

# STADT DÜREN

## Bebauungsplan Nr. 1/148 9. Änderung



„Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg,  
Schweringstraße, Stresemannstraße,  
Ernst-Reuter-Straße“ in Düren“

**Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



© Kreis Düren / GeoBasisNRW

März 2020

## **INHALT**

<b>1. Ziel der Bebauungsänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>5</b>
<b>7. Verfahrensabschluss</b>	<b>5</b>

## **1. Ziel der Bebauungsänderung**

Städtebauliches Ziel und damit Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Wahrung und Sicherung des spezifischen Charakters für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Einzelhaus- und Einfamilienhausgebiet. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Geltungsbereich der 9. Änderung erweitert und der Änderungsentwurf überarbeitet.

Die Textliche Festsetzung, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine strikte Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude beinhaltete, wurde um die Formulierung einer Ausnahmeregelung ergänzt. Die Rahmenbedingungen für die Ausnahme sind dem Erhalt der Gebäudestruktur dienlich und bieten insbesondere den Grundstücken mit großen Gebäudekörpern ein gewisses Maß an Flexibilität. Für größere Bestandsgebäude wird so die Möglichkeit für einen sinnvollen Umbau geboten. Ein Abriss aus wirtschaftlichen Gründen kann so ggfs. vermieden werden.

## **2. Verfahrensablauf**

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 26.09.2017 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schwingstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.11.2017.
- In der Sitzung vom 27.02.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt angeordnet.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.06.2018 bis 20.07.2018 einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 14.06.2018.
- In der Sitzung vom 11.09.2018 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen.
- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.06.2019 gefasst.
- Mit Schreiben vom 18.07.2019 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Die Bekanntmachung über die Erweiterung des Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 05.09.2019.
- Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 einschließlich durchgeführt.
- Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.09.2019.
- Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung am 11.12.2019 durch den Rat der Stadt Düren

**Verfahrensübersicht:**

<b>26.09.2017</b>	Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schwingstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.
<b>16.11.2017</b>	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Düren.
<b>27.02.2018</b>	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.
<b>14.06.2018</b>	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt der Stadt Düren.
<b>25.06.2018 – 20.07.2018</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Düren.
<b>11.09.2018</b>	Erweiterung des Geltungsbereichs für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schwingstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt.
<b>13.06.2019</b>	Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.
<b>18.07.2019</b>	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
<b>05.09.2019</b>	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Erweiterung des Geltungsbereichs und der Anordnung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Düren.
<b>05.09.2019</b>	Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
<b>16.09.2019 - 18.10.2019</b>	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Düren.
<b>12.12.2019</b>	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Düren.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange waren keine Gutachten erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Bestandsituation. Hier wird lediglich die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Als positive langfristige Wechselwirkung kann die damit erreichte Vermeidung eines höheren Verkehrsaufkommens genannt werden, da einer Überformung des Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau entgegengewirkt wird.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, so dass ein relativ umfassendes Meinungsbild erfasst werden konnte.

Den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Rechnung getragen indem der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erweitert wurde und die textlichen Festsetzungen modifiziert wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, weil der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb eines schon bestehenden Wohngebiet liegt.

### **7. Verfahrensabschluss**

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die 9. Änderung als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Düren tritt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/148 „Gebiet Mühlenweg, Grüner Weg, Schweringstraße, Stresemannstraße, Ernst-Reuter-Straße“ in Düren in Kraft.

Düren, März 2020