

## **BEGRÜNDUNG**

**Zum Bebauungsplan Nr. A 49  
„Walramplatz“**



**Stadt Jülich – Innenstadt Mitte-Süd**

Januar 2023

Entwurf zur Offenlage

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**P & L Richrath Immobilienverwaltung GBR**  
Im Rauland 132-134  
50127 Bergheim

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
**T** 02431 – 97 31 80  
**F** 02431 – 97 31 820  
**E** [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 19-107

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis .....	1
1.2	Planungsziel .....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Landesentwicklungsplan NRW.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bestehendes Planungsrecht .....	5
2.5	Landschaftsplan.....	5
2.6	Natura 2000 / FFH-Gebiete.....	6
2.7	Einzelhandelskonzept.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliches Konzept .....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	8
3.3	Ver- und Entsorgungskonzept .....	8
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	11
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	13
4.8	Aufschiebende Bedingung.....	13
4.9	Gestalterische Festsetzungen.....	14
<b>5</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>14</b>

<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>PLANDATEN.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
	8.1 Umweltauswirkungen.....	17
	8.2 Immissionen .....	18
	8.3 Artenschutz .....	18
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>19</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Zur Verbesserung der Entwicklung der Innenstadt der Stadt Jülich soll auf dem Walramplatz ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Demnach plant der Vorhabenträger auf dem Walramplatz auf verschiedenen Flurstücken der Flur 22, Gemarkung Jülich der Stadt Jülich (Abbildung 1) die Errichtung eines Vollsortimenters mit maximal 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der geplante Vollsortimenter ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der nur in Kerngebieten oder in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Weiterhin sind im Plangebiet die erforderlichen Lagerflächen, Nebenanlagen und Stellplätze unterzubringen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „gemischte Baufläche“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung am Walramplatz ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 49 „Walramplatz“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist eine Aufwertung der innerstädtischen Entwicklung Jülichs durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes maximal 1.350 m<sup>3</sup> Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Zur Schaffung des entsprechenden Planrechts ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem geplanten Projekt um einen großflächigen Markt (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handelt, ist die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig.

Im Bebauungsplan können detaillierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebung sichergestellt. So werden hierhin z.B. die Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, des ökologischen Ausgleichs sowie des Verkehrs abgearbeitet.

Der Walramplatz befindet sich an der Großen Rurstraße zwischen der westlichen Ortseinfahrt und dem westlichen Zugang zur Innenstadt. Aufgrund seiner Lage ist ihm eine städtebauliche Bedeutung zugeschrieben. Dieser wird er durch die aktuelle Nutzung als Stellplatzfläche nicht gerecht. Mit der Bebauung kann der Straßenraum an der Großen Rurstraße räumlich gefasst werden. Gleichzeitig wird durch die Kubatur des Gebäudes die Sicht auf den nahegelegene Hexenturm freigehalten und akzentuiert. Durch die Planung kann somit eine städtebauliche Aufwertung erfolgen.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Jülichs. Es befindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Brückenkopfpark sowie zum Zentrum. Insgesamt bildet die Kernstadt mit ca. 17.800 Einwohner/innen den Mittelpunkt der Stadt Jülich. Umgrenzt wird das Kerngebiet von 14 Ortsteilen, die teilweise keine oder nur eine Nahversorgung im Ort aufweisen. Die 90,4 km<sup>2</sup> große Stadt Jülich grenzt im Norden an die Stadt Linnich und Gemeinde Titz, im Osten an die Gemeinde Niederzier, im Süden an die Gemeinde Inden und im Westen an die Gemeinde Aldenhoven.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 105 und 107 sowie teilweise die Flurstücke 98 und 316 der Flur 22, sowie das Flurstück 203 und teilweise das Flurstück 129 der Flur 19 Gemarkung Jülich der Stadt Jülich und hat eine Größe von rund 10.020 m<sup>2</sup>.

Die den Walramplatz umfassenden Verkehrsflächen befinden sich im Geltungsbereich. Das Plangebiet wird demnach im Norden durch die Turmstraße erschlossen, die von der Großen Rurstraße im Süden über die Herzog-Wilhelm-Allee im Westen und Schützenstraße im Osten erreichbar ist. Derzeit stellt sich der Walramplatz als Parkplatz mit einem brachliegenden Kiosk- und Toilettengebäude dar. Das Gelände ist größtenteils versiegelt, an der Großen Rurstraße befinden sich jedoch 4 große, eingefasste Bäume (Platanen und Ahorn), ein weiterer starker Baum befindet sich an der Turmstraße. Dieser ist ebenfalls in Begleitvegetation eingefasst. Aufgrund der geplanten Konzeption und der Mächtigkeit des Baumbestands, müssen im Zuge der Umsetzung die fünf auf dem Walramplatz vorhandenen Bäume entfernt werden. In der Turmstraße und der Herzog-Wilhelm-Allee befinden sich insgesamt 6 weitere Bäume, die auch weiterhin erhalten bleiben.



Der Walramplatz wird durch die umliegende, vorwiegend geschlossene, Bebauung gefasst. Diese wird überwiegend durch Wohnen mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen geprägt. Städtebaulich prägendstes Element ist der Hexenturm, der durch seinen stadt- und kulturhistorischen Hintergrund ein wichtiges Denkmal innerhalb Jülichs darstellt und gleichzeitig den Zugang zur Innenstadt markiert.

#### 1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 49 „Walramplatz“ wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

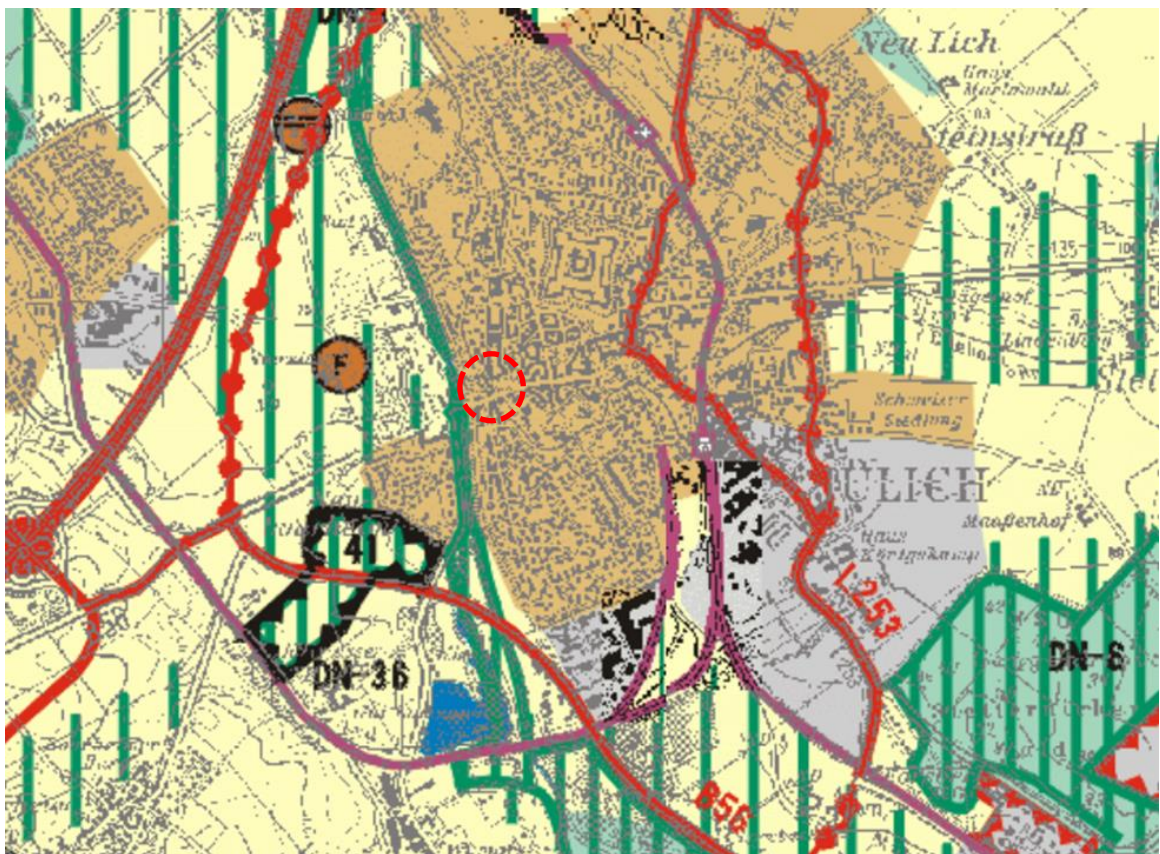


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rot-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Bezirksregierung Köln, 2016b), Blatt L5104 Düren stellt für das Plangebiet ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Gemäß den Zielen des Regionalplans sollen in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

## 2.2 Landesentwicklungsplan NRW

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im LEP NRW Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Diese Ziele sind verbindliche Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die nicht der Abwägung unterliegen, sondern zu beachten sind.

Ziel 1 des LEP NRW bezüglich des Einzelhandels lautet:

*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Die Planung entspricht dem Ziel 1 des LEP. Gemäß Regionalplan Köln ist das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich.

Ziel 2 des LEP NRW ist ebenfalls für die vorliegende Planung von Bedeutung. Ziel 2 formuliert:

*„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*





## 2.6 Natura 2000 / FFH-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Fauna-Flora-Habitat- (FFH) oder Vogelschutzgebieten gemäß den EU-Richtlinien 92/43/Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) und 79/409/EWG vor.

## 2.7 Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich mit Stand von Oktober 2015 liegt das Plangebiet im Bereich des zentralen Versorgungsgebiets. Die höchste Verdichtung weist die östliche Innenstadt in Nähe des innerstädtischen Marktplatzes auf. Auf der westlichen Seite der Innenstadt fehlt die Kundenfrequenz. Durch eine Verbindung zwischen Innenstadt und Planungsgebiet wäre eine Erhöhung der Kundschaft sowie Optimierung des westlichen innerstädtischen Teils möglich.

Das Einzelhandelskonzept stellt den Walramplatz zusätzlich als potenzielles Entwicklungsareal für einen großflächigen Einzelhandel dar. Aufgrund der guten Randlage ist eine Anbindung zum Brückenkopfpark sowie zur Innenstadt fußläufig möglich. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit ist prädestiniert für eine Realisierung eines Lebensmittelbetriebs. Der Standort des Walramplatzes könnte eine Magnetfunktion entwickeln und somit die westliche Seite der Innenstadt beleben.

Weiterhin würde die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort die nächstliegenden Stadtteile Jülichs versorgen, die keine oder nur einen Nahversorger aufweisen, wie beispielweise die Stadtteile Bourheim und Kirchberg.

Die Gebietsausweisung für das Kerngebiet ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich vereinbar, da die Fläche des Kerngebietes an den zentralen Versorgungsbereich angrenzt.

Vor dem Hintergrund, dass ein großflächiger Lebensmittelbetrieb die westliche Innenstadt attraktiver und lebhafter machen würde und insbesondere die angrenzenden Stadtteile, die keinen oder nur einen Nahversorger haben, zusätzlich versorgen würden, qualifiziert sich das Plangebiet als Magnetfunktion. Durch die Planung wird die Nahversorgungssituation im Innenstadtbereich verbessert.

# 3 PLANUNGSKONZEPT

## 3.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht für den Walramplatz einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzfläche vor. Die Kubatur des Gebäudes nimmt die Flucht zum Hexenturm auf, sodass diese Sichtachse von Bebauung freibleibt. Durch die geplante Bebauung wird die Große Rurstraße städtebaulich gefasst und gleichzeitig der Übergang zur Innenstadt betont.



Abbildung 4: Visualisierung des Vorhabens mit Blickrichtung auf den Hexenturm; Quelle: Gronau plan GbR.

Die Gebäudehöhe des Einzelhandelsbetriebs orientiert sich an der Bebauung der Umgebung, sodass sich das Gebäude harmonisch einfügt. Die geplante Höhe unterschreitet die Höhe des Hexenturms, sodass dieser nach wie vor sein raumprägendes Bild wahrt. Zudem kann durch die Formung des Baukörpers die Sichtachse auf den Hexenturm freigehalten werden.

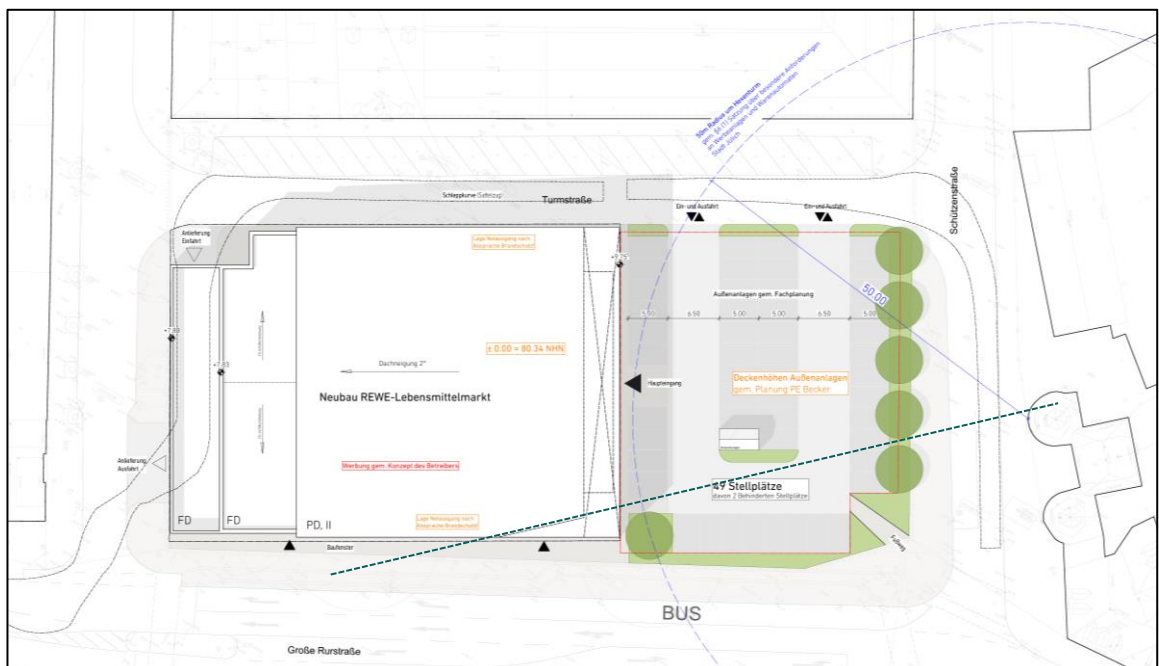


Abbildung 5: Lageplan des Vorhabens mit Kennzeichnung der Sichtachse zum Hexenturm; Quelle: Gronau plan GbR.

### 3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters soll über Turmstraße erfolgen, die von der Großen Rurstraße über die Herzog-Wilhelm-Allee im Westen und Schützenstraße im Osten erreichbar ist. Die Turmstraße dient der Anbindung für den PKW- und Lieferverkehr, wobei hier separate Zufahrten geplant sind. Für den Fuß- und Radverkehr ist der geplante Lebensmittelvollsortimenter auch von der Großen Rurstraße sowie Schützenstraße zugänglich.

Dem Markt sind rund 49 PKW-Stellplätze zugeordnet, die Andienung erfolgt auf der Turmstraße. Nördlich des Zugangs zum Gebäude sollen die Fahrradstellplätze untergebracht werden. Die Anzahl und Position sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsebene zu ermitteln. Weitere Fahrradstellplätze könnten durch Inanspruchnahme von einem oder zwei Stellplätzen generiert werden.

Die notwendigen Radien und Schleppkurven zur Anlieferung wurden berücksichtigt, so dass ein sicherer Erschließungs- und Ladevorgang gewährleistet werden kann.

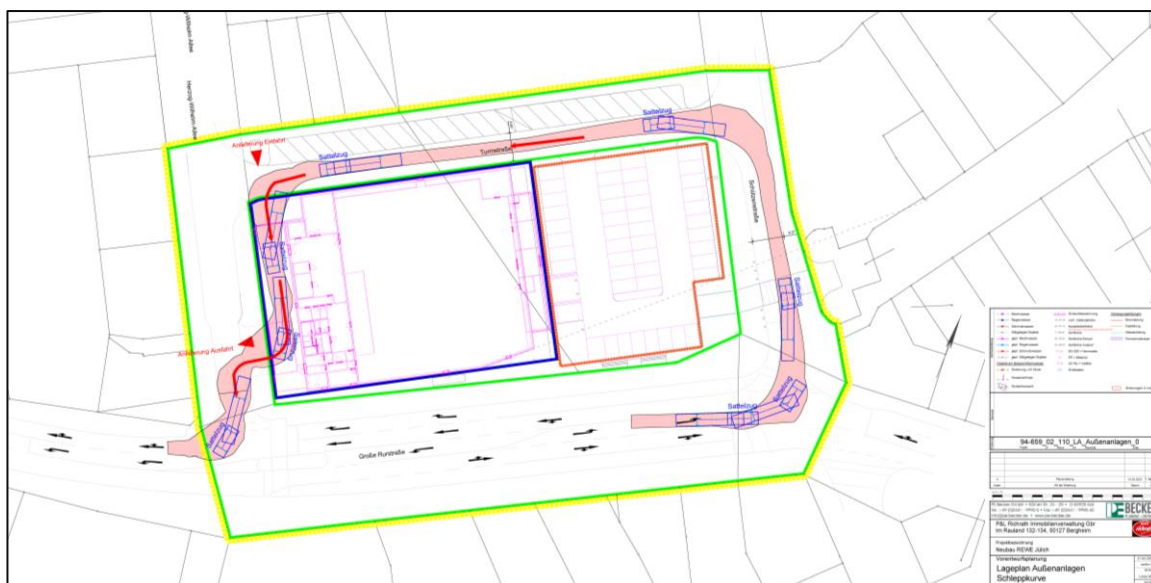


Abbildung 6: Schleppkurvennachweis (PE Becker, 2022)

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Anbindung des Vorhabens keine Defizite für den Verkehrsablauf ergeben werden (Geiger & Hamburgier, 2020).

### 3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete / unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt



werden muss. Mit der Bebauung des Walramplatzes ändert sich der Anteil der Versiegelung nicht wesentlich. Durch die städtebauliche Konzeption sowie die Lage des Plangebietes im Denkmalsbereich wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich.

Aktuell wird die Fläche des Walramplatzes teilweise über die Einleitung in die Mischwasserkanalisation entwässert. Ein weiterer Teil der Fläche (ca. 800 m<sup>2</sup>) werden hingegen in die Künette (Hauptregenwassersammler) eingeleitet, die die Kernstatt durchzieht und das Regenwasser in den Ellenbach im Norden einleitet.

An der bisherigen Entwässerung der Fläche soll auch mit der neuen Nutzung des Walramplatzes festgehalten werden. An die Künette können weiterhin 800-1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Die Flächenanteile dürfen nach Auskunft des Kreises Düren jedoch nicht verändert werden, sodass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Stellplatzfläche getrennt entwässert werden. Konkret bedeutet dies, dass 800-1000 m<sup>2</sup> der Dachfläche an die Künette angeschlossen werden. Die übrigen Teile der Dachfläche sowie die Stellplatz- bzw. Verkehrsflächen sollen mit einem neu herzustellenden Mischwasserkanal an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Herzog-Wilhelm-Allee angeschlossen werden.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Innenstadt Jülichs.

Es soll im Norden durch die Turmstraße erschlossen werden. Im Süden grenzt die Große Rurstraße an, im Westen befindet sich die Herzog-Wilhelm-Allee und im Osten die Schützenstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 105 und 107 der Flur 22, Gemarkung Jülich der Stadt Jülich und hat eine Größe von rund 10.020 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Kerngebiet für den Einzelhandelsbetrieb gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt:

- 1.1 *Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.*
- 1.2 *Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> und maximal 1.350 m<sup>2</sup> zulässig.*



1.3 *Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß der Jülicher Liste (vgl. Anhang der Planurkunde) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:*

- *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren*
- *Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Apotheken*
- *Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)*
- *Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel*

1.4 *Der Verkauf von zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Jülicher Liste ist auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.*

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung sowie der Verkaufsflächenbegrenzung wird sichergestellt, dass ein Betrieb mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, nämlich ein Lebensmittelbetrieb, angesiedelt wird. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird erreicht, dass der Markt nur das Nachfragepotential im Umfeld abschöpft und somit auch nur der Nahversorgung dient. Somit können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die GRZ wird gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Dieses relativ hohe Maß an Versiegelung ist erforderlich, um neben den Flächen für das Gebäude auch die Flächen für die Anlieferung und die Stellplätze im Plangebiet verwirklichen zu können.

Die GFZ wird gemäß den Orientierungswerte des § 17 BauNVO auf 3,0 festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die Neben- und Lagerflächen in mehreren Geschossen untergebracht werden können und darüber hinaus falls erforderlich ein eigenes Technikgeschoss realisiert werden kann. Die Verkaufsfläche selbst wird eingeschossig errichtet werden.

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend wird die Gebäudehöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird.

2.1 *Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit 80,34 m NHN festgesetzt.*

2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.*

- 2.3 *Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.*
- 2.4 *Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.*

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt. Zudem liegt die festgesetzte maximale Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Hexenturms. Dadurch wird gesichert, dass der Hexenturm seine städtebaulich prägende Bedeutung behält. Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes entspricht der auf dem Walramplatz vorhandenen Kanaldeckelhöhe. Mit der Festsetzung kann ein barrierefreier Ausbau des Gebäudes und der Außenanlagen verwirklicht werden.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Innerhalb des festgesetzten Baufelds wird eine flexible Entwicklung der Planung ermöglicht.

- 3.1 *Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.*

Für das Kerngebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- 3.2 *In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.*

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird eine größtmögliche Flexibilität zur Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die umliegende, den Walramplatz rahmende Bebauung ist bereits dicht und ohne Baulücken bebaut. Durch die Planung werden die angrenzenden Straßenzüge städtebaulich gefasst. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen als Flachdächer mit einer Neigung bis 10 Grad auszubilden sind. Die festgesetzte Gebäudehöhe, die als maximale Oberkante der Attika festgesetzt ist, liegt somit unterhalb der umliegenden Traufhöhen, das Vorhaben fügt sich durch die Festsetzung eines Flachdachs flächig in die Umgebung ein. Zudem bewirkt die Festsetzung, dass die Dachfläche begrünt werden kann.

- 3.3 *Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen von 0-10 Grad.*

**4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

- 4.1 Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze wird gewährleistet, dass die Anordnung der Stellplätze nicht unmittelbar angrenzend an die Verkehrsflächen erfolgt.

**4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Schaffung einer deutlich sichtbaren und optisch ansprechenden Abgrenzung zu den Verkehrsflächen werden entlang der östlichen sowie nordöstlichen Plangebietsgrenze „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

- 5.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<i>Pflanzliste A: Sträucher</i>		<i>Pflanzliste B: Laubbäume</i> Mindestqualität: Hochstamm, 6xv. mit Drahtballierung 300-400 x 700-900, Stammumfang: 45-50 cm	
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>	<i>Rotesche</i>	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>		
<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>		
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaea</i>		
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>		
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>		
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>		
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>		
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>		
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>		
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>		
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

- 5.2 *Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 5 Bäume der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.*
- 5.3 *Flachdächer (0-10°) sind ab 20 m<sup>2</sup> 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 können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.*
- 5.4 *Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.*

Diese Festsetzungen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei und leisten einen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entspricht der Anzahl der Bäume, die durch das Vorhaben überplant werden. Die Baumpflanzungen werden nicht näher verortet, sollen aber innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen straßenbegleitenden Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt, sodass der dauerhafte Erhalt gesichert wird.

Des Weiteren trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung der lufthygienischen Situation und dient als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Hitzevorsorge durch Kühlwirkung und Steigerung der Verdunstung und dient dabei gleichzeitig dem Schutz des Gebäudes vor Witterungseinflüssen. Die verbessert die Fähigkeit zum Filtern von Staub aus der Luft und dient der Ausbildung von Biotopen für Kleintiere wie beispielsweise Insekten. Die Dachbegrünung kann ebenfalls durch Photovoltaik ergänzt werden.

#### **4.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrs wurde im Verkehrsgutachten untersucht. Grundlage dafür war die Konzeption, die eine Zufahrt zum Parkplatz über die Turmstraße vorsieht. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit wird entlang der Großen Rurstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die Zufahrt zur Stellplatzfläche über die Turmstraße erfolgt.

#### **4.8 Aufschiebende Bedingung**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

6. *Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).*

Durch die bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen wird der Lage des Geltungsbereichs im Denkmalbereich „Jülich – Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“ sowie dem Schutz vorhandener Bodendenkmale Rechnung getragen.

#### 4.9 Gestalterische Festsetzungen

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

Die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ vom 13.09.2021 definiert grundsätzliche Gestaltungsregelungen für das Stadtgebiet Jülichs. Der an das Plangebiet angrenzende Hexenturm gilt als geschütztes Bauwerk im Sinne von § 6 Abs. 1 der o.g. Satzung, wonach in einem 50,0 m Radius Werbeanlagen nur ausnahmsweise und eingeschränkt zulässig sind. Um das Stadtbild sowie die städtebaulich prägende Bedeutung des Hexenturms zu berücksichtigen, wird folgende Festsetzung für Werbeanlagen getroffen:

- 7.1 *Werbeanlagen sind im Umkreis von 50m des Hexenturms nicht zulässig.*
- 7.2 *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- 7.3 *Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche – Große Rurstraße - sind maximal zwei Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Die zulässige Breite der Werbeanlagen sind auf maximal 4,0 m begrenzt.*
- 7.4 *Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.*

Der Entwurf des Einzelhandelsbetriebes sieht Werbeanlagen an den Fassaden vor. Weitere Werbeanlagen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden.

## 5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 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. *Artenschutz*

*Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:*

*Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für Vögel durch die Anwendung einer Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit (also zwischen dem 30.09. bis 28.02.eines Jahres) sicher vermieden und somit ausgeschlossen werden.*

*Vor dem Gebäudeabriss des Kioskes muss eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchgeführt werden.*



3. *Meldung archäologischer Funde*

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.*

4. *Erdwärme*

*Der Planbereich liegt über dem Feld zur Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“.*

5. *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.*

*Bereits bei der Planung von unterschiedlichen 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.*

6. *Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)*

*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.*

7. *Baugrundverhältnisse*

*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 18196 „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.*

8. *Grundwasser*

*Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 188533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).*

*Bereits bei der Planung von unterschiedlichen 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.*

9. *Erdbebengefährdung*

*Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“*

*Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.*

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

*Die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Künette wird nachrichtlich in die Planung übernommen.*

## 7 PLANDATEN

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

Bestand			
Gemischte Baufläche	3.940	-	3.940
Verkehrsfläche	6.080	-	6.080
<b>Summe</b>	<b>10.020</b>	-	<b>9.820</b>

Planung			
Kerngebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ gem. § 11 Abs. 3 BauGB	3.940	-	-
davon versiegelte Fläche (100%)	-	3.877	3.877
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)	-	63	-
Verkehrsfläche	6.080	-	6.080
<b>Summe</b>	<b>10.020</b>	-	<b>9.957</b>

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

## 8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

### 8.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Von der Planung gehen überwiegend keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus. Durch die Planung wird eine bereits überwiegend versiegelte Fläche überplant. Es wird unwesentlich mehr Fläche versiegelt. Der Entfall der fünf auf dem Walramplatz vorhandenen Bäume ist aufgrund ihrer Stärke und des guten Erhaltungszustandes als erheblich zu werten. Im Plangebiet liegen keine Gewässer vor, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung wird von einer geringen Empfindlichkeit auf das Schutzgut Luft ausgegangen. Zum Schutz vor negativen

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter wird eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in die Planung übernommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde zudem ein landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit entsprechender Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, der den erforderlichen ökologischen Ausgleich ermittelt. Durch das Vorhaben ergibt sich voraussichtlich ein ökologisches Defizit von 4.743 Punkten.

## 8.2 Immissionen

Durch die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes können insbesondere in der Nähe sensibler Nutzungen wie bspw. Wohngebiete Auswirkungen in Form von Schall-, Licht- und Staubemissionen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Insbesondere der Betriebslärm ist hier relevant.

An das Plangebiet grenzen Mehrfamilienhäuser an. Diese stellen die schutzwürdigen Bauungen dar. Aufgrund dessen wurde für das Vorhaben eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ACCON Köln GmbH, 2022). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der angenommenen Emissionsdaten die Richtwerte der TA Lärm an den ausgewählten Immissionspunkten – selbst bei einer Pessimalebetrachtung – eingehalten bzw. unterschritten werden. Darüber hinaus sind tagsüber die Verladetätigkeiten bei geschlossenem Tor erforderlich. Anhand der Prognose wurde dargelegt, dass die Richtwerte eingehalten werden können, und die Vollziehbarkeit demnach gewährleistet ist.

## 8.3 Artenschutz

Im Planverfahren wurde eine Artenschutzvorprüfung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2020) erstellt.

Hieraus geht hervor, dass keine planungsrelevanten Arten ermittelt werden konnten sowie die möglichen Vorkommen aufgrund der Lage und Struktur extrem unwahrscheinlich ist. Maßnahmen zum allgemeinen Schutz der Brutvögel sind erforderlich und werden in Form einer Bauzeitenregelung berücksichtigt. Weiterhin ist das Kiosk- / Toilettengebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Die Maßnahmen sind als Hinweis in die Planung aufgenommen.

## 9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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.

## 10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- ACCON Köln GmbH. (2022). Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Geräuschmissionen durch den Betrieb eines neuen großflächigen Vollsortimenters in Jülich. Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung . (2020). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan A 49 "Walramplatz" in Jülich (Kreis Düren). Stolberg.
- Geiger & Hamburgier. (2020). Verkehrstechnische Untersuchung. Anbindung eines Vollsortimenters an den Walramplatz. 1. Änderung 09.01.2023. Essen.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- PE Becker. (07 2022). Lageplan Außenanlagenplan Schleppkurven.