



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Koslar Nr. 31 „Rathausstraße III“



Lage des Plangebietes

Stand 23. März 2023

INHALT DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

- 1. Vorgaben zur Planung**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Heutige Situation
 - 1.3 Übergeordnete Planungen
 - 1.4 Verfahren

- 2. Ziel und Zweck der Planung**

- 3. Verkehrliche Erschließung**

- 4. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

- 5. Städtebauliches Konzept**

- 6. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7. Umweltbelange**
 - 7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Boden- und Wasserschutz
 - 7.4 Umweltbericht

- 8. Sonstige Hinweise**

- 9. Städtebauliche Kennwerte**

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

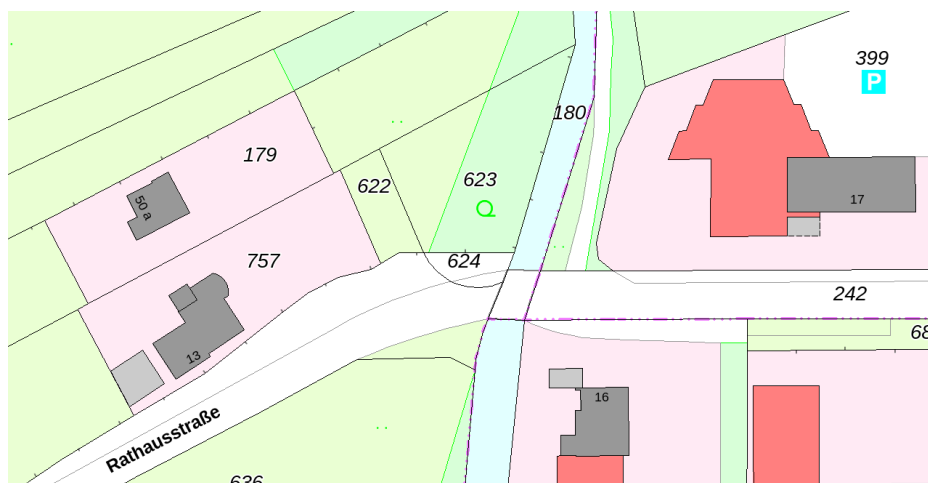
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Koslar und wird begrenzt durch den Bebauungsplan Koslar Nr. 22 "Rathausstraße" im Westen, die Rathausstraße im Süden, den Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich im Osten und die angrenzenden Flurstücke 176 und 177 im Norden.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,46 ha umfasst die Flurstücke 179, 757, 622 und 623, Flur 20, Gemarkung Koslar.

1.2 Heutige Situation

Die Flurstücke 179 und 757 sind bereits mit jeweils einem Einfamilienhaus bebaut. Die Flurstücke 622 und 623 sind unbebaut und bestehen aus Wiese, die als Weideland genutzt wird. Ein Teil des Flurstücks 623 weist ein Überschwemmungsgebiet aus.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Bebauung umgeben, es befindet sich inmitten des Koslarer Ortskerns.



1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Plangebietes als Mischgebiet dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“ und befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Koslar Bebauungsplan Nr. 22“, aus dem Jahr 2007 vor. Der westliche Bereich der Flurstücke 179 und 757 legt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Die Bauweise ist als offen festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Der östliche Teil der Flurstücke 179 und 757 und die Gesamtfläche der Flurstücke 622 und 623 liegen, laut derzeit gültigem Bebauungsplan, in einer Überflutungsfläche. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Bezirksregierung.



1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, welche alle Zugangsvoraussetzungen vollständig erfüllt.

Obwohl ein Verzicht möglich ist, erfolgt in diesem Planverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Planung entspricht bereits der Darstellung des Flächennutzungsplanes, so dass dieser keiner Änderung bedarf. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Überarbeitung der Festlegung der Überschwemmungsgebiete in NRW, ist nur noch ein geringer Teil des Planungsgebiets als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die derzeit falsche Darstellung des Überschwemmungsgebiets korrigiert und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung eines Mehrfamilienhauses geschaffen.

Die Stadt Jülich hat nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauflächen. Insbesondere verfolgt sie das Ziel, neue Wohnbauflächen durch Nachverdichtung in den bestehenden Ortsteilen zu erzielen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen.

Die Flächen des vorliegenden Plangebietes bieten sich aufgrund der Lage mitten im Ortskern, der günstigen Lage und Anbindung Koslars sowie der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Nahversorger in besonderem Maße für eine Wohnbebauung an.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass von Februar 2020 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in Jülich ein hohes Bedarfsniveau.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bisher unbebaute Fläche innerhalb des Ortsteils Koslar einer gezielten Bebauung zuzuführen und die Ausweisung der Überschwemmungsfläche im richtigen Maße darzustellen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über das vorhandene Straßennetz, die Rathausstraße erschlossen werden.

4. 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 ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser soll in die vorhandene Entlassungsleitung der Mischwasserbeseitigungsanlage der Theodor- Heuss- Straße, die sich in der Rathausstraße befindet, eingeleitet werden und kann anschließend in den angrenzenden Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich fließen. Diese Form der Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits mit der unteren Wasserbehörde des Kreis Düren und dem Wasserverband Eifel – Rur abgestimmt worden.

Die Schmutzwasserbeseitigung und die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen befinden sich derzeit in Abstimmung mit dem Fachbüro und der Stadt Jülich.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im festgesetzten im Überschwemmungsgebiet des Altdorf-Kirchberg-Koslarer-Mühlenteich im Regierungsbezirk Köln. Insbesondere aufgrund der Hochwasserereignisse aus dem Juli 2021 sind somit bei der Planung auch Hochwasserrisikokarten und -gefahrenkarten zu berücksichtigen. Für das Plangebiet besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem), von Hochwasserrisiken betroffen zu sein. Gemäß Hochwassergefahrenkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0 - 0,5 m Tiefe auftreten (MULNV NRW, 2022). Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in Keller- und Erdgeschossräumen insbesondere zu beachten.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus auf den Flurstücken 179 und 757 vor. Das Gebäude ist mit Flachdach, zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. 8 Wohneinheiten sollen bei einer maximalen Bauhöhe von 11,00 m untergebracht werden. Auf dem flachgedeckten Gebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen.



6 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem

schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Überschreitungen für Stellplätze und Zufahrten werden zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11 m für bauliche Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ dient dem Einfügen in die ortstypischen Gebäudekubaturen.

Ein vorhandener Kanaldeckel (KD 77,35 m ü. NN) in der Rathausstraße stellt den Bezugspunkt dar. Dieser ist auch in der Bebauungsplanzeichnung angegeben.

6.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

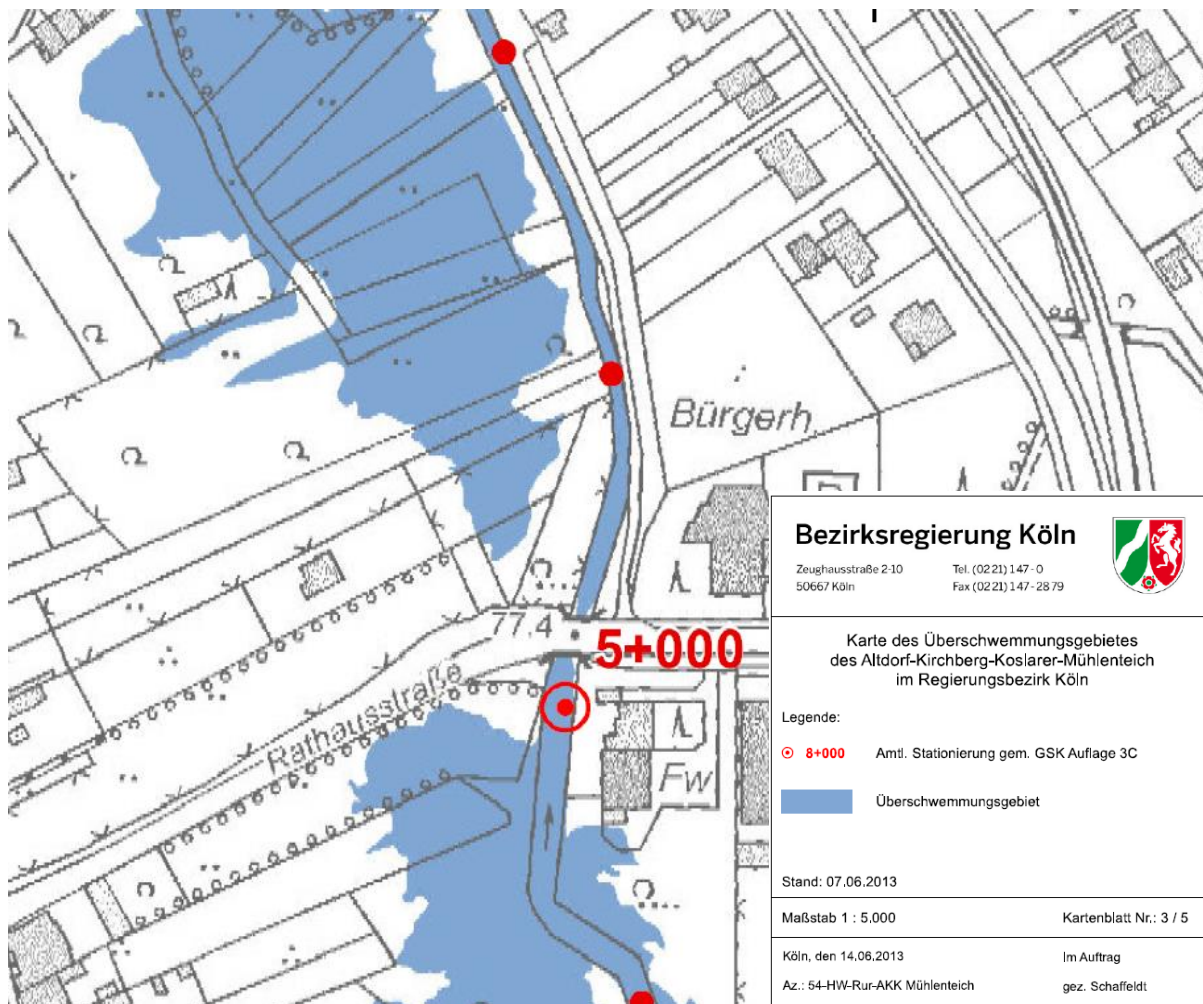
Die Bezirksregierung Köln setzt auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) Überschwemmungsgebiete fest. Mit der Festsetzung wird darüber informiert, welche Flächen bei einem Hochwasser überschwemmt werden, damit Betroffene ggf. Vorsorge- und Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden treffen können. Außerdem werden mit der Festsetzung Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können.

Die amtlich festgesetzten Überschwemmungsflächen wurden auf Grundlage der für das Szenario HQ 100 ermittelten Überflutungsfläche bestimmt und werden in den Hochwasserkarten blau dargestellt.

Die aktuell festgesetzte Überschwemmungsfläche stimmt nicht mehr mit der Darstellung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Koslar Bebauungsplan Nr. 22“, aus dem Jahr 2007 überein.

Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Koslar Nr. 31 „Rathausstraße III“ soll die festgesetzte Überschwemmungsfläche berichtigt werden.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche - auch nicht genehmigungspflichtige - Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen nicht zulässig.



6.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Zur Wahrung eines verträglichen Ortsbildes wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und nicht an andere Stelle zugelassen werden.

Je Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, sodass der öffentliche Raum nicht weiter durch parkende PKW beeinträchtigt wird.

Die oberirdischen Stellplätze sind wasseraufnahmefähig herzustellen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus ökologischen Gründen sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig.

Ein hoher Versiegelungsgrad der Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren

Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten.

Zumutbare Alternativen sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

Zudem wird eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben.

Grüne Dächer können einen Teil des Regenwassers speichern und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß. Die Dachbegrünung kann ebenfalls durch Photovoltaik ergänzt werden.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich ist eine Grünfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten, um einen grüngeprägten Übergang zu dem angrenzenden Gewässer sicherzustellen.

7. Umweltbelange

7.1 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.

7.2 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I wurde bereits durchgeführt. Diese sagt aus, dass keine planungsrelevanten Arten vorgefunden wurden. Die Bauzeit soll so gewählt werden, dass sie unter Ausschluss der Vorgebrutzeit stattfinden.

7.3 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 befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW' Juni 2006 zur DIN 4149 liegt. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als so ge-

nannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

7.4 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.

8. sonstige Hinweise

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werkstage unverändert zu erhalten.

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.

9. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet insgesamt		4.612 m²
• WA	60,8 %	2.801 m²
• Grünflächen	30,6 %	1.398 m²
• Überschwemmungsgebiet	8,6 %	413 m²