



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## Begründung zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 29 'Eichenweg II'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 11. Januar 2023



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

<b>1. Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Heutige Situation .....	3
1.3 Planungsvorgaben.....	4
1.4 Bebauungsplanverfahren.....	4
<b>2. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	5
2.2 Städtebauliches Konzept .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.4 Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen .....	7
3.5 Stellplätze und Garagen .....	7
3.6 Nebenanlagen .....	8
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
3.8 Grünordnerische Festsetzungen.....	8
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
<b>4. Erschließung.....</b>	<b>9</b>
4.1 Verkehrserschließung.....	9
4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	10
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
5.2 Artenschutz.....	11
5.3 Wasser- und Bodenschutz .....	11
5.4 Lärmimmissionen.....	12
<b>6. Sonstige Hinweise .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>14</b>

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Jülicher Innenstadt in Stadtrandnähe. Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Straße ‚Meyburginsel‘ sowie eines Grundstückes der Wiesenstraße, im Osten durch die Wiesenstraße und im Westen durch den Eichenweg begrenzt. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Lohfeldstraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf und umfasst die Flurstücke 589 und 763 im Flur 3 der Gemarkung Jülich.

### **1.2 Heutige Situation**

Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich heute eine kleine Gärtnerei. Diese besteht aus einem Gewächshaus im Süden des Plangebietes, das derzeit als Lagerhalle genutzt wird und einem kleinen eingeschossigen Gebäude im Osten an der Wiesenstraße, das dem Verkauf der Pflanzen dient. Sowohl von der Wiesenstraße als auch vom Eichenweg aus bestehen Zufahrten auf das Gelände. An die Zufahrt Eichenweg im Nordwesten schließt sich ein Parkplatz an, der zusätzlich als Abstell- und Lagerplatz der Gärtnerei genutzt wird. Der zentrale Bereich um das Gewächshaus und das Verkaufshäuschen sowie der nordwestliche Bereich (Parkplatz) sind größtenteils versiegelt. Im Nordosten des Plangebietes hinter dem Verkaufshäuschen besteht eine größere zusammenhängende unversiegelte Fläche, die dicht mit Sträuchern und mehreren Bäumen bestanden ist. Dieser Teil wird seit vielen Jahren nicht mehr durch die Gärtnerei genutzt und ist brachgefallen. Weitere Gehölze und Bäume sind an den Plangebietsrändern vorzufinden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb von Jülich und seiner Lage zwischen Eichenweg und Wiesenstraße besonders gut für eine bauliche Nutzung geeignet. Zudem ist der Standort aufgrund seiner Nähe zur Jülicher Innenstadt, zum Bahnhof ‚Jülich‘ und seiner allseitigen Umbauung für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken prädestiniert.

In ca. 460 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Störfallbetrieb Propan Esser. Das Plangebiet liegt außerhalb des Achtungsabstandes von 350 m.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über den Haltepunkt ‚Jülich‘ der Rurtalbahn in ca. 600 m Entfernung und die Bushaltestelle ‚Meyburginsel‘ in ca. 160 m Entfernung. Auf der Rurtalbahnstrecke verkehren Züge der Linie RB 21 stündlich, zu Stoßzeiten halbstündlich in Richtung Düren und Linnich. Eine Verlängerung der Bahnstrecke nach Baal und damit einhergehende Anbindung an den Großraum Düsseldorf ist angedacht.

An der Haltestelle ‚Meyburginsel‘ verkehrt die Linie 220 und SB20 Richtung Forschungszentrum, Jülich ZOB und Aachen Bushof. Damit besteht eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

Das Stadtzentrum mit Schulen, Kindergärten, Geschäften etc. ist ca. 1,0 km vom Plangebiet entfernt und das Ortszentrum von Lich-Steinstraß inkl. Kindergarten ist ebenfalls in ca. 1,0 km Entfernung erreichbar.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### *Regionalplan*

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

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dar.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes und befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

#### *Bestehender Bebauungsplan*

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40, der seit dem 08.07.1981 rechtskräftig ist. Der Großteil des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet festgesetzt mit einer offenen Bebauung, die an der Wiesenstraße zweigeschossig und am Eichenweg als maximal dreigeschossig festgesetzt ist. Die GRZ beträgt 0,4. In Ost-West-Richtung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich zur Mitte platzartig aufweitet und sich in zwei kleinere, 3-Meter-breite Straßen aufteilt, die in die Wiesenstraße einmünden. Der Hauptanschluss des Plangebietes erfolgt über den Eichenweg.

Weder die öffentliche Verkehrsfläche noch die Bebauung in diesem Bereich sind je umgesetzt worden.

Die Festsetzungen des genannten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 werden mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A 29 aufgehoben. Die Flächen werden mit Satzungsbeschluss Inhalt des Bebauungsplanes Nr. A 29.

#### *Angrenzende Bebauungspläne*

Nördlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 95 ‚Am Ellebach‘. Dieser Bebauungsplan setzt in der Nähe des Plangebietes im Bereich Meyburginsel / Wiesenstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

### 1.4 Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage von Jülich und des bereits bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. 40 handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefal-

lene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Bebauung eines teilweise brachgefallenen, allseitig umbauten Grundstückes in Jülich. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 5.016 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 2.006 m<sup>2</sup> betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Flächen, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Das Verfahren soll trotz des vereinfachten Verfahrens zweistufig durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ersetzt mit Satzungsbeschluss den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 40 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. A 29.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen und Wohnraum innerhalb der Jülicher Innenstadt unterstützt werden.

Durch die Bereitschaft eines Grundstückseigentümers besteht die Möglichkeit, eine mindergenutzte innerstädtische Fläche zu einem hochwertigen Baugebiet zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung dient der Aufwertung des Jülicher Ostens und der Stärkung als Wohnstandort. Durch die Nutzbarmachung einer teils brachliegenden Fläche entspricht die Entwicklung dem Ziel des Landes NRW und der Stadt Jülich, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Eine Wohnbebauung wäre bereits jetzt möglich durch den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 40. Allerdings verläuft mitten durch das Plangebiet die bewegungsaktive tektonische Störung ‚Jülich D‘, auf der keine Bebauung vorgenommen werden darf. Dieser Umstand war bei Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht bekannt und schließt eine Überbauung aus. Aufgrund der tektonischen Störung ist somit für diesen Bereich eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung entspricht dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist zudem geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Es wird angestrebt, die entsprechenden Wohnraumnachfragen für den Raum Köln und Umland gezielt in der Region zu verteilen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 29 ‚Eichenweg II‘ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Es sollen ca. 32 neue Wohnungen entstehen.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen entsprechend der heutigen Nachfrage ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Anwohner komplett über den Eichenweg und daran angebundene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das städtebauliche Konzept sieht zwei dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss entlang der Wiesenstraße und drei zweigeschossige Baukörper ebenfalls mit zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss entlang des Eichenweges bzw. im mittleren Bereich vor, die hofartig im Plangebiet angeordnet werden. Die Gebäude werden über den zentralen Hof erschlossen, der vorrangig für Stellplätze genutzt wird und über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das öffentliche Straßennetz anschließt. Der Hof wird zusätzlich über zwei Fußwege an die Wiesenstraße angebunden. Der nördliche Weg soll auch für die Allgemeinheit nutzbar sein.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein qualitativ hochwertiges und der Bebauung der Umgebung angepasstes Wohngebiet geschaffen werden, welches sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das Wohngebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren und insbesondere Tankstellen in ausreichendem Maße im Stadtgebiet vorhanden sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität zukünftiger Wohngebäude. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt und ist damit generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des WA 1 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung, trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei und entspricht der in Jülich üblichen Geschossigkeiten für Mehrfamilienhäuser. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der Grundflächenzahl ergibt sich für den Bereich des WA 1 eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2.

Innerhalb des WA 2 werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die rückwärtigen Bereiche der nördlich und südlich gelegenen Bestandsbebauung nicht zu

beeinträchtigen. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse ergibt sich innerhalb des WA 2 eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse auch Gebäudehöhen für die Vollgeschosse (GH<sub>1</sub>) und für die nicht als Vollgeschoss ausgebauten Geschosse (GH<sub>2</sub>) festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung passt sich das künftige Baugebiet an den Bestand und die Umgebungsbebauung an und fügt sich in das Stadtbild ein. Zudem wird der städtebauliche Gedanke eines zusammenhängenden baulichen Ensembles unterstützt.

Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den Bezugspunkt, der sich auf einem Kanaldeckel des Eichenwegs befindet. Dieser Punkt weist eine Höhe von 84,49 m ü. NHN auf. Aufgrund der geringen Unterschiede in der heutigen Topographie gilt dieser Bezugspunkt auch für die geplante Bebauung an der Wiesenstraße.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich aus der dem Plangebiet umgebenden Bebauung ableitet. Dadurch fügt sich das Baugebiet in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen eingefasst und hofartig angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen werden größtenteils mit 16,00 m festgesetzt. Die Tiefe ermöglicht eine Flexibilität der Stellung der Gebäude, erzeugt aber dennoch ein harmonisches Erscheinungsbild. Für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Tiefgaragen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenzen um maximal 2,00 m zu überschreiten. Dabei dürfen die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, nur durch Balkone und durch Gebäudeteile wie in 3.4 beschrieben, überkragt werden.

### **3.4 Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen**

Das Plangebiet wird in Nordwest-Südost-Richtung durch die ca. 14 m breite bewegungsaktive tektonische Störung ‚Jülich D‘ gequert. Innerhalb dieser Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Deswegen ist die Fläche von jeglicher Bebauung und auch von Nebenanlagen freizuhalten. Die Flächen dürfen ausnahmsweise um maximal 3,00 m parallel zu bestehenden Baugrenzen überragt werden, wenn die Gründung dieser Gebäudeteile überkragend ausgeführt wird und damit keine Gebäudelasten in die Störzone abgetragen werden. Somit sind auch Überkragungen durch Balkone zulässig.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für geplante Baukörper im unmittelbaren Nahbereich der tektonischen Störung unter Bergschadensgesichtspunkten eventuell zusätzliche bauliche Sicherungen erforderlich sind. Die Prüfung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrages durch die RWE Power AG.

### **3.5 Stellplätze und Garagen**

Nicht überdachte Stellplätze werden nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies dient dazu, die Wohnruhe insbesondere der nördlichen Umgebungsbebauung nicht zu beeinträchtigen, einer unnötigen Versiegelung im hinteren Bereich des Plangebietes vorzubeugen und die Durchgrünung des Stadtraumes zu fördern. Garagen und

überdachte Stellplätze werden generell ausgeschlossen, um die Qualität des Freiraumes, die Durchgrünung des Stadtraumes und die Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Durch die Zulassung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen soll die Möglichkeit eröffnet werden, den ruhenden Verkehr zumindest teilweise unterirdisch unterzubringen, um eine höhere Durchgrünung zu ermöglichen. Die Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen um 2,00 m überschritten werden, um zweihüftige Garagen zu ermöglichen.

### **3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden im gekennzeichneten Vorbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Plangebietes ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Der Ausschluss von Nebenanlagen im gekennzeichneten Vorbereich dient der grüngerprägten Wirkung zur Wiesenstraße und zum Eichenweg hin.

Innerhalb der bewegungsaktiven tektonischen Störzone werden Nebenanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

### **3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Die interne Erschließung erfolgt über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

Innerhalb der mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Damit wird die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude sichergestellt, wenn einzelne Teilbereiche ausparzelliert werden sollten.

Zur Schaffung einer fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit sowie zur Sicherung von Leitungen wird zusätzlich eine mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche festgesetzt, in der ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gilt. Dadurch ist ein durchgehendes Wegerecht zwischen Eichenweg und Wiesenstraße für die Allgemeinheit gewährleistet.

### **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Aufwertung des Planbereichs, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Durchgrünung des Stadtraumes ist gemäß textlichen Festsetzungen je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht ca. 10 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereichs. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Sicherstellung eines grüngerprägten Erscheinungsbildes und Förderung des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Diese Dachbegrünungen sind auf den Dächern der obersten Geschosse vorzu-

nehmen. Voraussetzung ist, dass die Flächen nicht durch haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen oder Dachterrassen genutzt werden.

### **3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zur Schaffung eines einheitlichen zeitgemäßen Erscheinungsbildes sind die Dächer generell als Flachdächer auszuführen.

Falls Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin vorgenommen werden, sind diese als standorttypische Hecke auszuführen. Eine Verbindung mit transparenten Zäunen ist möglich. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und einem attraktiven Freiraum.

Steinschüttungen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und die Fauna ausgeschlossen. Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche zur Wiesenstraße und zum Eichenweg sind zu mindestens 60 % gärtnerisch zu gestalten.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Eichenweg aus über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das mittig im Plangebiet angeordnet ist und jedes potenzielle Grundstück erschließt. Die direkt an der Wiesenstraße gelegenen Gebäude können von dort angefahren und beliefert werden, jedoch werden sämtliche Stellplätze vom Eichenweg aus angefahren, um eine weitere Einfahrt zur Wiesenstraße hin zu verhindern. Damit soll verhindert werden, dass der Verkehrsfluss auf dieser stark befahrenen Straße beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird im Bereich der Wiesenstraße eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt.

Die Stellplatzanlagen für PKW sehen pro Wohneinheit einen Stellplatz vor. Weitergehende Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind pro Wohneinheit ein unabhängig anfahrbarer PKW-Stellplatz und ein Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die GFL-Flächen nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden können. Das bedeutet, dass für Bewohner des mittleren Teilbereichs die Abfallbehälter am Tage der Leerung in der Wiesenstraße oder im Eichenweg zu platzieren sind.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Fischer Teamplan, Oktober 2021, wurden die verkehrlichen Auswirkungen abgeschätzt und bewertet. Zunächst wurde die bestehende Leistungsfähigkeit angrenzender Knotenpunkte ermittelt. Als Ergebnis wurde in der Abendspitze für beide Knotenpunkte eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität festgestellt. Der induzierte Verkehr, der durch das Wohngebiet erzeugt wird, hat auf die Knotenpunkte KP01 (Wiesenstraße /

Meyburginsel) und KP02 (Wiesenstraße / Lohfeldstraße) keine spürbaren Auswirkungen. Die mittlere Wartezeit wird dadurch am KP01 nur um 0,5 Sekunden erhöht. Am KP02 hat der induzierte Verkehr keinen Einfluss auf die Qualitätsstufe und damit auf den Verkehrsfluss. Auch wenn vor Ort höhere Auslastungen der Verkehrssysteme festgestellt wurden, liegen die Ursachen nicht an den beiden untersuchten Knotenpunkten. Durch das neue Wohngebiet mit ca. 32 Wohneinheiten sind 128 KfZ-Fahrten pro Tag zu erwarten. In den Spitzenstunden sind ca. 10 % dieses Wertes anzunehmen, somit 13 KfZ/h. Diese verteilen sich unterschiedlich auf das Stadtgebiet und die umliegenden Straßen. Die Ansiedlung neuen Wohnraumes am untersuchten Standort ist aus verkehrstechnischer Sicht somit unkritisch.

Die Untersuchung weist darauf hin, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept für die Stadt Jülich insgesamt Entlastungen im Verkehrssystem zu erwarten sind. Weiterhin wird gutachterlich empfohlen, die Radinfrastruktur entlang der Wiesenstraße/Oststraße zu verbessern und den Knotenpunkt „Fußgängerfreundlich“ oder in Gänze anzupassen, um die im Mobilitätskonzept thematisierten Mängel und Maßnahmen mittelfristig bis langfristig zu erreichen und die Qualität an den Knotenpunkten für den Radverkehr zu verbessern.

Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 24.02.2022 wurde eine ergänzende Verkehrszählung im Bereich der Wiesenstraße zur Zeit der Rübenkampagne erforderlich, die durch das Büro Fischer Teamplan am 19./20.10.2022 durchgeführt wurde. Dabei ergab sich ein höheres Verkehrsaufkommen. Die Ergebnisse wurden durch das Büro ACCON Köln in einer erneuten schalltechnischen Untersuchung ausgewertet.

## **4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

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. Aufgrund der ehemaligen Bebauung besteht jedoch keine Notwendigkeit das Niederschlagswasser entsprechend zu beseitigen. Eine Versickerung wäre aufgrund der Aueböden ohnehin nicht realisierbar.

Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen unmittelbar von der Wiesenstraße in das Plangebiet geführt werden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen und an den Schmutzwasserkanal bzw. den Regenwasserkanal der Wiesenstraße angeschlossen werden.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da aufgrund des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

## 5.2 Artenschutz

Gemäß Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I des Büros raskin Umweltplanung und Umweltberatung, Aachen, Oktober 2021, beschränkt sich das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet auf Einzelunterschlupfe für Fledermäuse, die nicht ganz auszuschließen sind. In den Gebäuden im direkten Umfeld sind umfangreichere Fledermausquartiere möglich, die jedoch nicht von der Planung betroffen sind. Der eingeeengte Artenpool beschränkt sich im Wesentlichen auf ruhende, einzelne Fledermausindividuen und allgemein häufige europäische Vogelarten, die in den Gehölzen des Plangebietes brüten können.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Art-für-Art-Analyse mit Erfassungen (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich. Gemäß Artenschutzprüfung ist die Baufeldfreimachung zwischen Anfang November und Anfang März durchzuführen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten sowie außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen.

## 5.3 Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist gemäß Landeswassergesetz eine Versickerung der Niederschlagswässer oder die Einleitung in angrenzende Gewässer nicht erforderlich.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau -Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Im Bebauungsplan wird auf diese Maßnahmen hingewiesen.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Durch das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Bornheim,

wurde im August 2020 eine orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung vorgenommen.

Oberflächennah stehen unterschiedlich mächtige Auffüllungen an. Darunter folgen Tallehme aus feinsandigen sowie schwach tonigen Schluffen, die wiederum von den Terrassensedimenten der Rur unterlagert werden. Im Liegenden folgt eine Wechsellagerung aus Reuvertonen. Es herrschen mittlere Grundwasserflurabstände von ca. 3,2 m bis 5,2 m vor. Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Nordwesten auf den Ellebach gerichtet, der in die Rur mündet.

Das Gelände wurde ab 1945 für die Instandsetzung und Imprägnierung alter Bahngleise genutzt. Es standen zudem Lagerflächen für Gleisschotter, Krane und Baugeräte zur Verfügung. Später wurde das Gelände von einem Bauunternehmen als Bauhof genutzt. Das Grundstück diente als Lagerplatz für Baumaterialien, Maschinen und Krane. Im Zuge dieser Nutzung wurde vermutlich auch eine Bedarfstankstelle mit zwei Zapfsäulen im Süden des Grundstückes betrieben. Der Bauhof wurde Ende der 1970er Jahre aufgegeben. Seit 1989 ist das Grundstück an einen Pflanzenmarkt verpachtet.

Die Untersuchungen lieferten keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenbelastungen mit Kohlenwasserstoffen, Alkanen, BTEX, LHKW oder PCB. Ferner lagen die Konzentrationen der Bodenluft gemessen an den hilfsweise herangezogenen Beurteilungswerten im unauffälligen Bereich bzw. unterhalb der Bestimmungsgrenze. Damit lassen sich für diese Parameter auch keine Gefahren über den Wirkungspfad Bodenluft-Grundwasser herleiten.

Lokal ist der Boden jedoch in geringem Ausmaß mit PAK und Schwermetallen belastet. Einmalig wurde AMPA als Abbauprodukt von Glyphosat in einer geringen Konzentration nachgewiesen. Diese Belastungen sind anthropogen bedingt und an die Auffüllungen gebunden. Erhöhte Konzentrationen liegen ausschließlich im Bereich der ehemaligen Lagerflächen für Krane sowie für Gleisschotter vor.

Grundwasseruntersuchungen zeigten leicht erhöhte Gehalte an Sulfat und den Schwermetallen Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink im Anstrom der Fläche. Der Abstrom war dagegen völlig unbelastet. Die erhöhten Anstromkonzentrationen können auf die Probenahme mittels Schöpfgerät sowie den geringen pH-Wert zurückgeführt werden. Von der zu beurteilenden Fläche finden demnach keine relevanten Stoffeinträge in das Grundwasser statt.

Aufgrund der insgesamt nur mäßigen Stoffkonzentrationen und der geringen Löslichkeit der in erhöhten Konzentrationen vorliegenden Schadstoffe kann davon ausgegangen werden, dass daraus keine nennenswerten Grundwasserbelastungen resultieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der als verhältnismäßig günstig einzustufenden Standortbedingungen. Der flächendeckend nachgewiesene Tallehm wirkt als Grundwasserdeckschicht, er schützt in gewissem Maß den Grundwasserleiter vor versickernden Schadstoffen.

Bodenaushub aus den Aufschüttungen ist der Verwertungsklasse Z2 oder der Deponieklasse DKI zuzuordnen. Beim Aushub von Tallehm fallen Bodenqualitäten zwischen Z0 und Z0\* an. Die Terrassensedimente fallen in die Zuordnungsklasse Z0\*. Die Betonbodenplatte kann als RCL I-Material wiederverwertet werden. Die Schwarzdecke ist teerfrei und fällt in die Einbauklasse A.

#### 5.4 Lärmimmissionen

Durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH wurde im Januar 2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von bis zu 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts auftreten. Folglich werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet um maximal 15 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten. Diese hohen Beurteilungspegel betreffen allerdings nur zwei geplante Gebäude im Osten des Plangebietes, da die Geräuschquelle die Verkehrsbewegung auf der Wiesenstraße ist. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der an der Wiesenstraße liegenden Gebäude werden an den weiter westlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäuden maximal Pegel von tags 58 dB(A) und von 49 dB(A) nachts resultieren. Das führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA um maximal 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile von Fassaden sind die maximalen Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich LPB V bzw. einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 74 dB(A) zu stellen. Zur Berücksichtigung eines ausreichenden Schallschutzes wird empfohlen, dass Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von  $\geq 58$  dB(A) vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten sind.

Des Weiteren ist zu empfehlen, dass an den Fassaden, an denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nachts um 1 dB(A) überschritten werden, keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen realisiert werden oder dort grundsätzlich auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche geben die freie Schallausbreitung wieder und berücksichtigen keine Neubauten. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von Außenbauteilen mit reduzierten Bau-Schalldämmmaßen zulässig ist, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Neubauten tatsächlich niedriger ist.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden im Rechtsplan die Lärmpegelbereiche in Fünferschritten und in einem zusätzlichen Erläuterungsplan in Einerschritten vorgegeben. Des Weiteren wird die Gleichung der DIN 4109 für unterschiedliche Raumarten aufgeführt, mit der die Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  zu ermitteln sind. In einer Tabelle entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 erfolgt die Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$ .

## 6. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe innerhalb des Geltungsbereichs liefern. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945

Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet 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 genannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW zu beachten sind. 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.

Für das Plangebiet ist gemäß Antragsunterlagen zum Änderungsgenehmigungsverfahren von Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) in einer Größenordnung von 6-10 % der Jahresstunden auszugehen.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

• <b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>5.016 m<sup>2</sup></b>
• <b>Bruttobauland</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5.016 m<sup>2</sup></b>
• <b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5.016 m<sup>2</sup></b>

- davon Flächen, die von jeglicher  
Bebauung freizuhalten sind

1.375 m<sup>2</sup>