



## Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“



Lage des Plangebietes

Stand 10. November 2023

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

<b>A</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Größe des Änderungsbereiches</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Standortwahl und mögliche Alternativen</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsabsichten</b> .....	<b>7</b>
5.1	Ziele der Landesplanung .....	7
5.2	Landschaftsplan .....	8
5.3	Planungsabsichten im Umfeld des Änderungsbereiches .....	9
5.4	Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan .....	10
<b>6.</b>	<b>Inhalt der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Bauflächen</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung und Entwässerung</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>12</b>
9.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	12
9.2	Boden- und Wasserschutz .....	13
9.3	Klimaschutz.....	14
<b>10.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>16</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	16
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen.....	17
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>17</b>
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter .....	18
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	18
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	19
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser .....	20
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima.....	22
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	23
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	24
2.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.	24
2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	24
2.2	Entwicklungsprognosen.....	25
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
2.3.1	Standort .....	26
2.3.2	Planinhalt .....	26

## **A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. Verfahren**

Mit Datum vom 12.11.2019 stellte die Firma Pahl GmbH einen „Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebiet“. Daraus folgte seitens der Stadt Jülich am 05.05.2020 die Anfrage gemäß § 34 LPlG zur „Änderung des Flächennutzungsplanes südlich des Gewerbegebietes Welldorf / Güsten“ bei der Bezirksregierung Köln. Mit Schreiben vom 20.07.2020 (AZ 32/62 1.12.06.2020-01) hat die Bezirksregierung Köln das landesplanerische Einvernehmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt. Mit Schreiben vom 22.06.2020 bestätigte ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde, dass unter Berücksichtigung einer hinsichtlich Natur und Landschaft ökologisch verträglichen Planung keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Deswegen wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich am 09.02.2023 der Aufstellungsbeschluss sowohl für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, als auch für den entsprechenden Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ gefasst.

Aufgrund der auf Ebene des Bebauungsplanes bisher nicht geklärten Erschließung des Plangebietes (diskutiert werden die Varianten Ausbau vorhandener Strukturen [über Finkelbachweg auf die L 213 innerorts] oder Nutzung der geplanten Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Einzelhandel Welldorf-Güsten“ an die L 213) wird das FNP-Änderungsverfahren gegenüber dem Bebauungsplanverfahren vorgezogen.

### **2. Erforderlichkeit der Planung**

Die Firma „Pahl GmbH“ ist auf den Gebieten Stahl- und Fensterbau, Schweißtechnik, Edelstahlfertigung und Armaturentechnik tätig und hat ihren Firmensitz im Gewerbegebiet „Welldorf / Güsten“, angrenzend an den Änderungsbereich. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich insbesondere daraus, dass die Firma Pahl GmbH aufgrund der Reduzierung der Braunkohleverstromung – RWE ist bisher einer der größten Auftraggeber – gezwungen ist, den alteingesessenen Betrieb neu zu strukturieren. Nur so ist es möglich, die am Ort vorhandenen 70 Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Im Zuge der Umstrukturierung ist beabsichtigt, die vorhandene Produktion von bisherigen Nebenprodukten (z. B. Fenstern) erheblich zu vergrößern und das bestehende Produktangebot zu erweitern. Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen müssen die Freilagerflächen erheblich vergrößert, die vorhandene Halle erweitert und neue Fertigungshallen auf den aktuell ackerbaulich genutzten Flächen errichtet werden.

Der Standort Jülich zeichnet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Städtedreieck Köln, Düsseldorf und Aachen durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an die vorgenannten Oberzentren aus. Der Ände-

rungsbereich an sich ist über die L 213 an das überörtliche Straßennetz angebinden. In 5 Fahrminuten befindet sich die Anschlussstelle an die Autobahn 44. Die gute Anbindung wird zusätzlich durch den vorhandenen Bushaltepunkt „Welldorf Güstener Straße“ westlich des Änderungsbereiches gestützt.

Die Erhaltung ortsansässiger Betriebe liegt im besonderen Interesse der Stadt Jülich. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen ist für den Kreis Düren von großer Bedeutung, um den Strukturwandel voranzubringen. Darüber hinaus unterstützt der Kreis die Flächennutzungsplanänderung auch vor dem Hintergrund seiner Wachstumsoffensive, die die Zielsetzung verfolgt, bis zum Jahr 2025 zusätzlich 30.000 Einwohner im Kreis zu generieren. Parallel dazu bedarf es neuer Arbeitsplatzangebote, um für die bestehende und neue Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu eröffnen. Die Wachstumsoffensive ist nur dann erfolgreich, wenn die in den kreisangehörigen Kommunen vorhandenen Reserveflächen bauleitplanerisch tatsächlich entwickelt werden, um damit die Voraussetzungen für eine Verfügbarkeit weiterer Siedlungsflächen zur Aufnahme der mit der Wachstumsoffensive verbundenen Arbeitsplatznachfrage zu schaffen.

Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung unterstützt außerdem den seitens der Bezirksregierung Köln initiierten Prozess „Region + Wirtschaft“.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte bieten sich die Flächen für eine gewerbliche Nutzung im besonderen Maße an. Die gewerblich genutzten Flächen werden generell im nördlichen Teil des Änderungsbereiches konzentriert und somit unmittelbar an die bestehenden gewerblichen Bauflächen angeschlossen. Im Süden sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, um die Integration des Änderungsbereiches in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Der Änderungsbereich zeichnet sich heute insbesondere durch die typische Jülicher Bördelandschaft ohne gliedernde Strukturelemente aus.

Aufgrund der heutigen Darstellung hat die Flächennutzungsplanänderung den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zur Folge. Die Ansiedlung und Schaffung von gewerblichen Bauflächen wird aus den oben genannten Gründen jedoch höher gewichtet als die Erhaltung der Flächen für die Landwirtschaft an diesem Standort. Gleichzeitig besteht durch das Vorhaben die Möglichkeit, die landschaftsplanerischen Entwicklungsabsichten bauleitplanerisch umzusetzen. Darüber hinaus wird durch die Änderung der Siedlungsraum der Ortsteile Welldorf und Güsten sinnvoll arrondiert.

### **3. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt im Grenzbereich der beiden Jülicher Ortsteile Welldorf und Güsten, die sich im Nordosten des Jülicher Kommunalgebietes befinden. Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen Gewerbeflächen an der L 213
- im Osten durch einen namenlosen Weg mit anschließender Feldflur
- im Süden durch das Gewässer „Landwehrgraben“
- im Westen durch den „Finkelbachweg“

Der Änderungsbereich umfasst entsprechend dem aktuellen Kataster das Flurstück 64 sowie Teile der Flurstücke 5, 59 und 63 alle Flur 15, Gemarkung Welldorf. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,9 ha.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und als Weide/Wiese genutzt. Am Nordrand verläuft in West-Ost Richtung ein Wirtschaftsweg. Im Süden befindet sich eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Obstwiese, die als Ausgleichsfläche dient. Weitere Gehölze sind lediglich in geringer Zahl innerhalb der v.g. Weide/Wiesenfläche vorhanden.

Nordwestlich des Änderungsbereiches erstreckt sich das „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“, das durch große Fertigungshallen geprägt ist. Daran schließt nach Westen, Norden und Nordosten eine für die historisch gewachsene Ortslage typische Bebauungsstruktur geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an. Die Bördelandschaft südlich der Ortslage wird durch den Verbundkorridor „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“ entlang des Landwehrgrabens durchquert. Eine ca. 1,6 ha große, mit Gehölzen und Bäumen bewachsene Fläche unmittelbar südlich des Landwehrgrabens ist Teil dieses Verbundkorridors. Südlich erstreckt sich die Sophienhöhe.

Die Anbindung des Änderungsbereiches an den ÖPNV erfolgt derzeit über den Haltepunkt „Welldorf Güstener Straße“ in ca. 350 m Entfernung. Hier verkehrt die Linie 284 stündlich und stellt eine ÖPNV-Verbindung nach Titz und mit 12 min Fahrtzeit zur Jülicher Innenstadt her.

Das Zentrum von Jülich kann in ca. 8 Autominuten erreicht werden.

Die L 213 bindet über ihren Anschluss an die Bundesstraße 55 das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz an. In 5 Autominuten Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Autobahn 44.

#### **4. Begründung der Standortwahl und mögliche Alternativen**

Das „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“ verzeichnet heute eine deutliche Nachfrage nach Bauflächen. Der z. Zt. gültige Regionalplan stellt für die Ortslagen Welldorf und Güsten Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Entwicklungsmöglichkeiten in durch Wohnnutzung geprägten Bereichen dar. Für den gewerblich geprägten Bereich stehen allerdings keine Entwicklungsflächen zur Verfügung, auch nicht in dem sich zurzeit in der Aufstellung befindenden neuen Regionalplan. Die parallele Entwicklung von Wohn- und Arbeitsorten in unmittelbarer Nähe zueinander ist jedoch wünschenswert.

Mit einem Ausbau des Standortes in südliche Richtung kann die bestehende Betriebsstruktur des Vorhabenträgers sukzessive umgebaut und erweitert werden. Über die L 213 bzw. B 55 kann die sehr gute Verbindung ins überörtliche Verkehrsnetz genutzt werden. Außerdem

kann auf Grundstücke zurückgegriffen werden, die sich im Eigentum der Firma Pahl befinden. Aufgrund des bereits über zwei Generationen bestehenden Familienbetriebes ist der Betrieb sehr gut innerhalb des Gewerbegebietes vernetzt. Zahlreiche Mitarbeiter wohnen im direkten Umfeld.

Eine Alternative zur Standortwahl südlich des „Gewerbegebietes Welldorf / Güsten“ wäre die Ansiedlung der neuen Betriebsbereiche in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet nahe der Kernstadt. Im Stadtgebiet Jülich könnte der Flächenbedarf im interkommunalen Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ gedeckt werden, wobei damit die bestehenden Synergieeffekte mit den bestehenden Betriebsteilen verloren gingen. Eine vollständige Umsiedlung des Betriebes würde einen Flächenbedarf von ca. 5 ha auslösen, der im Stadtgebiet Jülich nicht gedeckt werden kann und ein Abwandern des Betriebes zur Folge hätte.

Darüber hinaus müsste bei einer teilweisen oder vollständigen Umsiedlung zusätzlich Grunderwerb erfolgen, der für ein flächenintensives Unternehmen aus der Stahlbausparte nicht darstellbar ist.

Aus den vorgenannten Gründen ergeben sich somit keine Alternativen bei der Standortwahl.

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsabsichten

### 5.1 Ziele der Landesplanung



Abbildung 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Im Bereich des Landwehrgrabens weist der Regionalplan den Freiraum- und Agrarbereichen die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ zu. Im Entwurf zur Neuaufstellung des

Regionalplanes von Dezember 2021 wird die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ auf die gesamten Freiraum- und Agrarbereiche erweitert.

Mit Schreiben vom 20.07.2020 (AZ 32/62 1.12.06.2020-01) hat die Bezirksregierung Köln bereits das landesplanerische Einvernehmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt.

## 5.2 Landschaftsplan

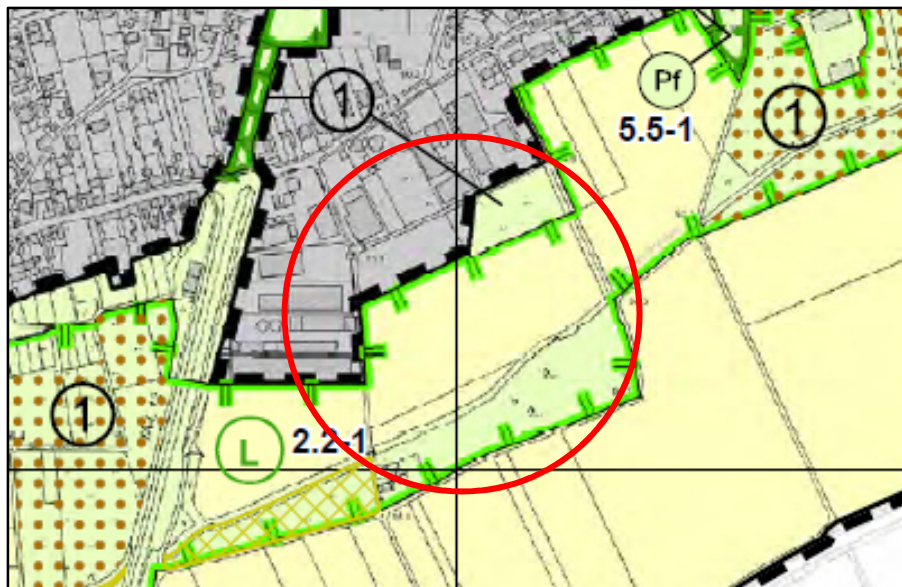


Abbildung 2: Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 11 „Titz/Jülich-Ost“. Für die Weide/Wiesenfläche im Norden formuliert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die Flächen südlich der Weide/Wiesenfläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Hier gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“.

Im vorliegenden Fall besteht der Schutzzweck somit in der Erhaltung und Wiederherstellung der grünlandgeprägten, reich strukturierten Ortsrandlagen mit Hecken, Baumreihen, Obstwiesen, Feldgehölzen, Brachen, Gräben, Gewässerflächen und Rainen für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz, auch als Lebensstätte und Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Dieser Schutzzweck besteht insbesondere wegen der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft als Ergebnis des Landschaftswandels und der erkennbaren Landschaftsstrukturen als Zeugen dieser kulturhistorischen Ent-



wicklung, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Ortsrandlagen und des hohen Anteils gliedernder und belebender Landschaftselemente und wegen der besonderen Bedeutung für die ortsnahe, ruhige, landschaftsbezogene Erholung.

Diese Zielsetzungen beziehen sich auf große Landschaftsräume. Im vorliegenden Änderungsbereich ist ein von Grünland und Gehölzen geprägter, reich strukturierter Ortsrand mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit jedoch nicht vorhanden. Schützenswerte Elemente beschränken sich auf den Landwehrgraben und seinem potentiellen Biotopverbund. Demnach steht für den Änderungsbereich die „Wiederherstellung“ im Vordergrund, einhergehend mit der Umsetzung des Entwicklungsziels 2.

Hinzu kommt der Tatbestand, dass der Änderungsbereich im südlichen Teil entlang des Landwehrgrabens in einem „Verbundkorridor mit besonderer Bedeutung“ (VB-K 5004-002 „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“) liegt. Hier können schützenswerte Elemente sehr gut erweitert und wiederhergestellt werden.

Für den Verbundkorridor gilt insbesondere das Schutzziel „Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz- und Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden, Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems sowie Erhalt der für die Börde typischen Elemente wie Alleen, Saumbiotope, Brachen und krautreiche Wegraine als Lebensraum u. a. für Rebhuhn und Feldhamster“. Für den Verbundkorridor entlang des Landwehrgrabens ist im Bereich des Änderungsbereiches insbesondere das Teilziel „Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems“ von Bedeutung. Eine entsprechende Entwicklung steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes. Diese Entwicklung soll insbesondere durch „[...] Förderung von Streuobstwiesen mit extensiver Grünlandnutzung [...]“ umgesetzt werden.

Für die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 9 lassen sich daraus insbesondere vor dem Hintergrund einer ökologisch verträglichen Planung folgende Anforderungen ableiten:

- Verzicht auf eine vollflächige bauliche Entwicklung zugunsten einer kombinierten städtebaulichen und landschaftsorientierten Entwicklung
- Konzentration der baulichen Entwicklung auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Bauflächen
- Konzentration der ökologischen und landschaftsorientierten Maßnahmen auf den südlichen Teil des Änderungsbereiches innerhalb des Verbundkorridors.

### **5.3 Planungsabsichten im Umfeld des Änderungsbereiches**

Im Umfeld des Änderungsbereiches bestehen aktuell folgende Planungsabsichten:

- Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger für die Ortslage Welldorf / Güsten westlich des Änderungsbereiches
- Neubau des Feuerwehrgerätehauses Güsten-Welldorf

#### 5.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

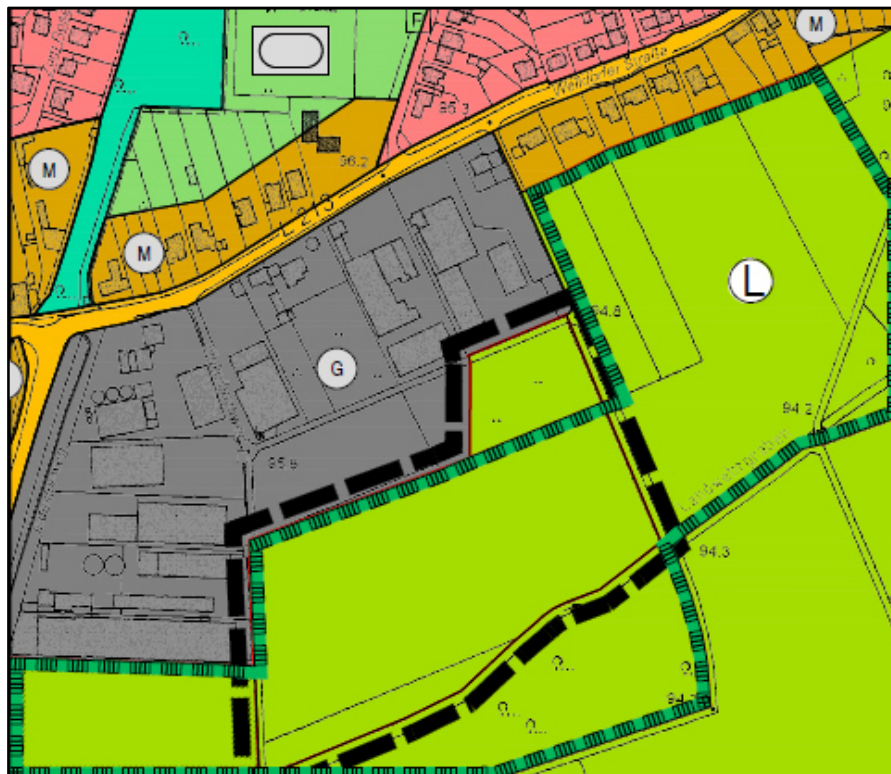


Abbildung 3: Zurzeit gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Jülich

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich und nordwestlich angrenzend an den Änderungsbereich werden Gewerbeflächen dargestellt. Die Bauflächen nördlich und östlich der gewerblichen Bauflächen an der L 213 werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen Randbereich der bestehenden gewerblichen Bauflächen tangieren Wohnbauflächen die Verkehrsflächen der L 213. Der FNP stellt die L 213 als Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr dar.

Die Flächen südlich der heute gewerblich genutzten Flächen werden nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

#### 6. Inhalt der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung setzt die Anforderungen, die sich aus den Erfordernissen und Zielen der Planung ergeben, unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes um. Demgemäß sieht der Änderungsbereich im nördlichen Teilbereich gewerbliche Bauflächen vor und im Süden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich in ca. 40 m Breite parallel zum Landwehrgraben erstreckt. Innerhalb dieser Fläche sind Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen.

Gleichzeitig wird der Verbundkorridor im Änderungsbereich fortgesetzt

und die südlichen Gehölzflächen mit dem im Westen durch die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 6 dargestellten Schutzstreifen verknüpft. Die Anordnung der Flächen sorgt außerdem dafür, dass die geplante Betriebserweiterung nach Süden durch Grünstrukturen optisch verdeckt wird.

Somit werden innerhalb der Flächennutzungsplanänderung zukünftig folgende Nutzungen dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen (ca. 2,8 ha)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 1,1 ha)
- Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes

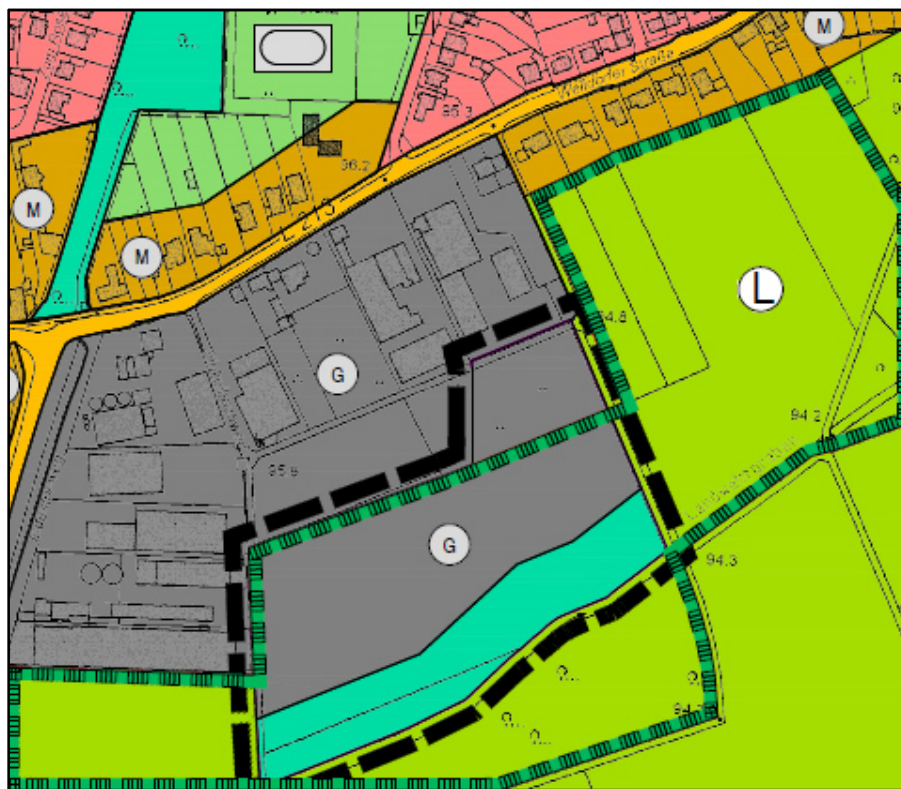


Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“

## 7. Bauflächen

Um die Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit angrenzenden Wohnbau- und gemischten Bauflächen zu gewährleisten, sollen die Flächen im nachgeordneten Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 gegliedert werden. Außerdem sollen Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen, die mengenmäßig die Grenze der Störfallverordnung überschreiten, ausgeschlossen werden. Mit dieser Regelung kann ein rücksichtsvolles Nebeneinander gewerblicher Nutzungen mit

Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vorbereitet werden.

Darüber hinaus sollen zur Wahrung des Landschaftsbildes und der landschaftsorientierten Erholung die gewerblichen Bauflächen im nachgeordneten Bebauungsplan sowohl im Süden als auch im Osten eingegrünt werden, sodass sich die zukünftige Bebauung nur zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen öffnet.

## **8. Erschließung und Entwässerung**

Die gewerblichen Flächen sollen voraussichtlich über den Finkelbachweg und den West-Ost verlaufenden vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen werden. Der Geltungsbereich des nachgeordneten Bebauungsplanes beinhaltet bereits gewerblich genutzte Flächen nördlich des Änderungsbereiches und Teile des Finkelbachweges.

Für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht u. a. vor, das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Niederschlagswasser soll über einen Überlauf sukzessive in den Landwehrgraben eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken kann innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erstellt werden.

Die abschließende Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes bis zur öffentlichen Auslegung des nachgeordneten Bebauungsplanes abschließend geklärt.

## **9. Umweltschützende Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### **9.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen des parallellaufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 bilanziert. Können die internen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen, werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Eingrünung im südlichen Teil des Änderungsbereiches innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung einer Streuobstwiese mit

extensiver Grünlandnutzung erfolgen. Im Osten ist eine freiwachsende Hecke vorgesehen.

Zur abschließenden Beurteilung wurde vom Büro für Umweltplanung, Dipl.-Biol. Ulrich Haese aus Stolberg mit Stand April 2023 die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) vorgelegt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Tierarten von der Planung in einer Art betroffen sind, die den Planungsabsichten widersprechen würde.

## 9.2 Boden- und Wasserschutz

Generell ist mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit dem Änderungsverfahren werden schutzwürdige Böden in Anspruch genommen. Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob andere Flächen zur Verfügung stehen würden. Aufgrund der geplanten Betriebserweiterung wurden jedoch Alternativstandorte ausgeschlossen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für eine örtliche Versickerung ist der Änderungsbereich gemäß Bodenkarte des geologischen Dienstes aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (toniger Schluff) ungeeignet.

Aus diesem Grund soll das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen dem Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Überlauf in den Landwehrgraben zugeführt werden.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 besteht Überschwemmungsgefahr in einem kleinen ca. 400 m<sup>2</sup> großen Bereich im Südosten der zukünftigen überbaubaren Flächen. Starkregen kann zu Gefährdungen sowohl infolge von fluvialen (durch fließendes Wasser verursacht) wie auch von pluvialen (durch Regen verursacht) Überflutungen führen. In den genannten Flächen betragen die Wasserhöhen bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m<sup>2</sup>/h) bis zu 0,50 m. Die Überschwemmungsflächen verkleinern sich bei einem seltenen Regenereignis (100-jährlich) nur geringfügig.

Deswegen werden innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes generell Abgrabungen und Aufschüttung um bis zu 1,00 m gegenüber dem heutigen Gelände zugelassen, um insbesondere im südöstlichen Bereich Aufschüttungen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Güsten 8“, „Welldorf 1“ und „Union 105“.

### 9.3 Klimaschutz

Die hohen Windgeschwindigkeiten in der weitgehend waldlosen Lössbörde führen zu einem guten Luftaustausch, der im Siedlungsbereich jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert wird. Hier heizen sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark auf und trocknen die Luft aus.

Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bringen. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden. Im bebauten Bereich wirkt sich daher eine gute Durchgrünung positiv auf das lokale Klima aus.

Die im Geltungsbereich des nachgeordneten Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kommen somit auch dem Klimaschutz zugute. Einerseits wird im Osten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der eine freiwachsende Hecke vorgesehen ist, andererseits wird im Süden des Änderungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft normiert, auf der eine naturnahe Streuobstwiese zu pflanzen ist. Die positiven Auswirkungen dieser Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betreffen u. a. auch das lokale Klima.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die Stadt Jülich mit seinem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) aus dem Jahr 2012, aktualisiert 2018 insbesondere die Absicht, anfallende Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bis 2030 um 34 % gegenüber dem Referenzjahr 2010 zu senken. Der Bebauungsplan Nr. 9 leistet dazu insofern einen Beitrag, als dass auf den Dächern die Nutzung der Sonnenenergie verpflichtend festgesetzt wird.

## 10. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zu DIN 4149 befindet.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch die v. g. Zuckerfabrik von Geruchsimmissionen im Änderungsbereich bzw. im Umfeld des Änderungsbereiches ausgegangen werden muss. Konkrete Angaben zu diesen Geruchsimmissionen (Geruchshäufigkeiten) liegen zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nicht vor.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### *Angaben zum Standort*

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Jülicher Kommunalgebietes im Grenzbereich der beiden Jülicher Ortsteile Welldorf und Güsten. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die vorhandenen Gewerbebetriebe an der L 213, im Osten durch einen Wirtschaftsweg und im Süden durch den Landwehrgraben begrenzt. Im Westen grenzt der „Finkelbachweg“ den Änderungsbereich ab.

Der Änderungsbereich betrifft Flächen von insgesamt ca. 3,9 ha Größe. Zurzeit wird der Änderungsbereich vorrangig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

##### *Wichtigste Ziele*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Expansion bzw. Umstrukturierung einer ortsansässigen Firma planungsrechtlich vorbereitet und somit die rund 70 Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung den Biotopverbund entlang des Landwehrgrabens weiterzuentwickeln.

Die Erhaltung ortsansässiger Betriebe liegt im besonderen Interesse der Stadt Jülich. Darüber hinaus wird mit der Flächennutzungsplanänderung u. a. die Wachstumsoffensive des Kreises Düren unterstützt. Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen bedarf es auch neuer Arbeitsplätze, um der bestehenden und der neuen Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu bieten.

Der Standort befindet sich unmittelbar angrenzend an das bestehende „Gewerbegebiet Welldorf / Güsten“ und ist über die L 213 gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund dessen und wegen der Erweiterungsabsichten bietet sich der Standort für eine gewerbliche Nutzung in besonderem Maße an.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ geändert werden. Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden.



## 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen

### *Landschaftsplan*

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 11 „Titz/Jülich-Ost“. Für die Weide/Wiesenfläche im Norden formuliert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die Flächen südlich der Weide/Wiesenfläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Hier gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“.

### *Biotopverbundflächen*

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil entlang des Landwehrgrabens in einem „Verbundkorridor mit besonderer Bedeutung“ (VB-K 5004-002 „Bördendörfer und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“). Es gilt insbesondere das Schutzziel „Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz- und Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden, Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems sowie Erhalt der für die Börde typischen Elemente wie Alleen, Saumbiotope, Brachen und krautreiche Wegraine als Lebensraum u. a. für Rebhuhn und Feldhamster“.

### *Landesnaturschutzgesetz*

Innerhalb des Änderungsbereiches und in unmittelbarer Nähe liegen keine FHH- oder Vogelschutzgebiete.

### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraum-spezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

## 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

### 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen, Geruchsmissionen und ähnliches zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die Flächen des Änderungsbereiches werden heute überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und weisen keine Wege für die Naherholung auf. Der westlich angrenzende „Finkelbachweg“ dient als Zugang zum Landschaftsraum und zur landschaftsorientierten Erholung.

Lärmimmissionen werden durch die angrenzenden Fertigungshallen und durch den vorhandenen Lkw-Verkehr hervorgerufen. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ein Lärmgutachten erstellt.

Der Änderungsbereich ist voraussichtlich von Geruchsemissionen bedingt durch die Zuckerfabrik betroffen. Konkrete Angaben zu diesen Geruchsmissionen (Geruchshäufigkeiten) liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplanes wird sich die heutige Situation am Ortsrand ändern. Bewohner, die sich auf dem Finkelbachweg aufhalten, werden in östlicher Richtung auf die neuen Gewerbehallen blicken. Im Süden wird eine Obstwiese, die auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist, die Sichtbarkeit einschränken. Ohnehin sind die Flächen bereits heute durch die bestehenden Gewerbeflächen westlich und nördlich des Änderungsbereiches geprägt.

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohngebiete sollen die gewerblichen Bauflächen im nachgeordneten Bebauungsplan gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass -RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 gegliedert werden. Ebenfalls zum Schutz der nächstgelegenen Wohngebiete werden in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. Überarbeitete Fassung der Störfallkommission / technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Nov. 2020“ Betriebsbereiche im Plangebiet generell ausgeschlossen.

## 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde für den nachgeordneten Bebauungsplan eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 durchgeführt (Büro für Umweltplanung, Dipl.-Biol. Ulrich Haese, Stolberg, April 2023).

### *Situationsbeschreibung*

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland. Im Nordosten befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland mit einigen Obstbäumen. Im Süden befindet sich eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große, junge Obstwiese, die zu Ausgleichszwecken angelegt wurde.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind im Bereich des 2. Quadranten des Messtischblattes TK 5004 Jülich des LANUV NRW insgesamt 7 Säugetierarten und 16 Vogelarten genannt, die planungsrelevant sind. Im Änderungsbereich ist aufgrund der vorherrschenden Verhältnisse nur eine sehr beschränkte Anzahl an Arten zu erwarten.

Für Fledermäuse ist der Änderungsbereich ohne große Bedeutung, da weder schutzbedürftige Quartiere noch ergiebige Jagdstrukturen vorhanden sind. Die den Landwehrgraben begleitenden Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches sind jedoch als Jagdgebiet von Relevanz.

Für Raubvögel kommt der Änderungsbereich ausschließlich als potenzielles Jagdgebiet infrage. Genannte Vogelarten der offenen Feldflur können habitatbedingt für die Flächen des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden. Das Grünland im Nordosten des Änderungsbereiches wird als interessanter Nahrungsraum für den Star bewertet.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Um einen möglichst hohen Ausgleich innerhalb des Änderungsbereiches zu erzielen, wird der südliche Bereich der Flächennutzungsplanänderung als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die im nachgeordneten Bebauungsplan ebenfalls als eine solche Fläche festgesetzt wird. Hier ist eine Obstwiese geplant, die sich gemäß Artenschutzvorprüfung sehr positiv auf das Angebot an Jagdstrukturen für zahlreiche planungsrelevante Tierarten auswirkt, darunter Turmfalke, Mäusebussard und Fledermäuse. Auch planungsrelevante Vogelarten wie der Star und nicht planungsrelevante sogenannte Allerweltsvogelarten profitieren von einem verbesserten Nahrungsangebot. Darüber hinaus wird der Biotopverbund entlang des Landwehrgrabens weiterentwickelt.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von den geprüften 23 Tierarten keine von der Planung in einer Form betroffen ist,

die der Planungsabsicht widersprechen würde.

Um einen Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im nachgeordneten Bebauungsplan auf eine Bauzeitenregelung hingewiesen. Demnach dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur in der Zeit von Ende September bis Ende Februar durchgeführt werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind gemäß Gutachten nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt können somit ausgeschlossen werden.

### **2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Zusätzlich ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

#### *Situationsbeschreibung*

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Änderungsbereich tonig-schluffige Parabraunerden mit hoher Fruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl wird gemäß Bodenschätzung mit 75 bis 85 angegeben. Es sind weder oberflächennahes Grundwasser noch Staunässe vorhanden.

Für eine örtliche Versickerung wird der Änderungsbereich als ungeeignet eingestuft.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Änderungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW“ des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 3, Unterklasse S.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 besteht Überschwemmungsgefahr in einem kleinen ca. 400 m<sup>2</sup> großen Bereich im Südosten der zukünftigen überbaubaren Flächen. Starkregen kann zu Gefährdungen sowohl infolge von fluvialen (durch fließendes Wasser verursacht) wie auch von pluvialen (durch Regen verursacht) Überflutungen führen. In den genannten Flächen betragen die Wasserhöhen bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m<sup>2</sup>/h) bis zu 0,5 m. Die Überschwemmungsflächen verkleinern sich bei einem seltenen Regenereignis (100-jährlich) geringfügig.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Güsten 8“, „Welldorf 1“ und „Union 105“.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung und die Straßenverkehrsflächen schränkt den Boden in seiner Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Eine Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle ist nicht möglich, weil dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll ein ortsansässiger Betrieb gefördert werden, dessen Hauptbetrieb unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzt. Somit wird die Ansiedlung von gewerblichen Flächen an diesem Standort höher gewichtet als die Erhaltung der hochwertigen Böden.

Die hohe Fruchtbarkeit der Böden wird innerhalb der Eingriffsregelung im nachgeordneten Bebauungsplan durch einen Aufwertungsfaktor bei der Bestandsbewertung berücksichtigt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Bodenverhältnisse schließen eine örtliche Versickerung aus. Gemäß aktuellem Planungsstand des nachgeordneten Bebauungsplanes soll deswegen das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen zunächst einem Regenrückhaltebecken im Änderungsbereich zugeführt und anschließend über einen Überlauf sukzessive dem Landwehrgraben zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken soll innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft realisiert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im nachgeordneten Bebauungsplan bis zur öffentlichen Auslegung abschließend geklärt.

Um der Überschwemmungsgefahr durch Starkregen zu begegnen, werden innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes generell Abgrabungen und Aufschüttungen um bis zu 1,00 m gegenüber dem heutigen Gelände zugelassen. Damit sollen insbesondere im südöstlichen Bereich Aufschüttungen ermöglicht werden.

Ansonsten soll im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren das Baugebiet an den bestehenden Geländeverlauf angepasst werden, um größere Erdmassenbewegungen zu vermeiden.

Im Bereich der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Nutzungsextensivierung auf insgesamt 1,1 ha und somit auf ca. 30 % des Änderungsbereiches vorgesehen durch Umwandlung von Acker in eine Obstwiese. Durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung, durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt wird hier die Bodenfunktion verbessert. Zusätzlich wird die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen aufgewertet.

#### **2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

##### *Situationsbeschreibung*

Das heute im Änderungsbereich vorherrschende Mikroklima kann einem Freilandklima mit Potential zur Kaltluftbildung zugeordnet werden. Da die nordwestlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen bereits gewerblich bebaut sind und der südwestlich angrenzende Bereich Bestandteil des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Welldorf Nr. 6 ist und somit zukünftig bebaut wird, ist die Bedeutung des Änderungsbereiches als Luftaustauschgebiet als gering einzustufen.

Die Jülicher Lössbörde zeichnet sich durch hohe Windgeschwindigkeiten aus, die jedoch in Orts- und Ortsrandlagen verringert wird. Hier heizen sich wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) besonders stark auf.

Hinsichtlich globalen Klimaschutzes verfolgt die Stadt Jülich mit seinem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) aus dem Jahr 2012, aktualisiert 2018 insbesondere die Absicht, anfallende Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bis 2030 um 34 % gegenüber dem Referenzjahr 2010 zu senken.

##### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und der südwestlich

angrenzenden beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ist nicht davon auszugehen, dass durch das zukünftige Gewerbegebiet die klimatische Situation in den angrenzenden Gebieten erheblich negativ beeinflusst wird.

Grünstrukturen in Nachbarschaft zu Baugebieten können deutliche Kühlungseffekte erzeugen. Gleichzeitig können Staub und andere Luftschadstoffe gebunden werden. Im bebauten Bereich wirkt sich eine gute Durchgrünung positiv auf die Luft und auf das Klima aus. Die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird sich entsprechend positiv auf das Lokalklima auswirken. Außerdem sieht der nachgeordnete Bebauungsplan vor, entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches eine 3,00 m breite, freiwachsende Hecke festzusetzen.

Zur Förderung regenerativer Energien wird im nachgeordneten Bebauungsplan festgesetzt, einen Mindestanteil der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Schutzziel des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

#### *Situationsbeschreibung*

Der Änderungsbereich liegt in im Grenzbereich der beiden Ortsteile Welldorf und Güsten. Die Stadtteile Welldorf und Güsten weisen eine typische Baustruktur mit einer historisch gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf. Im Grenzbereich innerhalb des Gewerbegebietes dominieren im Gegensatz dazu größere Gewerbehallen, die nördlich und nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzen. Der Ortsrand weist hier keine Strukturen einer typisch dörflichen Ortsrandlage auf, vielmehr blicken Fußgänger auf den angrenzenden Wirtschaftswegen auf die Rückseiten der vorgenannten Hallen. Ein von Grünland und Gehölzen geprägter, reich strukturierter Ortsrand mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist somit nicht vorhanden. Schützenswerte Elemente beschränken sich auf den Landwehrgraben und seinen potentiellen Biotopverbund.

Die südlich und östlich angrenzende ausgeräumte und strukturarme Feldflur der Bördelandschaft wird entlang des Landwehrgrabens durch einen Verbundkorridor durchquert. Zu diesem Verbundkorridor zählen sowohl einzelne Gehölzstrukturen entlang des Grabens als auch eine ca. 1,6 ha große bewaldete Fläche südlich des Landwehrgrabens. Die vorgenannten Strukturen werden durch die Sophienhöhe unmittelbar südlich in ca. 350 m Entfernung landschaftlich überprägt.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Entsprechend den Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungs-

planes Welldorf Nr. 9 und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung wird der südliche Ortsrand des Grenzgebietes Welldorf / Gärten nach Süden verschoben. Der Änderungsbereich wird nach Realisierung des Bebauungsplanes der aktuellen Struktur des Gewerbegebietes ähneln. Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wird jedoch im südlichen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 30 % des Änderungsbereiches eine Bebauung ausgeschlossen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den Änderungsbereich nach Süden und nach Osten hin eingrünen und somit die Einsehbarkeit in das Gewerbegebiet reduzieren.

Das Erscheinungsbild des Ortsrandes wird sich durch die Eingrünung verbessern. Die prägende Wirkung der Sophienhöhe bleibt nach wie vor bestehen.

### **2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Eine entsprechende Klärung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

### **2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen einander in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

### **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ werden gewerbliche Bauflächen ermöglicht. Außerdem werden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen gemäß Abstandserlass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ausgeschlossen werden. Eventuelle Anforderungen an die Planung, die sich aus der Lärmsituation ergeben, werden ebenfalls berücksichtigt.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind von den zu prüfenden Arten keine in einer Form betroffen, die der Planungsabsicht widersprechen. Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Änderungsbereiches und der intensiven



Ackerlandnutzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Großteil der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturschutz im Bereich der südlich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen. Der Ausgleich wird im nachgeordneten Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen negative Umweltauswirkungen vor. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich schutzwürdige Böden. Die Qualität des Bodens ist in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen. In den versiegelten Bereichen werden die fruchtbaren Böden unwiederbringlich zerstört, im Bereich der dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft jedoch findet eine Nutzungsextensivierung statt, die zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führt. Somit sind in der Gesamtheit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der übergeordneten Lage und einer angemessenen Bebauung mit Begrünungsmaßnahmen nicht betroffen. Auch für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind wegen der getroffenen Minderungsmaßnahmen im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens keine Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich zu bezeichnen sind.

## **2.2 Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ resultieren voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen.

Mit der Realisierung des nachgeordneten Bebauungsplanes Welldorf Nr. 9 sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können negative Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund des bestehenden Betriebes ist eine Betriebserweiterung nur unmittelbar südlich des Hauptbetriebes sinnvoll.

Der Verzicht auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hätte zur Folge, dass der ortsansässige Betrieb keine Betriebserweiterung und -umstrukturierung vornehmen könnte. Die Nichtdurchführung der

Planung könnte zu einem Verlust der aktuell ca. 70 Arbeitsplätze führen. Eine Betriebserweiterung an anderer Stelle wäre denkbar, jedoch mit mehr Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Gleichzeitig würde der Verbundkorridor nicht weiterentwickelt werden.

## **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.3.1 Standort**

Eine Alternative zur Standortwahl südlich des „Gewerbegebietes Welldorf / Güsten“ wäre unter hohem Aufwand die Ansiedlung der neuen Betriebsbereiche in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet, wobei damit die bestehenden Synergieeffekte mit den bestehenden Betriebsteilen verloren gingen. Zudem wären erhebliche Verkehrsbewegungen zwischen den Betriebsteilen erforderlich. Eine vollständige Umsiedlung des Betriebes würde einen Flächenbedarf von ca. 5 ha auslösen, der im Stadtgebiet Jülich nicht gedeckt werden kann und ein Abwandern des Betriebes aus dem Stadtgebiet zur Folge hätte.

Aus den vorgenannten Gründen ergeben sich somit keine Alternativen bei der Standortwahl.

### **2.3.2 Planinhalt**

Die Grundlage der Flächennutzungsplanänderung und des nachgeordneten Bebauungsplanes ist ein städtebauliches Konzept, das in Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowohl den Anforderungen der geplanten Betriebserweiterung als auch den Anforderungen aus den umweltbezogenen Belangen gerecht wird. Alternative Konzepte mit einer geringeren Größe der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft würde insbesondere den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen nicht gerecht werden.