



Begründung zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 61 ,Jan-von-Werth-Straße II‘

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 16. November 2022

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Lage und Umgebung	3
1.3 Planungsvorgaben.....	5
1.4 Bebauungsplanverfahren.....	5
1.5 Verkehrliche Erschließung	6
1.6 Soziale Infrastruktureinrichtungen.....	7
2. Ziel und Zweck der Planung	7
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Höchstzahl der Wohneinheiten	10
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.5 Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen	11
3.6 Stellplätze, Garagen und Carports.....	11
3.7 Nebenanlagen	11
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4. Erschließung.....	14
4.1 Verkehrserschließung.....	14
4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	14
5. Umweltbelange	15
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
5.2 Artenschutz	15
5.3 Immissionsschutz	15
5.4 Boden- und Wasserschutz.....	16
5.5 Klimaschutz	17
5.6 Umweltbericht.....	18
6. Sonstige Hinweise.....	18
7. Flächenbilanz.....	19

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Jülicher Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Lich-Steinstraß zwischen der Jan-von-Werth-Straße und dem heutigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb Kaufland. Der Geltungsbereich umfasst entsprechend des aktuellen Katasters die Flurstücke 8/1, 82, 99, 335 und 351-355 sowie Teile der Flurstücke 290, 350 und 575 alle Flur 16, Gemarkung Jülich. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Fuß- und Radweg, der die Jan-von-Werth-Straße mit der Brunnenstraße verbindet, im Osten an den Einzelhandelsbetrieb Kaufland sowie an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße ‚An der Leimkaul‘, im Südwesten an den Holunderweg, der parallel zur Bahnstrecken Jülich-Linnich verläuft und im Westen an die Jan-von-Werth-Straße bzw. an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Jan-von-Werth-Straße. Das Plangebiet befindet sich heute vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70.3 ‚SSO-Gebiet / Finckenweg‘.

1.2 Lage und Umgebung



Abbildung 1: Luftbild des Umfeldes

Ca. 85 % des Plangebietes liegen derzeit brach und sind unbebaut. Hier befand sich eine Ziegelei mit dazugehöriger Grube. Im Süden am Holunderweg besteht eine ca. 4.000 m² große Wiesenfläche. Zwischen den beiden Flächen stehen Reste einer ehemaligen Lagerhalle. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als typische Brachfläche mit niedrigwachsender Vegetation aus Gräsern, Brombeersträuchern und Kräutern dar. Lediglich im Norden entlang des Fußweges befinden sich größer wachsende Gehölze. Derzeit sind im nördlichen Bereich des Plangebietes Aufschüttungen von Bodenmaterial des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. A 23 vorhanden, die bei Fertigstellung der benachbarten Baumaßnahme wieder abgetragen werden.

Die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung an der Jan-von-Werth-Straße besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern vorrangig in geschlossener Bauweise. Die südlich gelegene Bebauung besteht vornehmlich aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Im Norden wird derzeit der erste Bauabschnitt auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. A 23 ‚Wohnpark Jan-van-Werth-Straße‘ realisiert. Hier entstehen fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ebenfalls in offener Bauweise. Unmittelbar östlich grenzen die Gebäude des Einzelhandelsbetriebes Kaufland und des dazugehörigen Getränkemarktes an. Zwischen diesen beiden Gebäuden und nordöstlich davon erstreckt sich ein großflächiger Parkplatz. An der zum Plangebiet hin orientierten Westfassade des Einzelhandelsbetriebes befinden sich zudem vier Klima-Außengeräte.

Südlich des Plangebietes führt die Bahnstrecke Jülich – Linnich in einem Abstand von ca. 5 m am Plangebiet vorbei. Die Bahnstrecke führt über einen aufgeschütteten und etwa 3 bis 4 m hohen Bahndamm und wird ca. halbstündlich von den Zügen der Rurtalbahn befahren.

An das Plangebiet grenzen zwei Fußwege. Der im Norden gelegene Fußweg verbindet die Jan-von-Werth-Straße mit der Brunnenstraße, der östlich zwischen Plangebiet und dem Einzelhandelbetrieb gelegene Fußweg verbindet die Straße ‚An der Leimkaul‘ mit dem nördlich gelegenen Fußweg. Ein weiterer Weg befindet sich südlich entlang des Bahndamms (Holunderweg) und stellt eine fußläufige Verbindung zwischen Jan-von-Werth-Straße und Römerstraße dar.

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet von der bewegungsaktiven tektonischen Störung ‚Rurrand‘ gekreuzt. Im Verlauf dieser Störung können nach Aussage der RWE Power AG unterschiedliche bauwerkschädigende Bodenbewegungen auftreten. Deshalb ist dieser Bereich von jeglicher Neubebauung freizuhalten.

Das Gelände steigt leicht von Südwesten nach Nordosten um ca. 4,5m an.

Im südlichen Bereich quert ein Mischwasserkanal DN 1000 das Plangebiet.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan

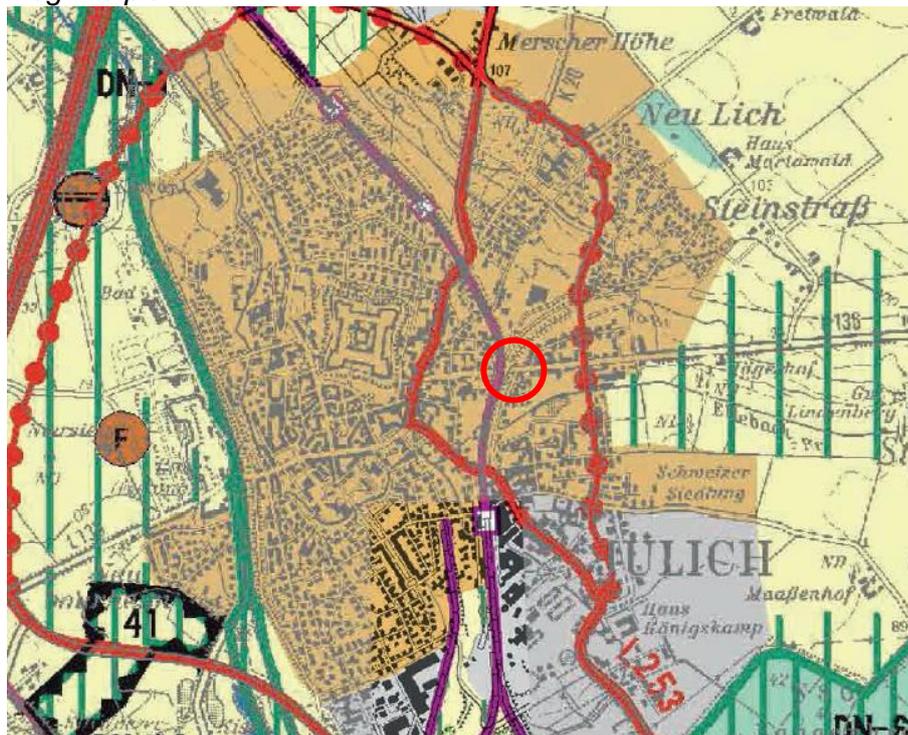


Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Jülich wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die benachbarte Bahnstrecke ist als Fläche für Bahnanlagen, der Bereich des Einzelhandelsbetriebes ist teils als Wohnbaufläche und teils als Sonderbaufläche dargestellt.

Bestehender Bebauungsplan

Derzeit gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 70.3 ‚SSO-Gebiet/Finkenweg‘. Dieser setzt für den Geltungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 70.3 wird durch den Bebauungsplan Nr. A 61 ersetzt.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Grundstück einst durch die Ziegelei bebaut war und bereits heute vollständig von Bebauung umgeben ist und sich im Innenbereich befindet. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche

innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt. Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 29.516 m² und einer GRZ von 0,4 können maximal ca. 11.806 m² überbaut werden. Somit ist eine Überschreitung der zulässigen 20.000 m² Grundfläche nicht möglich. Auch bei Annahme, dass zwischen dem benachbarten Bebauungsplan Nr. A 23 und dem Plangebiet ein sachlicher und räumlicher Zusammenhang besteht, wird der zulässige Wert von 20.000 m² nicht überschritten, da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. A 23 die überbaubaren Flächen maximal 4.596 m² betragen. Entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Das Verfahren soll trotz des vereinfachten Verfahrens zweistufig durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ersetzt mit Satzungsbeschluss den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 70.3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A 61.

1.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bisher im nordwestlichen Bereich durch die Jan-von-Werth-Straße verkehrlich erschlossen. Ansonsten führen im Norden, Osten und Südwesten Fuß- und Radwege am Plangebiet vorbei.

Eine weitere Anbindung ist über die im Südosten gelegene Straße ‚An der Leimkaul‘ möglich. Diese Straße stellt die Verbindung zur Brunnenstraße her und dient heute vorrangig zur Anlieferung des Kauflandes. Voraussetzung ist, dass die südliche Spitze des Flurstücks 290 und ein Teil des Flurstücks 350, Flur 16, zur Verfügung gestellt werden.

Das Zentrum von Jülich ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar, das Ortszentrum von Lich-Steinstraß ist ebenfalls in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über den Haltepunkt ‚Jülich-Nord‘ der Rurtalbahn in ca. 400 m Entfernung und die Bushaltestelle Schlehdornweg an der Haubordinstraße in ca. 380 m. Auf der Rurtalbahnstrecke verkehren Züge der Linie RB 21 stündlich, zu Stoßzeiten halbstündlich, in Richtung Düren und Linnich. Eine Verlängerung der Bahnstrecke nach Baal und damit eine einhergehende Anbindung an den Großraum Düsseldorf ist angedacht.

Am Schlehdornweg verkehren Busse der Linien SB70 Richtung Schulzentrum Titz bzw. Walramplatz Jülich, 270 Richtung Schulzentrum Titz bzw. Bahnhof Jülich und 220 Richtung Forschungszentrum Jülich bzw. Bushof Aachen. Jede Viertelstunde wird die Haltestelle von Bussen angefahren. Damit besteht eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

1.6 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Nächstgelegene Kindergärten sind die Kita ‚Sternschnuppe‘ in ca. 150 m Entfernung und die Kita ‚Rurpiraten‘ in ca. 370 m Entfernung. Die nächstgelegenen Grundschulen und weiterführenden Schulen liegen im Stadtzentrum und sind teilweise fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Einzelhandelbetrieb Kaufland inkl. Bäcker und Getränkemarkt, sodass Einrichtungen für den täglichen Bedarf ebenfalls fußläufig erreichbar sind.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen und Wohnraum innerhalb der Jülicher Innenstadt unterstützt werden.

Durch die Investitionsbereitschaft eines Vorhabenträgers besteht die Möglichkeit, die seit Jahrzehnten brachliegende und heute mindergenutzte innerstädtische Fläche der ehemaligen Ziegelei zu einem hochwertigen Baugebiet zu entwickeln, die mit dem ersten Bauabschnitt im Norden (Bebauungsplan Nr. A 23 ‚Wohnpark Jan-van-Werth-Straße‘) bereits ihren Anfang genommen hat und nun fortgeführt werden soll. Die städtebauliche Entwicklung dient der Aufwertung des Jülicher Nordostens und der Stärkung als Wohnstandort. Durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche entspricht die Entwicklung dem Ziel des Landes NRW und der Stadt Jülich, die Innenentwicklung der Stadt zu forcieren.

Zudem berücksichtigt die Planung das Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist dazu geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Es wird angestrebt, die entsprechenden Wohnraumnachfragen für den Raum Köln und Umland gezielt in der Region zu verteilen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 61 ‚Jan-von-Werth-Straße II‘ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität. Dabei sollen verschiedene Wohntypologien vorgesehen werden wie Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Doppelhäuser, die sich in ihrer Größe und Gestaltung an der heutigen Nachfrage orientieren. Weiterhin ist beabsichtigt, im nördlichen Bereich nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen anzusiedeln.

Das städtebauliche Konzept sieht im nördlichen Bereich eine großzügige Eingangssituation und Öffnung zur Jan-von-Werth-Straße vor. Zum einen wird damit die Verbindung zwischen Jan-von-Werth-Straße und Kaufland betont, zum anderen die dort befindliche tektonische Störung berücksichtigt, die nicht bebaut werden darf. Entlang dieser Verbindung sind 5 Baukörper geplant, die im Norden aufgrund des Verlaufes der Störung etwas abgerückt stehen. Von dieser platzartigen Situation zweigt in nördliche Richtung eine fußläufige Anbindung an den benachbarten Fußweg ab. In südwestliche Richtung bindet eine ca. 150 m lange und 8,0 bis 11,0 m breite Erschließungsstraße an, deren westliche Seite von Hausgruppen gesäumt wird. Auf der östlichen Seite sind Mehrfamilienhäuser geplant, die mit ihren Schmalseiten zum Straßenraum hin orientiert sind. Innerhalb des Bebauungsplanes wird zur Erreichung einer größeren Flexibilität auch eine parallel zur Planstraße 2 orientierte Bebauung ermöglicht. Die Erschließungsstraße knickt nach 150 m rechtwinklig nach Osten hin ab und bindet an die

Straße ‚An der Leimkaul‘ an. Diese Art der Erschließung wurde gewählt, um Durchgangsverkehre zu vermeiden und die räumliche Durchfahrt zu erschweren.

Der ruhende Verkehr soll auf oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht werden, die sich hauptsächlich entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Einzelhandelsbetrieb Kaufland hin orientieren. An dieser Stelle ist aufgrund von Lärmeinwirkungen keine Wohnnutzung möglich, weshalb sich eine Anordnung der Stellplätze in diesem Bereich anbietet.

Im Süden ist parallel zum Holunderweg eine Stichstraße geplant, an der Doppelhaushälften gruppiert werden. Zwischen diesem Bereich und dem nördlichen Teilbereich liegt eine Grünfläche, die als naturnahe Versickerungsmulde ausgestaltet werden soll.

Insgesamt werden nach derzeitigem Planungsstand insgesamt ca. 128 Wohneinheiten geschaffen, davon 102 Wohnungen in 9 Mehrfamilienhäusern und 26 Wohneinheiten in Hausgruppen bzw. Doppelhäusern.

Die Dächer der Mehrfamilienhäuser sollen anteilig extensiv begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet werden, die Garagendächer extensiv begrünt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein qualitativ hochwertiges und der Bebauung der Umgebung angepasstes Wohngebiet geschaffen werden, welches sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das Wohngebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität zukünftiger Wohngebäude. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt und ist damit generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des WA 1 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der Grundflächenzahl ergibt sich für den Bereich des WA 1 eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2.

Innerhalb des WA 2 werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die rückwärtigen Bereiche der westlich gelegenen Bestandsbebauung nicht zu beeinträchtigen. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse ergibt sich innerhalb des WA 2 eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse auch Gebäudehöhen für die Vollgeschosse (GH 1) und für die nicht als Vollgeschoss ausgebauten Geschosse (GH 2) festgesetzt. Das Nichtvollgeschoss darf gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW maximal drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen und springt somit mindestens einseitig zurück. Innerhalb des WA 2 wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet Satteldächer zu errichten. Deshalb werden hier zusätzlich zu den Gebäudehöhen maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Durch die Höhenfestsetzung passt sich das künftige Baugebiet an den Bestand und die Umgebungsbebauung an und fügt sich in das Stadtbild ein. Zudem wird der städtebauliche Gedanke eines zusammenhängenden baulichen Ensembles unterstützt.

Die Bezugshöhen werden durch im Plan dargestellte Höhen der Verkehrsflächen vorgegeben und sind jeweils für die Mitte der Baugrundstücke durch die Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.

3.3 Höchstzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des WA 2 je Hauseinheit auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt. In diesem Bereich sind vornehmlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich des WA 1 wird von der Festsetzung einer Höchstzahl abgesehen, da hier der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll. Dadurch soll eine Durchmischung verschiedener Wohntypologien erreicht werden. Eine Begrenzung ist hier bereits durch die Festsetzung einzelner Baufenster vorgegeben.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich aus der dem Plangebiet umgebenden Bebauung ableitet. Dadurch fügt sich das Baugebiet in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen eingefasst. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird im Bereich des WA 1 mit 18,00 m und im Bereich des WA 2 westlich der Planstraße 2 mit 14,00 m, im Bereich der Planstraße 1 mit 17,00 m festgesetzt. Die Tiefe ermöglicht eine Flexibilität der Stellung der Gebäude, erzeugt aber dennoch ein harmonisches Erscheinungsbild.

Innerhalb des WA 1 wird für Terrassen und Balkone die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenzen allseitig um 2,00 m zu überschreiten. Dabei dürfen die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, nur durch Balkone wie in Kapitel 3.5 beschrieben, überkragt werden. Im WA 2 dürfen hingegen aus städtebaulichen Gründen nur die rückwärtigen Baugrenzen um 3,00 m durch Terrassen, Terrassenüberdachun-

gen, Balkone, Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze überschritten werden.

3.5 Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil in Nordwest-Südost-Richtung durch die ca. 25 m breite bewegungsaktive tektonische Störzone ‚Rur-rand‘ gequert. Innerhalb dieser Störung können unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auftreten. Deswegen ist die Fläche von jeglicher Bebauung und auch von Nebenanlagen freizuhalten. Die Flächen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 überkragt werden.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für geplante Baukörper im unmittelbaren Nahbereich der tektonischen Störung unter Bergschadensgesichtspunkten eventuell zusätzliche bauliche Sicherungen erforderlich sind. Die Prüfung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrages durch die RWE Power AG.

3.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb des WA 1 werden überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies dient dazu, die Stellplatzanlagen in dem Bereich zu bündeln, der ohnehin lärmbelastet ist. Mit dieser Bündelung werden die Gartenflächen der Mehrfamilienhäuser vom ruhenden Verkehr freigehalten. Die Stellplatzflächen schaffen zudem räumliche Distanz zum Kaufland. Garagen werden innerhalb des WA 1 generell ausgeschlossen, um die Qualität des Freiraumes, die Durchgrünung des Stadtraumes und die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Zudem werden auch überdachte Stellplätze in den Bereichen ausgeschlossen, die innerhalb der Störzone liegen.

Innerhalb des WA 2 werden Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen, bis zu 3,00 m hinter den hinteren Baugrenzen, in den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Vorbereiche Stellplätze zugelassen. Diese Festsetzung unterstützt die Durchgrünung und gewährleistet die Wohnruhe in den Gartenbereichen.

3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden im zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereich zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Plangebietes ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Der Ausschluss von Nebenanlagen im gekennzeichneten Vorbereich dient der grüneprägten Wirkung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin.

Innerhalb der bewegungsaktiven tektonischen Störzone werden Nebenanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft

Zur Unterstützung des Schutzgutes Boden soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden. Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherstellung der Entwässerung soll die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsanlage‘ als naturnahe Versickerungsmulde ausgebildet und extensiv begrünt werden.

Weiterhin wird zur Sicherstellung eines grüngerprägten Erscheinungsbildes und zur Förderung des Stadtklimas eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Diese Dachbegrünungen sind auf den Dächern der obersten Geschosse vorzunehmen. Voraussetzung ist, dass die Flächen nicht durch haustechnische Anlagen und Photovoltaikanlagen genutzt werden. Zudem wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung auch auf Garagendächern und Carports vorgeschrieben. Zur Vermeidung einer unnötigen Versiegelung sind nicht überdachte Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.

Aufgrund des bereits im Verfahren des benachbarten Bebauungsplanes Nr. A 23 nachgewiesenen Fledermausvorkommens werden auch innerhalb dieses Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgesetzt. So sind die Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum vorzusehen. Zudem ist die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung zu mildern. Zudem ist bei der Wahl der Außenverglasung in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.

Des Weiteren wird zur Unterstützung eines grüngerprägten Erscheinungsbildes und zur Verbesserung des Stadtklimas das Anlegen von Schotter-, Split- und Kiesflächen als Ziergestaltung generell ausgeschlossen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Das grüngerprägte Gesamtbild soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch die Anpflanzung von 31 Hochstammbäumen erreicht werden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der detaillierten Erschließungsplanung vorbehalten. Vorgeschlagen sind Baumpflanzungen im Bereich der Versickerungsanlage um eine Grünverbindung zwischen Bahndamm und dem RRB Meyburginsel zu schaffen, im Bereich der Planstraße 4 als Allee zur Betonung der platzartigen Aufweitung und im Bereich der Planstraße 2 als einseitige Allee. Die vorgenannten Bäume sollen durch Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ergänzt werden. Hier sind Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung und

zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum einen die bestehende Vegetation entlang des nördlich gelegenen Fußweges gesichert und zum anderen die Eingrünung und Vernetzung des Plangebietes durch die Anpflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern gefördert werden. Zudem soll dadurch ein grüner Sichtschutz zum benachbarten Einzelhandelsbetrieb bzw. zum Holunderweg entstehen.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Schaffung eines einheitlichen zeitgemäßen Erscheinungsbildes sind die Dächer innerhalb des WA 1 generell als Flachdächer und innerhalb des WA 2 als Flachdächer oder Satteldächer auszuführen. Um bei Satteldächern das Dachgeschoss nutzen zu können, sind Dachneigungen zwischen 30° und 40° zulässig.

Zudem ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Dachneigung, Attika und Trauf- und Firsthöhe auszubilden sowie die Verwendung von einheitlichen Fassadenmaterialien und Fassadenfarben vorzusehen. Dies dient dem harmonischen Erscheinungsbild im Straßenraum.

Für Satteldächer wird zusätzlich festgesetzt, dass Dacheindeckungen nur in nicht glänzenden Materialien und einheitlichen Farbtönen auszubilden sind. Dies vermeidet zum einen eine Blendwirkung und beruhigt zum anderen das städtebauliche Erscheinungsbild. Zudem wird die Summe der Dachaufbauten auf 60 % der Trauflänge begrenzt. Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Diese Festsetzungen vermeiden unverhältnismäßig große Dachaufbauten, die zur Verunstaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden. Dem Ziel eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes entspricht auch die Festsetzung, dass Anlagen zu solartechnischen Energiegewinnung bei Satteldächern die gleiche Dachneigung aufweisen müssen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein müssen.

Innerhalb des WA 1 sind zum öffentlichen Straßenraum standorttypische Hecken zu pflanzen, um eine klare Zonierung zum öffentlichen Raum zu erhalten und das grüngerprägte Erscheinungsbild des Plangebietes zu unterstützen. Falls im Bereich des WA 2 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin vorgenommen werden, sind diese ebenfalls als standorttypische Hecke auszuführen. Eine Verbindung mit transparenten Zäunen ist möglich. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und einem attraktiven Freiraum.

Steinschüttungen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf

das Stadtklima und Fauna und Flora ausgeschlossen. Die gekennzeichneten Vorbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu mindestens 40 %, im Bereich von Hausgruppen zu 20 %, gärtnerisch zu gestalten.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des nördlichen Teils erfolgt über die Jan-von-Werth-Straße und die Straße ‚An der Leimkaul‘. Die Verbindung zwischen den beiden Straßen erfolgt nicht in gerader Linie, sondern die beiden Anschlusspunkte werden versetzt ausgebildet, um eine Durchfahrung für Fremdverkehre so unattraktiv wie möglich zu machen. Dieses Ziel soll dadurch unterstützt werden, dass die Verbindungsstraße verkehrsberuhigt gestaltet wird. Die südliche Planstraße 1 bindet im Einmündungsbereich des Holunderweges an die Jan-von-Werth-Straße an. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bahnunterführung.

Die Planstraßen 1 und 3 werden in einer Breite von 6,50 m, die Planstraße 2 in einer Breite zwischen 8,0 m und 11 m und die Planstraße 4 in einer Breite zwischen 18 m und 20 m ausgebildet. Die unterschiedlichen Breiten resultieren aus der Anordnung der Besucherparkplätze und der unterschiedlichen Gewichtung der Verkehrsflächen.

Der ruhende Verkehr soll auf oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht werden, die sich hauptsächlich entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Kaufland hin orientieren. Hierbei wird von einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohneinheit ausgegangen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind somit nach derzeitigem Planungsstand 117 Stellplätze vorgesehen. Diese Stellplatzflächen sollen durch Baumstellungen begrünt und gegliedert werden.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind insgesamt 59 Besucherparkplätze vorgesehen. Dies entspricht einem Schlüssel von 0,45 je Wohneinheit.

Fußläufige Anbindungen sind zum nördlichen Fuß- und Radweg sowie zum östlich gelegenen Fuß- und Radweg entlang des Kauflandgebäudes vorgesehen, sodass das Plangebiet fußläufig in alle Richtungen gut angebunden ist. Plangebietsintern ist ein Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 1 und 2 entlang der Versickerungsanlage geplant.

4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Trinkwasser-, Löschwasser-, Strom- und Internetversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Da das Plangebiet bereits zuvor durch die Ziegelei bebaut und genutzt

war, besteht generell keine Pflicht zur Versickerung oder ortsnahen Einleitung. Jedoch ist der Mischwasserkanal der Jan-von-Werth-Straße so ausgelastet, dass dieser das Niederschlagswasser nicht mehr aufnehmen kann.

Daher soll innerhalb des Plangebietes die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgen. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der geplanten Versickerungsmulde zuzuleiten und dort zu versickern. Das Schmutzwasser soll dem Mischwasserkanal der Jan-von-Werth-Straße zugeführt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den Rechtsgrundlagen wird entsprochen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein. Zur Umsetzung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der künftigen Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke zur Verfügung.

5. Umweltbelange

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt werden soll, entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

5.2 Artenschutz

Im Juni 2022 wurde durch das Büro für Umweltplanung U. Haese, Stolberg, eine Vorprüfung der Artenschutzbelange erstellt. Diese weist darauf hin, dass bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum ersten Bauabschnitt 2020 eine weitergehende Untersuchung (ASP II) durchgeführt wurde. In diese Untersuchung wurden bereits Teile des aktuellen Plangebietes einbezogen. Daher konnte aufgrund des damaligen Ergebnisses ausgeschlossen werden, dass es im gerodeten Gehölzbestand Horste von Greifvögeln oder ein Vorkommen der Nachtigall gab.

Auch das Schwarzkehlchen wurde seinerzeit in beiden Plangebietes nicht gefunden. Für die anderen planungsrelevanten Arten kann generell eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, sodass eine erneute Durchführung der Stufe II der Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist. Die im Plangebiet befindliche Ruine der ehemaligen Lagerhalle muss im Rahmen der Abrissgenehmigung auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden.

5.3 Immissionsschutz

Durch die Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Aachen, wurde im Mai 2022 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Demnach befinden sich an der Westfassade des Kaufland-Einzelhandelsbetriebes

insgesamt vier Klima-Außengeräte mit einem Betrieb in den Tages- und Nachtstunden. Die Auswirkungen dieser Anlagen auf das Plangebiet wurden am 06. / 07. Mai 2022 messtechnisch geprüft. In einem Abstand von $sE = 3,0$ m beträgt der Mittelungspegel $L_{Aeq} = 61$ dB(A). Eine Frequenzanalyse in Terzbandbreite belegt zudem eine Einzeltonwirkung bei $f = 125$ Hz, die mit einem Zuschlag $K_T = 3,0$ dB(A) berücksichtigt wird. Mit diesen Ausgangsdaten wurde die Lärmsituation im Planbereich gesondert berechnet. Ohne besondere Schutzmaßnahmen verursachen die Anlagen an den Ostfassaden der geplanten Bebauung zur Nachtzeit eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes gemäß TA-Lärm bis zu 4 dB(A).

Zur Realisierung zulässiger Immissionsverhältnisse müssen die Klima-Außengeräte gekapselt oder durch lärmarme Anlagen ersetzt werden. Hierbei müssen die Anlagen in ihrer Gesamt-Schalleistung auf einen immissionswirksamen Schalleistungspegel $L_{WA,zul.} = 72$ dB(A) begrenzt werden.



Abbildung 4: Schallimmissionen zur Nachtzeit

Zur Reduzierung der Auswirkungen wurde die Bebauung so weit wie möglich Richtung Westen verschoben und die Schmalseiten der Gebäude in Richtung Osten orientiert, sodass zwischen Wohnbebauung und Einzelhandel die Stellplatzanlagen platziert werden konnten.

5.4 Boden- und Wasserschutz

Gemäß Bodenkarte Nordrhein-Westfalen ist der Boden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet. Eine vorläufige Berechnung seitens des Erschließungsplaners zeigt, dass für das Plangebiet ein Versickerungsbecken in einer Größe von ca. 2.700 m² notwendig ist. Dieses Becken wird aufgrund der Topographie im südlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen. Von hier aus ist ein Überlauf in den Kanal unterhalb der Straße ‚An der Leimkaul‘ vorgesehen. Der derzeit dort gelegene Mischwasserkanal soll unterhalb der Planstraßen 1 bzw. 2 verlegt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu

DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.5 Klimaschutz

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert wird.

Die hohen Windgeschwindigkeiten in der weitgehend waldlosen Jülicher Börde führen zu einem guten Luftaustausch, der im Siedlungsbereich jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert wird. Hier heizen sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark auf und trocknen die Luft aus. Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bringen. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden. Im bebauten Bereich wirkt sich daher eine gute Durchgrünung positiv auf das lokale Klima aus.

Eine lockere Bebauung mit Gärten führt meist zu einem typischen Stadtklima, das zwar Stadtklimaeffekte zeigt, im Allgemeinen aber durch ausreichende Ventilation, Auskühlung während der Nacht und durch geringe Luftverunreinigungen gekennzeichnet ist. Dies ist für den Untersuchungsbereich aufgrund seiner offenen Bauweise anzunehmen. Um eine Durchgrünung sicherzustellen, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrandes sowie Baumpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich soll auf den privaten Grundstücksflächen der Mehrfamilienhausbebauung je 10 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

Darüber hinaus ist eine Schotterung für nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgeschlossen und die Vorbereiche sind zu mindestens 40 %, bei Hausgruppen zu mindestens 20 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Weiterhin sind nicht überdachte Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen und Dächer von Garagen und Carports sowie die Dächer der Mehrfamilienhäuser extensiv zu begrünen. Diese Festsetzungen beugen einem zusätzlichen Aufheizen des Mikroklimas vor.

Zur Förderung des Luftaustausches sind zwei Frischluftschneisen in Ost-West-Richtung geplant. Im Norden fungiert der Bereich der Planstraße 4, im Süden der Bereich der Planstraße 1 und die Versickerungsmulde als Frischluftschneise. Zudem ist durch die Versickerungsmulde, die Planstraße 2 und den nördlichen Fuß- und Radweg ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung möglich.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Pflanzen und die dazugehörigen unversiegelten Böden nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes muss im Wesentlichen der Energie- und Ressourcenverbrauch gesenkt und der Anteil an klimafreundlichen Energieträgern gesteigert werden. Aus diesem Grund werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Die Einhaltung von Energieeffizienzstandards ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens und entzieht sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, sind aber wünschenswert.

5.6 Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

6. Sonstige Hinweise

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe liefern. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 213“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG liegt.

Für das Plangebiet sind Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen.

7. Flächenbilanz

● Plangebiet	(100,0 %)	29.516 m²
● Wohnbauflächen	(69,0 %)	20.363 m²
● Grünflächen <i>davon Versickerung</i>	(12,5 %)	3.695 m² <i>2.747 m²</i>
● Verkehrsflächen	(18,5 %)	5.458 m²