



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Begründung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“



Lage des Plangebietes

Stand 23. März 2023

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1.	Ausgangssituation	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsvorgaben	4
1.4	Bebauungsplanverfahren	7
1.5	Verkehrliche Erschließung	7
2.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.1	Anlass der Planung	8
2.2	Städtebauliches Konzept	8
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
3.6	Regenerative Energien	12
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.	Erschließung	13
4.1	Verkehrsererschließung	13
4.2	Entwässerung	14
5.	Umweltbelange	14
5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
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	18
B	UMWELTBERICHT	18

A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der beiden Jülicher Ortsteile „Welldorf“ und „Güsten“, die sich im Nordosten des Jülicher Kommunalgebietes befinden. Der Geltungsbereich liegt zwischen der südlichen Bebauung der Güstener Straße (L 213) und dem Gewässer „Landwehrgraben“.

Der Hauptteil des Plangebietes wird im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Güstener Straße begrenzt. Die östliche Grenze bildet eine Flurparzelle, die sich parallel eines von Norden nach Süden verlaufenden, namenlosen Wirtschaftsweges erstreckt. Der Landwehrgraben begrenzt den Geltungsbereich im Süden. Im Westen tangiert das Plangebiet die Wegeparzelle des Finkelbachweges. Der nördliche Teil des Finkelbachweges wird in den Geltungsbereich einbezogen und dient der Erschließung des Plangebietes. Der Weg wird im Norden im Einmündungsbereich in die L213 geringfügig aufgeweitet, um den problemlosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Dadurch wird eine kleine versiegelte Fläche, die aktuell zum Grundstück der „Tankstelle West“ gehört, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem aktuellen Kataster die Flurstücke 12, 58, 59, 63 und 64 sowie Teile der Flurstücke 5, 11 und 13 alle Flur 15, Gemarkung Welldorf. Die Gesamtgröße beträgt ca. 4,5 ha.

1.2 Heutige Situation

Den Hauptteil des Plangebietes bilden unterschiedlich genutzte Flächen. Ein ca. 8.150 m² großer Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird derzeit bereits durch den Betrieb des Vorhabenträgers genutzt und ist mit einer ca. 1.250 m² großen Halle bebaut. Die Halle ist ca. 8,0 m hoch und weist ein Satteldach auf, auf dem Photovoltaikanlagen installiert sind. Die übrigen Flächen werden aktuell als Freilagerflächen genutzt. Zwischen diesen Flächen und den Gewerbeflächen an der Güstener Straße verläuft in West-Ost Richtung ein Wirtschaftsweg.

Weitere Flächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden in einer Größe von ca. 6.000 m² als Weide/Wiesenflächen genutzt. Hier sind insgesamt 6 Bäume vorhanden.

Der zentrale Bereich des Plangebietes (ca. 26.300 m²) wird derzeit als Acker genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.

Südlich anschließend befindet sich eine ca. 2.000 m² große mit insgesamt 18 jungen Obstbäumen bewachsene Grünfläche.

Das Gelände fällt geringfügig von Westen nach Osten auf einer Länge von ungefähr 250 m um ca. 1,0 m ab.

Die Stadtteile Welldorf und Güsten weisen eine typische Bebauungsstruktur mit einer historisch gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf. Im Laufe der Siedlungsentwicklung ist im Grenzbereich der beiden Ortsteile das „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“ entstanden, das die umliegende Bebauung des Plangebietes bildet. Diese Bestandsbebauung erstreckt sich nördlich und nordwestlich des Plangebietes und besteht vorrangig aus großen Gewerbegebäuden von unterschiedlichen Gewerbetreibenden, u.a. dem Vorhabenträger. Die Hallen weisen eine offene Bauweise und fast ausschließlich Satteldächer auf. Im Norden (Güstener Straße 80) befindet sich ein Geschäft für Heimtierbedarf.

Die nördliche Bebauung der Güstener Straße im Einmündungsbereich der Güstener Straße und des Finkelbachweges besteht aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit unterschiedlichen Dachformen. Ein einzelnes Gebäude befindet sich außerdem am Finkelbachweg unmittelbar südlich des Landwehrgrabens. Es wurde bis vor Kurzem als Hundepension genutzt.

Die Bördelandschaft wird durch den Verbundkorridor „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“ entlang des Landwehrgrabens durchquert. Eine ca. 1,6 ha große mit Gehölzen und Bäumen bewachsene Fläche unmittelbar südlich des Landwehrgrabens ist Teil dieses Verbundkorridors.

In ca. 330 Metern Entfernung (Luftlinie) verläuft südlich des Plangebietes die Bundesstraße 55.

Die ausgeräumte und strukturarme Ackerlandschaft der Jülicher Börde, die die beiden Ortsteile umgibt, wird durch die Sophienhöhe unmittelbar südlich der Bundesstraße 55 landschaftlich überprägt.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der verbleibende Teil wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Bereich des Landwehrgrabens weist der Regionalplan den Freiraum- und Agrarbereichen die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ zu. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes von Dezember 2021 wird die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ auf die gesamten Freiraum- und Agrarbereiche erweitert.

Mit Schreiben vom 20.07.2020 (AZ 32/62 1.12.06.2020-01) hat die Bezirksregierung Köln bereits das landesplanerische Einvernehmen der geplanten Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt.



Abbildung 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Flächennutzungsplan

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ soll der z. Zt. gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich im Parallelverfahren geändert werden. Während der aktuelle FNP die Freiflächen des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, sieht der geänderte FNP die Darstellung von Gewerbeflächen vor. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein ca. 40 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Flächen südlich der heute gewerblich genutzten Flächen werden nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.



Abbildung 2: z. Zt. gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Jülich (links) und Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts)

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes 11 „Titz/Jülich-Ost“. Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes liegen größtenteils

innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Für die Weide/Wiesenfläche im Nordosten des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Innerhalb der Ackerflächen gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“.

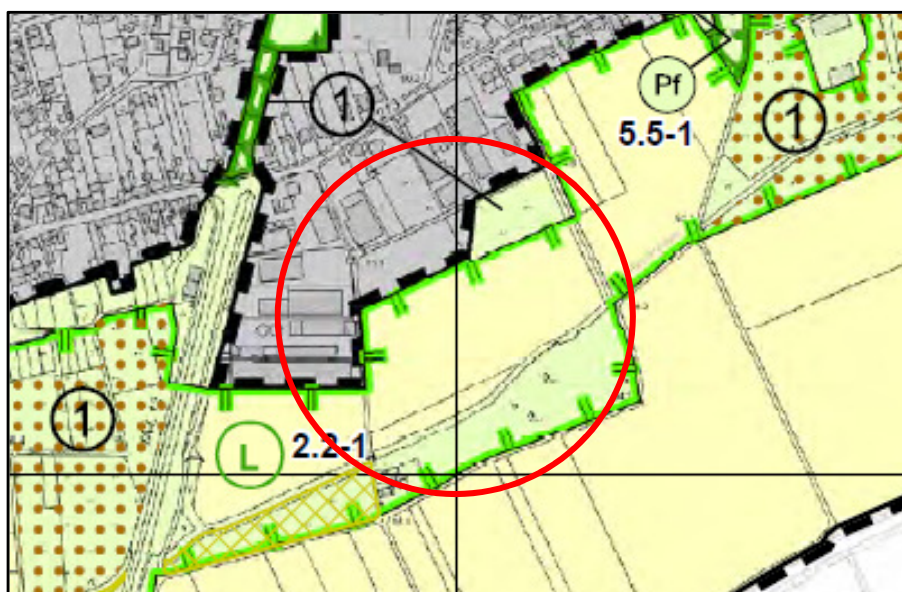


Abbildung 3: Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich entlang des Landwehrgrabens in einem „Verbundkorridor mit besonderer Bedeutung“ (VB-K 5004-002 „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“). Es wird das Schutzziel „Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz- und Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden, Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems sowie Erhalt der für die Börde wie Allen, Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine als Lebensraum u.a. für Rebhuhn und Feldhamster“ formuliert. Für den Verbundkorridor entlang des Landwehrgrabens ist im Bereich des Plangebietes insbesondere das Teilziel „Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems“ von Bedeutung. Dieses Ziel soll insbesondere durch „[...] Förderung von Streuobstwiesen mit extensiver Grünlandnutzung [...]“ umgesetzt werden.

Bebauungsplan

Die bereits als Freilagerflächen genutzten und mit einer Halle bebauten Flächen des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 6 „Finkelbachweg“ aus

dem Jahr 2004. Dieser setzt innerhalb der v.g. Fläche ein Gewerbegebiet fest. Die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Des Weiteren ist eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf eine 50 m x 25 m große Fläche, die der Grundfläche der heutigen Halle entspricht. Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m normiert. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6 ist auch eine Verkehrsfläche auf dem nach Osten vom Finkelbachweg abzweigendem Wirtschaftsweg. Diese Fläche wird zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Zum Ausgleich der Eingriffe des VEP Nr. 6 wurde auf dem heutigen Flurstück 64, Flur 15, Gemarkung Welldorf (nördlich des Landwehrgrabens) eine ca. 2.000 m² große Anpflanzfläche festgesetzt, auf der eine Obstwiese realisiert wurde.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ werden Teile des VEP Nr. 6 „Finkelbachweg“ überplant. Für diese Bereiche treten die Festsetzungen des VEP Nr. 6 außer Kraft.

Westlich des Plangebietes befindet sich aktuell der Bebauungsplan Nr. 6 „Einzelhandel Welldorf / Güsten“ in der Aufstellung. Dieser schafft auf den zurzeit ackerbaulich genutzten Flächen Planungsrecht für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger für die Ortslage sowie für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Güsten-Welldorf. Zur Förderung des Verbundkorridors entlang des Landwehrgrabens setzt der Bebauungsplan Nr. 6 im südlichen Teil eine circa 40 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Größe der voraussichtlich überbaubaren Flächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in einer Größenordnung von ca. 24.600 m² und der heutigen Lage im Außenbereich im Normalverfahren aufgestellt. Ein Teil dieser überbaubaren Flächen ist zwar bereits Bestandteil des VEP Nr. 6, dieser Teil ist aber im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 zu sehen. Insofern lässt sich die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht begründen. Entsprechend sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die artenschutzrechtlichen Prüfungen durchzuführen sowie ein Umweltbericht zu erstellen. Für die Flächen außerhalb des bisherigen VEP Nr. 6 ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

1.5 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Plangebietes sollen wie bereits heute über den Finkelbachweg erschlossen werden. Dieser schließt im Norden an die Güstener Straße (L 213) an. Der Weg setzt sich außerhalb des Plangebietes gradlinig in Richtung Süden fort.

Im Norden und Osten verlaufen nicht befestigte, öffentliche Wirtschaftsweg, wobei der nördliche Weg innerhalb des Plangebietes, der östliche Weg außerhalb des Plangebietes liegt.

Die L 213 bindet über ihren Anschluss an die Bundesstraße 55 das

Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz an. In 5 Autominuten Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Autobahn 44.

Das Zentrum von Jülich kann in ca. 8 Fahrminuten erreicht werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über den Haltepunkt „Welldorf Güstener Straße“ in ca. 350 m Entfernung. Hier verkehrt die Linie 284 stündlich und stellt eine ÖPNV-Verbindung nach Titz und mit 12 min Fahrtzeit zur Jülicher Innenstadt her.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Firma „Pahl GmbH“ ist auf den Gebieten Stahl- und Fensterbau, Schweißtechnik, Edelstahlfertigung und Armaturentechnik tätig und hat seinen Firmensitz im Gewerbegebiet „Welldorf / Güsten“, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Firma Pahl GmbH ist auf Grund der Reduzierung der Braunkohleverstromung – RWE ist bisher einer der größten Auftraggeber – gezwungen, den alteingesessenen Betrieb neu zu strukturieren. Nur so ist es möglich, die am Ort vorhandenen 70 Arbeitsplätze zu sichern und gegebenenfalls neue zu schaffen.

Im Zuge der Umstrukturierung ist beabsichtigt, die vorhandene Produktion von bisherigen Nebenprodukten (z.B. Fenstern) erheblich zu vergrößern und das bestehende Produktangebot zu erweitern. Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen müssen die Freilagerflächen erheblich vergrößert, die vorhandene Halle erweitert und neue Fertigungshallen errichtet werden. Deswegen hat die Firma mit Schreiben vom 12.11.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2023 gefasst.

Die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze liegt im besonderen Interesse der Stadt Jülich.

Eine Erweiterung von Gewerbegebieten ist außerdem für den Kreis Düren von großer Bedeutung um dem Strukturwandel zu begegnen. Darüber hinaus unterstützt der Kreis das Vorhaben auch vor dem Hintergrund seiner Wachstumsoffensive, die die Zielsetzung verfolgt, bis zum Jahr 2025 zusätzlich 30.000 Einwohner im Kreis zu generieren. Parallel dazu bedarf es neuer Arbeitsplatzangebote, um für die bestehende und neue Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu eröffnen.

Das Vorhaben unterstützt außerdem den seitens der Bezirksregierung Köln initiierten Prozess „Region + Wirtschaft“.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass im Plangebiet 3 weitere Hallen errichtet und die bestehende Halle um ca. 15 m verbreitert wird. Die verbleibenden Grundstücksflächen dienen als Freilagerflächen. Die Hallen sollen als Fertigungsstraße für den Fenster- und Wintergartenbau dienen und für diverse Edelstahlprodukte sowie für die Produk-

tion von Stahlhallen für Handwerksbetriebe, Landwirtschaft und Industrie. Auf den Dächern der Hallen sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Insgesamt sieht das Konzept Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 30.800 m² vor. Darin sind die bereits bestehenden Gewerbeflächen des VEP Nr. 6 enthalten.

Die Gewerbeflächen werden über den Finkelbachweg erschlossen. Um das problemlose Einbiegen in den Finkelbachweg für Lkws zu ermöglichen, ist eine Verbreiterung des Kurvenradius im Einmündungsbereich des Finkelbachweges in die L213 vorgesehen. Um darüber hinaus eine Begegnung von Lkw und Lkw zu ermöglichen, wird der Finkelbachweg auf einer Länge von 28 m von 4,5 m auf 9,0 m verbreitert. Nach ca. 100 m knickt die Erschließung vom Finkelbachweg ab und verläuft als öffentliche Straße an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten (Planstraße 1). Diese Straße wird im westlichen Bereich in einer Breite von 11,8 m ausgebildet, danach verläuft sie in einer Breite von 6,50 m weiter nach Osten und knickt nach ca. 95 m erneut rechtwinklig ab. Diese Stichstraße wird mit einer Wendeanlage Nr. 60 „Wendeschleife für Lastzüge“ gemäß RASSt 06 abgeschlossen. Die Planstraße 1 verläuft weiter nach Osten und geht dann in den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg über, der bis zur östlichen Plangebietsgrenze führt.



Abbildung 4: städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter der Molke-rei“ (ohne Maßstab)

Am östlichen Plangebietsrand ist eine freiwachsende Hecke in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, die die neuen Gewerbeflächen eingrünt und zur freien Feldflur verdeckt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 10.680 m² große

Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf dieser Fläche sind Ausgleichsmaßnahmen geplant. Es ist beabsichtigt, hier entsprechend dem Landschaftsplan eine weitere Streuobstwiese anzulegen. Sie erstreckt sich entlang des Landwehrgrabens, setzt den Verbundkorridor innerhalb des Plangebietes fort und verknüpft die südlichen Gehölzflächen mit dem im Westen im Rahmen des Bebauungsplanes Welldorf Nr. 6 geplanten Schutzstreifen. Die Eingrünungen führen dazu, dass sich die neuen Gewerbeflächen lediglich zur Bestandsbebauung nach Norden und Westen öffnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes zu gewerblichen Zwecken ermöglicht und die Existenz des Betriebes sichergestellt werden. Gleichzeitig wird der Siedlungsraum sinnvoll arrondiert und der Verbundkorridor weiterentwickelt.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt und entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass -RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 gegliedert. Die zulässigen Abstände orientieren sich an den Wohnbauflächen, die nordöstlich an der Güstener Straße in einem Abstand von mehr als 200 m zum Plangebiet liegen. Da es sich nicht um ein Reines Wohngebiet handelt, kann gemäß 2.2.2.4 des Abstandserlasses eine Klasse übersprungen werden. Das als Hundepension genutzte Gebäude südlich des Landwehrgrabens wird einer gewerblichen Nutzung zugeordnet. Somit sind innerhalb des im Norden gelegenen GE1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V ausgeschlossen. Ausgenommen sind die in Abstandsklasse V mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe. Innerhalb des GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig, davon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse IV mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe.

Sonstige Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V im GE 1 und der Abstandsklasse IV im GE 2 sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung dauerhaft vermieden werden.

In den Gewerbegebieten werden generell Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind, die mengenmäßig die Grenzen der Störfallverordnung überschreiten, ausgeschlossen.

Ebenso werden die allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“, „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zugelassen. Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“

und „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen.
Damit soll insbesondere ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch kundenintensive Betriebe vermieden werden. Des Weiteren soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung und einer ungesteuerten Strukturveränderungen entgegengewirkt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,6 unterschreitet den Höchstwert von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete und liegt damit auch unterhalb des Wertes, der innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 festgesetzt wurde. Mit der Reduzierung des Wertes wird auf die städtebauliche Lage im Übergangsbereich zwischen der Bebauung an der L 213 und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum eingegangen und eine sehr dichte Bebauung vermieden. Gemäß § 19 BauNVO kann die GRZ von 0,6 bis 0,8 durch Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten usw. überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) hinreichend bestimmt. Die Gebäudehöhe wird flächendeckend mit maximal 10,00 m festgesetzt und orientiert sich damit an dem sich aktuell in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 6 „Einzelhandel Güsten / Welldorf“.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss. Bei Satteldächern ist dies der höchste Punkt des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die Bezugshöhe für die Bemaßung der Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt (BP) und beträgt 96,03 m ü. NHN.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Gebäudeteile, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Hebeanlagen, Behälter oder sonstige selbstständige technisch geprägte Anlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht eine flexible Anzahl an Vollgeschossen. Durch diese Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung gewährleistet, um die jeweiligen angestrebten Produktionsabläufe zu ermöglichen. Außerdem wird sichergestellt, dass sich die Bebauung höhenmäßig in die Umgebung und ins Ortsbild einfügt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen eingefasst. Sie halten zu Verkehrsflächen, zur Plangebietsgrenze und zu Grünflächen bzw. begrünter Flächen einen Abstand von 5,00 m. Dadurch entsteht eine großflächige überbaubare Fläche, die eine hohe Flexibilität bei der

Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl gewährleistet.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden das Gewerbegebiet und insbesondere die Dachlandschaft strukturiert und übermäßig große Gebäude ausgeschlossen. Gleichzeitig orientiert sich die Festsetzung am umgebenden Bestand und wahrt somit den städtebaulichen Charakter des Umfeldes.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und zur Entwicklung des Verbundkorridors „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“ (VB-K 5004-002) wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine ca. 10.680 m² große private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Zur Schaffung vielfältiger Lebensräume sind die übrigen Flächen als Extensivwiese anzulegen. Mit diesen Festsetzungen wird die Struktur der vorhandenen Ausgleichsfläche aufgegriffen und als Schutzstreifen im Süden des Plangebietes fortgeführt. Gleichzeitig wird das Entwicklungsziel des Verbundkorridors umgesetzt.

Außerdem wird festgesetzt, dass in der vorgenannten Grünfläche ein Regenrückhaltebecken mit naturnaher Ausführung erstellt werden kann. Über einen Überlauf wird das Niederschlagswasser sukzessive in den Landwehrgraben eingeleitet. Damit wird dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) Rechnung getragen, wonach für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer gilt.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Plangebiet einzugrünen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

3.6 Regenerative Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Außerdem entspricht sie den Zielsetzungen des integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) der Stadt Jülich aus dem Jahr 2012, aktualisiert 2018. Die Stadt Jülich beabsichtigt mit dem IKSK, die anfallenden Treibhausgasemissionen bis 2030 um 34 % gegenüber dem Referenzjahr 2010 zu senken.

3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Wird nach Vorlage des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren bis zur Offenlage ergänzt.)

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Um Blendefekten vorzubeugen, dürfen bei der Dacheindeckung nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Des Weiteren sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig, da sonst Schadstoffe durch Auswaschung in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Darüber hinaus werden zur optimalen Ausnutzung der Flächen Geländeveränderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem heutigen Gelände zugelassen. Die Festsetzung dient außerdem dem Schutz vor möglichen Überschwemmungen bei Starkregen im südlichen Randbereich des Plangebietes.

Bezüglich Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese nur als Hecken oder Metallgitterzäune zulässig sind, damit eine optisch ansprechende Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken und insbesondere zum Finkelbachweg gewährleistet wird.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Finkelbachweg erschlossen. Um das problemlose Einbiegen in den Finkelbachweg für Lkws zu ermöglichen, wird der Kurvenradius im Einmündungsbereich in die Güstener Straße vergrößert. Des Weiteren wird der Finkelbachweg in einer Länge von 28 m auf 9,0 m verbreitert. Damit soll der problemlose Begegnungsfall Lkw – Lkw ermöglicht werden. Danach folgt die Verkehrsfläche seinem derzeitigen Verlauf. Nach ca. 100 m knickt die Erschließung ab und

wird als öffentliche Planstraße 1 an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten weitergeführt. Um die problemlose Kurvenfahrt zu gewährleisten, wird die Planstraße 1 im westlichen Abschnitt auf 11,8 m verbreitert. Danach verläuft sie in einer Breite von 6,50 m weiter nach Osten, bis von ihr rechtwinklig nach Süden eine Stichstraße (Planstraße 2) abzweigt, die nach ca. 32 m in einer Wendeanlage für Lkw gemäß RAS 06 (Nr. 60 „Wendeschleife für Lastzüge“) mit einem Radius von 12,8 m endet. Die Planstraße 1 verläuft weiter nach Osten und geht dann in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ über, die bis zur östlichen Plangebietsgrenze führt.

Um die Zufahrt zum Plangebiet vom südlichen Finkelbachweg aus zu vermeiden, werden entsprechende Zu- und Ausfahrten planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

4.2 Entwässerung

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.

Für eine örtliche Versickerung ist das Plangebiet gemäß Bodenkarte des geologischen Dienstes aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (lehmiger Schluff) ungeeignet.

Aus diesem Grund soll das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen dem Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeführt werden. Von hier aus soll das Niederschlagswasser über einen Überlauf sukzessive dem Landwehrgraben zugeführt werden.

(Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes bis zur Offenlage abschließend geklärt.)

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein Ausgleich ist lediglich für die bisher nicht gewerblich genutzten Flächen erforderlich. Diese Flächen werden heute größtenteils ackerbaulich genutzt. Es gibt keine gliedernden Strukturelemente, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Lediglich in der Weide/Wiesenfläche im Nordosten und auf einer kleinen Fläche im Süden befinden sich einzelne Gehölze. Ein Biotopverbund ist somit nicht vorhanden.

Als interner Ausgleich wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der sich eine freiwachsende Hecke entwickeln soll. Darüber hinaus wird im Süden eine ca. 10.680 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche als naturnahe Streuobstwiese herzustellen ist. Dazu gehört auch eine ca. 2.000 m² große bereits mit Obstbäumen bepflanzte Fläche im Süden des Plangebietes, die als Ausgleichsfläche für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Finkelbachweg“ dient und daher nicht für die Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 9 herangezogen wird.

Können die internen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen, werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. *(Nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bis zur Offenlage zu ergänzen.)*

5.2 Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist das Verfahren mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG §§ 44, 45) wie auch der FFH-Richtlinie gilt es zu überprüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und ggf. Präventionsmaßnahmen oder Ausnahmemaßnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erforderlich sein können.

Als Schutzmaßnahme wird festgesetzt, dass erforderliche Rodungen an Gehölzen nur in der vermehrungsfreien Zeit und während der Vegetationsruhe in der Zeit von Ende September bis Ende Februar (Stichtag 28.02.) erfolgen dürfen.

Damit eine irritierende oder anlockende Wirkung nächtlicher Beleuchtung auf Tiere verhindert bzw. vermindert wird, wird im Bebauungsplan in einem Hinweis empfohlen, Außenbeleuchtungen mit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störfunktion von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung insbesondere Richtung Landschaftsraum zu mildern.

(Die Artenschutzprüfung Stufe I wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage vorgelegt.)

5.3 Immissionsschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 werden entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und innerhalb des GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV ausgeschlossen. Sonstige Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V im

GE 1 und der Abstandsklasse IV im GE 2 sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung dauerhaft vermieden werden.

Die zulässigen Abstände orientieren sich an den Wohnbauflächen, die nordöstlich an der Güstener Straße in einem Abstand von mehr als 200 m zum Plangebiet liegen. Da es sich nicht um ein Reines Wohngebiet handelt, kann gemäß 2.2.2.4 des Abstandserlasses eine Klasse übersprungen werden. Das als Hundepension genutzte Gebäude südlich des Landwehrgrabens wird einer gewerblichen Nutzung zugeordnet.

Ebenfalls zum Schutz der nächstgelegenen Wohngebiete werden in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. Überarbeitete Fassung der Störfallkommission / technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Nov. 2020“ Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe im Plangebiet ausgeschlossen.

(Nach Vorlage des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren bis zur Offenlage zu ergänzen.)

5.4 Boden- und Wasserschutz

Generell ist mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Jülicher Bördelandschaft am südwestlichen Rand der Niederrheinischen Bucht. Gemäß Bodenkarte NRW des geologischen Dienstes zeichnen sich die Böden des Plangebietes durch Parabraunerden ohne Grundwasser und ohne Staunässe aus. Der Boden besteht vorrangig aus lehmigem Schluff.

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW“, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für eine örtliche Versickerung ist das Plangebiet gemäß Bodenkarte des geologischen Dienstes aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (lehmiger Schluff) ungeeignet.

Aus diesem Grund soll das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen dem Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Überlauf in den Landwehrgraben zugeführt

werden.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 besteht Überschwemmungsgefahr in einem kleinen ca. 400 m² großen Bereich im Südosten der überbaubaren Flächen. Starkregen kann zu Gefährdungen sowohl infolge von fluvialen (durch fließendes Wasser verursacht) wie auch von pluvialen (durch Regen verursacht) Überflutungen führen. In den genannten Flächen betragen die Wasserhöhen bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m²/h) bis zu 0,5 m. Die Überschwemmungsflächen verkleinern sich bei einem seltenen Regenereignis (100-jährlich) nur geringfügig. Deswegen werden generell Abgrabungen und Aufschüttung um bis zu 1,00 gegenüber dem heutigen Gelände zugelassen, um insbesondere im südöstlichen Bereich Aufschüttungen zu ermöglichen.

(Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes bis zur Offenlage geklärt.)

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 Lössbörde 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.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kommen somit auch dem Klimaschutz zugute. Einerseits wird im Osten eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der eine freiwachsende Hecke vorgesehen ist, andererseits wird im Süden des Plangebietes eine ca. 10.680 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der eine naturnahe Streuobstwiese zu pflanzen ist. Die positiven Auswirkungen dieser Festsetzungen betreffen u.a. auch das lokale Klima.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die Stadt Jülich mit seinem integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) aus dem Jahr 2012, aktualisiert 2018 insbesondere die Absicht, anfallende Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bis 2030 um 34 % gegenüber dem Referenzjahr 2010 zu senken. Der Bebauungsplan Nr. 9 leistet dazu insofern einen Beitrag, dass auf den Dächern die Nutzung der Sonnenenergie verpflichtend festgesetzt wird. Gleichzeitig erfüllt er die städtebaulichen Aufgaben der Bauleitplanung zur Nutzung regenerativer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB.

5.6 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und wird zur Offenlage vorgelegt.

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.

7. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	44.816 m²
• Gewerbeflächen	(68,7 %)	30.791 m²
• Grünflächen	(23,8 %)	10.681 m²
• Verkehrsflächen	(7,5 %)	3.344 m²

B UMWELTBERICHT

(Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage ergänzt.)