

ORIGINAL

STADT DÜREN



Begründung zur

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/189,
„Auf dem Driesch“ in Düren-Arnoldswweiler im Be-
reich Neusser Straße / Cormeillesstraße**

gem. § 13 BauGB



1. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft den Eckbereich Neusser Straße und Cormeillesstraße in Düren-Arnoldsweiler. Der Änderungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke 453, 810 und 149/29 (Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 4).

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13/189 „Auf dem Driesch“ ist seit dem 16.09.1978 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde in den 70er Jahren aufgestellt, um für den gesamten Bereich zwischen Jahnstraße, Auf dem Driesch, Ellener Straße und Rilkestraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) fest, lediglich ein kleiner Bereich an der Arnoldusstraße ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Für manche Bereiche setzt der Bebauungsplan großzügige überbaubare Flächen fest, in anderen Bereichen nehmen die überbaubaren Flächen konkret den angrenzenden Straßen zugeordnet mit zusätzlichen Flächen für Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Bereichen, die über schmale Verkehrsflächen erschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Neusser Straße eine klassifizierte Landstraße (L 254). Dementsprechend mussten die überbaubaren Flächen von der Neusser Straße zurückbleiben. In bestimmten Bereichen entlang der Neusser Straße enthält der Bebauungsplan eine besondere Festsetzung für nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen nur eine niedrige Bepflanzung zulässig ist.

3. Ziel der Planung und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

An der Neusser Straße gibt es eine besondere Grundstückssituation zwischen der Cormeillesstraße und dem nördlich abgehenden Garagenstich an der Bushaltestelle „Arnoldsweiler - Neusser Straße“. Das direkt an der Neusser Straße gelegene Grundstück gehörte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Düren. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück zwar Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, jedoch keine überbaubaren Flächen. Lediglich die besondere Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzungsvorschrift findet sich hier wider.

Im Jahr 1994 wurde dieses Grundstück von der Stadt Düren als nicht bebaubares Grünland an die angrenzenden Eigentümer verkauft. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse für die angrenzenden Grundstücke ergibt sich nun durchaus im hinteren Bereich des Grundstücks unter Hinzuziehung von Teilen der Nachbargrundstücke die Möglichkeit zur Bildung eines sinnvollen Baugrundstücks.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst neben dem ehemals städtischen Grundstück noch zwei weitere nach Osten anschließende Grundstücke. Als Fortführung der nördlich des Stichweges vorhandenen Bebauung kann im Bereich südlich des Stichweges eine zusätzliche Baumöglichkeit entstehen. Die 5. Änderung sieht hier eine überbaubare Fläche vor, die für ein Einzelhaus geeignet ist. Die Umgrenzung der überbaubaren Flächen wird durch eine Baugrenze festgelegt. Zusätzlich wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird in Bezug auf den tatsächlichen Grenzverlauf des Stichweges um 1 m verschoben, so dass eine Zuwegung von 3 m Breite entsteht. Diese Breite ist konform mit der Festsetzung des Ursprungsplanes. Die tatsächliche Breite des vorhandenen Stichweges ist derzeit jedoch nur 2 m.

Die weiteren Festsetzungen für die Gebietskategorie (WA) Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,8) und die Geschossigkeit (II) werden aus der rechtskräftigen Fassung übernommen.

Mitte der 90er Jahre erfolgte die Abstufung der Neusser Straße von der Landstraße 254 zur Kreisstraße 2 – die Straße wurde in die Baulast des Kreises übernommen. Aufgrund dieser Änderung kann auf die besondere Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzungsvorschrift verzichtet werden. Eine Abstimmung diesbezüglich erfolgte mit dem Kreis Düren.

4. Belange des Umweltschutzes und sonstige Belange

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Auch für die weiteren Schutzgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung.

5. Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die vorstehende Begründung hat ohne die mit dem Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2017 bis 13.10.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

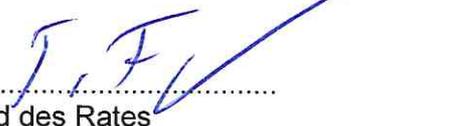
Düren, den 16.10.2017


.....
(Steffens)
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung enthält die vom Rat der Stadt Düren wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 13.12.2017 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB der Bebauungsplanänderung beigefügt.

Düren, den 21.12.17

.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates