnungen in 2-3 geschossiger Bebauung mit Staffelgeschoss und ein Seniorenheim mit ca. 80 Pflegeplätzen zu errichten. Mit dieser Mischung wird das Vorhaben auch mit Blick auf die demografische Entwicklung dem hohen Bedarf an seniorengerechtem Wohnen gerecht und erscheint zukunftsweisend für die Entwicklung des gesamten Wohngebietes.

Das städtebauliche Konzept basiert darauf, ein neues, ruhiges Wohnquartier zu schaffen mit einer angemessenen seniorengerechten Bebauung, d. h. mit kleinen Wohnungsbauten als barrierefreie eingeschossige Wohnhäuser sowie mit Geschosswohnungsbau mit betreuten Wohnungen und einem Seniorenheim. Diese orientieren sich um eine neue grüne Mitte, die als halböffentliche Grünfläche gestaltet wird, und werden durch eine neue Erschließungsschleife zwischen Laverweg und Am Wingert sowie von den vorhandenen Straßen erschlossen.

Das städtebauliche Konzept wurde am 12.02.2016 im Gestaltungsbeirat beraten. Die zentrale Grünfläche wurde sehr begrüßt und als Chance für eine neue Adressbildung eingestuft. Besondere Wichtigkeit kommt dabei der Freiraumgestaltung zu. Die Verkehrsflächen sollten im inneren Bereich möglichst reduziert werden.

Die Dichte der Bebauung wurde im Gestaltungsbeirat als vertretbar erachtet. Es wurde der Vorschlag gemacht, insbesondere das Gebäude entlang der Straße „Am Wingert“ architektonisch stärker zu gliedern und durch Vor- und Rücksprünge die Kubatur des Gebäudes stärker aufzulösen.

Weiterhin wurde die Anregung gegeben, den Entwurf in die angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche weiterzudenken und eine mögliche Fortentwicklung vorzubereiten. Diese Möglichkeit wird im folgenden städtebaulichen Entwurf dargestellt. Es zeigt sich dabei, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterentwicklung der Innenbereiche – wie beispielhaft aufgezeigt – denkbar ist.

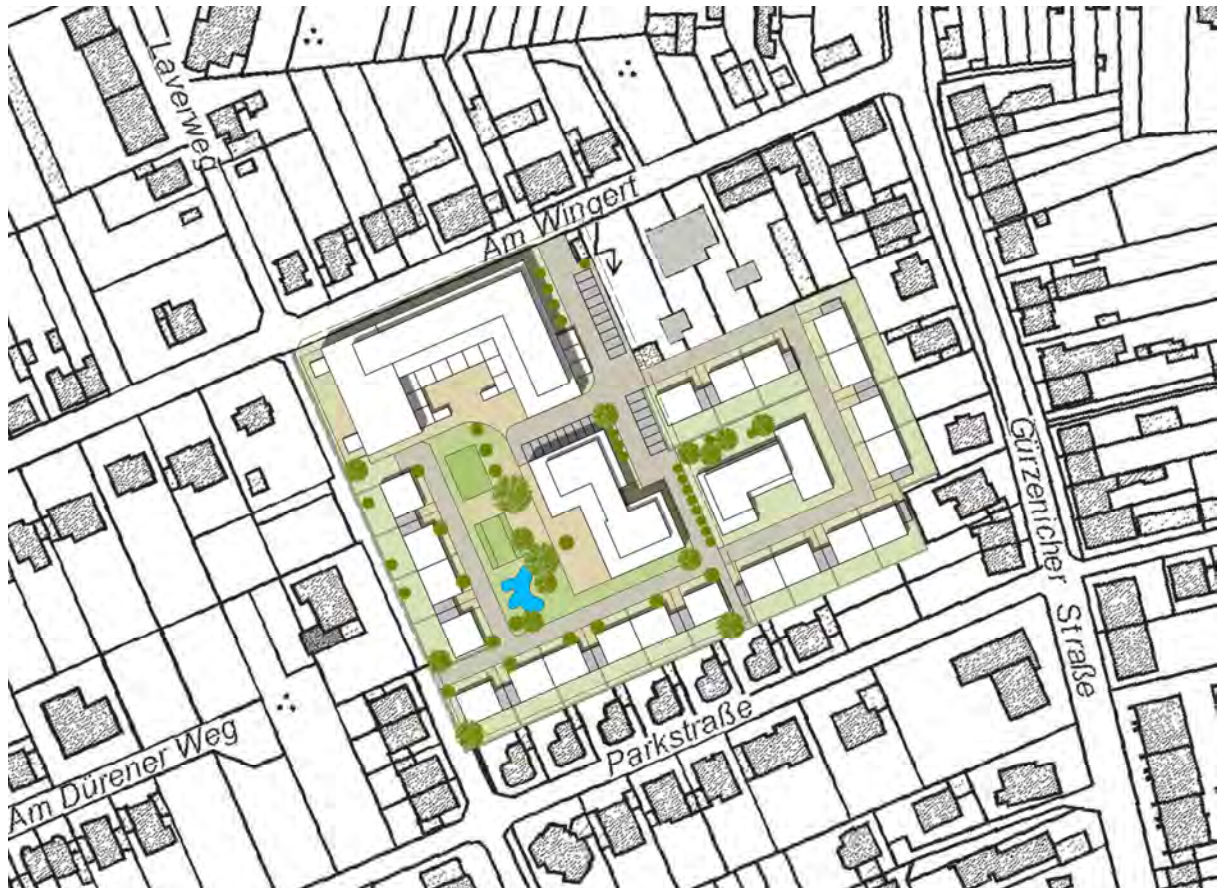


Abb. Mögliche Weiterentwicklung der Innenentwicklung

Die technische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse in den umgebenden Straßen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes noch geprüft.

### 3. NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBELANGE

Die Freiraumplanung wird Gegenstand eines Gestaltungsplanes, der für das Vorhaben im weiteren Verfahren erarbeitet wird.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen den §44 Abs. 1 B NatSchG. Die artenschutzrechtlichen Prüfungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Verfahren weiter bearbeitet und in das Planverfahren integriert. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine artenschutzrechtlichen Probleme erwartet.

Ein gesonderter Umweltbericht ist im Verfahren gemäß §13a BauGB nicht vorgesehen, dennoch werden die Umweltbelange im Verfahren im erforderlichen Umfang geprüft und verfahrenstechnisch integriert.