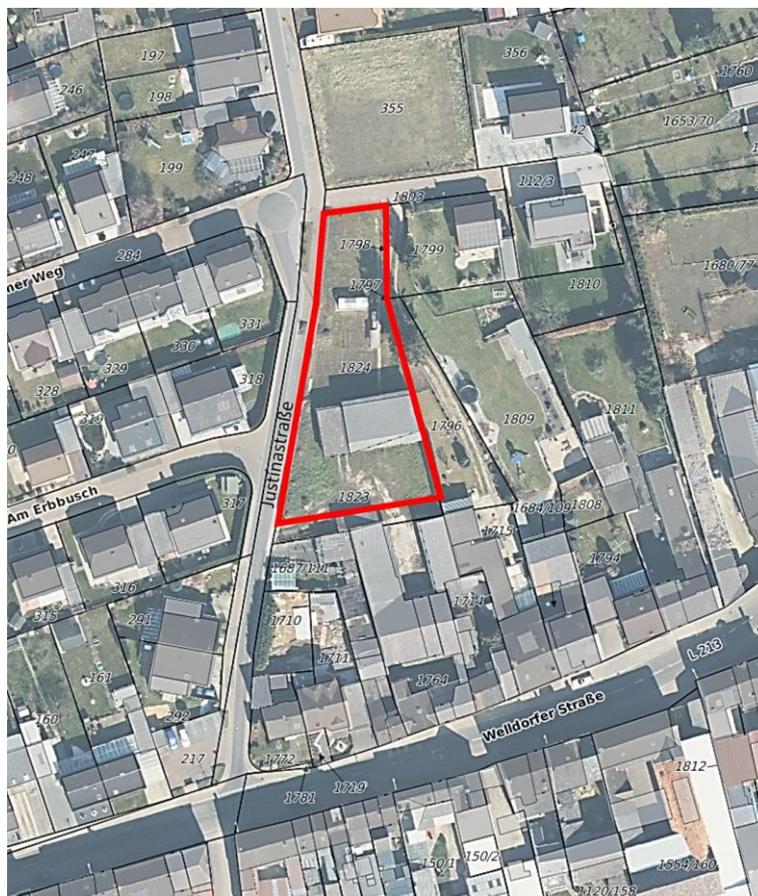


Begründung zum Bebauungsplan Güsten Nr. 12 „Justinstraße Neu“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stadt Jülich
Planungsamt

Stand 24. April 2022



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

INHALT DER BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

- 1.1 Lage des Plangebiets
- 1.2 Größe des Plangebiets
- 1.3 Vorhandene Nutzungen

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Inhalte des Bebauungsplanes

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
 - 3.2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse
 - 3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Dachgestaltung
- 3.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen
- 3.6 Einfriedungen
- 3.7 Freiflächen

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Entwässerung

5. Hinweis zum Umweltbericht

6. Sonstige Hinweise

- 6.1 Bodendenkmal
- 6.2 Kampfmittelbeseitigung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Erdbebengefährdung
- 6.5 Grundwasserverhältnisse

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Güsten und grenzt im Norden und Westen an die „Justinastraße“. Bestehende Wohnbebauung umgrenzt das Plangebiet.

1.2 Größe des Gebietes

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,13 ha.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Das Flurstück 1829 ist mit einer Halle sowie kleineren baulichen Anlagen bestanden. Der überwiegende Teil ist Wiese bzw. ehemalige Nutzgartenfläche.

Auf dem Flurstück 1830 befindet sich das Einfamilienhaus bereits im Bau. Hierfür wurde schon eine Baugenehmigung erteilt. Diese Genehmigung bezieht sich jedoch auf den jetzigen Bebauungsplan, in dem nur Satteldächer zugelassen werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Es ist geplant, auf dem Grundstück Gemarkung Güsten, Flur 9, Flurstück 1829 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Flachdach zu errichten. Unterhalb dieses Mehrfamilienhauses ist eine Tiefgarage angedacht, in der sechs Pkw-Stellplätze, ein Waschraum und Abstellmöglichkeiten für die Hausbewohner Platz finden. Die Tiefgarage soll über die Justinastraße angefahren werden.

Überirdisch, vor dem Mehrfamilienhaus, sind drei weitere Pkw-Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage sowie die Unterbringung von Mülltonnen geplant. Bereits vorhandene, öffentliche Parkplätze innerhalb der Justinastraße bleiben bestehen.

Die ursprünglichen Baugrenzen, aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Güsten Nr. 2 „Justinastraße“ aus dem Jahr 1991, müssen in südlicher und östlicher Richtung verschoben werden, um den Bau des neuen Gebäudes zu ermöglichen.

Das Mehrfamilienhaus soll aus acht Wohneinheiten bestehen. Der Bereich für das Mehrfamilienhaus wird im neuen Bebauungsplan mit WA 1 gekennzeichnet.

Zusätzlich soll auf dem Flurstück 1830 ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, ebenfalls mit Flachdach und eine Garage entstehen. Die Erschließung erfolgt vom nördlichen Stich der Justinastraße. Im neuen Bebauungsplan wird der Bereich für das Einfamilienhaus mit WA 2 bezeichnet.

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Güsten Nr. 2 „Justinastraße“.

Um den Bau eines Ein- bzw. Mehrfamilienhauses mit Flachdach zu ermöglichen und die Verschiebung der Baugrenzen zu realisieren, ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Dieser wird in zwei Bereiche, WA 1 (Bereich für das Mehrfamilienhaus) und WA 2 (Bereich für das Einfamilienhaus) unterteilt. Durch die Erstellung dieses neuen Bebauungsplans,

können die dazugehörigen textlichen Festsetzungen ergänzt und optimiert werden. So wird beispielsweise, anders als im bestehenden Bebauungsplan, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 differenziert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan (Güsten Nr. 2 „Justinastraße“) übernommen.

So wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

3.2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Vollgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan für beide Wohngebiete übernommen. Im Bereich des WA 1 ist außerdem ein Staffelgeschoss zulässig. Dieses darf maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse auch Gebäudehöhen festgelegt. Durch diese Höhenfestsetzungen, passen sich die künftigen Gebäude in den Bestand und die Umgebungsbebauung an.

Die Höhenangaben werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) ausgewiesen.

Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 93,62 m ü. NHN) Kanaldeckel in der Justinastraße.

Im Bereich des WA 1 darf die Oberkante, bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene des Mehrfamilienhauses (Staffelgeschoss), maximal eine Höhe von 104,00 m ü. NHN (GH 1) betragen. Dies entspricht einer Außenwandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von 9,50 m.

Im Bereich des WA 2 darf die Oberkante, bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene des Einfamilienhauses, maximal eine Höhe von 100,50 m ü. NHN (GH 2) betragen. Dies entspricht einer Außenwandhöhe von 6,50 m.

Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um maximal 1,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit nur Einzelhäusern für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt, die sich aus der dem Plangebiet umgebenden Bebauung ableitet.

Der neue Bebauungsplan beinhaltet eine Verschiebung der südlichen und östlichen Baugrenzen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Güsten Nr. 2 „Justinastraße“.

3.4 Dachgestaltung

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist ausschließlich das Flachdach als Dachform zugelassen.

Im Bereich des WA 1 ist das Flachdach des Mehrfamilienhauses extensiv zu begrünen.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen. Die Flachdächer sind dementsprechend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Des Weiteren ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren.

3.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen

Ein Pkw- Stellplatz pro Wohneinheit ist innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Die Pkw- Stellplätze für die Bewohner des Mehrfamilienhauses im Bereich des WA 1 befinden sich zum Teil in der Tiefgarage. Zusätzlich sind weitere Stellplätze vor dem Mehrfamilienhaus geplant.

Außerdem sind zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit zu gewährleisten.

Um die Flächenversiegelung zu reduzieren, sind Standflächen oberirdischer Stellplätze mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrosen) zu befestigen.

Neben dem Einfamilienhaus, im Bereich des WA 2, ist eine Garage angedacht. Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.6 Einfriedungen

Sind Einfriedung zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen bzw. als berankter/ durchgrünter Zaun bis zu 1,00 m Höhe auszuführen. Mauern sind unzulässig.

Vorhandene Heckenstrukturen sind zu erhalten.

Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken hat im Bereich des WA 1 in südlicher und in östlicher Richtung durch die Errichtung eines Zaunes von 2,00 Metern Höhe zu erfolgen.

3.7 Freiflächen

Auf den Grundstücksflächen ist ein Anteil an versiegelter Fläche von 10 % der un bebauten Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/-zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.

Die Tiefgaragenzufahrt soll aus einem versickerungsfähigen Belag bestehen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die vorhandene und ausgebaute „Justinastraße“.

4.2 Entwässerung

Schmutz- und Niederschlagswasser können in den bestehenden Mischwasserkanal in der Justinastraße eingeleitet werden.

5. Hinweis zum Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) zur Untersuchung von Fledermäusen bzw. zu Untersuchung von planungsrelevanten Arten sowie europäischer Vogelarten wurde durch das Büro faunaix - Faunistik & Umweltplanung im April 2022 durchgeführt.

Innerhalb dieser Prüfung wurden keine Spuren planungsrelevanter Arten gefunden. Die auf dem Flurstück 1829 befindliche Scheune bietet ebenfalls kein Potenzial als Fledermausquartier. Dort wurden auch keine Spuren gefunden, die auf eine Nutzung durch Eulen oder andere gebäudebrütende planungsrelevante Vogelarten hinweisen.

Die artenarme Fettwiese bietet zudem kein Potenzial als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten wie den Steinkauz.

Da im Rahmen der Begehung des Plangebiets bereits deutlich wurde, dass Vorkommen planungsrelevanter Arten in diesem Bereich ausgeschlossen werden können, kann auf weitere Bestandserfassung vor Ort verzichtet werden (vgl. Punkt 5 der ASP I).

Um Tötungen von Vögeln zu vermeiden, ist die auf dem Flurstück 1829 vorhandene Scheune außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) abzureißen oder das vorhandene Nest von einer sog. „Allerweltsart“ auf Besatz zu überprüfen. Bei Besatz ist das Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, laut vorliegender Artenschutzprüfung, nicht zu erwarten.

6. Sonstige Hinweise

6.1 Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.2 Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind.

Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen.

Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

6.3 Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Fällungen und Freischnitte von Vegetation nicht bei Frost, nicht bei niedrigen Temperaturen (< 10°C), nicht in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der

Brutzeit europäische Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

6.4 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone **3** und geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der einschlägigen DIN-Norm und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN-Norm durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand *der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen* (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

6.5 Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich von Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 Grundwasser-flurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.