

### B e r a t u n g s f o l g e :

1. Bezirksausschuss Gürzenich 19.05.2016
2. Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

*gez. Zündorf*

*gez. Paul Larue / 03.05.2016*

---

**Dezernent / Datum**

---

**Bürgermeister / Datum**

### **Betreff:**

Bebauungsplans Nr. 6/388 „Laverweg / Am Wingert,, in Düren-Gürzenich  
Aufstellungsbeschluss

### **Beschlussentwurf:**

1. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6/388 „Laverweg / Am Wingert“ in Düren-Gürzenich gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen.
2. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird festgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.
4. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

### **Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

#### **Lage und Ausgangssituation**

Auf dem ca. 12.000 qm großen Grundstück eines ehemaligen Sägewerks beabsichtigt die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft aus Aachen ein Wohnquartier mit ca. 15 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäusern und ca. 60 betreuten Wohnungen in 2-3 geschossiger Bebauung sowie ein Seniorenheim mit ca. 80 Pflegeplätzen zu errichten.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Gürzenich und eignet sich aufgrund seiner Nähe zu den Versorgungseinrichtungen im Stadtteil sowie durch die Nähe zum Freiraum im besonderen Maße für eine Wohnbebauung. Das Plangebiet ist wird im Norden durch die Straße „Am Wingert“, im Westen durch den Laverweg und im Süden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung an Parkstraße und Gürzenicher Straße begrenzt. Die Umgebung des Grundstücks ist durch Wohnbebauung geprägt. Die bisherige Sägewerks-Nutzung stellte bislang einen „Fremdkörper“ im Gebiet dar.

Das Grundstück wurde kürzlich von der DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft erworben. Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bislang bestehen erste konzeptionelle Ideen für die bauliche Entwicklung des Grundstücks.

## **Ziel und Inhalt der Planung**

Ziel der Planung ist es, das ca. 1,2 ha große Plangebiet zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Der Entwurf sieht die Erschließung des Quartiers über die Straße Am Wingert und den Laverweg vor. Die Bebauung soll um eine halböffentliche, quartiersbezogene Grünfläche arrangiert werden. Ein erster konzeptioneller Entwurf wurde am 12.02.2016 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten.

## **Planungsrechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düren ist das Plangebiet derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt. Sie ist allseitig von Wohnbauflächen umgeben und bildet so den Fremdkörper ab, den das ehemalige Sägewerk in den vorhandenen Strukturen darstellte

Derzeit gibt es für das Plangebiet keinen geltenden Bebauungsplan, die Beurteilung von Vorhaben müsste somit nach § 34 BauGB erfolgen. Das geplante Projekt lässt sich jedoch auf dieser Grundlage nicht realisieren. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Wahl des Verfahrens (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 qm, UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind gegeben.

Von der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht.

Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Kosten für die Stadt Düren entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten sind vom Investor auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenvertrages zu übernehmen.

## **Anlagen**

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Vorentwurf Gestaltungsplan
3. Entwurf der Begründung
4. Entwurf Erdgeschossgrundriss

**Finanzielle Auswirkungen: NEIN**