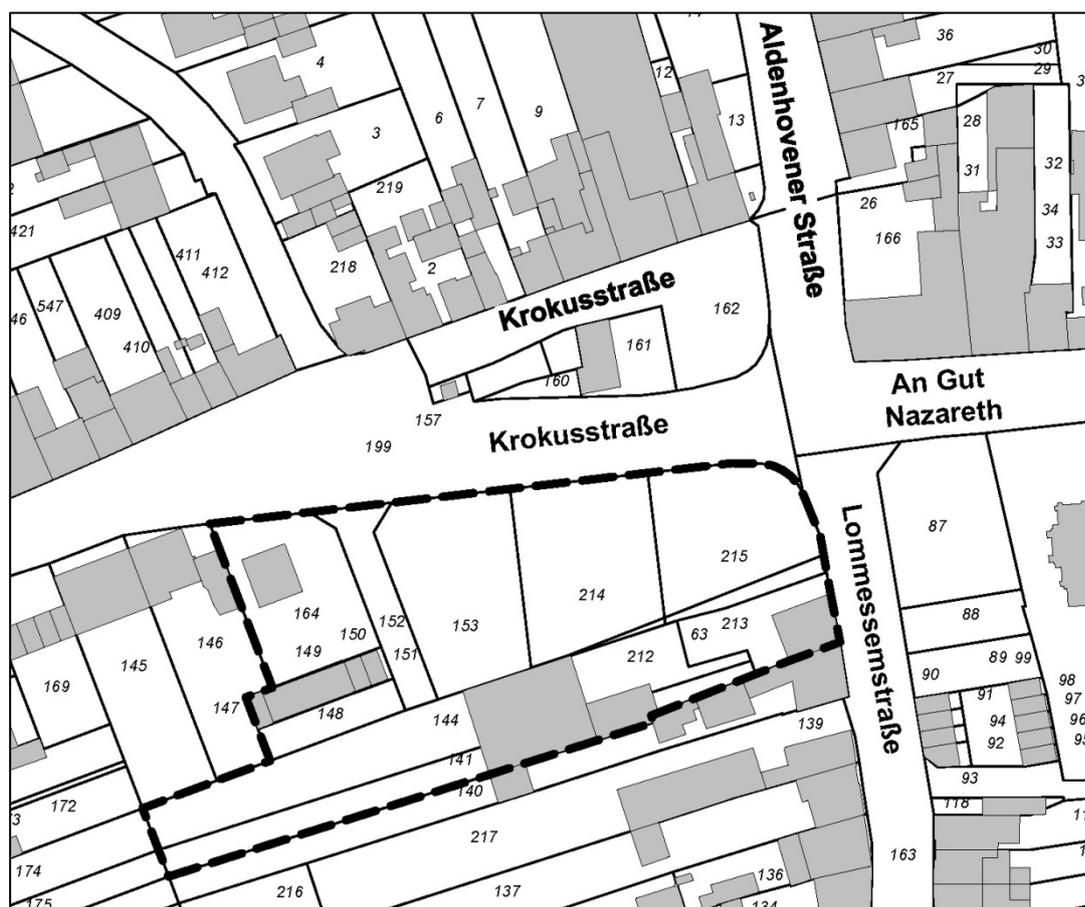


STADT DÜREN



Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/6 „Mariaweiler Ortskernsanierung“



© Kreis Düren/ GeoBasisNRW
Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: Satzungsbeschluss



Inhalt

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Lage und Abgrenzung	3
2.2	Bestand	3
3.	ÜBERGEORDETE PLANUNG, BAULEITPLANUNG UND KONZEPTE	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bestehender Bebauungsplan	5
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.3	Art der baulichen Nutzung	6
4.4	Maß der baulichen Nutzung	7
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.6	Bauweise	7
4.7	Örtliche Verkehrsflächen	7
4.8	Stellplätze und Garagen	7
4.9	Gestalterische Festsetzungen	7
4.10	Ver- und Entsorgung	7
5.	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON SCHUTZGÜTERN	8
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	8
5.2	Verkehr	8
5.3	Bewertung von Schutzgütern	8
5.3.1	Mensch	8
5.3.2	Tiere, Pflanzen, Landschaft	8
5.3.3	Boden	8
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	8
6.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Fläche im Kreuzungsbereich Krokus-/ Aldenhovener-/ Lommessemstraße/ An Gut Nazareth ist seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand städtebaulicher Planungen. Heute fehlt es an einer tatsächlichen Ausprägung eines Ortsmittelpunktes in Mariaweiler. Schwierige Eigentumsverhältnisse haben es nie zu einer Entwicklung im Sinne der Stadt kommen lassen. Mit dem Erwerb der Grundstücke durch die B & K Burkert und Kulin GmbH besteht nunmehr die Chance einer städtebaulichen Entwicklung und baulichen Arrondierung der Ortsmitte von Mariaweiler. Die auf einem bisher brachliegenden Grundstück einschließlich eines angrenzenden vormals gewerblich genutzten Grundstücks geplante Wohnbebauung mit ergänzenden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss entspricht den städtischen Entwicklungszielen für die Fläche. Die Bauungsplanänderung berücksichtigt den mittelfristig geplanten Kreisverkehr im Ortskern von Mariaweiler.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/6 „Mariaweiler Ortskernsanierung“ in Düren-Mariaweiler wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/6 befindet sich im Ortskern von Mariaweiler südlich der Krokusstraße und westlich der Lommessemstraße sowie entlang eines Weges, der eine angrenzende Garagenanlage erschließt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 152, 153, 214, 215, 213, 212 und 63, sowie Teile der Flurstücke 141, 144 und 164, Flur 16, Gemarkung Mariaweiler. Gegenüber dem Plangebiet liegt die Kirche St. Mariae Himmelfahrt.

Zur Sicherung der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 30.03.2017 im westlichen Teil erweitert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Derzeit ist das etwa 5.000 m² große Plangebiet teilweise bebaut, ein Teil liegt als begrünte Fläche brach. Im östlichen Bereich des Flurstücks 215, sowie auf den Flurstücken 141 und 144 befinden sich einige mittelgroße Bäume. Die auf dem Flurstück 212 ehemals gewerblich genutzte Einheit, sowie das Wohngebäude auf dem Flurstück 213 werden zurückgebaut. Das Plangebiet ist nahezu eben. Westlich entlang der Krokusstraße sowie südlich entlang der Lommessemstraße grenzt eine II-geschossige Bebauung an das Plangebiet.



Luftbild des Plangebietes

3. ÜBERGEORDETE PLANUNG, BAULEITPLANUNG UND KONZEPTE

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren aus dem Jahr 1999 stellt die gesamte Fläche zwischen Krokus-/ Aldenhovener-/ Lommessesemstraße/ An Gut Nazareth als gemischte Baufläche dar.



Flächennutzungsplan für das Plangebiet

Die Ausweisung eines Mischgebietes in der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich entspricht der behördenverbindlichen Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Düren. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt wird nicht beeinträchtigt.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9/6 „Mariaweiler Ortskernsanierung“ in Düren Mariaweiler wurde 1978 vom Regierungspräsidenten genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.09.1978 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich in Teilbereichen geändert. Der Geltungsbereich selbst ist durch die 6. Änderung aus dem Jahr 1991 betroffen. Es gelten daher die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9/6 sowie die BauNVO von 1990.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.9/6 setzt eine überbaubare Fläche in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie Krokusstraße und zum westlich gelegenen Erschließungsweg fest. An der Lommessemstraße verläuft die Baugrenze auf der Straßenbegrenzungslinie.



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/6

Das Plangebiet ist als Mischgebiet mit zwingend III-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Für die westliche Parzelle Nr. 153 gelten eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von maximal 1,0, für die Parzellen Nrn. 214 und 215 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von maximal 1,2. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Straßenverlauf festgesetzt.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Krokusstraße ist eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung geplant, welche zur Krokusstraße hin optisch eine zweieinhalbgeschossige Wirkung hat. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Krokusstraße werden traufständig mit Satteldach ausgebildet. Die drei Baukörper rücken gestaffelt von der Krokusstraße ab

und öffnen die Blickachse zur gebietsprägenden Kirche St. Mariae Himmelfahrt.

Rückwärtig, zum ruhigen Innenbereich des Plangebietes, sind Terrassen bzw. Dachterrassen angeordnet. Hier ist die Bebauung dreigeschossig mit Flachdach ausgebildet. Der durchgrünte Innenbereich dient als Spielfläche für die Kinder und der Kommunikation. Um den ruhigen Charakter des Innenbereichs zu wahren, werden die Stellplätze hauptsächlich entlang der Stichstraße von der Krokusstraße und in der Umgebung des bereits bestehenden Garagenhofes organisiert. In direkter Nähe der am geplanten Kreisverkehr gelegenen gewerblichen Nutzungen sind Stellplätze vorgesehen, welche durch eine herzustellende Durchfahrt von Haus Lommessesemstraße Nr.6 aus angefahren werden sollen.

Südlich dieses Innenbereiches schließt die Planung mit einem dreigeschossigen Flachdachgebäude ab.

In direkter Nähe des geplanten Kreisverkehrs ist ein Platz mit Café- und kleinen Gewerbeflächen geplant. Hier sollen Sitz- und Verweilmöglichkeiten die neue Ortsmitte mitprägen. Das giebelständige Gebäude akzentuiert durch seine Dreigeschossigkeit die städtebaulich prägnante Position der Ortsmitte Mariaweiler.

Der Abschluss des Plangebietes zur Lommessesemstraße wird durch direkten Anbau an den Bestand als geschlossene Bebauung fortgeführt. Trauf- und Firsthöhe der bestehenden Bebauung werden übernommen. Das bestehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt.



Lageplan der geplanten Bebauung

4.2 Ziel der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung einer baulichen Maßnahme auf einer seit langer Zeit brachliegende Fläche im Ortskern von Mariaweiler. Die Ortsmitte von Mariaweiler soll aufgewertet werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung einer ca. 110 qm großen Teilfläche des Mischgebietes (MI) als öffentliche Verkehrsfläche vor. Die restliche Fläche bleibt Mischgebiet (MI).

Die Zulässigkeit bezieht sich hier auf die zulässigen Nutzungen gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (§ 6 Abs. 2 BauNVO).

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 6. BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 7. BauNVO), Ver-

gnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 8. BauNVO), sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 werden ausgeschlossen. Sie dienen nicht der Aufwertung der Ortsmitte von Mariaweiler und stehen damit den städtischen Zielen entgegen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibler gefasst. Die III-Geschossigkeit wird als Höchstmaß festgesetzt. Die zwingende III-Geschossigkeit im Bereich Krokusstraße wird aufgehoben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird einheitlich mit 1,2 festgesetzt. Für das Flurstück 153 gelten bislang eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 als Maß der baulichen Nutzung.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausgeweitet. Sie umfasst weitestgehend das gesamte Plangebiet bis auf einen Abstand von 2,0 m zur Krokusstraße hin.

4.6 Bauweise

Zur Bauweise trifft die Bebauungsplanänderung zur Erreichung maximaler Flexibilität keine Festsetzung.

4.7 Örtliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der rückwärtigen Stellplätze wird der vorhandene 6m breite Stichweg um etwa 15m verlängert. Perspektivisch wird hierdurch auch die Möglichkeit der Erschließung des Blockinnenbereiches erhöht. Die Begrenzung der restlichen örtlichen Verkehrsflächen verbleibt bis auf die Änderung der etwa 110 qm großen Teilfläche im Bereich der Parzellen Nrn. 213 und 215 wie in der rechtskräftigen Fassung.

4.8 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, in den Flächen für Stellplätze (St) und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Die Stellplätze im rückwärtigen Bereich werden bis maximal zur Tiefe der bestehenden Gemeinschaftsgaragenanlage positioniert. Entsprechende textliche Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird aufgehoben. Detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Schnock, Mönchengladbach, als Fachplaner des Investors mit der Stadtentwässerung Düren, dem Wasserverband Eifel Rur (WVER) und der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren (UWB) abgestimmt. Der Anschluss des Niederschlags-, wie auch des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der durch die Stadtentwässerung Düren vorgegebenen Einleitmengen in die vorhandenen Kanäle in der Krokusstraße bzw. Lommessemstraße.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt innerhalb des Entwässerungsgesuchs im Zuge der Bauantragsstellung.

5. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON SCHUTZGÜTERN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Planbereich ist von Wohnnutzung sowie kirchlichen und sozialen Nutzungen umgeben.

5.2 Verkehr

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind durch die Krokusstraße und die Lommessemstraße erschlossen. Die Straßenquerschnitte beider Straßen sind großzügig bemessen. Eine Beeinträchtigung durch die Nutzungsmöglichkeiten als Mischgebiet ist nicht zu erwarten.

5.3 Bewertung von Schutzgütern

5.3.1 Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung wird es aufgrund der veränderten Nutzungsmöglichkeiten zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld kommen.

5.3.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung wird es aufgrund der veränderten Nutzungsmöglichkeiten zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Landschaft kommen, da der Bereich auf der Grundlage der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes jederzeit bebaubar war. Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Prüfung der Artenschutzbelange (ASP I) durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stolberg, März 2018, bestätigt diese Annahme.

5.3.3 Boden

Das Plangebiet der Änderung ist derzeit weitestgehend unbebaut. Die noch unbebauten Flächen waren jedoch auf der Grundlage der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes jederzeit bebaubar. Der Versiegelungsgrad richtet sich künftig nach der festgesetzten Grundflächenzahl. Mit einer GRZ von 0,6 wird also eine maximale Versiegelung von 80 % der Grundstücksflächen ermöglicht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Einhaltung der geltenden Prüfwerte gem. BBodSchV werden, in Abstimmung mit dem Kreis Düren, nach Fertigstellung der Baumaßnahme nachgewiesen.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich liegt die denkmalgeschützte Kirche St. Mariae Himmelfahrt. Die Kirche wurde im Jahre 1878 nach Plänen von August Carl Lange erbaut und steht auf einer kleinen Anhöhe mitten im Ort. Sie ist seit dem 14.04.1989 unter der Nummer 9/5 in die Denkmalliste der Stadt Düren eingetragen. Der Denkmalwert wurde durch das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland gemäß DSchG NW festgestellt.

Auf der Grundlage des DSchG NW sind Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalern erlaubnispflichtig, alle Änderungen und Neuplanungen in der direkten Umgebung des Denkmals müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Bereich der Kirche St. Mariae Himmelfahrt befinden sich auch noch zwei archäo-

logische Fundstellen (Bodendenkmale). Eine weist auf eine römische Siedlung hin, bei der anderen handelt es sich um Reste von Körperbestattungen. Eine Archäologische Sachverhaltsermittlung wurde im November 2016 durch das Büro Archbau aus Köln erstellt. Die Untersuchung und Dokumentation fand gemäß den Richtlinien des LVR-ABR statt. Im Rahmen der Sachstandsermittlung konnten keine archäologischen Befunde erfasst werden.

6. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Düren. Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für die Umwelt oder Eingriffe in Schutzgüter. Sie dient der städtebaulichen Arrondierung und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte von Mariaweiler. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes bleibt der Gebietscharakter analog zu der derzeit rechtsgültigen Fassung. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte zwingende III-Geschossigkeit wird nun als Höchstmaß festgesetzt.

Düren, den 03.12.2018

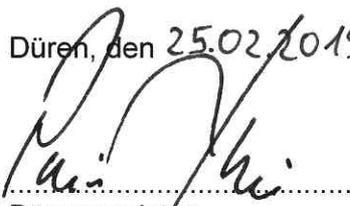
Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 14.01.2019


.....
(Steffens)
Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 20.02.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt.

Düren, den 25.02.2019


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates