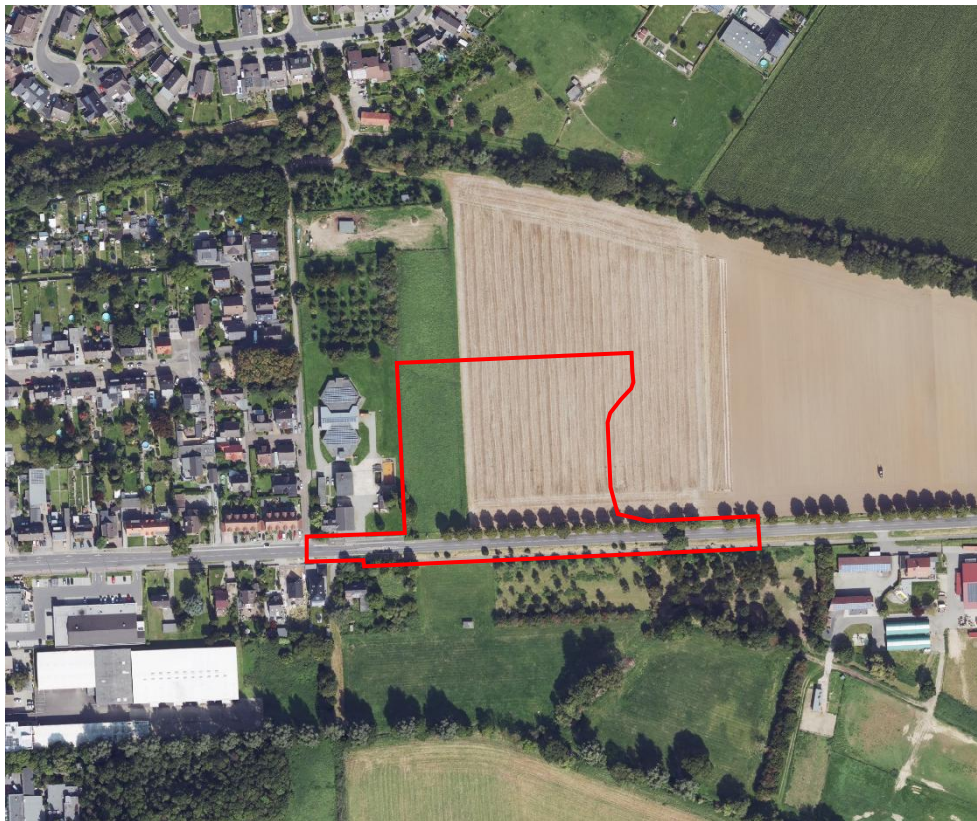




## Begründung zum Bebauungsplan Nr. A 63 'Feuerwache Römerstraße'



Lage des Plangebietes

Stand 2. Dezember 2024

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

<b>TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Lage und Umgebung.....	3
1.3 Planungsvorgaben .....	4
1.4 Bebauungsplanverfahren .....	6
1.5 Verkehrliche Erschließung .....	7
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept.....	7
2.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	9
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	10
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	11
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
<b>4. Erschließung</b> .....	<b>12</b>
4.1 Verkehrserschließung .....	12
4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	12
<b>5. Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	13
5.2 Artenschutz .....	13
5.3 Boden- und Wasserschutz .....	14
5.4 Immissionsschutz.....	16
5.5 Klimaschutz.....	17
5.6 Umweltbericht .....	18
<b>6. Sonstige Hinweise</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>19</b>

## TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Jülich nördlich angrenzend an die Römerstraße (L 136). Unmittelbar westlich befindet sich das Wasserwerk der Stadtwerke Jülich. Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 57/1, Flur 15 und der Flurstücke 10 und 37, Flur 17. Des Weiteren wird die Verkehrsfläche der Römerstraße (Flurstücke 188, 505, Flur 2) in einer Länge von insgesamt ca. 300m in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes stellt ein Teilstück des bisher geplanten Bebauungsplanes dar (siehe 1.4).



Abbildung 1: Luftbild des Umfeldes, tim-online.nrw.de, 2024

#### 1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet wird heute teilweise intensiv ackerbaulich genutzt. Zudem umfasst der Geltungsbereich Teile der Römerstraße (L 136) und einer Grünfläche. Ein ungenutzter Feldweg (Flurstück 37) verläuft senkrecht durch das Plangebiet und trennt die Ackerflächen im Osten und die Grünflächen im Westen.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet hauptsächlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 57/1, 53, 52, 521, 253, 256), im Westen an das Wasserwerk der Stadtwerke Jülich (Flurstück 11).

Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich vereinzelte Wohnbauflächen (Flurstücke 534, 7/3). Im Nordwesten und Süden (Flurstücke 11, 521, 253) grenzt das Plangebiet unmittelbar an üppig angelegte Obstwiesen, welche aktuell jeweils als Brutplatz eines Steinkauzes dienen. (Siehe Abbildung 1)

Die im Süden gelegene Römerstraße dient als Hauptverkehrsstraße zwischen Jülich und Stetternich. Diese ist mit einer Breite von 9,50 m

zweispurig ausgebaut. Südlich verläuft parallel entlang der Straße ein Geh- und Radweg.

Die Römerstraße wird nördlich der Fahrbahn von Baumreihen begleitet. Diese ist nicht im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen. Vom Plangebiet besteht eine Sicht auf den ca. 1,2 km Luftlinie entfernten Nachbarort Stetternich sowie auf die Sophienhöhe.

Das Gelände steigt von 85,5 müNN auf 87,5 müNN in Richtung Nordosten an. Die Römerstraße liegt auf ungefähr 86,1 müNN.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich und im Süden als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar (Stand 05.06.2023). Das Plangebiet grenzt im Süden sowohl an Flächen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ als auch an ein Wasserschutzgebiet am Ellebach und Mühlengraben.

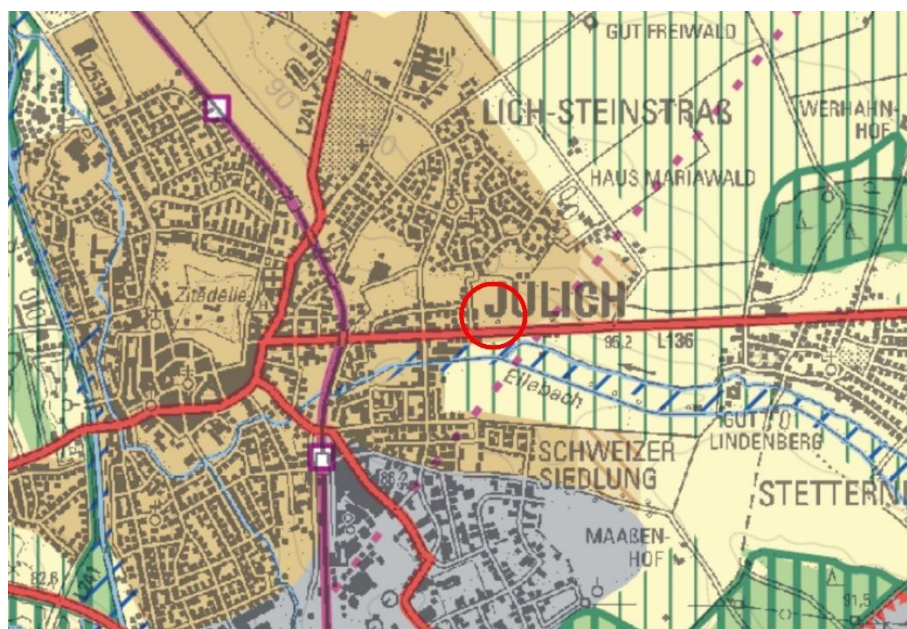


Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

#### *Flächennutzungsplan*

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Jülich wird das Plangebiet als Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf erstreckt sich von der L 136 nördlich bis zur ehemaligen Bahnstrecke.

Unmittelbar westlich schließt sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Wasser an. Die im Geltungsbereich verlaufende Römerstraße wird als Fläche für den Straßenverkehr dargestellt.

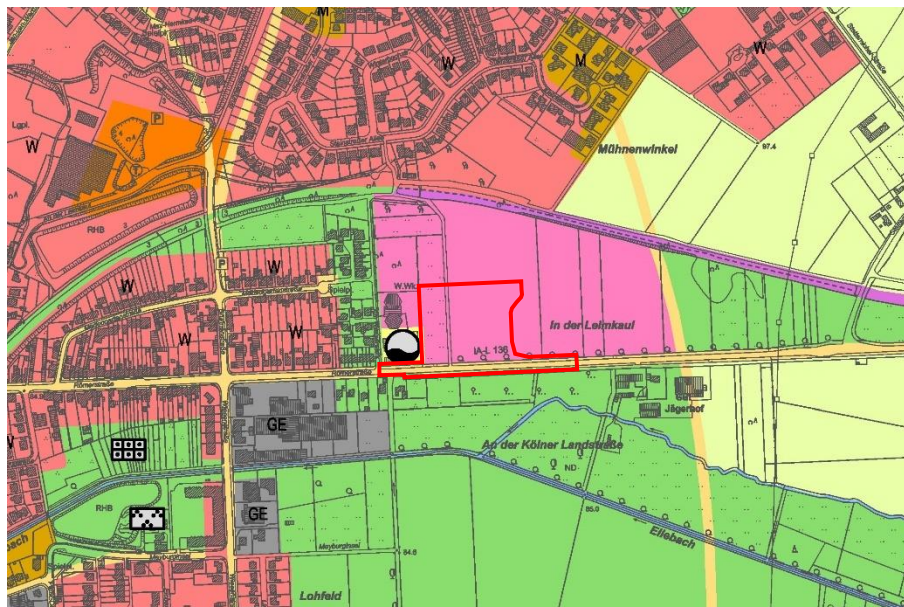


Abbildung 3: Flächennutzungsplan

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indenaue“ des Kreises Düren bezieht die Flächen des Bebauungsplanes aufgrund der bisherigen Lage im Außenbereich ein. Das Gebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und grenzt sowohl im Westen als auch im Süden an geschützte Landschaftsbestandteile. Bei diesen handelt es sich um ‚die Obstwiesen östlich von Jülich‘ (gemäß Satzungstext zum Landschaftsplan Nr. 2, Ziffern 2.4.1-12, 2.4.1-13), welche als Lebensraum des Steinkauzes dienen. Die Obstwiesen und -weiden sowie die Obstbäume sind nach Ziffer 5.5-1 gemäß des Satzungstextes zum Landschaftsplan Nr. 2 durch angemessene Maßnahmen zu pflegen.

Im Allgemeinen gilt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.4 nach § 10 des LNatSchG NRW (Flächenkennzeichnung 4).

Hier wird die temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung angestrebt.

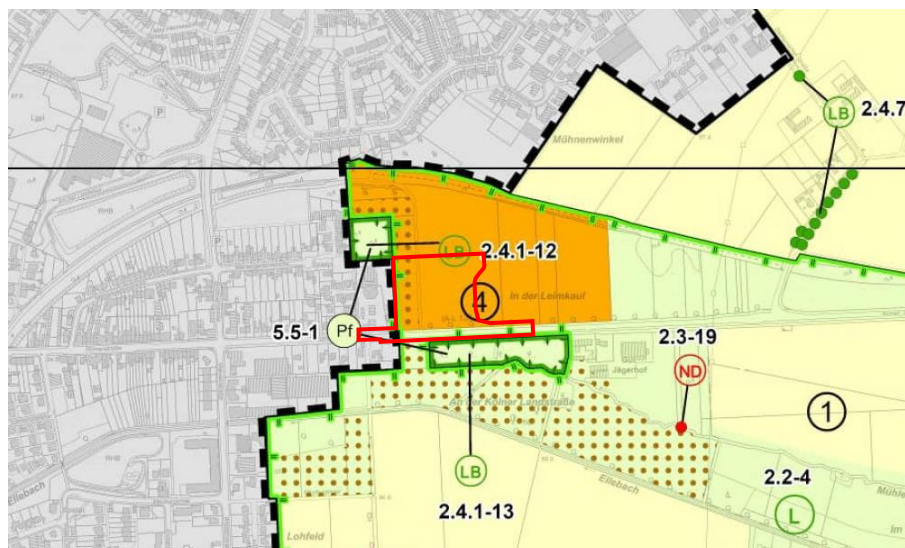


Abbildung 4: Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indenaue“, Kreis Düren, Stand: 04.2024

#### 1.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu ermitteln und anschließend in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan A 63 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

Die Stadt Jülich fasste bereits im November 2022 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 63 ‚Feuerwehr / Bauhof Römerstraße‘. Der Geltungsbereich umfasste das Flurstück 10, Flur 17 und das Flurstück 57/1, Flur 15 vollumfänglich, das Flurstück 37, Flur 17 teilweise. Die Römerstraße bildete die südliche Grenze des Plangebietes. Im Norden grenzte das Plangebiet an die ehemalige Bahntrasse.

Nördlich des Wasserwerkes unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes befindet sich ein seit Jahren etablierter Brutplatz eines Steinkauzes im Bereich der dort vorhandenen Obstwiese.

In der Stufe II der Artenschutzprüfung (BfU 2023), die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan erforderlich war, wurde festgestellt, dass wirksame Ersatzmaßnahmen nötig wären, um das Bauvorhaben realisieren zu können. Dies wäre entweder die Schaffung eines neuen Brutreviers anderenorts oder die Erweiterung des bestehenden nach Norden unmittelbar jenseits der benachbarten ehemaligen Bahntrasse in einen überwiegend nicht gestörten Bereich. Nach der gesetzlichen Lage muss eine solche Maßnahme vor Baubeginn wirksam realisiert sein. Dies könnte zu einer nicht unerheblichen Verzögerung der Realisierung der Feuerwache führen. Deshalb wurde das Plangebiet verkleinert, sodass rückwärtig in Nachbarschaft zur Obstwiese zunächst ein größerer Raum verbleibt, der Maßnahmen zum Schutz des Steinkauzes erlaubt.

## 1.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Römerstraße erschlossen. Eine weitere Erschließung ist über eine östlich der Fläche für die Feuerwehr vorgesehene Stichstraße geplant. Für die Zufahrt und die Einmündung der Stichstraße ist ein Umbau der heutigen Verkehrsfläche der Römerstraße erforderlich.

Der Bahnhof von Jülich ist in ca. 18 Minuten fußläufig und das Stadtzentrum in ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die nächstgelegene Ortschaft Stetternich kann innerhalb von 5 Minuten mit dem Fahrrad über den Geh- und Radweg entlang der Römerstraße erreicht werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über den Haltepunkt ‚Bahnhof Jülich‘ der Rurtalbahn in ca. 1,4 km Entfernung und die Bushaltestelle ‚Am Wasserwerk‘ an der Römerstraße in ca. 190 m Entfernung. Auf der Rurtalbahnstrecke verkehren Züge der Linie RB 21 stündlich, zu Stoßzeiten halbstündlich, in Richtung Düren und Linich. Eine Verlängerung der Bahnstrecke nach Baal und damit einhergehende Anbindung an den Großraum Düsseldorf ist angedacht. An der Bushaltestelle ‚Am Wasserwerk‘ verkehren Busse der Linien 238 ‚Jülich Walramplatz‘ – ‚Bahnhof / ZOB (Bus) Düren‘ und 284 ‚Bahnhof / ZOB (Bus) Jülich‘ – ‚Jackerath Grevenbroicher Straße Titz‘.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Laut dem aktuellen Brandschutzbedarfsplan der Stadt Jülich ist zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und zur Erreichung der Schutzziele eine Veränderung der Standortstruktur der Feuerwehr Jülich notwendig. Zur Erreichbarkeit der gesamten Siedlungsstruktur Jülichs innerhalb der vorgeschriebenen Hilfsfrist ist ein neuer Standort unumgänglich.

Die Stadt Jülich plant deshalb die Verlegung der Feuerwache an die Römerstraße. Diese Fläche erfüllt alle wesentlichen Anforderungen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Feuerwache geschaffen werden.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Die geplante Feuerwache an der Römerstraße umfasst neben dem zentral auf dem Grundstück gelegenen Hauptgebäude mit angeschlossener Fahrzeughalle einen Parkplatz mit ca. 73 Stellplätzen, einen ca. 800 m<sup>2</sup> großen Übungsplatz und ein zusätzliches Nebengebäude als Lager. Das Hauptgebäude ist zweigeschossig geplant. Im östlichen Abschnitt dieses Gebäudes ist ein ca. 25,00 m hoher Übungsturm vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt für die Einsatzfahrzeuge direkt über die Römerstraße. Dafür muss die Römerstraße zur Gewährleistung eines hinreichenden Verkehrsflusses um eine Abbiegung erweitert werden.

Die Mitarbeiterstellplätze im Norden des Grundstückes werden über

die östlich anzulegende 6,50 m breite Planstraße A mit abschließendem Wendehammer erschlossen. Diese wird beidseitig durch 1,50 m breite Grünstreifen eingefasst. Die neuen Verkehrsflächen werden zukünftig durch 2,50 m breite Geh- und Radwege begleitet. Diese werden an die bestehenden Fuß- und Radwege südlich der Römerstraße über eine Querungshilfe angeschlossen.

Die Flächen für die Feuerwache werden durch Grünflächen und Baumanpflanzungen vollkommen eingefasst. Das Plangebiet wird im Norden und Süden mit mindestens 3,00 m breiten Grünflächen zum Landschaftsraum und zur Römerstraße abgegrenzt. Diese Grünflächen werden im Nordwesten auf eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ausgedehnt.

Zwischen der Planstraße A und der Bebauung befindet sich eine großflächige Grünfläche. Im Westen wird die Bebauung mit einem ca. 8,00 m breiten Grünstreifen zum Wasserwerk und der nördlich gelegenen Obstwiese abgegrenzt. Die Grünflächen werden mit üppigen Baumanpflanzungen bestückt. Die intensive Eingrünung dient einerseits der Einfügung in das Landschaftsbild, andererseits sollen Störwirkungen auf den Brutplatz des Steinkauzes nordwestlich des Plangebietes durch diese Abschirmungen reduziert werden.

Innerhalb der geplanten Grünflächen sollen drei Versickerungsmulden realisiert werden. Diese dienen als Auffangbecken für das anfallende Regenwasser, welches über Versickerungsgräben, unterirdisch verlaufende Rinnen und über die versiegelten Erschließungsflächen zu geleitet wird.

Zur Sicherung der Feuerwache kann diese allumseitig mit einem 2,00 m hohen Zaun umschlossen werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, IQ mbH 13.02.2024



## **2.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs 2. BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Durch die geplante Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird der identischen Zweckbestimmung der Flächen gemäß Flächennutzungsplan entsprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Jülich dem ortsteilspezifischen Bedarf für die Erneuerung der Feuerwehr und der Infrastruktur der Wachen entsprochen. Somit wird die Sicherheit der Bevölkerung und deren Schutz höher gewichtet als der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

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

Das Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleide- und Sozialräume sowie Schulungs-, Seminar- und Büroräume, Lagerflächen sowie Stellplätze und Aufstellflächen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximalen und minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als mindestens 85,50 m üNN und maximal 86,50 m üNN festgesetzt und bezieht sich auf Normalhöhennull und orientiert sich damit an der Höhenlage der Römerstraße.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll über die Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen geregelt werden. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich dabei auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen einer tatsächlichen Höhe von 9,50 m. Die maximale Gebäudehöhe darf im östlichsten Drittel der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 26,00 m durch einen Übungsturm auf einer Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

Für das gesamte Plangebiet soll eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Der festgesetzte Orientierungswert

darf durch Stellplätze, Nebenanlagen und versiegelte Flächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Nutzungen und den hohen Flächenbedarf für Übungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze für PKWs innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen für PKWs sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Zur Unterstützung des Schutzgutes Boden soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes dezentral versickert werden. Die Transport- und Versickerungsmulden sowie die Versickerungsanlagen sollen als muldenartige Wiesenflächen ausgebildet werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung sollen mindestens 20 % der Fläche für den Gemeinbedarf als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Des Weiteren wird zwischen der geplanten Stichstraße Planstraße A und der Fläche für den Gemeinbedarf eine ca. 1.450 m<sup>2</sup> große Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung E) festgesetzt. Innerhalb dieser ist eine extensive Wiesenfläche mit 11 Baumanpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen. Am südlichen Rand ist eine Versickerungsanlage mit einer parallel zur Planstraße verlaufenden Versickerungs- und Transportmulde vorgesehen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Weiterhin wird zur Sicherstellung eines grüingeprägten Erscheinungsbildes und zur Förderung des Stadtklimas eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Voraussetzung ist, dass die Flächen nicht durch haustechnische Anlagen und Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur Vermeidung einer unnötigen Versiegelung sind Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen. Zum Schutz des Bodens wird der maximale Versiegelungsgrad durch die Festsetzung des Überschreitungswertes (siehe 3.2) auf 80 % festgesetzt.

Zum Schutz der Tierwelt werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgesetzt. So sind die Außenbeleuchtungen aus Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum vorzusehen. Zudem ist die Störwirkung von Licht

durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung zu mildern. Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satinierendes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden. Außerdem dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Brut- und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird zur Unterstützung eines grüngerprägten Erscheinungsbildes und zur Verbesserung des Stadtklimas das Anlegen von Schotter-, Split- und Kiesflächen als Ziergestaltung generell ausgeschlossen.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind 14 Bäume gemäß Pflanzliste 2 entlang der westlichen und nördlichen Grenzen der Fläche zu pflanzen. Zudem ist eine mindestens 8,00 m breite intensiv begrünte Wiesenfläche als Schutzstreifen zur umliegenden Landschaft vorzusehen. Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsanlage in Form einer muldenartigen Wiesenfläche und eine dazugehörige Transportmulde zulässig.

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind 12 Bäume gemäß Pflanzliste 2 parallel zu den Stellplatzflächen anzupflanzen. Die Fläche ist als intensive Wiesenfläche auszubilden. Durch diese Festsetzung wird das Aufheizen der Stellplatzflächen minimiert und das Kleinklima verbessert.

Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche sind auf einer intensiv begrünten Wiesenfläche 4 Baumanpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Zudem ist eine Versickerungsanlage in Form einer muldenartigen Wiesenfläche und eine dazugehörige Transportmulde zulässig. Innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche ist eine intensiv begrünte Wiesenfläche anzulegen. Zudem ist eine Transportmulde in West-Ost-Richtung zur anliegenden Versickerungsanlage zulässig.

Die intensive Eingrünung dient einerseits der Einfügung in das Landschaftsbild, andererseits sollen Störwirkungen auf den Brutplatz des Steinkauzes nordwestlich des Plangebietes durch diese Abschirmungen reduziert werden.

Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zur Unterstützung eines grüngerprägten Erscheinungsbildes und zur Verbesserung des Stadtklimas wird das Anlegen von Schotter-, Split- und Kiesflächen als Ziergestaltung generell ausgeschlossen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf kann umzäunt werden. Die Höhe des Zaunes darf maximal 2,00 m betragen, der Zaun muss transparent sein. Die Ein- und Ausfahrten können mit einem transparenten Tor abgeschlossen werden.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird zum einen über eine ca. 12,00 m breite Zufahrt direkt von der Römerstraße erschlossen. Diese Zufahrt dient als Ein- und Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge. Hierfür wird die Römerstraße auf einer Länge von ca. 300 m um eine Fahrspur von ca. 7,00 m Fahrbahnbreite auf ca. 10,00 m erweitert. Im Zuge der Verbreiterung werden entlang der Römerstraße insgesamt 17 Bäume gefällt. Durch den Anschluss der Fußwege an den bestehenden Fuß- und Radweg südlich der Römerstraßen, werden weitere 2 Bäume gefällt.

Im Osten wird eine 12,50 m breite Zufahrtsstraße mit abschließendem Wendehammer an die Römerstraße angebunden. Die Stichstraße dient zur Erschließung des hinteren Teils des Plangebietes, auf welchem Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter angelegt werden sollen, sodass im Einsatzfall kein Begegnungsverkehr mit den Einsatzfahrzeugen verursacht wird.

Entlang der Wendeanlage sind die als Trennstreifen gekennzeichneten Flächen von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten, da diese Flächen als Überhänge für den Straßenverkehr freigehalten werden sollen, um ordnungsgemäße Wendemanöver gewährleisten zu können.

Insgesamt erfüllt die geplante Verkehrsführung die Anforderungen an eine angemessene und nach den Richtlinien konforme Erschließung des Plangebietes.

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

Die Gas-, Trinkwasser-, Löschwasser-, Strom- und Internetversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes soll entsprechend dem Entwässerungskonzept im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll aufgrund des vorhandenen Versickerungskoeffizienten in einem dezentralen System aus Transport- und Versickerungsmulden ortsnahe versickert werden. Das Regenwasser wird von den versiegelten Flä-

chen in die Transportmulden eingeleitet. Von dort fließt das Regenwasser im natürlichen Gefälle in die Versickerungsmulden. Die Planstraße A entwässert ebenfalls ohne Regenwasserkanalisation unmittelbar in eine Muldenversickerungsanlage.

Für die Entwässerung von Schmutzwasser ist eine neu geplante Kanalgrundleitung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Anschluss an die übergeordnete öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird über die Römerstraße erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den Rechtsgrundlagen wird entsprochen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein. Zur Umsetzung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der Feuerwache stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zur Ermittlung des Eingriffes in den Naturhaushalt wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ausgleichsbilanzierung ermittelt den Ausgleichsbedarf, der aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 63 resultiert. Ausgangszustand ist dabei die unbebaute, aktuell vorzufindende Situation.

*(wird ergänzt nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags)*

### **5.2 Artenschutz**

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.

Die nordwestlich des Plangebietes gelegene Obstwiese und eine Obstwiese südlich der Römerstraße dienen gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I und II (Dipl. Biol. U. Haese, Juli 2020 u. Sept. 2023) als Brutplatz für den Steinkauz.

Um das Baugebiet in der ursprünglichen Ausdehnung realisieren zu können, wären wirksame Ersatzmaßnahmen erforderlich geworden wie die Schaffung eines gänzlich neuen Brutreviers oder die Erweiterung des bestehenden in nördliche Richtung. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens sind derartig zeitintensive Maßnahmen jedoch nicht möglich. Deshalb wurde zunächst entschieden, das Plangebiet zu verkleinern und u.a. Maßnahmen auf dem verbleibenden Teil der Parzelle 57/1 vorzusehen.

Aus der zukünftigen räumlichen Nähe der Stellplatzanlage und deren Nutzung, der Bauarbeiten und der Lärmimmissionen durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr resultieren Störwirkungen, die die Brutplätze

beeinträchtigen.

Vor Baubeginn ist gemäß der Stellungnahme zum Artenschutz, Dipl. Biol. U. Haese, August 2024 ist ein spezieller Brutkasten als Alternative an einer vom Plangebiet räumlich getrennten Stelle der Obstwiese zu installieren. Dieser soll von den Tieren schon vor den zu erwartenden Störungen als Tagesquartier genutzt werden können. Des Weiteren sollen die verbleibenden Teile der Parzelle 57/1 in Dauergrünland umgewandelt und zusammen mit der nördlichen Hälfte des Flurstücks 10 als solches genutzt oder gepflegt werden. Weiterhin sind diese Bereiche mit Obstbäumen zu bepflanzen, jedoch nicht in der hohen Dichte wie auf der aktuellen Fläche. Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sollen umfassend eingegrünt werden. Insbesondere im nordwestlichen Eckbereich ist eine ca. 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Mit dieser Eingrünung sollen die Störwirkungen auf den Steinkauz reduziert werden.

Zudem ist von einer Nutzung der Einsatzsirenen in unmittelbarer Nähe zu den Brutrevieren sowohl im Süden der Römerstraße als auch nördlich des Wasserwerkes abzusehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen vertraglich geregelt werden.

Mit den genannten Maßnahmen besteht eine begründete Erwartung, dass das Brutrevier erhalten bleibt. Zur Sicherstellung dieser Erwartung, wird ein mehrjähriges Monitoring durch die Untere Naturschutzbehörde vorgeschlagen.

Generell gilt, dass ein Steinkauzrevier eine Fläche zwischen 0,5 und 5,0 ha umfasst. Mit dem verbleibenden Anteil des Flurstücks 57/1 würde das Revier insgesamt 4,0 ha umfassen. Insofern ist im weiteren Verfahren mit dem Gutachter zu prüfen, wie weit diese Fläche bei Erhalt des Reviers verkleinert werden kann.

Zum Schutz der Tierwelt werden innerhalb des Plangebietes weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgesetzt. So sind die Außenbeleuchtungen aus Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum vorzusehen. Zudem ist die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung zu mildern. Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden. Außerdem dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.

### **5.3 Boden- und Wasserschutz**

Zum allgemeinen Schutz des Oberbodens wird im Bebauungsplan auf den § 202 BauGB hingewiesen, wonach der humose Oberboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Im Zuge der Baugrunderkundung durch die Ingenieurgesellschaft IQ Quadriga mbH für das vorangegangene Bebauungsplanverfahren im Dezember 2021 wurden die einzelnen vorhandenen Bodenschichten untersucht. In allen Bohrungen wurde zuoberst humoser Oberboden aus teils kiesigem, schwach humosem, feinsandigen Schluff festgestellt.

Alle weiteren Bodenschichten bestanden ebenso aus schwach humosen, teils kiesigen, feinsandigen Schluffen, welche in tieferen Bodenschichten lehmiger wurden.

Aufgrund der nicht ausreichenden Tragfähigkeit des humosen Oberbodens und seiner Schutzwürdigkeit ist dieser in jedem Fall vor Beginn der Bauarbeiten vollständig abzutragen. Je nach Gründungsart ist unterhalb der Bodenplatte eine Auffüllung aus gut kornabgestuftem Material oder ein Gründungspolster herzustellen. Beim Antreffen von bindigen Böden in weicher Konsistenz wird empfohlen, an der Basis des Gründungspolsters zunächst Grobschlag in den Untergrund statisch einzuwalzen oder einen Bodenaustausch aus gut kornabgestuftem Material vorzunehmen.

Das genannte Gutachten bezieht sich auf das größere Plangebiet in dem zum Aufstellungsbeschluss im November 2022 beschlossenen Geltungsbereich (siehe 2.1). Da sich ein Teil der genannten Bohrungen innerhalb des heutigen Plangebietes befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse aus dem Gutachten auch nach der Verkleinerung des Plangebietes Bestand haben.

Aufgrund der festgestellten Versickerungsfähigkeit der Böden ist ein System aus Transport- und Versickerungsmulden vorgesehen, sodass das Regenwasser ortsnah versickert werden kann. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wurden durch die Ingenieurgesellschaft IQ Quadriga mbH erste Annahmen für die mögliche Entwässerung getroffen. Gemäß Konzept dienen die Transportmulden als Hauptentwässerung für die versiegelten Flächen unmittelbar an der Feuerwache. Die Versickerungsmulden sind ausschließlich parallel zur Planstraße A angeordnet.

Für die Entwässerung von Schmutzwasser ist eine Kanalgrundleitung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Anschluss an die übergeordnete öffentliche Schmutzwasserkanalisation soll über die Römerstraße erfolgen.

Im Bereich des Plangebiets verläuft gemäß verschiedener Kartengrundlagen die Rurrandverwerfung. Im Zuge der Baugrunderkundung durch die Ingenieurgesellschaft IQ Quadriga mbH für das vorangegangene Bebauungsplanverfahren im Dezember 2021 wurde diese festgestellt. Der Versatz der Schichtgrenzen beträgt etwa 2,00 m bis 3,50 m. Der Verlauf der Störung wird im Bebauungsplan als Fläche, die nicht überbaut werden darf, festgesetzt.

In den am 22. Und 29. Juni südlich der Störung abgeteuften Bohrungen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,60 m und 4,60 m u. GOK erbohrt. Nach Beendigung der Bohrungen stieg bzw. fiel der Grundwasserspiegel zum Teil, sodass das Grundwasser letztendlich zwischen 4,35 m und 4,65 m u. GOK eingemessen wurde. Der Großteil

der Börde wurde in einem schwach feuchten bis feuchten Zustand erkundet.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein, hier insbesondere durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus. 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. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18195 ‚Abdichtung von Bauwerken‘, der DIN 18555 ‚Abdichtung von erdberührten Bauteilen‘ und gegebenenfalls der DIN 18535 ‚Abdichtung von Behältern und Becken‘ zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederrheinischen Bucht und innerhalb dieser im unmittelbaren Grenzbereich von Rur-Scholle und Erftscholle. Eine dauerhafte Bewegung entlang der Rurrandverwerfung ist im Bereich Jülich vielfach zu beobachten. Im Falle von Erdbeben können im unmittelbaren Bereich tektonische Störungen und Versatzbeträge auftreten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘ Juni 2006 zur DIN 4149 liegt. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als sogenannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024 liegt ein Großteil des Plangebiets im Bereich möglicher Überschwemmungen mit teils starken Fließgeschwindigkeiten bei einem 100-jährlichen und bei einem extremen Regenereignis.

Die Überschwemmungen bei einem extremen Regenereignis belaufen sich im Osten des Plangebietes auf bis zu 0,5 m, im Westen auf bis zu 0,3 m. An der Römerstraße Richtung Osten und im Osten des Plangebietes kann es zu starken Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s kommen. Allgemein betragen die Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Regenereignis durchschnittlich 0,2 m/s bis 0,5 m/s mit einer Fließrichtung von Nord nach Süd.

Diese Daten beruhen auf dem heute ackerbaulichen Zustand. Aufgrund der geplanten intensiven Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß Entwässerungskonzept wird die Starkregenthematik hinreichend berücksichtigt. Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der heutigen Geländehöhen gegen Überflutung zu sichern.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Ausreichend Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebens-



verhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grund ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Im Plangebiet erzeugen insbesondere bei nächtlichen Einsätzen die Zu- und Abfahrten der einzelnen PKWS der Mitarbeiter sowie die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und deren Sirengeräusche Emissionen. Die Nutzung des Martinhorns während Einsätzen der Feuerwehr kann jedoch nicht verhindert werden, da diese dem reibungslosen Ablauf der Rettung und dem Schutz der Einsatzkräfte dient. Darüber hinaus handelt es sich bei einer Feuerwehr um eine hoheitlich betriebene Anlage, die der Rettung von Menschenleben dient, sodass dieser eine Priorisierung bei der Abwägung zukommt.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der geschlossenen Siedlungsstruktur. Die Auswirkungen auf die im Südwesten liegenden Wohnhäuser werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

## 5.5 Klimaschutz

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert wird.

Die hohen Windgeschwindigkeiten in der weitgehend waldlosen Jülicher Börde 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. Aus diesem Grund werden Gründächer innerhalb des Plangebietes verbindlich festgesetzt.

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 maximale Gebäudehöhe soll auf ein Maß festgesetzt werden, durch welches der Luftstrom und der Luftaustausch im Geltungsbereich so gering wie möglich beeinflusst wird. Zudem werden an den Rändern der Feuerwehrfläche Grünstrukturen festgesetzt, die die natürliche Durchlüftung und die Wärmeentwicklung innerhalb des Plangebietes positiv beeinflussen.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Pflanzen und die dazugehörigen unversiegelten Böden nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes durch PKWs und durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr werden alle befahrbaren Flächen und Übungsplätze vollständig versiegelt. Die Parkplatzflächen selbst sollen mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet werden. Um die erhöhte Hitzeentwicklung durch die stark versiegelten Flächen zu kompensieren, werden Grünflächen unmittelbar an der Bebauung

vorgesehen.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes muss im Wesentlichen der Energie- und Ressourcenverbrauch gesenkt und der Anteil an klimafreundlichen Energieträgern gesteigert werden. Aus diesem Grund sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und auch vorgesehen. Die Einhaltung von Energieeffizienzstandards ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens, entzieht sich aber den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, sind aber wünschenswert.

## **5.6 Umweltbericht**

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

## **6. Sonstige Hinweise**

### *Anlagen der Außenwerbung*

Gemäß des § 28 StrWG NRW dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz – Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Werbeverbotszone). Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Straße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Dieser Hinweis ist obsolet, wenn das Ortsdurchfahrtsschild verlegt werden sollte.

### *Archäologische Bodenfunde*

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zunächst unverändert belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Seitens des Kreises Düren wurde am 27.11.2024 mitgeteilt, dass die archäologischen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die daraus resultierende Dokumentation wird bis zum 26.03.2025 abgeschlossen.

### *Kampfmittel*

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

## 7. Flächenbilanz

• <b>Plangebiet</b>	(100,0 %)	<b>22.493 m<sup>2</sup></b>
• Verkehrsflächen	(29,5 %)	6.636 m <sup>2</sup>
- Römerstraße	(15,8%)	3.547 m <sup>2</sup>
- Planstraße A	(13,7%)	3.089 m <sup>2</sup>
• Fläche für den Gemeinbedarf	(55,6 %)	12.513 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	(14,9 %)	3.344 m <sup>2</sup>
- Grünfläche E	(6,5 %)	1.459 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrün Römerstr.	(8,4 %)	1.885 m <sup>2</sup>

## TEIL B: UMWELTBERICHT

*(Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt)*