



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der auf Grund des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481).
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW. S. 439).
- Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 1/177 "Ehemalige Kaserne" geändert, soweit dessen Geltungsbereich durch den Geltungsbereich dieses Planes überlagert wird.

Für die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... 01.11.2001 ...

Düren, den ... 05.11.2001 ...
 Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann
 (Signature)

Für den Entwurf und die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung:
 Aachen, den ... 01.11.2001 ...

(Signature)
 Michels Liegenschafts AG

Festsetzungen

- 1. Art und Maß der Nutzung**
- SO Sondergebiet Einzelhandel Gebäude
 - Textliche Festsetzungen zur besonderem Zweckbestimmung des Sondergebietes:
 - Auf mindestens 86 % der Verkaufsfläche müssen natversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
 - Innenstadtrelevante Sortimente dürfen je Sortiment eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten.
 - Basis für die Unterscheidung in innenstadt- und natversorgungsrelevante Sortimente ist die 'Kölnier Liste'
 - Versorgungsanlage: Trafostation
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - TH maximale Traufhöhe
 - FH maximale Firsthöhe
 - Baugrenze

Textliche Festsetzung: Der dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Bauantrag darf die festgesetzten Baugrenzen um max. 80 cm überschreiten.

- 2. Verkehrsflächen**
- private Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - St Stellplätze
 - Textliche Festsetzung: Zur Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr kann von der Festsetzung abgewichen werden.

- 3. Immissionsschutz**
- Lärmschutzanlage

- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- private Grünflächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und für die sonstige Bepflanzung
- E Kennzeichnung der privaten Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung und mit besonderen Pflanzgeboten nach Grünordnungsplan
 - Zu erhaltende Bäume
 - Zu pflanzende Bäume

1. Pflanzqualitäten und -größen für die Pflanzungen gemäß Maßnahmenplan und Festsetzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan des oben beschriebenen Projektes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei sind private Grünflächen mit unterschiedlicher Art der Pflanzung neben dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern fixiert. Die nachfolgende Auflistung erläutert die Art der jeweiligen Pflanzung, wie in der Kompensationsflächenberechnung eingeflossen.

Pflanzfläche C - Baumdach
 Hier sind pro Stellplatzdoppelaufstellung je 4 Bäume 1. Ordnung mit einem hohen Kronenansatz in der Qualität Hochstamm von mind. 3xv und einem Stammumfang von 14-16 cm mit Drahtballierung aufzupflanzen. Die Baumart entsprechend der Pflanzliste bzw. Hybriden der angegebenen Arten.

Pflanzfläche D - Heckenstruktur, Gebüsch
 Die vorhandenen Hecken und Bäume sind zu erhalten und in die künftige Pflanzung zu integrieren, dies bedeutet, daß zwischen vorhandene Strukturen und zur Ergänzung Bäume und Sträucher aufgepflanzt werden. Die heimischen Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Hierbei werden Bäume 2. Ordnung in einer Größe von 3xv mit dem Stammdurchmesser 10-12 cm mit Sträuchern heimischer Art 3xv aufgepflanzt. Die Größenauswahl der Sträucher richtet sich je nach Pflanzenart bei niedrigerem Gehölz von 40-60 cm und 60-80 cm bei starkwüchsigen, sowie 100-150 cm bei schwachwüchsigen Arten. Insgesamt ist eine dichte Bepflanzung, die zu den Gebäuden hin etwas abgestuft wird, zu erstellen, es ist durchschnittlich von einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m auszugehen.

Pflanzfläche E
 Straßentränder und Bankette werden mit einem Landschaftsrasen RSM 7.1 der Regelsaatgut-Mischungen eingesät und extensiv gepflegt.

Pflanzfläche F
 Die vorhandene Winterlinde in diesem Bereich wird erhalten und im Alleincharakter von weiteren Linden ergänzt. Diese sind in der Qualität Hochstamm von mind. 3xv und einem Stammumfang von 14-16 cm mit Drahtballierung zu pflanzen. Die Unterpflanzung ist als Staudenrabatte oder mit Bodendeckern auszuführen. Bei einer Staudenpflanzung ist im Schnitt von 5 Pflanzen/m² als Topfpflanzen auszugehen. Bei der Anpflanzung mit Bodendeckern ist je nach Art von 3 bis 8 Pflanzen/m², 2xv auszugehen. Diese Pflanzung soll insgesamt von geringer Höhe ausgestattet werden, um den Alleincharakter zu unterstreichen.

Pflanzfläche entlang G

Entlang der Lärmschutzanlage sind zur Gliederung Kletterpflanzen aufzupflanzen. Hierbei können folgende Arten ihre Verwendung finden:
 Hedera helix Efeu
 Clematis Hybrid Clematis
 Clematis vitalba Waldrebe
 Lonicera in Arten Geißblatt
 Parthenocissus in Arten Wilder Wein
 Aristocliaa macrophylla Pfeifenwinde
 Polygonum Aubertii Knöterich

Die jeweiligen Pflanzen sind in Gruppen von 2 zu pflanzen, wobei Containerpflanzen 3xv mit mindestens 3 Trieben zu verwenden sind. Der Gruppenabstand beträgt 2,50 bis 4 m und ist entlang der Lärmschutzanlage in unregelmäßigen Abständen aufzupflanzen.

Liste heimischer Arten als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Feldahorn	Acer campestre	Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides	Kreuzdorn	Rhamnus alaternica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Haibuche	Carpinus betulus	Mehlbeere	Sorbus aria
Eibkastanie	Castanea sativa	Winterlinde	Tilia cordata
Buche	Fagus sylvatica	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinus excelsior	Flatterulme	Ulmus laevis
Birnbäum	Prunus pyraeaster	Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus
Traubenkirsche	Quercus petraea	Sandorn	Hippophae rhamnoides

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Hartfriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana	Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalm	Ilex aquifolium	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa	Faulbaum	Rhamnus frangula
Himbeere	Ribes alpinum	Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina	Essigrose	Rosa gallica
Brombeere	Rubus fruticosus	Ohrweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea	Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra	wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Elbe	Taxus baccata	Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Die heimischen Arten sind als Beispiel für die Hecken und Randbepflanzungen anzusehen. Bei den Bäumen über den Stellplätzen kann evtl. auch auf Hybriden oder eine besondere Züchtung zurückgegriffen werden, um die vorteilhaften Eigenschaften spezieller Pflanzen nutzen zu können.

Hinweise
Altablagerungen
 Bei Erdarbeiten ist auf geruchliche und farbliche Besonderheiten zu achten. Etwas Besonderheiten sind unverzüglich dem Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren mitzuteilen.

Abfallentsorgung

Abfälle dürfen nur in dafür zugelassenen Anlagen entsorgt werden. Unbelasteter Bodenaushub oder Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen. Durch Öl oder sonstige Schadstoffe verunreinigte Abfälle, die bei Erdarbeiten oder Abbrüchen anfallen, sind vor der Entsorgung zu separieren und auf Schadstoffgehalte zu analysieren. Die Entsorgung dieser Abfälle ist mit dem Amt für Wasser, Abfall und Umwelt abzustimmen. Auf die Verordnung zur Bestimmung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle und die Nachweisverordnung, jeweils vom 10. September 1996 und in der derzeit gültigen Fassung, wird hingewiesen.

Geologische Verwerfungszone - Stockheimer Sprung

Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen z. B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundbesitzer) Jülich, Wiesenstraße 4 als sinnvoll erscheinen lassen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 oder 7491, Fax: 02425/7584, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 in Verbindung mit § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.01 beschlossen worden. Düren, den 31.05.2001

(Signature) Bürgermeister (Signature) Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren vom 23.10.01 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Düren, den 24.10.2001

(Signature) Bürgermeister (Signature) Stadtverordneter

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.06.01 bis 23.07.01.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 23.10.01 bis 12.12.01 öffentlich ausgelegt. Düren, den 21.12.2001

(Signature) Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren am 20.03.02 als Satzung beschlossen worden. Düren, den 21.03.2002

(Signature) Bürgermeister (Signature) Stadtverordneter

Die Bekanntmachung des Beschlusses dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.10.02 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft. Düren, den 20.10.2002

(Signature) Techn. Beigeordneter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/8 Einkaufszentrum Euskirchener Straße

Vorhabenträger: Aldi GmbH & Co.KG, Wirselen - Unternehmensgruppe ALDI SÜD -



Maßstab: 1:250
 Datum: 01.10.01