



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MK Kerngebiete
 - MK 1, 2 Gliederung der Kerngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 3,0 Geschossflächenzahl
 - 1,0 Grundflächenzahl
 - (TH) OK Zul.Höhe baulicher Anlagen über NN, (TH) Traufhöhe m zwingend, OK Oberkante m max.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baufläche
 - Baugrenze
 - g Geschlossene Bauweise
 - WD /FD Dachform, WD = Walmdach, FD = Flachdach
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Erfahrungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenablagen, Stellplätze, und Aufstellbereich
 - Zweckbestimmung: Stellplätze/Anlieferung
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 5 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmpegelbereich

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/22 für einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/284 "Innenstadt" im Bereich Hohenzollernstraße, Kölnstraße und Am Platzerturm ist gemäß § 12 in Verbindung mit § 13 a BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.10.2009 beschlossen worden.

Düren, den 09.10.2009
Vorsitzender des Ausschusses

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.01.2010 bis 10.02.2010 einschließlich statt.
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2010 bis 28.05.2010 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 31.05.2010
Amt für Stadtentwicklung

Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/22 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 09.09.2010 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 09.09.2010
Bürgermeister
Mitglied des Rates

Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/22 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.09.2010 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/22 rechtskräftig.

Düren, den 09.09.2010
Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO festgesetzt.
Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in MK 1 und MK 2 gegliedert.

MK 2
Im MK 2 sind ab dem 1. Obergeschoss und in den darüber befindlichen Geschossen Stellplätze und Garagen sowie die zugehörigen Nebenablagen zulässig.
Ausschluss von Nutzungen in MK 1 und MK 2:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässige Nutzungart
• Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungart nach § 7 Abs. 3 BauNVO
• Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO L.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die Untertanen von Einzelhandel und Vergnügungsbetrieben
• Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (Sexshops, Peepshows) nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
1.2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen
Innerhalb des Baugebietes MK 2 darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO gemäß Planzeichnung die jeweilige Oberkante/Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe im über NN nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen bis 20 cm und Ausnahmen für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachgauben, Aufzugs- oder Treppenhäuser) sind ausnahmsweise zulässig. Die Traufhöhe im MK 1 ist gemäß Planzeichnung zwingend einzuhalten.

Traufhöhe (TH) zwingend: Oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Aussenkante Aussenwand.

Oberkante (OK) maximal: Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

1.2.2 Baulinie
Die festgesetzte Baulinie gemäß Planzeichnung kann durch Bauteile geringfügig bis zu 50 cm unterschritten werden.

1.3 Lärmschutzmaßnahmen
Bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass an den mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Fassaden die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (resistiveres Bauschalldämmmaß (R_{w,ext}) gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) einzuhalten sind.
Der Nachweis des Schalldämmwertes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüftungseinrichtungen, Rollädenklappen o.ä.) sind anhand der VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987 nachzuweisen.
Alternativ kann der schalldämmende Nachweis erbracht werden, dass durch die Bauausführung, Ausrichtung oder Anordnung der Räume zum dauernden Aufenthalt tags ein mittlerer Innenpegel von L_{eq} < 40 dB(A) und nachts von L_{eq} < 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Außenräume in Wohnungen, Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2 Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (MK 2)

2.1 Art der baulichen Nutzung MK 2
Innerhalb des MK 2 sind für einen Frischemarkt nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenbeteiligte im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen unter Ziffer 1.1 nicht entgegenstehen.

2.2 Ein- und Ausfahrten
Die Ein- und Ausfahrten für Pkw und Lkw sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen gemäß Planzeichnung zulässig.

2.3 Sichtdreiecke
An den Grundstücken und -ausfahrten zur Hohenzollernstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Anforderungen an die Sichtdreiecke gemäß der EAE 85/95 sind zu beachten.

2.4 Lärmschutz
Für den Frischemarkt werden folgende Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt:
• Der Betrieb des Parkdecks ist nur tagsüber von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr kein Fahrzeug das Parkdeck verlässt oder eintrifft.
• Die Be- und Anlieferung des Frischemarktes in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
• Die Parkdecks, die Zufahrtsrampe und die Auf- und Abfahrtsrampe sind in Richtung der Bestandsbebauung in der Straße am Platzerturm durch akustisch wirksame Bauteile abzusichern. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
• Der Schalldämmwert in den Zufahrtöffnungen für die Raumluft- und Kälteanlagen darf maximal jeweils 52 dB(A) betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
• Die Aufbereitung der Kartonageabfälle darf nur innerhalb des Gebäudes erfolgen.
• Die Oberflächen von Hof- und Parkflächen, die von Pkw und Lkw angefahren werden können, sind aus Asphalt herzustellen.

2.5 Zulässigkeits von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Teilfläche MK 2 festgesetzt, dass die Planumsetzung bis zum Abschluss der archäologischen Sicherungsmaßnahmen, die durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DStG-NW zu erfolgen hat, unzulässig ist. Mit Erdbarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Freigabe der Fläche von der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nach Abschluss der archäologischen Untersuchung erfolgt ist.

2.6 Sonstige Festsetzungen
Die Anlagen Grundrisse, Ansichten und Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Frischemarkt" sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) - Gestaltung - für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen an der Südlage der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Düren über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Gestaltungsatzung) für die Innenstadt vom 31.12.2005 sind zu beachten.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.1 Fassaden
Für das MK 2 sind die beigefügten Ansichten und die Bauweise des Vorhaben- und Erschließungsplans "Frischemarkt" Bestandteil der gestalterischen Festsetzungen.

2.2 Dachformen
MK 1
Innerhalb des MK 1 ist nur ein Walmdach mit einer Neigung von max. 30° ohne Drempel zulässig.

II Kennzeichnungen

Das Plangebiet wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden humoses Bodennmaterial enthalten können. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und haben eine geringere Tragfähigkeit. Bei der Bebauung dieser Flächen sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Dabei sind die Vorschriften der DIN 1054, zulässige Belastung "des Baugrundes" und die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.

III Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz
Das Plangebiet ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals - Mittelalterliche/Neuzeltliche Stadt Düren (DN 151). Die hier erhaltenen Siedlungsbefunde (Bodendenkmale) sind ein bedeutendes Bodennachweis zur mittelalterlichen/neuzeltlichen Geschichte der Stadt.
Danach darf mit den Erdbarbeiten im Plangebiet erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverständigen die Betroffenheit von Bodendenkmälen ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DStG-NW zu erfolgen. Das Ergebnis der Sachverständigen kann sich unmittelbar auf die Planumsetzung und damit auf die Ausführung der geplanten Bauvorhaben auswirken. Einzelheiten sind unter Einbeziehung des Ergebnisses der Sachverständigen im Rahmen des § 9 DStG mit der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Diesem wird das Recht eingeräumt, die Flächen im Rahmen der Sachverständigenermittlung zu begutachten und ausgehend von der denkmalrechtlichen Bedeutung der aufgedeckten Bodendenkmäler in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Düren Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

IV Hinweise

1 Grundwasser
Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei ca. < 3,00 m unter Geländeoberkante. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller usw.) müssen bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf die ggf. erforderlichen Maßnahmen und Genehmigungsverfahren hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" wird hingewiesen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasseranhebung bzw. Ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten. In dem Plangebiet befindet sich im Keller des Postgebäudes ein ca. 80 m tiefer Brunnen, der ehemals zur Grundwasserentnahme genutzt wurde, heute aber stillgelegt ist. Hier wird auf die Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren verwiesen. Zur Vermeidung eines hydrogeologischen Kurzschlusses zwischen verschiedenen Grundwasserwerken und aus Grundwassererschüttern - gründen, ist dieser Brunnen, soweit keine Nutzung mehr geplant ist, in vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren vollständig mittels hochqualitativen Beton zu verfüllen.

2 Baugrund
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Birkendorfer Sprung). Aufgrund der Sättigungsauswirkungen des Braunkohleabbaubaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

3 Kampfmittel
Für das Plangebiet werden Kampfmittelreste nicht gänzlich ausgeschlossen. Erforderlich wird eine baubegleitende Überwachung sowie eine Detektion der Baugrube durch einen Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Der Baubeginn der Tiefbauarbeiten oder ähnliches ist anzusetzen. Sollten in dem Bereich Erdbarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Titelsondierung empfohlen. Im Plangebiet ist durch die Zerstörung aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfallenen Bomben-lichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können. Zudem können aufgrund der Nutzungshistorie eventuelle Bodenbestanden nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baubearbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4 Altlasten
Aufgrund der Nutzungshistorie können eventuelle Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist der Kreis Düren unverzüglich zu informieren um den gegebenenfalls anfallenden Ausbau im Hinblick auf seine Entsorgung/Verwertung zu analysieren und entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.

5 Versorgungsträger
Es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Bauarbeiten die Sicherheit evtl. vorhandener Versorgungsanlagen gewährleistet sein muss. Die Versorgungsanlagen sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu benachrichtigen bzw. Planungen sind im Einzelfall frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
Auf die Station der Stadtwerke Düren sowie auf elektrische Leitungen im Plangebiet wird hingewiesen. Die Ausbauplanung und die Details sind frühzeitig mit den Stadtwerken Düren abzustimmen.

6 Immissionsschutz
Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Immissionen belastet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweise erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Damit können, im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauweise, erhöhte Anforderungen an die Bauausführung verbunden sein.

7 Baumschutzsatzung
Im Plangebiet befinden sich heute vier Bäume, die gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Düren geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/22 besteht aus:

- 1) Planarstellung mit zeichnerischen Festsetzungen M 1 : 500
- 2) Vorhaben- und Erschließungsplan mit
 - Grundriss Erdgeschoss - M 1 : 200
 - Grundriss Parkebene 1 - M 1 : 200
 - Grundriss Parkebene 2 - M 1 : 200
 - Grundriss Parkebene 3 - M 1 : 200
 - Grundriss Parkebene 4a - M 1 : 200
 - Ansicht/Schnitt - M 1 : 200
 - 3D-Ansicht von Hohenzollernstraße
 - 3D-Ansicht von Eingang Am Platzerturm/Kölnstraße
 - Beschreibung der äußeren Gestaltung Neubau
- 3) Durchführungsvertrag

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird beantragt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

MK-Nr.:
Düren, den 31.05.2010
Sächsischer Vermessungsdirektor

STADT DÜREN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) Nr. 1/22

im Bereich Hohenzollernstraße, Kölnstraße und Am Platzerturm

mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Frischemarkt"

Übersicht



Stand:
• Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in kursiver Schrift

Düren, den 19.04.2010
* geändert und ergänzt 11.06.2010

Planverfasser
für den VbB 1/22
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
für den VEP "Frischemarkt"
Dipl.-Ing. Architekt E. Vorschepoth