



textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Langemarkpark (Flurstück 213 der Flur 36 und Flurstück 1 der Flur 92) im Norden, die Gutenbergstraße / den Max Oppenheim Platz im Osten, die Grundstücke Schenkelstraße 9 – 11 im Süden und den Wilhelm Wester Weg / die Kuhgasse sowie Philipstraße im Westen.
Zeichnerische Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu erforderliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

2. Art der Nutzung

Zulässig sind im Rahmen des festgesetzten Einkaufszentrums „StadtCenter Düren“ kerngebietsübliche Nutzungen entsprechend § 7 BauNVO.
Vergnügungstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

3. Maß der Nutzung

3.1 Gebäudehöhen

Die in den Planzeichnungen festgesetzten Höhen sind Maximalhöhen, ein Unterschreiten ist zulässig.
Ein generelles Überschreiten der festgesetzten Höhe kann bei entsprechender Begründung bis 0,50 m zugelassen werden.
Einzelne untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind von diesen Höhenfestsetzungen ausgenommen.

3.2 Gebäudegrenzen

Die in den Planzeichnungen enthaltene Umrißlinie ist nach Süden – zu den Grundstücken Schenkelstraße 9 – 11 – hin sowie im nicht angebauten Teilabschnitt südlich des Parkhauses, östlich der Parkhauszufahrt bindend im Sinne des § 6 (17) der BauO NRW, im Übrigen ist ein Unterschreiten zulässig.
Soweit nach Süden, zum Grundstück Schenkelstraße 9 hin sowie im nicht angebauten Teilabschnitt südlich des Parkhauses, östlich der Parkhauszufahrt der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand aufgrund der vorstehenden Regelung unterschritten wird, ist die Gebäudeabschlußwand aus Gründen des Brandschutzes ohne Öffnungen herzustellen. In Richtung Norden, zum Langemarkpark hin, kann die Umrißlinie auch um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Ein Überschreiten der Umrißlinie durch Vordächer oder vergleichbare Auskragungen ist bis zu 2,5 m zulässig, im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen nur mit Zustimmung des Amtes für Tiefbau und Grünflächen.
Im Bereich des Haupteinganges (gegenüber der Kuhgasse) ist ein Vordach mit einer Auskragung von bis zu 5,50m in Attikahöhe (max. 15,20m) zulässig.

3.3 Grundrißlösung

Die in den Planzeichnungen dargestellte Grundrißlösung ist unverbindlich und nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Baugestaltung und Werbung

Die Fassaden des Baukörpers sind u. a. durch Variation von Material und Farbgebung zu gliedern. Vertikale Elemente wie z. B. Treppenhäuser sind besonders herauszustellen.
Der endgültige Entwurf zur Fassadenausführung ist mit der Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung abzustimmen. Diese Abstimmung dient ebenfalls der Herstellung des Beherrschens in denkmalrechtlicher Hinsicht.

Hinweis:

Regelungen zu Werbeanlagen erfolgen in einer separaten Satzung gemäß § 86 BauO NRW, die zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen wird. In dieser Satzung wird auch die abgestimmte Fassadenausführung verbindlich festgeschrieben.

Hinweise

- Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk die Grundwasserstände zurzeit bergbaubedingt im abgesenkten Zustand vor (Flurabstände von ca. 2-5 m). Nach Ende der Tagebaueinstülpungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flumachen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen (z.B. Kellererstellungen) zu beachten.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone. Das Plangebiet liegt außerdem im Talauenbereich der Rur, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die spezielle bauliche Vorkehrungen und die auch ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstraße 4, als sinnvoll erscheinen lassen.
- Zur Vermeidung des Vogelschlages an größeren gläsernen Fassaden sind Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zu treffen.

Verbindlich sind ausschließlich die Maßangaben in Blatt 1.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:
Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S. 666)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132)
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Der rechtmäßige Nachweis der Flurstücksgrenzen ergibt sich aus dem amtlichen Lageplan, der Bestandteil der Planakte ist.

Düren, den 02. 04. 2004

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt von:
Düsseldorf, den 05. 04. 2004
Planer: Chapman Taylor Architekten Planer GmbH
Architekt: AIP CONSULTING GMBH

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 in Verbindung mit § 2 (1) BauGB in der Sitzung des Rates vom 18.12.2002 beschlossen worden.
Düren, den 12. 12. 2002

Bürgermeister: *[Signature]*
Mitglied des Rates: *[Signature]*

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.01. bis 31.01.2003 statt.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04. bis 12.05.04... einschließlich stattgefunden.
Düren, den 13. 05. 2004

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat am 14. 07. 04 als Satzung beschlossen worden.
Düren, den 19. 07. 2004

Bürgermeister: *[Signature]*
Mitglied des Rates: *[Signature]*

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.09.04 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
Düren, den 29.09.04

Technischer Beigeordneter: *[Signature]*

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1 bis 5		
Bauherr	StadtCenter Düren Steinstraße 1-3 40212 Düsseldorf Tel: 0211-82 8 55 20 Fax: 0211-82 8 55 200	
Projektsteuerung und Bauleitung	AIP CONSULTING GMBH ARCHITEKTEN & INGENIEURE FÜR PROJEKTPLANUNG Rathausufer 23 40213 Düsseldorf aip-gmbh@aip-consulting.de Tel: 0211-88 27 25 0 Fax: 0211-88 27 25 10	
Architekten	Chapman Taylor ARCHITEKTEN PLANER GMBH Königsallee 60 D 40212 Düsseldorf mail@chapmantaylor.de Tel: 0211-88 28 69 0 Fax: 0211-88 28 69 30	
Projekt	StadtCenter Düren	
Titel	BLATT 1 VON 5 DES SATZUNGSBESCHLUSSES Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 1/20 StadtCenter Düren Erdgeschoß	
Maßstab	1:500	Datum 26.02.2004
		Blatt 1