

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“



Stadt Jülich – Ortslage Stetternich

März 2023
Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

ImmoLUX Dennis Diedrich
Kölner Landstraße 271
52351 Düren

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 22-010

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	6
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	7
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Stellplätze und Garagen	11
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	12
4.7	Gestalterische Festsetzungen	12
4.8	Grünflächen	13
5	KENNZEICHNUNGEN.....	14
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	14
7	HINWEISE.....	14

8	PLANDATEN.....	15
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
	9.1 Ausgleich.....	16
	9.2 Artenschutz.....	16
	9.3 Immissionsschutz.....	16
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Für das Plangebiet sieht ein Investor den Bau eines Pflegeheimes und die Schaffung seniorengerechter Wohnbebauung vor. In dem Pflegeheim sind ca. 80 Betten vorgesehen, im Bereich für betreutes / selbstbestimmtes Wohnen werden ca. 19 Einheiten beabsichtigt. Das Plangebiet füllt die Fläche zwischen der Kölner Landstraße und der bestehenden Bebauung Stetternichts. Östlich des Plangebietes stellt die Kölner Landstraße auch gleichzeitig den Ortsrand Stetternichts dar. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Struktur der Siedlung und der angrenzenden Bebauung selbst wäre das Plangebiet aktuell als Innenbereich zu bewerten. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch auch aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmaße und -strukturen nicht möglich, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ erforderlich ist. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dafür sollen Teile des Plangebietes, das momentan als Grünland bzw. Weidefläche genutzt wird, als "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Neben der Ausweisung von Flächen für das Wohngebiet soll auch eine Grünfläche, die sowohl den Anwohnern des Plangebietes als auch anderen Anwohnern aus Stetternich dienen soll, planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das die Flurstücke 437, 439, 455 und 153 (teilw.) der Flur 006 Gemarkung Stetternich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Aktuell wird das Plangebiet als Weideland genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kölner Landstraße (L136). Da Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße und die Wolfshovener Straße angebunden. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich bereits überwiegend Wohnbebauung. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit einem ehemaligen Schulgebäude nebst Turnhalle, welche noch durch Vereine genutzt wird. Gegenüber der Kölner Landstraße grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an. Hier befindet sich ein Hotel.

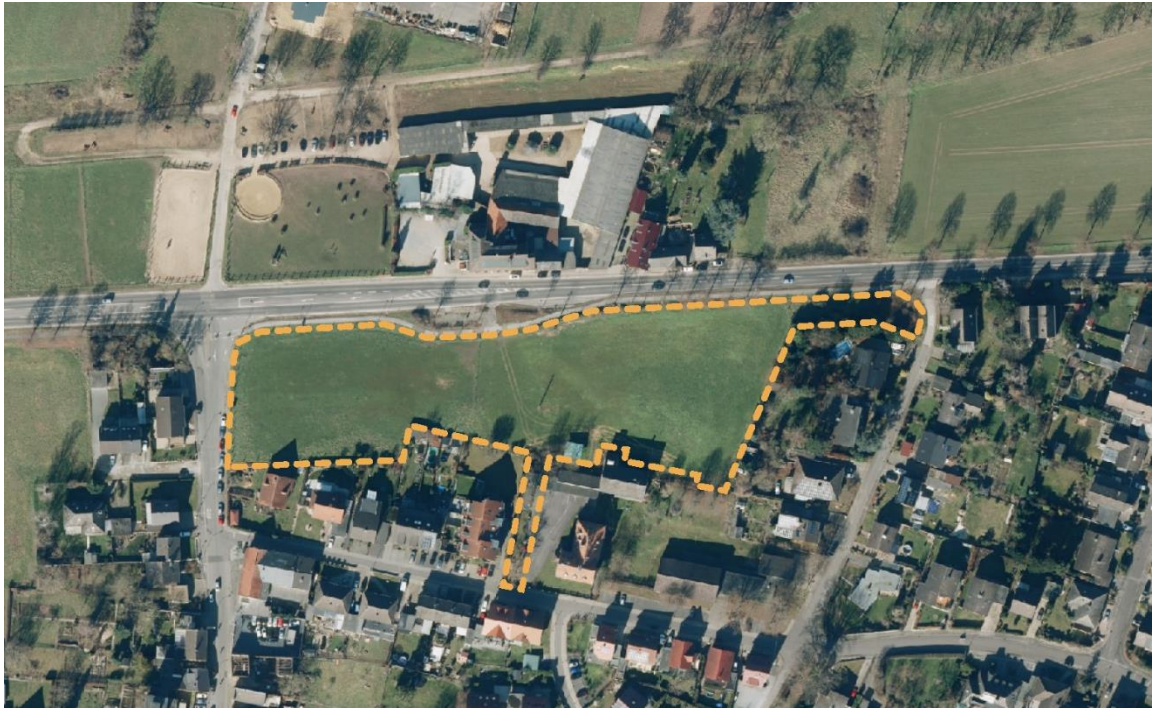


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2023)

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht und noch nicht geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Davon ist vorliegend nicht auszugehen. Der Flächennutzungsplan ist mittels Berichtigung anzupassen.

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 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

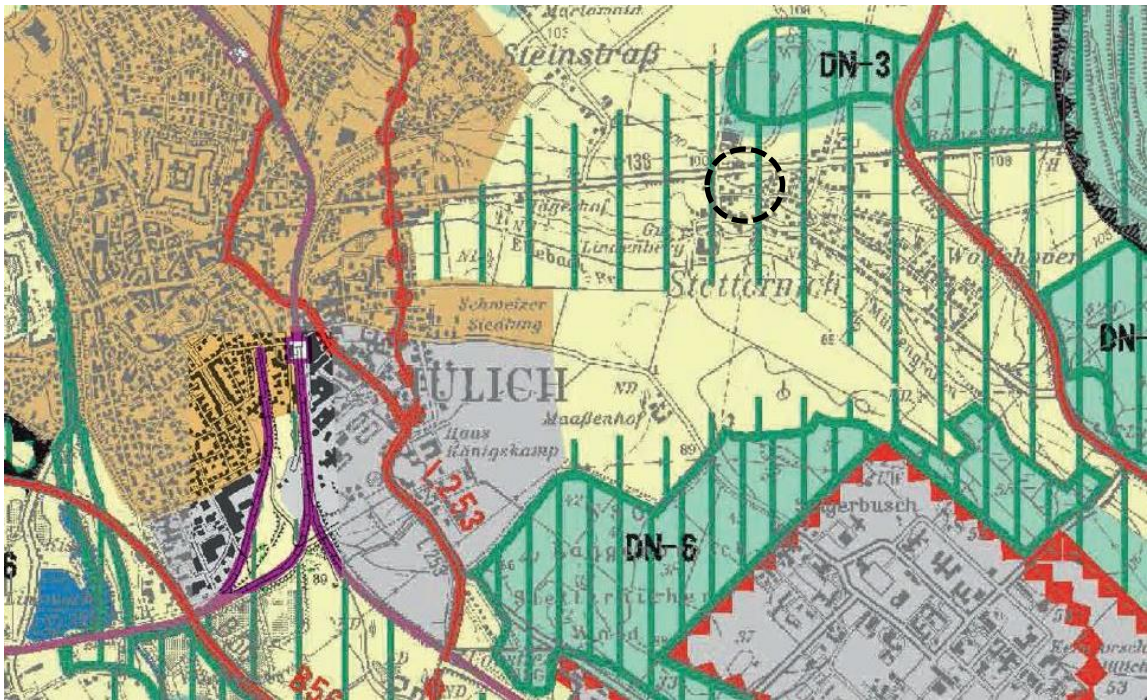


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

In den Darstellungen des Regionalplans befindet sich das Plangebiet im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen unter anderem auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Dauerbrachen, Gehölze, kleinere Waldflächen und andere, zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die 3. DVO zum LPIG keine eigenständige Darstellung vorsieht. Gemäß Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, geltend seit dem 06.08.2019, ist, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche, auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Demnach steht die Planung den Darstellungen des Regionalplans im Sinne der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

Die gesamte Ortslage Stetternich liegt in einem Bereich, der zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt ist. Dieser erstreckt sich entlang des Braunkohlentagebaus bis hin nach Jülich. In den Darstellungen der Neuaufstellung des Regionalplans (Stand Dezember 2021) liegt die Ortslage Stetternich nicht mehr innerhalb des Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünfläche“ dar. Die von der Wolfshovener Straße ausgehende Erschließungsfläche wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der nordöstliche Bereich der geplanten Grünfläche befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

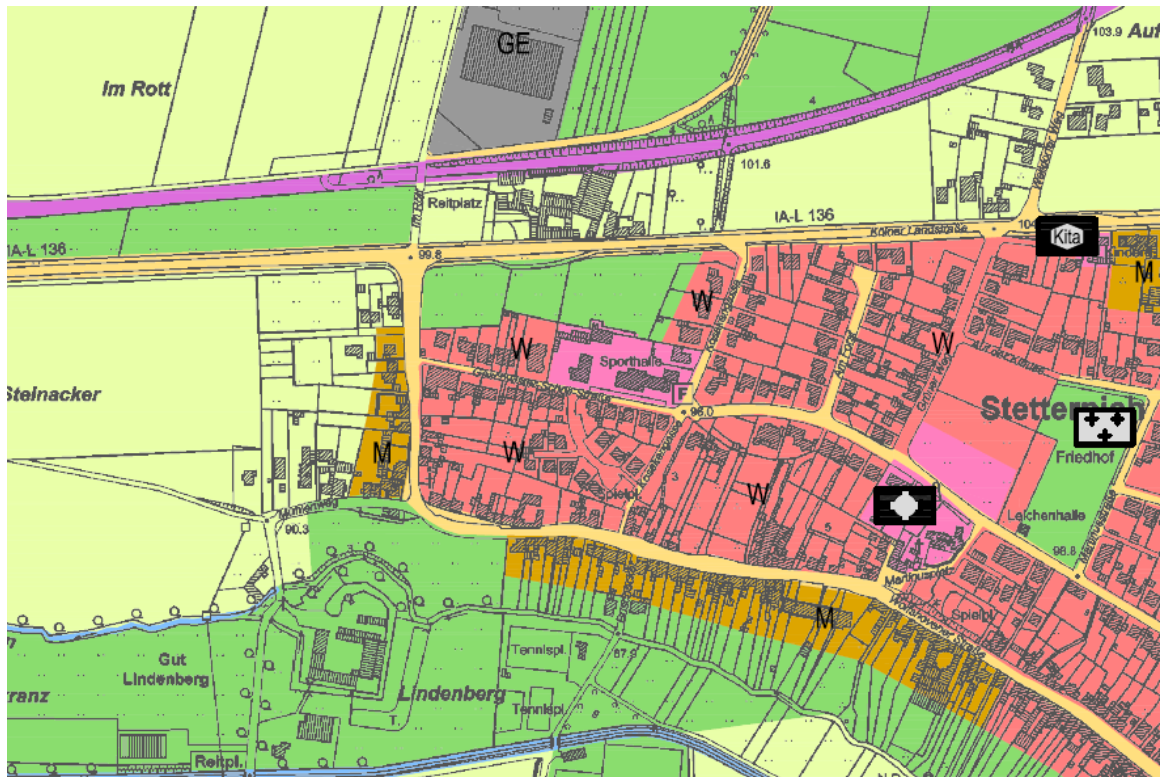


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Jülich, Fassung mit Änderungen bis 20.09.2022

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

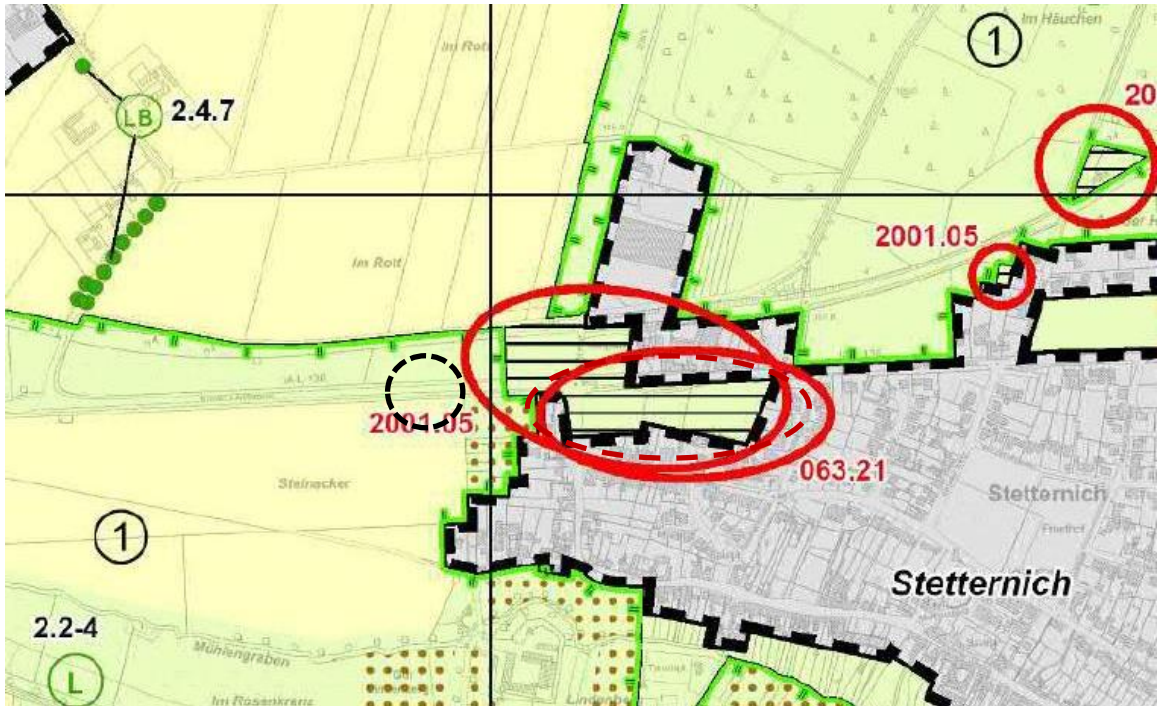


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II "Rur- und Indeaeue" (Entwurf) mit Abgrenzung des Plangebietes (rot-gestrichelte Linie) (Kreis Düren, Entwurf 2022)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II „Ruraue“ des Kreises Düren. Eine Überlagerung mit Schutzgebieten besteht nicht.

Auch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes II „Rur- und Indeaeue“ besteht keine Überlagerung mit Schutzgebieten.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2023a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von

Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Weitere Schutzgebiete befinden sich vor allem entlang der Rur (z.B. FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“), das Plangebiet sowie seine direkte Umgebung sind jedoch bereits mit Wohngebieten bebaut und haben hierauf keinen Einfluss.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegenden relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2022).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet zwischen Mühlengraben und Ellebach. Mit einer Betroffenheit des Plangebietes im Hochwasserfall ist auch aufgrund des vorhandenen Höhenunterschieds von über 10 m nicht zu rechnen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird mittig in Nord-Süd-Richtung von einer tektonischen Störzone durchzogen. Diese teilt das Plangebiet in zwei voneinander unabhängige Teilbereiche, die durch einen gemeinsam nutzbaren Park verbunden werden. Im westlichen Bereich soll ein Pflegeheim entstehen – diese Fläche wird über die Wolfshovener Straße erschlossen. Vorgesehen ist ein ca. 55 – 35 m langer L-förmiger Baukörper, der sich entlang der Kölner Landstraße und der Wolfshovener Straße orientiert und ca. 80 Betten unterbringt. Der Baukörper kann mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss nach BauO NRW gestaltet werden. In der Verkehrsfläche soll zudem eine Stellplatzanlage hergestellt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken. Im Erdgeschoss des Baukörpers soll eine Cafeteria/ Bäckerei eingeplant werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, der über eine neu herzustellende Straße ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße erreicht wird, sollen seniorengerechte

Wohneinheiten errichtet werden. Die Dimensionierung und Parzellierung ist hier etwas kleinteiliger als im direkten Umfeld, was mit der geplanten Konzeption und den damit einhergehenden Nutzungsansprüchen (veränderte Wohnungsgrößen im Alter, etc.) begründet ist. Hier soll betreutes / selbstbestimmtes Wohnen in einem räumlich gut gefassten Umfeld stattfinden. Die nördlichen Gebäudereihen sollen jeweils über zwei verkehrsberuhigte Privatstraßen erschlossen werden. Für die Gebäudereihen wird eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich möglichem Staffelgeschoss vorgesehen. Somit besteht die Option, in den oberen Geschossen eine Wohnung für Pflegepersonal der direkten Anwohner oder des Pflegeheimes zu berücksichtigen.

3.2 Erschließungskonzept

Der westliche Bereich wird über eine herzustellende Verkehrsfläche anknüpfend an die Wolfshovener Straße erschlossen. Innerhalb der Verkehrsfläche sind die erforderlichen Stellplätze herzustellen. Der östliche Bereich wird über eine Verbindungsstraße zur Geschwister-Scholl-Straße angebunden. Diese führt über das Grundstück der ehemaligen Schule. Im Bereich der Grünfläche sind Stellplätze geplant. Zudem sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem Bereich für betreutes / selbstbestimmtes Wohnen unterschiedliche Garagen- und Stellplatzflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Sämtliche Straßen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Flächen vorgesehen. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird möglichen erhöhten Schutz- und Ruhebedürfnissen der späteren Bewohnerschaft Rechnung getragen.

3.3 Freiraumkonzept

Zentrales verbindendes Element des Vorhabens ist die Parkfläche im Zentrum des Plangebietes. Diese soll nicht nur den späteren Bewohnern dienen, sondern für alle Bürger zugänglich und nutzbar sein. Die in dem Pflegeheim vorgesehene Cafeteria/ Bäckerei soll mit einer zum Park hin ausgerichteten Terrasse betrieben werden. Die Innen- und Außen-gastronomie soll vom Park aus fußläufig erreichbar sein. Der Park soll auch durch ein herzustellendes Wegenetz von der Planstraße an die an der Kölner Landstraße gelegene Bushaltestelle anschließen und das Pflegeheim fußläufig an die Kosakengasse anbinden. Diese Verbindung soll auch von den privaten Stichstraßen im westen erreichbar sein, so dass insgesamt eine gute fußläufige Durchwegung des Plangebietes hergestellt wird.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flachdächer zu begrünen. Somit wird das Kleinklima gestärkt und bei Niederschlag der Abfluss verlangsamt.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf versiegelten Flächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dem Grundsatz nach ortsnah versickert werden.

Inwiefern eine Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht (Geotechnik West, 2022). Demnach liegt eine hinreichende Versickerungsfähigkeit im

Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 0,3-0,8 m unter dem bestehenden Gelände verlaufend vor. Aufgrund der vorherrschenden Topographie im Plangebiet und der Störzone soll von einer Versickerung im Plangebiet abgesehen und die Einleitung im Trennsystem erfolgen. Erforderliche Kapazitäten im Kanal sind vorhanden.

Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

Für die Entsorgung des anfallenden Abfalls im Plangebiet wurden die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 437, 439, 455 und 153 (teilw.) der Flur 006 Gemarkung Stetternich. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind oder die durch die Planung neu geordnet werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Neben Wohngebäuden sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die im Erdgeschoss des Pflegeheims im WA 1 vorgesehene Cafeteria / Bäckerei wird somit planungsrechtlich gesichert. Ergänzend sind in dem Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im unmittelbaren Umfeld bestehen im Bereich der ehemaligen Schule bereits Nutzungsstrukturen, an die gegebenenfalls angeknüpft werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde. Zudem handelt es sich bei den vorgenannten Nutzungen oftmals um flächenintensive Anlagen und Anlagen, die mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan an die dörfliche Struktur angeschlossen und diese weiterentwickelt werden

soll, würden diese Nutzungen den städtebaulichen Zielen entgegenstehen. Mit der geplanten Nutzung für vorwiegend Seniorenorientierte Wohnflächen gehen zudem gewisse Nutzungsansprüche und Ruhebedürfnisse einher, die durch diese Nutzungen unter Umständen gestört werden können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur unterscheidet sich in den zwei Teilbereichen des Plangebietes und wird entsprechend der geplanten Nutzung und Nutzungsansprüche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. Ergänzend dazu erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Das im WA 1 vorgesehene Pflegeheim befindet sich auf einem relativ kleinen Grundstück. Das Vorliegende Grundstück ist aufgrund der benötigten Verkehrsfläche, der Stellplätze und der angrenzenden Störzone in seiner Entwicklung etwas eingeschränkt und ca. 2600 m² groß. Um dennoch den Entwicklungsbedarfen für Pflegewohnheime gerecht zu werden, wird eine vom Orientierungswert nach § 17 BauNVO abweichende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Entsprechend der vorgesehenen Geschossigkeit wird die GFZ auf 1,8 festgesetzt, sodass bei den vorgenannten Nutzungsmaßen eine Grundfläche von ca. 1550 m² und eine Geschossfläche von bis zu 4.650 m² (zzgl. Staffelgeschoss: 1165) möglich ist.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,45 festgesetzt. Diese geringfügige Abweichung ist erforderlich, um auch auf möglichen in den Randbereichen kleineren Grundstücken eine angemessene Bebaubarkeit sicherzustellen. Zwar trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zur späteren Grundstücksteilung – aufgrund des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ist jetzt schon bekannt, dass eine Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei wenigen Grundstücken nur eingeschränkt möglich wäre. Die Grundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebieten WA 2 liegen gemäß dem städtebaulichen Konzept ca. zwischen 116 und 200 m². Die Differenz einer GRZ von 0,4 und 0,45 macht hier einen Unterschied in der Bebaubarkeit von maximal 10 m². Dies ist als städtebaulich vertretbar zu werten, auch da sich die geplante Bebauung eine homogene Struktur vorsieht, die sich als ganzes in die unmittelbare Umgebung einfügen soll. Die GFZ wird entsprechend der beabsichtigten Anzahl der Vollgeschosse auf 0,8 und 0,9 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche wird flankiert von der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Auch diese werden Gebiets- und Nutzungsbezogen differenziert festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Gebäudehöhe:

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg oder Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.4 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigungen von 0-10 Grad) wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.

Die Planung der Ausbauhöhen für die Planstraßen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, sodass dann sowohl untere Bezugspunkte als auch NHN-Höhen ergänzt werden.

Das Pflegeheim ist in 3-geschossiger Bauweise geplant, welches durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden soll. Die maximale Gebäudehöhe wird daher im WA 1 auf 15 m beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden sowohl Trauf- und Firsthöhen als auch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Somit kann die Höhenentwicklung auch bei unterschiedlichen Dachformen gesteuert werden. Die Trauf- und Firsthöhen sind typisch für dörfliche Siedlungsentwicklungen und fügen sich harmonisch in das nähere Umfeld ein:

2.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe mit 15,0 m festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist betreutes / selbstbestimmtes Wohnen vorgesehen. Hier sollen seniorengerechte Wohneinheiten von überschaubarer Größe entstehen. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wobei ein Staffelgeschoss nach BauO NRW möglich wäre. Damit soll ermöglicht werden, dass die seniorengerechten Wohnungen durch Wohnungen für Pflegepersonal oder pflegende Angehörige ergänzt werden kann.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten mit wenigen Ausnahmen einen Regelabstand von 3m zu anderen Grundstücken ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist kleinere Parzellierung geplant. Um in der Entwicklung der kleinen Grundstücke flexibel zu bleiben, werden in diesem Bereich verhältnismäßig großzügige Baufenster mit Tiefen von 10 bis 15 m ausgewiesen. Hier halten an den Randbereichen zu den Bestandsgrundstücken einige Baugrenzen den o.g. Abstand nicht ein. Die Regelungen der BauO NRW zu Abstandsflächen ist zu beachten. Somit ist auch bei der vorgesehenen Ausweisung der Baufenster sichergestellt, dass Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen eingehalten und somit nachbarschaftliche Interessen gewahrt werden.

Für das geplante Pflegeheim wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gemäß der Ausweisung der Baugrenzen beträgt die Gebäudelänge entsprechend maximal 61 m in Ost-West-Richtung und 40 m in Nord-Süd-Richtung. Zur Realisierung eines ansprechenden Eingangsbereichs wird die Baugrenze im Inneren Winkel abgeschrägt.

Für den Bereich, in dem betreutes/selbstbestimmtes Wohnen vorgesehen wird, wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge 50 m nicht überschreiten darf. Die offene Bauweise ist im näheren Umfeld dominierend, sodass sich das Vorhaben dahingehend in die bestehenden Strukturen einfügen kann.

Damit die spätere Entwicklung der teils kleinen Grundstücke im östlichen Plangebiet möglichst flexibel bleibt, ohne dafür noch größere Baugrenzen auszuweisen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, zugelassen. Die Regelungen der Bauordnung NRW sind dabei zu beachten, sodass eine Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke nicht zu befürchten ist.

4.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Sicherung eines verträglichen Ortsbildes und der geplanten Strukturen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind. Somit wird die städtebauliche Ordnung gehalten und gleichzeitig ein erforderliches Maß an Flexibilität hinsichtlich der Verortung der Stellplätze ermöglicht. Die ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen schließen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen an und

sind in einer ausreichenden Größe dimensioniert, da die genaue Lage und Größe der späteren Bebauung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht fixiert ist. Somit sind neben den Reihenendhäusern, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, Garagen möglich, teilweise werden auch vorgelagerte Stellplätze möglich sein. Am östlichen Ende der Verkehrsfläche, die als Wendeanlage vorgesehen ist, können weitere Stellplätze und/oder Garagen hergestellt werden, beispielsweise für die Einheiten im WA 2 und WA 3, denen kein direkter Stellplatz zugeordnet ist.

Ergänzend dazu sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert, dass dort im östlichen Bereich rund 15 im westlichen Bereich rund 24 Stellplätze im öffentlichen Raum hergestellt werden können.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Aufgrund der beabsichtigten Bauungs- und Nutzungsstruktur im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Somit ist im Bereich des betreuten/selbstbestimmten Wohnens neben einer seniorenrechten Erdgeschosswohnung auch eine weitere Wohnung für Pflegepersonal oder pflegende Angehörige in den oberen Geschossen zulässig.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Mit dem Bebauungsplan, der auf einem abgestimmten städtebaulichen Konzept basiert, sollen städtebauliche Ziele gesichert werden, die neben der Siedlungsstruktur auch die Gestalt betreffen. Daher werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Doppelhauseinheiten und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

6.2 Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

6.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser wird beabsichtigt, dass diese in einem städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild auftreten. Auch die Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zielen auf eine gestalterische Qualität im Städtebau ab. Mit der Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücke wird zum einen der Grün-Anteil im Quartier gestärkt und gleichzeitig die Anlage von nicht erforderlichen Kies- und Splittflächen unterbunden. Dies impliziert auch,

dass Vorgärten nicht durch Kies- und Splittflächen gestaltet werden dürfen. 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. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher 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 im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

Aus den oben genannten Gründen des Erhalts der durchgrüneten Blockinnenräume und der Förderung der Ökologie wird weiterhin eine Begrünung oder Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung vorgesehen.

6.4 Flachdächer (0 -15 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

4.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Störzone muss ein zentraler Bereich im Plangebiet von Bebauung freigehalten werden. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich die Ausgestaltung eines Parks vor, für den im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Diese Grünfläche fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen den einzelnen angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Geplant sind Wege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung, die jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden, um eine spätere Verortung nicht unnötig einzuschränken. Die Wege sollen mit Verweilmöglichkeiten ausgestattet werden und im Park sollen Freizeitaktivitäten für Senioren hergestellt und angeboten werden. Flankiert wird der Park von einem im Erdgeschoss des Pflegeheims vorgesehenen Bäcker oder einer Cafeteria jeweils mit zum Park hin ausgerichteten Terrassenbetrieb. Durch die öffentliche Nutzung des Parkes und der Gastronomie soll sich das Vorhaben auch Nutzungsstrukturell in die Ortslage einfügen, sodass sie von allen Anrainern zur Erholung und zum Verweilen genutzt werden kann.

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störzone. Der Bereich ist von Bebauung freizuhalten und wird als Grünfläche festgesetzt.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Dies ist vorliegend nicht der Fall.

7 HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bodendenkmäler*

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

3. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Wohngrundstück mit Garten	12687	-	-
Siedlungsfläche	412		206
Summe	13.099	-	206

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	2.590	-	-
davon versiegelte Fläche (60%)	-	1.554	1.554
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 80 %)		2.072	2.072
davon Gartenfläche	-	518	-
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	2.456	-	-
davon versiegelte Fläche (40%)	-	982	928
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 60 %)		1.473	1.473
davon Gartenfläche	-	982	-
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,45 bzw. 0,67 mit Nebenflächen)	927	-	-
davon versiegelte Fläche (45%)	-	417	417
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 67 %)		621	621
davon Gartenfläche	-	305	-
Grünfläche	3.940	-	-
Verkehrsfläche	3.189		3.189
davon öffentlich	2970		2970
davon privat	219		219
Summe	13.099	-	7.355

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Es ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2022) wurde das möglicherweise vorkommende Artenspektrum erhoben und hinsichtlich seines tatsächlichen Vorkommens anhand der konkreten Habitatausstattung beurteilt. Planungsrelevante Arten wurden nicht vorgefunden und mögliche Vorkommen erscheinen extrem unwahrscheinlich. Das Quartierpotential der Bäume im direkten Umfeld ist ebenfalls sehr niedrig. Somit können Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 sicher ausgeschlossen werden. Es sind keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

9.3 Immissionsschutz

Die Kölner Landstraße nördlich des Plangebietes ist eine direkte Anbindung an die Stadt Jülich. Gemäß der Verkehrszählung im Oktober 2022 beläuft sich das Verkehrsaufkommen, gemessen am Kreuzungspunkt Wolfshovener Straße, auf rund 8.600 Fahrten täglich. Die Zählung fand im Zeitraum der Rübenkampagne statt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass in den gezählten 78 LGW-Fahrten auch Rübenfahrten abgebildet und erfasst sind. Die Kölner Landstraße war auch Gegenstand der Umgebungslärmkartierung des Landes NRW 2017 – hier wurden Daten aus 2016 zugrundegelegt, die Lärmkarten zeigen über das Jahr gemittelte Lärmpegel. Demgemäß ist im Plangebiet mit Lärmpegeln (24h) von 55 bis 65 db(A) zu rechnen.



Abbildung 5: Umgebungsärmkartierung 2017 Runde 3. 24h-pegel (links) und Nachtpegel (rechts) (Land NRW, 2023)

Der Nachtpegel beläuft sich auf 50 bis 60 db(A). Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse definiert und im Bebauungsplan ergänzt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung. (2022). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Jülich Stetternich "Kölner Landstraße" in Jülich. Aachen.
- Geotechnik West. (2022). Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Baueld Kölner Landstraße. Monschau.
- Kreis Düren. (Entwurf 2020). Landschaftsplan II "Rur- und Indeaeue". Düren: Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2023). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2022). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> abgerufen
- MULNV NRW. (2023a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>