

# STADT DÜREN ENTWURF 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1/318 - Interkommunales Gewerbegebiet Düren-Kreuzau -

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sondergebiet SO –Heimwerker- und Gartenmarkt - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs/Fachmarktes „Heimwerker- und Gartenmarkt“.  
Zulässig ist auf insgesamt höchstens 10.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Handel mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die mit der Zweckbestimmung „Heimwerker- und Gartenmarkt“ vereinbar sind.  
(Definition der Verkaufsfläche nach Ziffer 2.2.4 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996)

1.1.2 Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 10 % der Verkaufsfläche maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK nicht überschreiten; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 1.1.1 anzurechnen.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Zentrenrelevante Warensortimente

- Leuchten
- Haus- und Heimtextilien
- Reinigungsartikel
- Bilder und Rahmen
- Bastelbedarf / Dekoration
- Haushaltswaren (inkl. Vasen, Keramik)
- Fachbücher und Zeitschriften
- Campingartikel
- Heimtierzubehör und Tierfutter
- Lebensmittel (begrenzte Sortiment)

1.1.3 Im Vorkassenbereich ist die Errichtung eines Stehcafés / Backshop mit max. 100 qm Fläche zulässig.

1.1.4 Vor dem Markt ist zudem eine Verkaufsfläche für saisonale Verkäufe im Rahmen der unter 1.1.2 aufgeführten Sortimente bis maximal 50 qm zulässig.

1.1.5 Lebensmittel werden auf die Sortimente: Backwaren (Backshop), Saisonfrüchte und Impulsware (Schokoriegel, Kaugummi und Ähnliches) begrenzt. Die zulässige Fläche für diese Artikel darf eine Größe von insgesamt 110 qm nicht überschreiten.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungsstellen und Feuerwehrzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

2.2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) darf 10,0 m erreichen. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und technische Dachaufbauten wie z.B.: Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Schornsteine. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile (z.B. der Eingangsbereich / Kopfbau) dürfen eine Höhe bis zu 14 m erreichen und zweigeschossig ausgebildet werden.  
Die Traufhöhe wird gemessen an der Nikolaus-Otto-Straße in der Grundstücksmitte bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

#### 3.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können

- Rampen, Treppenanlagen, Treppenträume und Vordächer,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und
- unterirdische Gebäudeteile

zugelassen werden.

#### 4.0 Bauweise

Für das SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

#### 5.0 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen, wie Zu- und Abfahrten, z.B. Lieferzonen, Feuerwehrzufahrten sind allgemein zulässig.

5.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Ausnahme zulässig auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt nicht.

#### 6.0 Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigter der festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist die Stadt Düren.  
Eine Überbauung oder Überpflanzung der Flächen ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig. Die Zufahrt zu den gesamten Abwasseranlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

#### 7.0 Grünordnerische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch werden folgende Bepflanzungsvorschriften festgesetzt:

7.1 Die nicht überbaubaren Freiflächen innerhalb des Sondergebietes und der Stellplatzbereich sind mit einzelnen standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 20 % der Fläche mit bodenständigen Laubbäumen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> der so gekennzeichneten Flächen ist ein bodenständiger Laubbau der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die übrigen so gekennzeichneten Flächen sind mit Bodendeckern oder Ziergehölzen zu bepflanzen oder mit einer wildkrautreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Anordnung von Versickerungsmulden innerhalb der Fläche ist zulässig.

Artenliste zu den Pflanzgeboten

Artenliste 1: Straßenbäume	Artenliste 2: Kleine Bäume
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Alnus glutinosa
Aesculus hippocastanum	Carpinus betulus
Betula pendula	Malus sylvestris
Fagus sylvatica	Populus tremula
Fraxinus excelsior	Prunus avium
Prunus avium	Prunus domestica*
Quercus petraea	Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia	Tilia cordata
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität	Pflanzqualität
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm	Heister oder Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Höhe mind. 200-250cm
	*Heister, mind. 3x verpflanzt, im Container, Höhe mind. 150-200cm

#### Artenliste 3: Bäume für Aufforstung

Artenliste 3: Bäume für Aufforstung	Artenliste 4: Sträucher
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatterulme
	Bergahorn
	Amelanchier ovalis
	Cornus mas
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Euonymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-3-jährig verpflanzte Forstware, mind. 60-100 bzw. 80-120 cm

#### 8.0 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Trennsystem abzuleiten mit Ausnahme der folgend beschriebenen Fälle:  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Eine Versickerung ist nur auf denjenigen Flächen zulässig, die nach Begutachtung als altlastentfrei eingestuft wurden.

Soll Niederschlagswasser im Bereich von Ausgleichsflächen oder Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB versickert werden, so sind die ökologischen Wert mindere Anlagen wie Reinigungsbauwerke außerhalb dieser Flächen auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Das Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Verkehrsflächen ist, wenn es als stark verschmutzt einzustufen ist, in einer Regenwasserbehandlungsanlage soweit vorzureinigen, dass es versickert bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Die abgetrennten Verschmutzungen sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ist es dagegen als schwach belastet einzustufen, ist dies der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen und es ist über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in Abstimmung mit der Stadt Düren – Amt für Tiefbau und Grünflächen – dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist vor Bauantragstellung vorzulegen.

#### 9.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die Bodenkontaminationen aus der militärischen Vornutzung würden mit dem Rückbau der Anlagen weitestgehend entfernt - siehe Dokumentation zum Flächenrecycling (HYDR) vom 4. Februar 2002, einschließlich Ergänzungen zur Nachbearbeitung der Schlackenfächern vom 18. April 2002 - Anlagen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes).

9.1 Verbreitet sind auf dem Gelände schadstoffbelastete Schlacken (ehemaliger Straßenunterbau) anzutreffen. Nach den vorliegenden Analysen unterschreiten diese jedoch stets die maßgeblichen Prüfwerte der BBodSchV für die vorgesehene gewerbliche Nutzung und können ohne weitere Sicherungsmaßnahmen auf dem Gelände verbleiben. Eine besondere Kennzeichnung solcher Flächen ist nicht erfolgt.

9.2 In verschiedenen Bereichen wurde mit wasserrechtlicher Genehmigung Material eingebaut bzw. ist Material im Boden verblieben, das die zulässigen Z2-Werte für ein gesichertes Einbau einhält (Schlacken, Aschen, wiedereingebautes RCL-Material) (s. Anlage 8 der Sanierungsdokumentation zur 1. Änderung des Bebauungsplanes).

9.3 Soweit das unter den Punkten 9.1 und 9.2 angesprochene Material als Aushub anfällt und außerhalb des Geländes entsorgt werden soll, wird hinsichtlich der zu erfüllenden Anforderungen auf die aktuellen abfallrechtlichen Bestimmungen hingewiesen (Einstufung gemäß LAGA-Z1.2 bzw. Z2).

9.4 Aufgrund der militärischen Vornutzung können auch außerhalb der untersuchten und sanierten Bereiche kleinräumige Kontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Feststellung weiterer Kontaminationen ist der Kreis Düren unverzüglich zu informieren.

9.5 Die im Plangebiet vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Grundwassermessstellen E und G sind dauerhaft zu erhalten. Auch nach erfolgter Bebauung ist die Entnahme von Grundwasserproben bzw. das Abteufen weiterer Pegel zu ermöglichen.

9.6 Für das gesamte Plangebiet gilt: Bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Boden ist der Kreis Düren als zuständige Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde bei allen Bau- und Abbrucharbeiten im Plangebiet zu beteiligen.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauO NRW

#### 1.0 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.  
An den Einfahrtstraßen in das Sondergebiet sowie an den Kreuzungsbereichen und Einmündungen innerhalb des Gebietes dürfen Tafeln mit einer maximalen Höhe von 3,5 Metern und einer maximalen Breite von 5,0 Metern errichtet werden, auf denen Hinweisschilder zulässig sind, die Name, Art und Lage der ansässigen Betriebe angeben.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First oder Attika um maximal einen Meter überragen. Werbeanlage dürfen den Luftraum über den öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch nehmen.

Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 20% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15,00 Metern und eine Fläche von 10m<sup>2</sup> (Euro-Tafel) nicht überschreiten.

Pro Grundstück dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu vier freistehende Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmeweise (z. B. bei Betrieben mit besonderem Bedarf an Werbung - Verkauf an Endverbraucher) können pro 10 Meter Straßenfront eine freistehende Werbeanlage je Grundstück, höchstens jedoch 10 Werbeanlagen je Grundstück zugelassen werden. Als Straßenfront gilt auch die zur B 56 gerichtete Grundstückseite.  
An Einfriedungen ist je Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu 0,5m<sup>2</sup> Größe zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht (z. B. Booster - Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

Innerhalb der 20 m-Zone zur Bundesstraße 56 (B 56), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Werbeanlagen und Beleuchtungskörper nicht zulässig.

#### 2.0 Einfriedungen

- An den Grenzen der Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur transparente Zäune bis 2,0 m Höhe einschließlich eines Sockels von max. 30 cm Höhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straße, zulässig. Optisch trennende Elemente wie geschlossene Mauern und dichte Zäune sind nicht zulässig. Hecken sind statt eines Zaunes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; ebenfalls sind Hecken zusätzlich zu einem Zaun (entsprechend Satz 1 dieses Absatzes) bis 1,50 m zulässig. Entlang der B 56 ist jegliche Art von Einfriedung unzulässig.

- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine Einfriedungen zulässig.

- Entlang von den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur transparente Zäune bis 2,0 m Höhe ohne Sockel zulässig. Optisch trennende Elemente wie geschlossene Mauern, dichte Zäune sind nicht zulässig. Hecken sind statt eines Zaunes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; ebenfalls sind Hecken zusätzlich zu einem Zaun (entsprechend Satz 1 dieses Absatzes) bis 1,50 m zulässig. Entlang der B 56 ist jegliche Art von Einfriedung unzulässig.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist generell als Einfriedung oder als Teil einer Einfriedung nicht zulässig.

Definition:

**Unter transparenten Zäunen sind Stahlgitter- oder Gittermattenzäune und Maschendrahtzäune oder vergleichbare Zaunarten zu verstehen, die einen offenen Flächenanteil von mindestens 80 % haben.**

#### 3.0 Dacheindeckungen

Großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut sind unzulässig, sofern diese nicht mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung oder speziellen Legierungen (z. B. Galvalume) versehen sind.

#### 4.0 Abweichungen

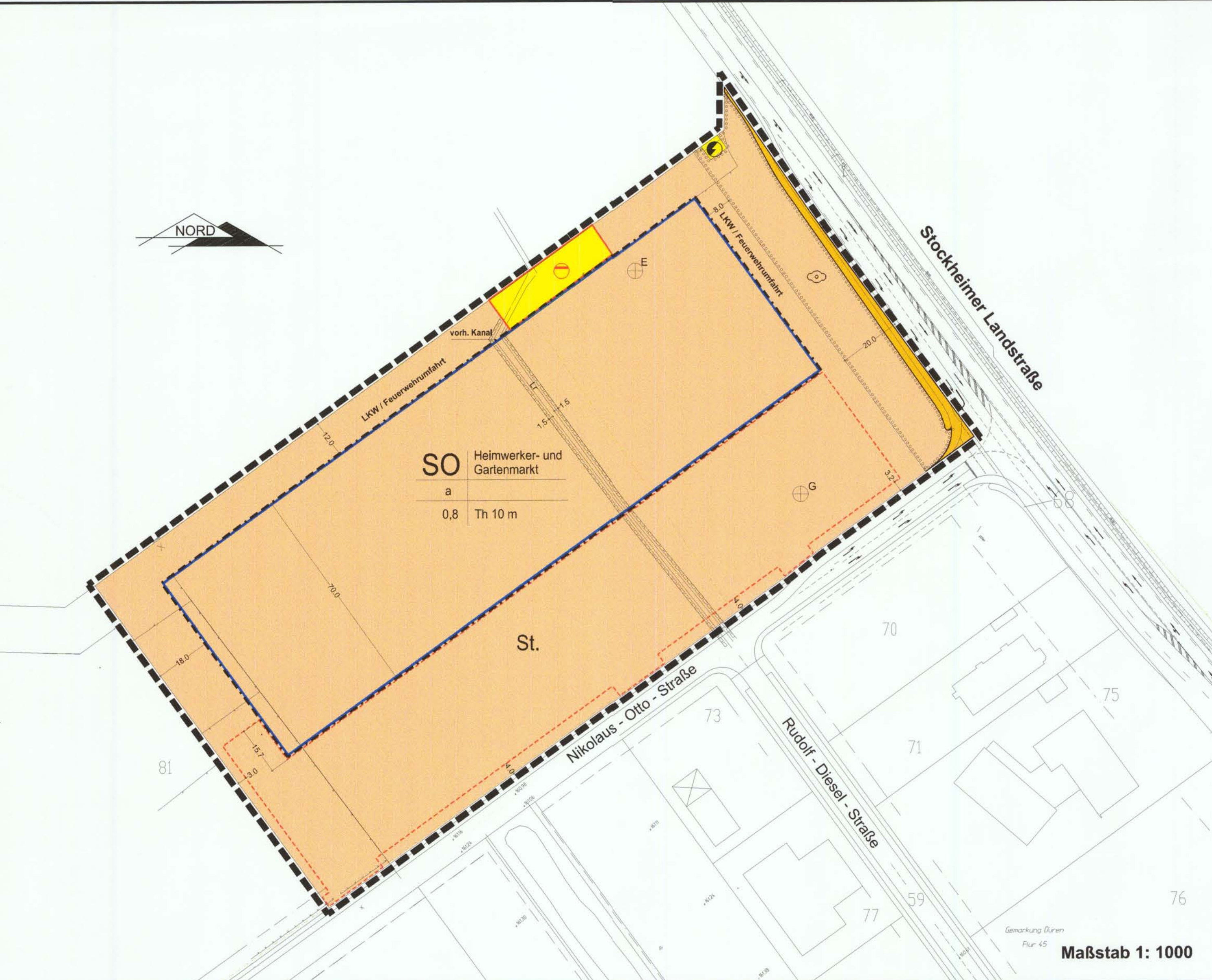
Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können auf begründeten Antrag hin zugelassen werden.  
1. wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall eine unbeabsichtigte Härte bedeuten würde oder  
2. die Abweichung mit Blick auf die mit dieser Satzung verfolgte gestalterische Zielsetzung vertretbar ist und wenn sie unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind

#### Hinweise:

**Bodenbewegungen**  
Aufgrund tagebaubedingter Grundwasserabsenkungen können im Plangebiet ungleichmäßige Bodenbewegungen, insbesondere im Bereich tektonischer Unstetigkeitszonen, nicht ausgeschlossen werden.

**Boden**  
Bei Eingriffen in den Boden ist auf farbliche oder geruchliche Besonderheiten zu achten. Sollten diese angetroffen werden, so ist unverzüglich das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren Tel. 02421 222666 zu benachrichtigen.

**Grundwasser**  
Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

### Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/318 Interkommunales Gewerbegebiet Düren-Kreuzau in Düren ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.11.2007 beschlossen worden.  
Düren, den 04. 12. 2007  
Vorstand des Ausschusses

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2008 bis einschließlich 14.04.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2008 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.  
Düren, den 14. 01. 2009  
Amt für Stadtentwicklung

3. **Satzungsbeschluss**  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/318 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 22. 10. 08 als Satzung beschlossen worden.  
Düren, den 22. 10. 2008  
Bürgermeister Mitglied des Rates

4. **Rechtskraft**  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/318 Interkommunales Gewerbegebiet Düren-Kreuzau in Düren ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14. 01. 2009 erfolgt.  
Düren, den 14. 01. 2009  
Technischer Beauftragter

Bearbeitung:  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

U. Lanzerath  
STADT PLANUNG  
S. 00153  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT  
DES GEMEINDEBEZIRKS DÜREN

MK-Nr. \_\_\_\_\_  
Düren, den 30. 09. 2008  
Städtischer Vermessungsleiter

## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Heimwerker- und Gartenmarkt  
maximale Verkaufsfläche (VK) 10.200 qm  
davon maximal 1.000 qm innerstädtrelevante Nebensortimente
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - TH 10 m maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Zweckbestimmung: Gehsteigfläche
- Sonstige Pflanzzeichen
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: St - Stellplätze
  - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Düren
  - Elektrizität (nachrichtlich)
  - Regenwasserklärbecken (nachrichtlich)
  - Grundwassermessstellen (nachrichtlich)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die in Rot gekennzeichneten Änderungen / Ergänzungen sind vom Rat der Stadt Düren am 22.10.2008 beschlossen worden.

## Übersichtskarte o. Maßstab

