

BEGRÜNDUNG
Zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79
„Königskamp II“



Stadt Jülich

Februar 2024
Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

NGT Bowling e.K.
Helmholzstraße 09
52428 Jülich

Verfasser:

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

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 21-020

INHALT

1	EINLEITUNG.....	0
1.1	Planungserfordernis.....	0
1.2	Planungsziel.....	0
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	0
1.4	Planverfahren.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	2
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	2
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	6
2.5	Wasserschutzgebiete.....	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept.....	8
3.3	Freiraumkonzept.....	8
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.6	Verkehrsfläche, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche.....	14
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
4.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	14
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz.....	16
4.10	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	16
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5	HINWEISE.....	17

6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
	6.1 Ausgleich.....	18
	6.2 Artenschutz.....	18
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	19
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	19

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Ein Gewerbebetrieb, der bereits im Gewerbegebiet Königskamp II angesiedelt ist, plant seine Betriebsfläche zu erweitern. Da die unmittelbar umliegenden Gewerbeflächen bereits in Anspruch genommen sind, ist für eine Expansion die Inanspruchnahme des angrenzenden Grundstücks erforderlich. Da der Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ hier eine Grünfläche festsetzt, ist ein Vorhaben hier nur mit einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Gewerbeflächen durch Änderung des Bebauungsplans 79 „Königskamp II“. Das Plangebiet umfasst den bereits bestehenden Gewerbebetrieb und die angrenzende, zur Erweiterung vorgesehene Fläche. Diese ist im o.g. Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und soll als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll die durch die Versickerungsanlage, die durch die Planung überlagert wird, innerhalb des angrenzenden Grünzugs wiederhergestellt und planungsrechtlich gesichert werden. Damit einhergehend ist auch eine Anpassung bzw. Verlegung des innerhalb des Grünzugs vorhandenen Fuß- und Radwegs erforderlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 512 und 565 der Flur 054 Gemarkung Jülich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.



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

Im Süden grenzt die Straße „Königskamp“ an das Plangebiet, im Osten die Helmholzstraße. Westlich grenzt eine Betriebsleiterwohnung an, im weiteren Verlauf befinden sich Gewerbebetriebe. Im Osten schließt das Plangebiet an gewerbliche Nutzungen an, dort

befindet sich auch der Bestandsbetrieb, der sich mit der vorliegenden Planung erweitern möchte.

Das Gewerbegebiet Königskamp II wurde in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert. Dadurch findet eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung, die auch mit den unterschiedlichen Störpotenzialen korreliert, statt. Grundsätzlich war bei der Gliederung auch berücksichtigt, dass lärmintensive Industrieanlagen, aufgrund er im Norden und Süden an das Gewerbegebiet angrenzenden empfindlichen Nutzungen, im Kernbereich anzusiedeln sind. Durch die Gliederung konnte auch die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung berücksichtigt werden.

Die im näheren Umfeld des Plangebiets vorhandenen Strukturen sowie der bereits bebaute Teil des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ dem „Gliederungsbereich 2“ zugeordnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Königskamp befinden sich Flächen der Gliederungsbereiche GI1 und GE4.

Die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 512 ist mit Hecken und Sträuchern eingefasst – im Süden ist das Grundstück mit Vegetation bestanden. Etwa in der Mitte der Fläche befindet sich eine Versickerungsanlage des östlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Grünzugs, in dem sich auch ein Fußweg befindet. Dieser soll beibehalten und verlegt werden, sodass die fußläufige Durchwegung des Gewerbegebietes nach wie vor gegeben ist. Die ca. 15-20 m breiten Grünräume, die das Gewerbegebiet durchziehen, beinhalten ein System aus Gräben und Versickerungsanlagen, die eine ortsnahe Versickerung und Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ermöglichen.



Abbildung 2: Konzeptskizze

1.4 Planverfahren

Die Grünfläche ist Teil eines übergeordneten Grünzugs, der als Grundzug der Planung zu bewerten ist. Daher ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht möglich. Es wird ein zweistufiges Regelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

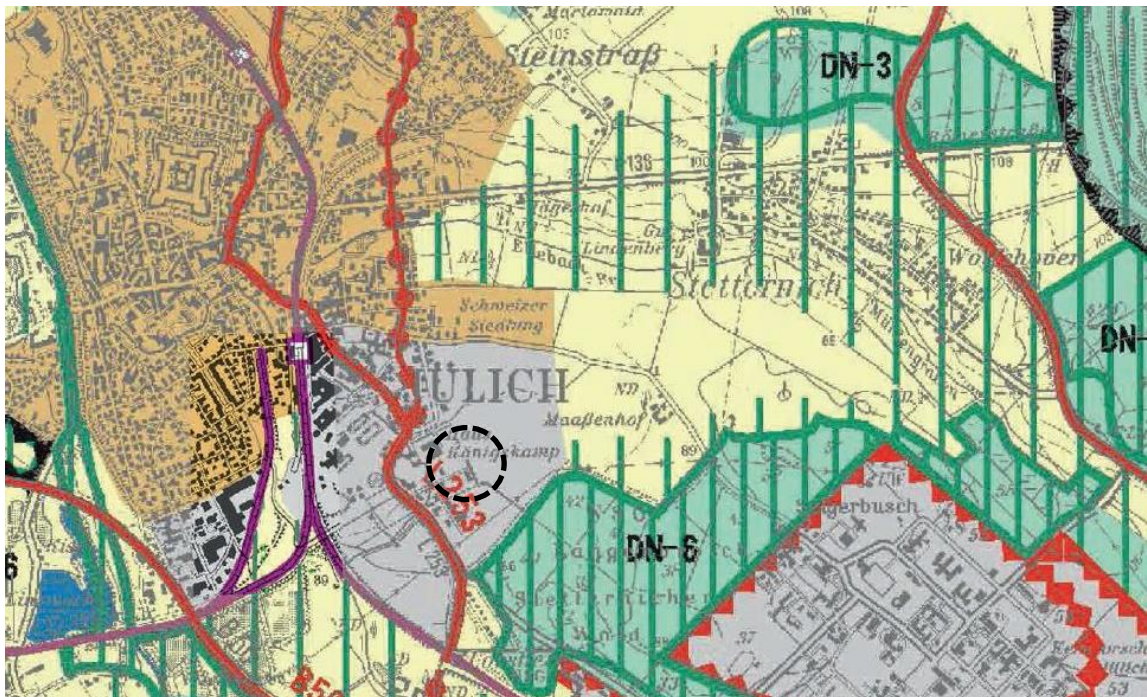


Abbildung 3: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

In den Darstellungen des Regionalplans befindet sich das Plangebiet im Gewerbe- und Industriebereich. Diese Bereiche dienen allgemein der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblichen Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihren besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Angrenzend ist der übergeordnete Grünzug dargestellt, der auf Ebene des FNP jedoch nicht parzellenscharf zu werten ist.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Jülich, Fassung mit Änderungen bis 20.09.2022, mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ und der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die im näheren Umfeld des Plangebiets vorhandenen Strukturen sowie der bereits bebaute Teil des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ dem „Gliederungsbereich 2“ zugeordnet.

Dieser dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Bauprodukten und -halberzeugen sowie Gartenbauartikeln. Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geführten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sind zulässig – Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gliederungsbereich 2 folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit innerhalb des Gebietes errichteten Betrieben
- Wagenpflegehallen und Waschanlagen für Pkw, die an eine Tankstelle innerhalb des Gebietes angegliedert sind.

Die von der Bebauungsplanänderung überlagerte, bereits bestehende Betriebsfläche befindet sich im Gewerbegebiet – Gliederungsbereich 2. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle weiteren Festsetzungen sollen für diesen Bereich übernommen werden und auf den neu zu erschließenden Bereich ausgeweitet werden. Im Bereich des bestehenden Betriebes soll die Baugrenze angepasst werden, sodass hier eine engere Verknüpfung der Betriebsflächen möglich ist.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Königskamp befinden sich Flächen der Gliederungsbereiche GI1 und GE4.

Im Gliederungsbereich GE4 sind die zulässigen Nutzungen auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich der Verwaltungsgebäude beschränkt.

Bei dem Industriegebiet GI1 handelt es sich um ein eingeschränktes Industriegebiet, in dem die Nutzungen zusammengefasst werden, die zwar auf Grund der Art ihrer Produktion oder ihrer sonstigen Tätigkeit allgemein dem Industriegebiet zugeordnet werden, dem Umfang oder der besonderen Betriebsweise ihrer Anlagen nach in ihrem Stör- bzw. Gefährdungspotential nach außen nicht oder nur unwesentlich wirksam werden.

Die verfahrensgegenständliche Fläche umfasst einen Teil des übergeordneten, das Gewerbegebiet durchziehenden Systems öffentlicher und privater Grünflächen. Dieser dient neben der Entwässerung der auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschläge auch der Kompensation des Eingriffs. Der Bebauungsplan setzt die Fläche bisher als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzbindung und als Fläche für Maßnahmen fest. Gemäß den naturschutzrechtlichen Festsetzungen sind für Eingriffe innerhalb von Gewerbe- und Industrieaufläichen (außer GE1) die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen A4 und B1-B8 durchzuführen.

Folgende im Bebauungsplan Nr. 79 als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind für das Plangebiet relevant:

6.1 Auf den Grundstücken innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE1, GE2 und GE4a anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser ist in die Gräben unter I6.2 zu leiten.

6.3 Innerhalb der Maßnahmenflächen B3 und B9 sind offene Gräben zur Aufnahme (Ableitung und Rückhaltung) von Dachflächenwasser herzustellen. Die Gräben sind so auszugestalten, dass sie sowohl wasserbauliche als auch ökologische Belange berücksichtigen, z.B. durch die Arten der Sohlen- und Uferausbildung, durch Höhendifferenzierung der Aufstautiefen, der Sohlensenken und der Flachwasserbereiche sowie durch Bepflanzungen.

6.4 Innerhalb der Maßnahmenflächen sind die Gräben derart aufzuweiten und auszugestalten, dass permanent oder zeitweilig wasserführende, mindestens 1 m tiefe Tümpel entstehen. Die Randbereiche der Tümpel sind mit Initialpflanzungen von Sumpf- und Wasserpflanzen der Pflanzliste (7.8.1.) unter I 7.8. zu versehen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gehölzpflanzungen an den Tümpeln sind vorzugsweise an den Norduferrn vorzunehmen. Bei drohender Verlandung der Tümpel ist eine Entschlammung vorzunehmen, die ausschließlich im Spätherbst ab November durchzuführen ist. Der Aushub verbleibt 4 Wochen in den Randbereichen des Gewässers, bevor er vollständig abtransportiert wird.

6.5. Innerhalb der Maßnahmenflächen B 3 und B 9 sind die Böschungsbereiche der Gräben flächendeckend einzusäen mit RSM 7.1.2. Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern (s. Begründung). Zusätzlich sind Initialpflanzungen von heimischen Feucht- und Nassstauden sowie von Sauergräsern in den feuchten bis nassen Bereichen der Gräben vorzunehmen. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste (7.8.1.) unter I 7.8. aufgeführt. Die grabennahe Staudenvegetation ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die vereinzelt Pflanzung von Gehölzen der Pflanzliste (7.8.4.) unter I 7.8. ist zulässig.

6.6. Die Kreuzungen von Gräben mit Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass Amphibienwanderung ohne Beeinträchtigungen stattfinden können. Die die Straßen unterquerenden Rohre müssen einen Minstdurchmesser von 0,5 m aufweisen.

6.7. Innerhalb der Maßnahmenfläche B 3 ist ein kombinierter Fuß- und Radweg, der auch als Wartungswege für die Instandhaltung der Gräben genutzt werden darf, in einer maximalen Breite von 3,00 m und nur mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Graswege) zulässig. Die Abführung des Niederschlagwassers aus dem Fuß- und Radweg ist nur in die innerhalb der Maßnahmenflächen verlaufenden Gräben zulässig.

6.8. Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerosionen flächendeckend zu bepflanzen.

6.9. Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan für die öffentliche Grünfläche folgende Anpflanzfestsetzungen getroffen:

7.6 Innerhalb der Maßnahmenflächen B 3 und B 9 sind mit Ausnahme von den zulässigen Fuß- und Radwegen und den Böschungsbereichen der anzulegenden Gräben 80 % der Flächen mit freiwachsenden, höhengestaffelten Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste (7.8.4.) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Mittellinie des Gehölzes 1,00 m - 1,20 m und an den Randbereichen 0,70 m - 1,00 m. Der Baumananteil beträgt mindestens 1 Baum pro 100 Sträucher. Bäume und hochwachsende Sträucher sind entlang der Mittellinie des Gehölzes, niedrigwüchsige Arten in den Randbereichen zu pflanzen. In die Gehölzbestände sind Kleinbiotope (z.B. Totholz, Lesesteinhaufen, Mulden) einzugliedern.

20 % der Flächen sind mit einer krautreichen Wiese einzusäen, auf der einzeln Bäume der Liste unter (7.8.4.) zu pflanzen sind. Die Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Rückschnitt entlang von Fuß- und Radwegen und von Verkehrsflächen ist zulässig. Unterhalb von Freileitungen ist nur das Pflanzen von Gehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m zulässig (Pflanzliste 7.8.5.).

Da mit der Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahmenfläche überplant wird, die dem Ausgleich des ursprünglichen Eingriffs diene, ist dies entsprechend auszugleichen und im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans zu bilanzieren.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

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

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

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans II „Ruraue“ des Kreises Düren und wird vom Landschaftsschutzgebiet „Jülich Süd, Stellwerk – Mühlenteich, Haus Koe“ überlagert. Gemäß § 20 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans bei erforderlicher Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans (hier der Fall) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes II „Rur- und Indeaue“ besteht keine Überlagerung mit Schutzgebieten.

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

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

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Das Plangebiet sowie seine direkte Umgebung sind jedoch bereits überwiegend bebaut und haben hierauf keinen Einfluss.

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

2.5 Wasserschutzgebiete

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

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

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet dient der Unterbringung von zwei Hallen zur Expansion des nordöstlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Hersteller und Installateur von schlüsselfertigen Bowlinganlagen. Die Hallen werden auch der Lagerung dienen. Das neu zu bebauende Grundstück soll dabei von der Straße „Königskamp“ erschlossen werden und über eine Anbindung an das bestehende Grundstück verfügen, um die Betriebsabläufe zu optimieren. Nach derzeitigem Planungsstand sind zwei Konzepte denkbar. Diese werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert, sodass der Bebauungsplan auf die unterschiedlichen Erfordernisse und Bedürfnisse angepasst ist. Darüber hinaus wird die Verlegung eines bestehenden Versickerungsbeckens innerhalb der Grünfläche und die Anpassung in der Wegeführung eines bestehenden Fuß- und Radwegs erforderlich. Die dafür erforderliche Flächen werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen.



Abbildung 5: Vorentwurf

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet kann über die im Süden angrenzende Straße „Königskamp“ erschlossen werden. Die beiden Teilflächen der neuen und bestehenden Betriebsgrundstücke sollen räumlich und funktional eng miteinander verknüpft werden. Die Anbindung an die Helmholtzstraße bleibt bestehen.

3.3 Freiraumkonzept

Da im Zuge der Planung die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen überplant werden, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens der Ausgleich zu sichern. Es wird geprüft, ob die erforderliche Kompensation durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen kann. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird daher ein Freiraumkonzept erstellt, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird und auch als Grundlage für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dient, der den erforderlichen Ausgleich ermittelt.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Dem Plangebiet „Königskamp II“ liegt ein qualifiziertes Trennsystem zugrunde, welches das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser nach folgenden Bereichen trennt:

- Schmutzwasser aus Produktion und Sozialbereich,
- Verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen sowie
- Unverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt.

Im Plangebiet befindet sich eine Versickerungsanlage, in die das angrenzende Flurstück 566 entwässert. Im Zuge der Planung wird die Anlage innerhalb der Grünfläche verlegt (siehe Abbildung 2). Das bestehende Betriebsgrundstück (Flurstück 565) ist an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der zu einem Vorfluter führt. Geplant ist das neu zu erschließende Grundstück ebenso an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Durch den Klimawandel und knapper werdender Ressourcen wird die Nutzung regenerativer Energien zunehmend wichtiger. Dem trägt auch die Gesetzgebung mit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Rechnung. Demgemäß sollen die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Dieser Aspekt wird in der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB erneut aufgegriffen, laut der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung ergriffen werden sollen. Eine Berücksichtigung kann beispielsweise durch die Nutzung von erneuerbarer Energie erfolgen. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von neuen Gebäuden stellt ein geeignetes Mittel dar, mit dem die Energiewende schneller vorangebracht werden kann. Auch die kürzliche Anpassung der Bauordnung NRW zielt mit § 42a auf die Nutzung von Dachflächen durch Solaranlagen ab.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 512, 565 und 465 (teilweise) der Flur 054 Gemarkung Jülich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha. In den räumlichen Geltungsbereich wurden sowohl die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind, als auch die Fläche, die zur Umlegung der Versickerungsanlage beabsichtigt ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Da es sich um eine Erweiterung einer bereits bestehenden Betriebsfläche handelt, die der Gliederung dem Gewerbegebiet GE2 zuzuordnen ist, wird das in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgeschriebene Nutzungsspektrum aufgenommen und auf die neu hinzukommende Betriebsfläche übertragen:

1.1 Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Bauprodukten und -halbzeugen sowie Gartenbauartikeln.

1.2 Allgemein zulässig sind in diesem Gebiet Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke).

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit Abgabe an letzte Verbraucher sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO ohne Beschränkung ihrer Verkaufsfläche nur dann zulässig, wenn sie mehr als 85 % ihrer Verkaufsfläche für Waren der Warengruppe 61 - 64 (Werkzeuge, Maschinenwerkzeuge, Beschläge/ Eisenkurzwaren, Garten- und Landwirtschaftsgeräte, Spielplatzgeräte), 68 - 76 (Haustechnik, Holz-/ Bauelemente, Baustoffe, Anstrichfarben, Klebstoffe, Lacke, sonstige Anstrichstoffe, Tapeten) und 97 - 98 (pflanzliche Rohstoffe und Vorerzeugnisse) des Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) ausweisen.

Verkaufsstätten für Waren der Warengruppen 00 bis 36 ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214 und 218), sowie der Warengruppe 87 sind auch als Teile von Anlagen für ein ansonsten zulässiges Sortiment generell unzulässig.

Verkaufsstätten für Waren der Warengruppe 7803 - 7809 (Mopeds, Mofas, Fahrräder) sind zulässig.

Andere Handelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.

1.4 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht jedoch freistehende Wohngebäude und Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.5 Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig.

1.6 Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Gebiet

1. Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit innerhalb des Gebietes errichteten Betrieben.

2. Wagenpflegehallen und Waschanlagen für Pkw, die an eine Tankstelle innerhalb des Gebietes angegliedert sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Nutzungsmaß orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Königskamp II“ und seinen Änderungen. Die Festsetzungen werden auf die neu zu beplanende Fläche übertragen. Die Grundflächenzahl wird zeichnerisch mit 0,8 festgesetzt. Um den Gewerbetreibenden eine möglichst flexible Gestaltung und Aufteilung der Fläche zu ermöglichen, wird eine Überschreitung durch Stellplätze in nicht versiegelter Bauweise bis 0,9 ermöglicht:

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze in nicht versiegelter Bauweise auf bis zu 0,9 überschritten werden. Als nicht versiegelte Bauweise gelten eine wassergebundene Decke sowie Flächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von 30 % in den Fugen oder am Flächenrand.

Neben der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Zudem wird eine mögliche Überschreitung zugelassen.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher ge-

legene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

2.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 100 % überschritten werden, wenn die projizierte Grundfläche dieser Anlagen 1 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 16 m beschränkt. Diese Festsetzung gewährt den Nutzungen innerhalb des Gebietes ein Mindestmaß an Rücksichtnahme untereinander. Die Beschränkung einer ausnahmsweisen Verdoppelung der Bauhöhe über 1 % der Grundstücksfläche erlaubt die notwendigen Ausnahmen für technische Anlagen ohne die grundsätzliche Idee der Höhenbegrenzung aufzulösen.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die im Plan durch Baugrenzen umschriebene überbaubare Fläche begrenzt:

3.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass von Nebenanlagen bei gewerblichen Bauflächen allgemein Wirkungen wie von baulichen Anlagen ausgehen. Nebenanlagen, die das mit den festgesetzten Baugrenzen verfolgte Ziel einer Gliederung durch öffentliche Flächen nicht unterlaufen, werden durch abschließende Auflistung in der textlichen Festsetzung für diesen Bereich zugelassen:

3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken allein

- *Wege und Zufahren,*
- *Stellplätze,*
- *Lagerflächen bis zu 3,5 m Gesamthöhe,*
- *Webeanlagen bis zu 7,0 m Gesamthöhe,*
- *Lärmschutzanlagen,*
- *Sichtschutzanlagen und*
- *Einfriedungen*

zulässig.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Neben Stellplätzen sind dies Lagerflächen, bei denen eine Höhe von 3,50 m insgesamt, d.h. durch die Lagereinrichtung wie durch die gelagerten Güter, nicht überschritten wird.

Werbeanlagen bis zu 7,00 m Höhe sowie Lärm- und Sichtschutzanlagen sowie Einfriedungen sind entsprechend ihrem Zweck ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen, d.h. in der Regel an der Grundstücksgrenze zulässig.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

4.1 In der abweichenden Bauweise (> 50 m) sind die Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands nach der BauO NRW zu errichten, wobei keine Begrenzung der Länge für den Einzelbaukörper besteht.

Üblicherweise sind Gewerbegebiete weitestgehend durch eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m, geprägt. Es wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb der offenen Bauweise die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich schließen die Baugrenzen im Norden und Süden des Plangebietes nahtlos an die außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Baugrenzen an. Die Baugrenzen halten, mit Ausnahme der westlichen Plangebietsgrenze, einen Regelabstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ein. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts des südlichen Planbereichs, der beabsichtigten Konzeption der Bebauung und unter Berücksichtigung der Erhaltung der Durchwegung innerhalb des plangebietsübergreifenden Grünzugs wurde hier ein Abstand von 3,0 m festgesetzt. An der südlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straße „Königskamp“ wie im übrigen Gewerbegebiet 8,0 m.

Die Überschreitung der Baugrenzen ist nach § 23 (3) BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig. Über die Zulässigkeit der Überschreitung wird von der Baugenehmigungsbehörde in pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Geringfügig bemisst sich in der Regel nach der Größe des gesamten Bauwerkes. Im vorliegenden Bebauungsplan wird in Anwendung des § 23 (2) BauNVO festgesetzt, dass Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 3 % der insgesamt vom zugehörigen Bauwerk überbauten Fläche überschritten werden können:

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 3 % der von dem Gebäude insgesamt überbauten Fläche zulässig.

Damit ist die Überschreitung auf untergeordnete Gebäudeteile (nicht das Gebäude selbst) beschränkt. Das Verhältnis der Überschreitung zur Gebäudefläche ist so gewählt, dass die mit der Festlegung der Baugrenzen verfolgte Zielsetzung nicht unterlaufen wird.

4.6 Verkehrsfläche, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite von Zufahrten ist auf maximal 12,00 m beschränkt, um die Funktion der Straßenbegleitenden Wege, Park- und Pflanzstreifen sowie ein Mindestmaß an Raumkanten zu erhalten. Aus gleichem Grund ist die Anzahl der Zufahrten je Grundstück auf eine beschränkt. Bei Grundstücken mit einer mehr als 30,00 m langen Grenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine weitere Zufahrt zulässig, wobei die maximale Gesamtbreite der Zufahrten von 24,00 m zwar einen zulässigen, aber doch theoretischen Wert darstellt.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 79 ist in seinem Grundsätzlichen Aufbau so konzipiert, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht wurde. Dazu wurde das Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Grünzügen ausgestattet, die eine Ausgleichsfunktion für die planmäßige Versiegelung übernahmen. Auch die Entwässerung des unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt in den das Gewerbegebiet durchziehenden Grünzügen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil dieser Grünfläche überplant. Daher ist neben dem Ausgleich, der für den Eingriff in Grund und Boden erforderlich wird, auch das bisher auf der Fläche ausgeglichene Defizit zu berücksichtigen. Dies wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert und in der Planung berücksichtigt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt, sodass mindestens ein Teil des erforderlichen Ausgleichs direkt vor Ort erfolgen kann.

Aus dem bestehenden Planungsrecht werden zudem grundsätzliche Festsetzungen zum Umgang mit Bioziden und Düngemitteln sowie zum Schutz vorhandener Straßenbäume übernommen.

4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Durchgrünung der gewerblich genutzten Grundstücke wird eine Anpflanzbindung aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen, nach der je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist:

7.1 Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste A innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<i>Pflanzliste A: hochstämmige Laubbäume</i>			
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	Espe		Kopfweiden

In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich wird die bereits vorhandene Vegetation mit einer Anpflanz- und Erhaltungsbindung gesichert und entlang der Grenze zu den Bauflächen weitergeführt. Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher sind Teil einer linienförmigen Einfassung der rückwärtigen Gewerbeflächen, die der Eingrünung und Abgrenzung zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der Grünfläche dient:

7.2 Die Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit freiwachsenden, höhengestaffelten Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Mittellinie des Gehölzes 1,00 m - 1,20 m und an den Randbereichen 0,70 m - 1,00 m. Der Baumanteil beträgt mindestens 1 Baum pro 100 Sträucher. Bäume und hochwachsende Sträucher sind entlang der Mittellinie des Gehölzes, niedrigwüchsige Arten in den Randbereichen zu pflanzen. In die Gehölzbestände sind Kleinbiotope (z.B. Totholz, Lesesteinhaufen, Mulden) einzugliedern. Die Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

<i>Pflanzliste B: Hochwachsende Sträucher, kleine Bäume</i>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		Regionaltypische Obsthochstämme	

<i>Pflanzliste B: Niedrigwachsende Sträucher</i>			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere

<i>Weißdorn</i>			
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rotes Geißblatt</i>	<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feld-Rose</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>

Zudem ist die private Grünfläche mit einer krautreichen Wiese einzusäen, auf der einzelne Bäume der oben aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen sind.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG wird die Festsetzung zur Begrenzung der maximalen Schalleistung auf das Plangebiet übernommen:

8.1 Die Lärmemission der Betriebe ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 65$ dB(A) Tagsüber und $L_w = 60$ dB(A) in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

4.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

9.1 Die im Plangebiet bisher vorhandene Versickerungsmulde wird innerhalb der nordwestlich an die Gewerbeflächen angrenzenden Grünverbindung verlegt. Um diese Fläche planungsrechtlich abzusichern, wird in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzten Grünfläche eine Fläche für Abwasseranlagen festgesetzt, innerhalb derer eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde herzustellen ist. Innerhalb der Grünfläche mit Abwasseranlage ist eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde herzustellen.

Die genaue Lage und Größe der Versickerungsanlage werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Wahrung des geordneten Ortsbildes werden die gestalterischen Festsetzungen aus dem bestehenden Planungsrecht für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung übernommen:

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.

10.2 Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkung (Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons), die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.

Analog zum bestehenden Bauplanungsrecht, festgesetzt, dass der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 3,0 m in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist:

10.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein kombinierter Fuß- und Radweg, der auch als Wartungswege für die Instandhaltung der Gräben genutzt werden darf, in einer maximalen Breite von 3,00 m und nur mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Graswege) zulässig.

Weitere Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.

5 HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

2. Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigegefügt Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

3. Artenschutz

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

Die Baufeldfreimachung (ins. Gehölzentnahme) darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres.

Sofern sich der Baubeginn ohne zeitliche Unterbrechung an die durchzuführenden Rodungen anschließt bzw. vor Ende Februar begonnen wird, ist keine Bauzeitenregelung

erforderlich. Ist ein Baubeginn vor Beginn der Brutzeit nicht möglich, sind weitere Maßnahmen durchzuführen:

Vor Beginn der Arbeiten sollen der Vorhabenbereich und sein näheres Umfeld auf besetzte Brutstätten untersucht werden:

Bei negativem Nachweisergebnis können die Baumaßnahmen ohne weitere zeitliche Einschränkung durchgeführt werden.

Werden besetzte Brutstätten vorgefunden, ist der Baubeginn erst nach dem Ende der Brut-/Aufzuchtzeiten der nachgewiesenen Brutvögel möglich.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens 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 Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

6.2 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Ing.- und Planungsbüro Lange GmbH & Co. KG, 2023) konnten vorhabenbedingte Konflikte mit planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Zum Schutz von nicht planungsrelevanten Arten wurde in der Artenschutzprüfung eine Beschränkung der Gehölzentnahme außerhalb der Vogelbrutperiode berücksichtigt. Diese wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um baubedingte Wirkungen zu minimieren und insbesondere Individuenverluste oder die Aufgabe von Fortpflanzungsstätten in den zu rodenden Gehölzen zu vermeiden.

Um Beeinträchtigungen von brütenden Tieren außerhalb des Vorhabenbereichs auszuschließen ist eine Regelung der Bauzeit erforderlich. Sofern sich der Baubeginn ohne zeitliche Unterbrechungen an die durchzuführenden Rodungen anschließt bzw. vor Ende Februar begonnen wird, ist keine Bauzeitenregelung erforderlich. Es ist in diesem Fall anzunehmen, dass durch die vergrämende Wirkung der fortdauernden Bauarbeiten keine Ansiedlung von Brutvögeln innerhalb oder in der Nähe des Vorhabenbereichs erfolgt und eine baubedingte Beeinträchtigung daher ausgeschlossen ist. Ist ein Baubeginn vor Beginn der Brutzeit nicht möglich, sind weitere Maßnahmen durchzuführen:

- Vor Beginn der Arbeiten sollen der Vorhabenbereich und sein näheres Umfeld auf besetzte Brutstätten untersucht werden:

Bei negativem Nachweisergebnis können die Baumaßnahmen ohne weitere zeitliche Einschränkung durchgeführt werden.

Werden besetzte Brutstätten vorgefunden, ist der Baubeginn erst nach dem Ende der Brut-/Aufzuchtzeiten der nachgewiesenen Brutvögel möglich.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Jülich am den Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II – 9. Änderung“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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. 1.802).
- 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.

- Ing.- und Planungsbüro Lange GmbH & Co. KG. (2023). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 79.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2022). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> abgerufen
- MULNV NRW. (2023a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>