



## Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“



Lage des Plangebietes

Stand 23. März 2023

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

### Inhalt

<b>A</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>3</b>
3.	<b>Lage und Größe des Änderungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
4.	<b>Begründung der Standortwahl und mögliche Alternativen</b> .....	<b>5</b>
5.	<b>Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsabsichten</b> .....	<b>6</b>
5.1	Ziele der Landesplanung .....	6
5.2	Landschaftsplan .....	7
5.3	Planungsabsichten im Umfeld des Änderungsbereiches .....	8
5.4	Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan .....	9
6.	<b>Inhalt der Planung</b> .....	<b>9</b>
7.	<b>Bauflächen</b> .....	<b>10</b>
8.	<b>Erschließung und Entwässerung</b> .....	<b>11</b>
9.	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>11</b>
9.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	11
9.2	Boden- und Wasserschutz .....	12
9.3	Klimaschutz.....	12
10.	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>

## **A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. Verfahren**

Mit Datum vom 12.11.2019 stellte die Firma Pahl GmbH einen „Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebiet“. Daraus folgte seitens der Stadt Jülich am 05.05.2020 die Anfrage gemäß § 34 LPlG zur „Änderung des Flächennutzungsplanes südlich des Gewerbegebietes Welldorf / Güsten“ bei der Bezirksregierung Köln. Mit Schreiben vom 20.07.2020 (AZ 32/62 1.12.06.2020-01) hat die Bezirksregierung Köln das landesplanerische Einvernehmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt. Mit Schreiben vom 22.06.2020 bestätigte ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde, dass unter Berücksichtigung einer hinsichtlich Natur und Landschaft ökologisch verträglichen Planung keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Deswegen wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich am 09.02.2023 der Aufstellungsbeschluss sowohl für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, als auch für den entsprechenden Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ gefasst.

Der Flächennutzungsplan wird somit im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt.

### **2. Erforderlichkeit der Planung**

Die Firma „Pahl GmbH“ ist auf den Gebieten Stahl- und Fensterbau, Schweißtechnik, Edelstahlfertigung und Armaturentechnik tätig und hat ihren Firmensitz im Gewerbegebiet „Welldorf / Güsten“, angrenzend an den Änderungsbereich. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich insbesondere daraus, dass die Firma Pahl GmbH auf Grund der Reduzierung der Braunkohleverstromung – RWE ist bisher einer der größten Auftraggeber – gezwungen ist, den alteingesessenen Betrieb neu zu strukturieren. Nur so ist es möglich, die am Ort vorhandenen 70 Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze 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 auf den aktuell ackerbaulich genutzten Flächen errichtet werden.

Der Standort Jülich zeichnet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Städtedreieck Köln, Düsseldorf und Aachen durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an die vorgenannten Oberzentren aus. Der Änderungsbereich an sich ist über die L 213 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. In 5 Fahrminuten befindet sich die Anschlussstelle an die Autobahn 44. Die gute Anbindung wird zusätzlich durch den vorhandenen Bushaltepunkt „Welldorf Güstener Straße“ westlich des Änderungsbereiches gestützt.

Die Erhaltung ortsansässiger Betriebe liegt im besonderen Interesse der Stadt Jülich. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen ist für den Kreis Düren von großer Bedeutung, um den Strukturwandel voran zu bringen. Darüber hinaus unterstützt der Kreis die Flächennutzungsplanänderung 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. Die Wachstumsoffensive ist nur dann erfolgreich, wenn die in den kreisangehörigen Kommunen vorhandenen Reserveflächen bauleitplanerisch tatsächlich entwickelt werden, um damit die Voraussetzungen für eine Verfügbarkeit weiterer Siedlungsflächen zur Aufnahme der mit der Wachstumsoffensive verbundenen Arbeitsplatznachfrage zu schaffen.

Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung unterstützt außerdem den seitens der Bezirksregierung Köln initiierten Prozess „Region + Wirtschaft“.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte bieten sich die Flächen für eine gewerbliche Nutzung im besonderen Maße an. Die gewerblich genutzten Flächen werden generell im nördlichen Teil des Änderungsbereiches konzentriert und somit unmittelbar an die bestehenden gewerblichen Bauflächen angeschlossen. Im Süden sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, um die Integration des Änderungsbereiches in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Der Änderungsbereich zeichnet sich heute insbesondere durch die typische Jülicher Bördelandschaft ohne gliedernde Strukturelemente aus.

Aufgrund der heutigen Darstellung hat die Flächennutzungsplanänderung den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zur Folge. Die Ansiedlung und Schaffung von gewerblichen Bauflächen wird aus den oben genannten Gründen jedoch höher gewichtet als die Erhaltung der Flächen für die Landwirtschaft an diesem Standort. Gleichzeitig besteht durch das Vorhaben die Möglichkeit, die landschaftsplanerischen Entwicklungsabsichten bauleitplanerisch umzusetzen. Darüber hinaus wird durch die Änderung der Siedlungsraum der Ortsteile Welldorf und Güsten sinnvoll arrondiert.

### **3. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt im Grenzbereich der beiden Jülicher Ortsteile Welldorf und Güsten, die sich im Nordosten des Jülicher Kommunalgebietes befinden. Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen Gewerbeflächen an der L 213
- im Osten durch einen namenlosen Weg mit anschließender Feldflur
- im Süden durch das Gewässer „Landwehrgraben“
- im West durch den „Finkelbachweg“

Der Änderungsbereich umfasst entsprechend dem aktuellen Kataster das Flurstück 64 sowie Teile der Flurstücke 5, 59 und 63 alle Flur 15, Gemarkung Welldorf. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,9 ha.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und als Weide/Wiese genutzt. Am Nordrand verläuft in West-Ost Richtung ein Wirtschaftsweg. Im Süden befindet sich eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Obstwiese, die als Ausgleichsfläche dient. Weitere Gehölze sind lediglich in geringer Zahl innerhalb der v.g. Weide/Wiesenfläche vorhanden.

Nordwestlich des Änderungsbereiches erstreckt sich das „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“, das durch große Fertigungshallen geprägt ist. Daran schließt nach Westen, Norden und Nordosten eine für die historisch gewachsene Ortslage typische Bebauungsstruktur geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an. Die Bördelandschaft südlich der Ortslage 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. Südlich erstreckt sich die Sophienhöhe.

Die Anbindung des Änderungsbereiches 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.

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

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.

#### **4. Begründung der Standortwahl und mögliche Alternativen**

Das „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“ verzeichnet heute eine deutliche Nachfrage nach Bauflächen. Der z.Zt. gültige Regionalplan stellt für die Ortslagen Welldorf und Güsten Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Entwicklungsmöglichkeiten in durch Wohnnutzung geprägten Bereichen dar. Für den gewerblich geprägten Bereich stehen allerdings keine Entwicklungsflächen zur Verfügung, auch nicht in dem sich zurzeit in der Aufstellung befindenden neuen Regionalplan. Die parallele Entwicklung von Wohn- und Arbeitsorten in unmittelbarer Nähe zueinander ist jedoch wünschenswert.

Mit einem Ausbau des Standortes in südliche Richtung kann die bestehende Betriebsstruktur des Vorhabenträgers sukzessive umgebaut und erweitert werden. Über die L 213 bzw. B 55 kann die sehr gute Verbindung ins überörtliche Verkehrsnetz genutzt werden. Außerdem kann auf Grundstücke zurückgegriffen werden, die sich im Eigentum der Firma Pahl befinden. Aufgrund des bereits über zwei Generationen bestehenden Familienbetriebes ist der Betrieb sehr gut innerhalb des Gewerbegebietes vernetzt. Zahlreiche Mitarbeiter wohnen im direkten Umfeld.

Eine Alternative zur Standortwahl südlich des „Gewerbegebietes Welldorf / Güsten“ wäre die Ansiedlung der neuen Betriebsbereiche in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet nahe der Kernstadt. Im Stadtgebiet Jülich könnte der Flächenbedarf im interkommunalen Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ gedeckt werden, wobei damit die bestehenden Synergieeffekte mit den bestehenden Betriebsteilen verlorengingen. Eine vollständige Umsiedlung des Betriebes würde einen Flächenbedarf von ca. 5 ha auslösen, der im Stadtgebiet Jülich nicht gedeckt werden kann und ein Abwandern des Betriebes zur Folge hätte.

Darüber hinaus müsste bei einer teilweisen oder vollständigen Umsiedlung zusätzlich Grunderwerb erfolgen, der für ein flächenintensives Unternehmen aus der Stahlbausparte nicht darstellbar ist.

Aus den vorgenannten Gründen ergeben sich somit keine Alternativen bei der Standortwahl.

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsabsichten

### 5.1 Ziele der Landesplanung



Abbildung 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. 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

vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt.

## 5.2 Landschaftsplan

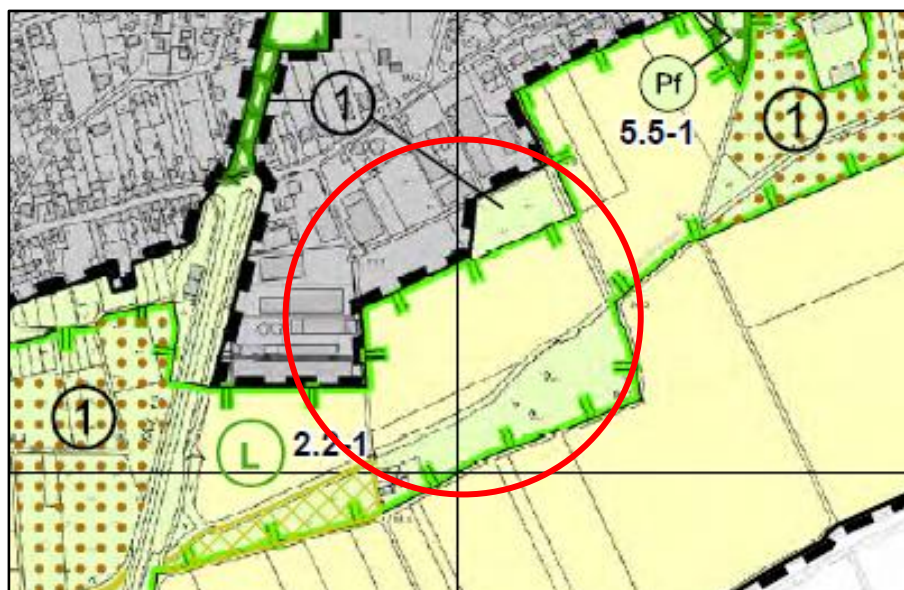


Abbildung 2: Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 11 „Titz/Jülich-Ost“. Für die Weide/Wiesenfläche im Norden formuliert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die Flächen südlich der Weide/Wiesenfläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Hier 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“.

Im vorliegenden Fall besteht der Schutzzweck somit in der Erhaltung und Wiederherstellung der grünlandgeprägten, reich strukturierten Ortsrandlagen mit Hecken, Baumreihen, Obstwiesen, Feldgehölzen, Brachen, Gräben, Gewässerflächen und Rainen für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz, auch als Lebensstätte und Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Dieser Schutzzweck besteht insbesondere wegen der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft als Ergebnis des Landschaftswandels und der erkennbaren Landschaftsstrukturen als Zeugen dieser kulturhistorischen Entwicklung, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Ortsrandlagen und des hohen Anteils gliedernder und belebender Landschaftselemente und wegen der besonderen Bedeutung für die ortsnahe, ruhige, landschaftsbezogene Erholung.

Diese Zielsetzungen beziehen sich auf große Landschaftsräume. Im vorliegenden Änderungsbereich ist ein von Grünland und Gehölzen

geprägter, reich strukturierter Ortsrand mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit jedoch nicht vorhanden. Schützenswerte Elemente beschränken sich auf den Landwehrgraben und seinem potentiellen Biotopverbund. Demnach steht für den Änderungsbereich die „Wiederherstellung“ im Vordergrund, einhergehend mit der Umsetzung des Entwicklungsziels 2.

Hinzu kommt der Tatbestand, dass der Änderungsbereich im südlichen Teil entlang des Landwehrgrabens in einem „Verbundkorridor mit besonderer Bedeutung“ (VB-K 5004-002 „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“) liegt. Hier können schützenswerte Elemente sehr gut erweitert und wiederhergestellt werden.

Für den Verbundkorridor gilt insbesondere 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 Alleen, Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine als Lebensraum u.a. für Rebhuhn und Feldhamster“. Für den Verbundkorridor entlang des Landwehrgrabens ist im Bereich des Änderungsbereiches insbesondere das Teilziel „Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems“ von Bedeutung. Eine entsprechende Entwicklung steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes. Diese Entwicklung soll insbesondere durch „[...] Förderung von Streuobstwiesen mit extensiver Grünlandnutzung [...]“ umgesetzt werden.

Für die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 9 lassen sich daraus insbesondere vor dem Hintergrund einer ökologisch verträglichen Planung folgende Anforderungen ableiten:

- Verzicht auf eine vollflächige bauliche Entwicklung zugunsten einer kombinierten städtebaulichen und landschaftsorientierten Entwicklung
- Konzentration der baulichen Entwicklung auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Bauflächen
- Konzentration der ökologischen und landschaftsorientierten Maßnahmen auf den südlichen Teil des Änderungsbereiches innerhalb des Verbundkorridors.

### **5.3 Planungsabsichten im Umfeld des Änderungsbereiches**

Im Umfeld des Änderungsbereiches bestehen aktuell folgende Planungsabsichten:

- Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger für die Ortslage Welldorf / Güsten westlich des Änderungsbereiches
- Neubau des Feuerwehrgerätehauses Güsten-Welldorf
- Entwicklung der Flächen westlich der L 213 als Wohngebiet



## 5.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Zurzeit gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Jülich

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich und nordwestlich angrenzend an den Änderungsbereich werden Gewerbeflächen dargestellt. Die Bauflächen nördlich und östlich der gewerblichen Bauflächen an der L 213 werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen Randbereich der bestehenden gewerblichen Bauflächen tangieren Wohnbauflächen die Verkehrsflächen der L 213. Der FNP stellt die L 213 als Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr dar.

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

## 6. Inhalt der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung setzt die Anforderungen, die sich aus den Erfordernissen und Zielen der Planung ergeben, unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes um. Demgemäß sieht der Änderungsbereich im nördlichen Teilbereich gewerbliche Bauflächen vor und im Süden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich in ca. 40 m Breite parallel zum Landwehrgraben erstreckt. Innerhalb dieser Fläche sind Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen.

Gleichzeitig wird der Verbundkorridor im Änderungsbereich fortgesetzt und die südlichen Gehölzflächen mit dem im Westen durch die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 6 dargestellten Schutzstreifen verknüpft. Die Anordnung der Flächen sorgt außerdem

dafür, dass die geplante Betriebserweiterung nach Süden durch Grünstrukturen optisch verdeckt wird.

Somit werden innerhalb der Flächennutzungsplanänderung zukünftig folgende Nutzungen dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen (ca. 2,8 ha)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 1,1 ha)
- Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes



Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“

## 7. Bauflächen

Um die Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit angrenzenden Wohnbau- und gemischten Bauflächen zu gewährleisten, sollen die Flächen im nachgeordneten Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 gegliedert werden. Außerdem sollen Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen, die mengenmäßig die Grenze der Störfallverordnung überschreiten, ausgeschlossen werden. Mit dieser Regelung kann ein rücksichtsvolles Nebeneinander gewerblicher Nutzungen mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vorbereitet werden.

Darüber hinaus sollen zur Wahrung des Landschaftsbildes und der

landschaftsorientierten Erholung die gewerblichen Bauflächen im nachgeordneten Bebauungsplan sowohl im Süden als auch im Osten eingegrünt werden, sodass sich die zukünftige Bebauung nur zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen öffnet.

## **8. Erschließung und Entwässerung**

Die gewerblichen Flächen sollen über den Finkelbachweg und den West-Ost verlaufenden vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen werden. Der Geltungsbereich des nachgeordneten Bebauungsplanes beinhaltet bereits gewerblich genutzte Flächen nördlich des Änderungsbereiches und Teile des Finkelbachweges. Die Erschließung führt über die v.g. Flächen als Stichstraße in den Änderungsbereich und endet in einer Wendeanlage.

Für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht u.a. vor, das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Niederschlagswasser soll über einen Überlauf sukzessive in den Landwehrgraben eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken kann innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erstellt werden.

Die abschließende Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes bis zur Offenlage des nachgeordneten Bebauungsplanes abschließend geklärt.

## **9. Umweltschützende Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### **9.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen des parallellaufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 bilanziert. Können die internen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen, werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Eingrünung im südlichen Teil des Änderungsbereiches soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung erfolgen. Im Osten ist eine freiwachsende Hecke vorgesehen.

Die erforderliche Artenschutzprüfung wird bis zur Offenlage vorgelegt.

## 9.2 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.

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 der Änderungsbereich 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 m<sup>2</sup> großen Bereich im Südosten der zukünftigen 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/m<sup>2</sup>/h) bis zu 0,5 m. Die Überschwemmungsflächen verkleinern sich bei einem seltenen Regenereignis (100-jährlich) nur geringfügig.

Deswegen werden innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes generell Abgrabungen und Aufschüttung um bis zu 1,00 gegenüber dem heutigen Gelände zugelassen, um insbesondere im südöstlichen Bereich Aufschüttungen zu ermöglichen.

## 9.3 Klimaschutz

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 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der eine freiwachsende Hecke vorgesehen ist, andererseits wird im Süden des Änderungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft normiert, auf der eine naturnahe Streuobstwiese zu pflanzen ist. Die positiven Auswirkungen dieser Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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, als dass auf den Dächern die Nutzung der Sonnenenergie verpflichtend festgesetzt wird.

## **10. Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zu DIN 4149 befindet.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

## **B UMWELTBERICHT**

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