

STADT JÜLICH

Bebauungsplan Nr. A 64 „Schwan-Quartier“

UMWELTBERICHT

Vorläufige Fassung Stand März 2023

Auftraggeber:

Schwan-Quartier GmbH & Co. KG

Aachener Straße 1053 - 1055

50858 Köln

März 2023

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Michael Ginster

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.2	Planerische Vorgaben.....	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	2
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	5
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo	6
4.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	6
4.3.1	Bestand.....	6
4.3.2	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen.....	7
4.3	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	9
4.3.1	Bestand.....	9
4.3.2	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen.....	9
4.4	Schutzgut Boden und Fläche	10
4.5	Schutzgut Wasser.....	10
4.6	Schutzgut Klima und Energieeffizienz	11
4.7	Schutzgut Natur und Landschaft.....	11
4.8	Schutzgut Mensch	12
4.9	Sonstige Schutzgüter.....	13
7.	ZUSAMMENFASSUNG	13
	QUELLENVERZEICHNIS	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ im Stadtgebiet Jülich (unmaßstäbliche Darstellung).....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“	4
Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. A 64 (unmaßstäbliche Darstellung).....	7

1 EINLEITUNG

Die Schwan-Quartier GmbH & Co. KG aus Köln ist mit dem Wunsch an die Stadt Jülich herangetreten, das Plangebiet mit einem größeren Wohn- und Geschäftshaus neu zu bebauen. Als Hauptnutzungen sind ein Hotel im gehobenen Preissegment, eine Seniorenresidenz, ein Vollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb sowie eine Sparkassen- Filiale vorgesehen. Bis auf ein Teil des bestehenden Bürogebäudes sollen alle übrigen Baulichkeiten niedergelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und seiner Bedeutung für die Stadt Jülich soll ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Grundlage für den Umweltbericht sind der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ der Stadt Jülich inklusive Begründung und textlichen Festsetzungen in Zusammenarbeit mit H+B Stadtplanung aus Köln.

1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht, dessen Inhalte und Gliederung sich an der Anlage 1 des Baugesetzbuches orientieren, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) des Bebauungsplans. Neben dem Umweltbericht wird vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) und parallel zum weiteren Verfahrensablauf ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung behandelt die potenziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die planungsrelevanten Arten in NRW.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Belange der Eingriffsregelung gemäß §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) behandelt, die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen formuliert und die Eingriffe den geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

Neben den Ergebnissen dieses Gutachtens werden auch die Resultate weiterer umweltrelevanter Gutachten in den Umweltbericht eingestellt.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes werden die Inhalte der folgend aufgeführten Fachgesetze und Fachpläne in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landesnaturschutzgesetz – NRW (LNatSchG NRW),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG).

1.2 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als " Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dar. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.09.21 den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplan im Hinblick auf die Ausweisung eines ASB für das Plangebiet gefasst.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Jülich stellt den Planbereich partiell als „gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen“ dar. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Situation ist momentan nach § 34 BauGB zu bewerten.

Nationale und internationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine **Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop**e nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen und **schutzwürdigen Biotop**e.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine weiteren Schutzgebiete vorhanden.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ liegt gegenüber des Rathauses am Rande der historischen Innenstadt Jülichs an der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

- Im Norden durch die Bebauung an der Wilhelmstraße,
- im Osten durch die Bebauung an der Dr.- Weyer- Straße,
- im Süden durch die Bahnhofstraße und
- im Westen durch die Große Rurstraße.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ im Stadtgebiet Jülich (unmaßstäbliche Darstellung)

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung entlang der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße mit bis zu 6 Vollgeschossen, wobei der quadratische Turm des heutigen Geschäftshauses in die Neugestaltung des Quartiers eingebunden wird. Im mittleren Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße vermindert sich die Bebauung auf 2 Vollgeschosse. Dort ist eine begehbare Dachterrasse mit Blick in Richtung Schwanenteich vorgesehen.

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteil sind zur Großen Rurstraße vor allem die Flächen des Vollversorgers sowie der Sparkasse vorgesehen. Diese sollen sich vor allem in Richtung

der Innenstadt als belebendes Element orientieren. Darüber erhebt sich das Hotel mit gastronomischen Angeboten auch im Bereich der o.g. Dachterrasse. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Seniorenresidenz vorgesehen. Diese soll von der Lage her eher im ruhigeren Bereich des Plangebietes mit Bezug zu den umgebenden Wohnnutzungen an der Wilhelmstraße und der Dr.-Weyer-Straße angeordnet werden.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, aufbauend auf der Darstellung der Bestandssituation, beschrieben und bewertet.

4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt der historischen Festungsstadt Jülich, gegenüber dem Rathaus und dem Schwanenteich. Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Großen Rurstraße und der Wilhelmstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach in geschlossener Bauweise bestimmt. Entlang der Bahnhofstraße sowie der Dr.-Weyer-Straße sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach im Bestand vorhanden.

Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Geschäftshaus, in dem insb. die Sparkasse Düren und weitere Dienstleistungsunternehmen ansässig sind. Östlich anschließend besteht ein ehemaliges Hotel mit Gastronomie, das derzeit als Unterkunft für Migranten und Flüchtlinge genutzt wird. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch Parkplätze und Grünflächen mit Baumbestand eingenommen.

Vereinzelt vorhandene Grünstreifen werden intensiv gepflegt; die Sträucher werden regelmäßig auf den Stock gesetzt und die kleinflächigen Rasenflächen regelmäßig kurz gemäht.

Im versiegelten und überbauten Teilbereich ist von einer Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die geplante Neubebauung nicht auszugehen.

Im Bereich des Parkplatzes sind die Zufahrt und der zur Bahnhofstraße gelegene Teil der Stellplätze bituminös befestigt. Die auf der rechten Seite liegenden Parkplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt. Der entlang der Zufahrt und der Parkplätze vorhandene Baumbestand ist im Wurzelbereich weitgehend mit Stellplätzen überbaut. Die übrigen Bäume stehen innerhalb angrenzender Rasenflächen, die aufgrund des großen Schattendrucks der Bäume nur lückenhaft ausgebildet sind. Vereinzelt Ziersträucher werden intensiv gepflegt und jährlich auf den Stock gesetzt.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo

Bauvorhaben können im Plangebiet nach § 34 BauGB zugelassen werden. Unter der Annahme, dass kein Interesse zur Durchführung eines Vorhabens im Plangebiet besteht, ist davon auszugehen, dass die aktuelle Flächennutzung dauerhaft Bestand hat.

4.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

4.3.1 Bestand

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten ziehen.

Als HPNV für das betroffene Gebiet im Stadtkern von Jülich wird die Kartierungseinheit „Waldmeister – Buchenwälder“ gemäß (2014) angegeben. Nördlich des Gebiets grenzen die Kartierungseinheit „Sternmieren – Stieleichen – Hainbuchenwälder“ und südlich die Kartierungseinheit „Traubenkirschen – Schwarzerlen – Eschenwälder“ an. Das betroffene Gebiet befindet sich jedoch gänzlich in der Einheit „Waldmeister – Buchenwälder“, welche dominiert ist durch reinen Buchenwald in der Regel ohne weitere Begleitbaumarten. In Tieflagen treten zudem Arten der Hainbuchenwälder wie Große Sternmiere (*Stellaria holostea*) oder Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*) auf. Aufgrund der großflächigen Verbreitung ergibt sich in Abhängigkeit von edaphischen Merkmalen ein breites Spektrum verschiedener Ausprägungen innerhalb der Waldmeister – Buchenwälder.

Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt durch seine innerstädtische Lage. Der westliche Teil des Plangebiets besteht aus Geschäftsgebäuden (Sparkasse, Hotel) und den dazugehörigen versiegelten Versorgungsflächen.

Der östliche Teil des Plangebiets besteht aus einem Parkplatz mit angrenzenden Grünflächen. Nordöstlich grenzt Wohnbebauung an der Dr.-Weyer-Straße an. Südwestlich führt die Bahnhofstraße zur Großen Rurstraße mit ihren gegenüber dem Plangebiet liegenden Wohnhäusern bzw. dem Schwanenteich. Nordwestlich grenzt das innerstädtische Zentrum mit seinem Geschäftsviertel an.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. A 64 (unmaßstäbliche Darstellung)

4.3.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Angesichts der aktuell sehr stark anthropogen geprägten Bestandssituation mit Überbauung und Versiegelung ist bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht von einer weiteren Beeinträchtigung von Schutzgütern auszugehen. Der vorhandene Baumbestand kann nicht erhalten werden. Er muss im Zuge der Freiflächengestaltung durch Neuanpflanzung von an das Stadtklima angepassten Baumarten so weit als möglich ersetzt werden.

In der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) und visuellen Reizen (Baufahrzeuge, Baumaterialien etc.) zu rechnen. Die an das Baufeld angrenzenden Freiflächen können potentiell temporär beeinträchtigt werden. Sie sind mit Abschluss der Bauphase wieder herzurichten.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 64 „Schwan-Quartier“ konnte ein Vorkommen von

- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus und
- Girlitz nicht ausgeschlossen werden.

Für die aufgeführten Arten, mit Ausnahme des Girlitz, wird angenommen, dass das Plangebiet ein Nahrungshabitat von geringfügiger Qualität darstellt, dessen Verlust sich nicht auf ein Fortpflanzungs- oder Ruhehabitat auswirkt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Girlitz und störungsunempfindlicher Allerweltsarten wird eine Vermeidungsmaßnahme in Form eines Bauzeitenfensters gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG angewendet.

Vorhabenbedingte Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fazit

Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften unterliegt keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

4.3.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell von seiner innerstädtischen Lage mit der bestehenden Bebauung und dem mit Bäumen überstandenen Parkplatz an der Bahnhofstraße geprägt. Gegenüber des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite der Bahnhofstraße grenzt der Schwanenteich an. Sein unmittelbares Umfeld kann für kurze Erholungspausen genutzt werden. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der vorhandenen Flächennutzung für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung.

4.3.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist insbesondere durch den Wegfall des Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude werden mit ihrer anspruchsvollen Architektur den Charakter des Stadtbildes neu prägen.

Fazit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.4 Schutzgut Boden und Fläche

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet weitgehend versiegelt und damit die natürlichen Bodeneigenschaften bereits beeinträchtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Düren bzgl. möglicher Altstandorte und Altlasten beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

4.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb des Hochwasserrisikogebiet des Ellebaches.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 LWG nicht in Betracht, da das Plangebiet vor dem gesetzlichen Stichtag am 01.01.1996 bereits überwiegend versiegelt war. Das Abwasser wird daher der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben in den letzten Jahren in Deutschland immer wieder zu erheblichen Überflutungen geführt. Die Erkenntnisse aus den hierdurch entstandenen Schäden sind bei der Objektplanung für neue Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Forderung entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB (Beachtung der Anpassung an den Klimawandel). Die Starkregengefahrenkarte des Landes NRW zeigen für das Plangebiet im derzeitigen Bestand nur ein geringes Gefährdungspotenzial für Starkregenereignisse im Bereich der heutigen Tiefgaragenrampe auf der Nordseite des Geländes.

Dennoch sind durch die neue Planung auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie bestehender Baukörper benachbarter Grundstücke entstehen. Daher wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt.

4.6 Schutzgut Klima und Energieeffizienz

Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grünflächen im östlichen Teil weitestgehend durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und versiegelte Nebenanlagen versiegelt. Für das Klima relevante Flächen kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Einen klimarelevanten Effekt dürfte die Wasserfläche des Schwanenteiches besitzen, die sich direkt gegenüber dem Plangebiet befindet. Diese Wasserfläche wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im weiteren Planverfahren sollen Maßnahmen zur Verbesserung bzw. zum Entgegenwirken der derzeitigen thermischen Situation bedingt durch den bereits vorherrechenenden Versiegelungsgrad erarbeitet werden. Dies könnten beispielhaft folgende Maßnahmen sein:

- Möglichst helle Gestaltung der Fassadenflächen (Albedo- Effekt),
- Extensive Dachbegrünung von nicht begehbaren Flachdächern,
- Unterbringung der Mehrzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage sowie Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich und Anlage als Grünflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Geh- und Radwege,
- Schaffung kühler, beschatteter Außenbereiche.

Im weiteren Verfahren wird zudem ein Energiekonzept erarbeitet.

4.7 Schutzgut Natur und Landschaft

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Natura- 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte oder besonders schutzwürdige Biotope sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund betroffen.

Das Plangebiet weist im östlichen Bereich Baumbestand auf. Die Bäume werden im weiteren Verfahren nach ihrer Vitalität gutachterlich bewertet. Die Mehrzahl der Bäume muss jedoch gefällt werden, da sie innerhalb der vorgesehen Baufelder für das Gebäude bzw. die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt stehen. Als Ersatz werden im Rahmen der späteren Freianlagenplanung möglichst Neupflanzungen im Plangebiet außerhalb des Bereiches der Tiefgaragen vorgesehen.

Bei allen Bauleitplanverfahren müssen grundsätzlich Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wurde zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Ginster Landschaft + Umwelt, 2023) durchgeführt. Gesetzlich ist bereits geregelt, dass eine Bauzeitenregelung außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit einzuhalten ist. Demnach sind Baufeldräumungen nur im Winterhalbjahr zulässig. Alle Ergebnisse der Artenschutzprüfung sowie alle ggfs. notwendigen, artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den weiteren Planungsprozess und in das Baugenehmigungsverfahren eingebunden und berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Dabei wird die derzeitige Nutzung und weitestgehende Versiegelung des Plangebietes berücksichtigt. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens im Umweltbericht bewertet. Sofern ein Ausgleichsdefizit festgestellt wird, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und ggfs. außerhalb des Plangebietes erarbeitet.

4.8 Schutzgut Mensch

Die Lärmkartierung des Landes NRW aus dem Jahre 2017 zeigt, dass im Nahbereich der Großen Rurstraße 24-Stunden-Pegel bedingt durch den dortigen Straßenverkehr von größer 70 dB(A) auftreten. Ca. 60 Meter ab Fahrbahnrand gehen diese Lärmpegel dann unter 55 dB(A) zurück. Nachts ist mit Lärmpegeln größer 60 dB(A) an der Großen Rurstraße zu rechnen. Die Bestandssituation ist im Rahmen eines Lärmgutachtens zu bewerten und geeignete, passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden im weiteren Verfahren aufzuzeigen.

Die Ein- und Ausfahrt der Anlieferung und der Tiefgarage sind im weiteren Bebauungsplanverfahren nach TA Lärm im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft ebenfalls im Lärmgutachten zu bewerten.

4.9 Sonstige Schutzgüter

Inwiefern Kampfmittel oder militärische Einrichtungen aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet vorhanden sind, wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen des weiteren Planverfahrens beteiligt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung der Festungsstadt Jülich. Außerdem ist bekannt, dass das Plangebiet von einem ehemaligen Friedhof, der offenbar bis in die 1930er Jahre betrieben wurde, tangiert wird. Um hier frühzeitig eine Klärung herbeizuführen wird das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland beteiligt.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln ist mit dem Wunsch an die Stadt Jülich herangetreten, das Plangebiet mit einem größeren Wohn- und Geschäftshaus neu zu bebauen. Als Hauptnutzungen sind ein Hotel im gehobenen Preissegment, eine Seniorenresidenz, ein Vollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb sowie eine Sparkassen-Filiale vorgesehen. Bis auf ein Teil des bestehenden Bürogebäudes sollen alle übrigen Baulichkeiten niedergelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und seiner Bedeutung für die Stadt Jülich soll ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Erholung, Wasser, Klima/Energieeffizienz ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Für das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich Lärm die Bestandssituation im Rahmen eines Lärmgutachtens zu bewerten und geeignete, passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden im weiteren Verfahren aufzuzeigen.

Die Ein- und Ausfahrt der Anlieferung und der Tiefgarage sind im weiteren Bebauungsplanverfahren nach TA Lärm im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft ebenfalls im Lärmgutachten zu bewerten.

Für sonstige Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Kampfmittelräumdienst sowie die Bodendenkmalpflege wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Gemäß der durch GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT (2023) durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann vorbehaltlich dem Ergebnis noch laufender Anfragen beim Nabu, der biologischen Station und der UNB ein Vorkommen oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für potentiell vorkommende Allerweltsarten müssen der Baubeginn und der Rodungszeitpunkt in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den anthropogenen Einfluss reagieren und im Umfeld vorhandene, neue Habitate besiedeln. Durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird vermieden, dass vorkommende Allerweltsarten oder Girlitze verletzt, getötet oder die Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren ist eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Meckenheim, im März 2023

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

(Dipl.-Ing. Michael Ginster)

QUELLENVERZEICHNIS

BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HRSG.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn-Bad Godesberg.

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2023: Stadt Jülich, Bebauungsplan Nr. A 64 „Schwan-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: März 2023. Meckenheim

SUCK, R.; BUSHART, M.; HOFMANN, G. und SCHRÖDER, L. 2014, Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, BfN-Skripte 377, 348, 349, Bonn - Bad Godesberg (aufgerufen über BfN-Geodienst (zuletzt 09.03.2023): <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html#close>)