

STADT JÜLICH

Bebauungsplan Nr. A64, „Schwan- Quartier“

Begründung **zur erneuten Veröffentlichung**

Stand: 26. Februar 2025

Vorhabenträger:

Schwan- Quartier Jülich GmbH & Co.KG
Aachener Straße 1053-1055
D-50858 Köln

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....2
2. Planungsanlass.....2
3. Planungsrechtliche Situation2
4. Auswirkungenanalyse Einzelhandel3
5. Bestandssituation.....4
6. Städtebauliches Konzept5
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes8
8. Örtliche Bauvorschriften.....16
9. Kennzeichnung17
10. Hinweise17
11. Umsetzung.....17

Zu dieser Begründung gehört ein separater Umweltbericht.

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt am Rande der historischen Innenstadt der Festungsstadt Jülich gegenüber dem Neuen Rathaus und dem Schwanenteich.

Das Plangebiet und auch der gegenüberliegende Schwanenteich liegen jedoch nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen". Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

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

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan auf der Planurkunde entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Schwan-Quartier Jülich GmbH & Co.KG -eine Projektentwicklungsgesellschaft der Dorint-Gruppe und der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln- ist mit dem Wunsch an die Stadt Jülich herangetreten, das Plangebiet mit einem größeren Wohn- und Geschäftshaus neu zu bebauen.

Als Hauptnutzungen sind insb. ein Dorint-Hotel der 4-Sterne-Kategorie, ein Pflegeheim mit ca. 80 Plätzen und ggfs. einem Seniorenwohnanteil, ein Lebensmittelvollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb mit ergänzenden Shops sowie weiterhin eine Filiale der Sparkasse Düren vorgesehen. Bis auf ein Teil des bestehenden Bürogebäudes sollen alle übrigen Baulichkeiten niedergelegt werden.

In der Stadt Jülich fehlt ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für **Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten** insb. der in Jülich ansässigen (Forschungs-) Unternehmen gerecht zu werden. Außerdem soll der Einzelhandel in der Innenstadt insb. mit ihrer dort ansässigen Mantelbevölkerung durch einen großflächigen Vollversorger gemäß dem bestehenden Einzelhandelskonzept mit dem dort festgelegten, einzigen zentralen Versorgungsbereich weiter gestärkt werden. Auch im Bereich von Pflegeimmobilien wird angesichts des demographischen Wandels eine erhebliche Nachfrage gesehen. Aus diesen Gründen besteht für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein erhebliches, öffentliches Interesse.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Größenordnung der Planung und seiner Bedeutung für die Stadt Jülich wird ein sogenanntes Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Verbindung Große Rurstraße/Bahnhofstraße (L253) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes Nr. 2 (Rur- und Indeaeue) des Kreises Düren sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt für das Plangebiet im Westen gemischte Bauflächen und im Osten Wohnbauflächen dar. Wenngleich das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt wird, ~~so ist im östlichen Bereich des Plangebietes auch die o.g. Pflegeeinrichtung mit ergänzender Wohnnutzung verortet. Nach § 3 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 7 BauNVO zählen dazu auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.~~ ist die Planung noch aus dem FNP entwickelt, da der FNP nicht parzellenscharf ist und durch die Abweichung die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich vom Oktober 2015 ist der westliche Bereich des Plangebietes dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptzentrum) zugeordnet. Demnach sind auch die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gegeben. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit der zuständigen Bezirksregierung Köln abgestimmt. Die im Einzelhandelskonzept enthaltene Sortimentsliste wird als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die planungsrechtliche Situation ist momentan nach § 34 BauGB zu bewerten.

4. Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Die BBE Handelsberatungs GmbH aus Köln hat im Juli 2023 eine ergänzte Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel im Plangebiet vorgelegt. Dort wurden die Auswirkungen eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche (VKF), Mall und Vorkasse (inkl. Shops und Dienstleister) mit ca. 250 qm VKF sowie ein Backshop mit Café/Bistro mit ca. 50 m² VKF untersucht.

Die Ziele der Landesplanung aus dem Landesentwicklungsplan NRW (insb. Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich, zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich, Beeinträchtungsverbot) werden eingehalten.

Das Plangebiet befindet sich zudem in dem im o.g. Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich definierten einzigen zentralen Versorgungsbereich, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. Dieser zentrale Versorgungsbereich wurde mit der zuständigen Bezirksregierung Köln abgestimmt. Der Einzelhandel schließt die Versorgungslücke insb. mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich.

Der Planbereich kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Kernstadt (ca. 18.520 Einwohner) und in den peripheren Stadtteilen der Stadt Jülich (zusammen ca. 16.150 Einwohner) übernehmen. Darüber hinaus weist die Jülicher Innenstadt eine mittelzentrale Ausstrahlung auf die benachbarten Grundzentren Aldenhoven, Linnich und Titz auf.

Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich vor allem auf die Pkw- orientierten Versorgungsstandorte "An der Leimkaul" (Kaufland) und Gewerbegebiet „Heckfeld“ (Rewe/Aldi-Süd, jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes) in der Stadt Jülich beziehen. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den

Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine städtebaulich bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch für die Nahversorgungsangebote in den sonstigen Siedlungsbereichen der Stadt Jülich und im Umland sind gutachterlich keine betriebsgefährdenden Umsatzverluste zu erwarten. Umsatzumverteilungseffekte sind auch für die Lebensmittelmärkte am regional bedeutsamen Fachmarktstandort Niederzier-Rurbenden zu prognostizieren (ca. 9 %), die angesichts des Angebotsdefizits in der Stadt Jülich und der starken Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren.

Im Rahmen der vorgelegten Auswirkungsanalyse wurden nur die (baurechtlich relevanten) Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel untersucht. Der ambulante Handel (vor allem Wochenmärkte) sowie der Onlinehandel mit Lebensmittel nehmen mit Marktanteilen jeweils von 2 bzw. 3 % deutschlandweit nur eine untergeordnete Bedeutung ein. Aufgrund der sich gegenseitig ergänzenden Angebote sind keine merklichen Auswirkungen auf den Jülicher Wochenmarkt zu erwarten. Auch die prognostizierte, nur langsam steigende Bedeutung des Online- Lebensmittelhandels hat keine absatzwirtschaftlichen Konsequenzen.

Angesichts der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungszentrums Jülich und der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen geht die BBE nicht davon aus, dass ein Umschlagen der wettbewerblichen in städtebaulich relevante Auswirkungen infolge der Ansiedlung des Einzelhandels zu erwarten ist. Damit können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnaher Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.

Als Fazit hält der Gutachter fest, dass die Planung der Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Jülich dienen wird. Die in der Jülicher Innenstadt lokalisierte und an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung der Nahversorgung entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Weitergehende Aussagen -auch zur Methodik- sind dem o.g. Gutachten der BBE zu entnehmen.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt der historischen Festungsstadt Jülich, gegenüber dem Neuen Rathaus und dem Schwanenteich. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze dieser Satzung verläuft zwischen der Südseite des Schwanenteiches und dem Neuen Rathaus.

Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Großen Rurstraße und der Wilhelmstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach in geschlossener Bauweise bestimmt. Entlang der Bahnhofstraße sowie der Dr.- Weyer- Straße sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach im Bestand vorhanden.

Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Geschäftshaus mit bis zu 5 Vollgeschossen, in dem insb. die Sparkasse Düren und weitere Dienstleistungsunternehmen ansässig sind. Östlich anschließend besteht ein ehemaliges 3-geschossiges Hotel (im Volksmund als Kaiserhof bekannt) mit Gastronomie, das derzeit als Unterkunft für Migranten und Flüchtlinge genutzt wird. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch Stellplätze der Sparkasse Düren und Grünflächen mit Baumbestand eingenommen. Öffentliche Stellplätze der Stadt Jülich sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die als L253 klassifizierte Verbindung Große Rurstraße/Bahnhofstraße. Nach Norden gelangt man von dort aus zur B57 (Aachen – Erkelenz) und nach Süden zur B56 (Geilenkirchen – Düren).

Die Bushaltestelle „Jülich- City“ befindet sich unmittelbar am Rande des Plangebietes. Dort verkehren die regionalen und innerörtlichen Buslinien 6, 238, 270, 284 und SB70 des Aachener Verkehrsverbundes (AVV) in enger Taktfolge. Der Bahnhof Jülich, von dem die Rurtalbahn verkehrt, liegt ca. 250 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort fährt die RB21 zwischen Linnich und Düren im werktäglichen 20- bis 30 min- Regeltakt. Die Verbindung wird mit der Verlängerung der Strecke nach Baal mittelfristig an Bedeutung gewinnen. Damit ist das Plangebiet insgesamt sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

6. Städtebauliches Konzept

Das nachfolgende Kapitel behandelt ein Nutzungskonzept, was die Vorstellungen des zukünftigen Grundstückseigentümers wiedergibt. Im Rahmen des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes wird dieses Nutzungskonzept jedoch nicht festgeschrieben, sondern es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um dieses Nutzungskonzept umsetzen zu können. Es bleiben innerhalb des Angebots-Bebauungsplanes alle Nutzungen möglich, die innerhalb der festgesetzten Kerngebiete zulässig sind.

Städtebau

Im Zuge der erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanes wurden die beiden Nutzungen Hotel und Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil auf Wunsch Anregung des späteren Grundstückseigentümers von der Lage her getauscht. Dadurch entsteht für das Hotel eine wesentliche repräsentivere Eingangssituation, die als Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Gebäudekomplexes wirkt. Die Pflegeeinrichtung rückt im Gegenzug günstig an die Jülicher Innenstadt heran.

Der städtebauliche Entwurf zeigt im westlichen Teil des Plangebietes eine im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung für die Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil entlang der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße (straßenbegleitend im Erdgeschoss) mit bis zu 6 Vollgeschossen, wobei der 5-geschossige Turm des heutigen Geschäftshauses der Sparkasse Düren in die Neugestaltung des Quartiers eingebunden wird. ~~Das 7. Geschoss stellt im Bereich des Hotels nur ein Technikgeschoss dar. Dort soll aus gestalterischen Gründen die Haustechnik gebündelt werden und viele Einzelanlagen auf den Dächern vermieden werden.~~ Im mittleren Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße vermindert sich die Bebauung auf 1 bis 2 Vollgeschosse. Dort ist oberhalb des Einzelhandelsmarktes eine begehbare Dachterrasse ~~des Hotels~~ mit Blick in Richtung Schwanenteich vorgesehen. Der östliche Teil der Bebauung ist durch ~~das Hotel die o.g. Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil~~ bestimmt, die sich von 5 Vollgeschosse auf 2 bis 3 Vollgeschosse zu den umgebenden Wohngebieten abstaffelt und dort nach Osten in eine private Grünfläche übergeht.

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils sind zur Großen Rurstraße/Bahnhofstraße vor allem die Flächen des Lebensmittelvollversorgers vorgesehen. Diese sollen sich in Richtung der Innenstadt als belebendes Element **auch mit seinem Zugang** orientieren. Darüber erhebt sich **die Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil. ~~das Hotel mit der o.g. Dachterrasse.~~** Im östlichen Bereich des Plangebietes wird **das Hotel ~~die Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil~~** vorgesehen. **Das Hotel ~~Diese~~ wird soll sich somit von der Höhe Lage her an die zu den umgebenden Wohnnutzungen an der Wilhelmstraße und der Dr.-Weyer- Straße anpassen. orientieren.**

Äußere Verkehrserschließung

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten, wurde vom Büro BSV aus Aachen im Februar 2023 eine Verkehrserhebung durchgeführt. Außerdem wurden im Nachgang die Schrankenschließzeiten der Rurtalbahn betrachtet. Der vorliegende Bericht datiert daher vom August 2023.

Insb. aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse des Verkehrsgutachtens vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35 % geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde gutachterlich mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.

Die Erschließung des Plangebiets soll künftig über Anbindungen an die Bahnhofstraße erfolgen. Die Haupterschließung knüpft dabei an den Knotenpunkt Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Straße an. Im Planfall werden die zusätzlich durch die geplante Entwicklung erzeugten Verkehre auf das Straßennetz umgelegt. Insgesamt ergeben sich an einem Werktag ca. 2.359 zusätzliche Kfz-Fahrten. In der morgendlichen Spitzenstunde (10 bis 11 Uhr) ist mit ca. 237 Kfz- Fahrten auszugehen. Für die nachmittägliche Spitzenstunde (16 bis 17 Uhr) ergeben sich ca. 223 Kfz- Fahrten.

Auf Grundlage der o.g. Annahmen wurde die Verkehrsqualität an den drei untersuchten Knotenpunkten bestimmt:

- KP 1 Große Rurstraße (L 136)/Wilhelmstraße
- KP 2 Große Rurstraße (L 136)/Bahnhofstraße (L 253)
- KP 3 Bahnhofstraße (L 253)/Dr.-Weyer-Straße

An allen Knotenpunkten liegt demnach eine befriedigende oder bessere Verkehrsqualität als in der Bestandssituation vor.

Im Planfall liegt bei Optimierung des Signalprogramms am KP 2 weiterhin eine befriedigende oder bessere Verkehrsqualität an allen Knotenpunkten vor, auch wenn sich die Wartezeiten durch den zusätzlichen Verkehrs teilweise erhöhen. Jedoch sind auf Grundlage der neuen Entwicklung keine infrastrukturellen Anpassungen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig.

Zur Verbesserung auch der bestehenden Verkehrssituation wird am KP3 ein neuer Kreisverkehrsplatz mit einem Außenradius für die Fahrbahnflächen von **ca. 16 m** vorgesehen. Die Verkehrsqualität ist im Prognosefall sehr gut. Um für die Fahrgeometrie keine Fremdgrundstücke in Anspruch nehmen zu müssen, wird die Zufahrt auf das Plangrundstück für Lkw über den Kreisverkehrsplatz zugelassen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet für Lkw

erfolgt dann im Bereich der zweiten Zu- und Abfahrt auf die Bahnhofstraße, die etwa auf Höhe der heute bereits bestehenden Zu- und Abfahrt liegt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat der Planung des Kreisverkehrsplatzes nach dem dafür erforderlichen und abgestimmten Sicherheitsaudit im Grundsatz zugestimmt. Die Planung wird dann Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Jülich sein. Die Umsetzung der Planung wird darauf aufbauend zwischen der Stadt Jülich und dem späteren Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Innere Verkehrserschließung

Unterhalb des neuen Quartiers wird eine Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen gebaut. Davon werden ca. 30 Stellplätze in der Tiefgarage für das Hotel benötigt. Die übrigen Tiefgaragenstellplätze können gegen eine Parkgebühr von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wird ebenfalls auf der Nordseite des Gebäudekomplexes angeordnet. Am Knoten Bahnhofstraße/Dr.- Weyer- Straße ist zur Anbindung der Tiefgarage der o.g. neue Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Im mittleren Erdgeschossbereich wird die Anlieferung des Gebäudekomplexes für das Hotel und den Einzelhandel orientiert sowie insgesamt ca. 20 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Der konkrete Stellplatznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach der Stellplatzverordnung für das Land NRW geführt.

Nachhaltigkeit

Der spätere Grundstückseigentümer strebt an, eine Zertifizierung der Planung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Gold“ „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden. Dieses Ziel wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Infrastruktur

Im Bereich der vorhandenen Wegeparzelle (Flurstück 154) liegt eine Ferngastrasse der Thyssengas, die laut Aussage des Betreibers nicht überbaut werden darf. Die Leitung wird in Abstimmung mit dem Betreiber bis spätestens Anfang 2026 stillgelegt.

Als Entwässerungskonzept ist eine Erschließung im Trennverfahren vorgesehen. Hierbei erfolgt der Schmutzwasseranschluss vorrangig in Richtung Bahnhofstraße. Das notwendige Regenrückhaltevolumen für das Niederschlagswasser (hundertjähriges Ereignis) wurde gutachterlich nach DWA A-117 mit 177 m³ bestimmt. Dieses Volumen lässt sich unterhalb der Bodenplatte der Tiefgarage im Bauwerk integrieren

~~Die Einleitung des Niederschlagswassers muss auf eine Einleitmenge von 67 l/s gedrosselt werden. Aufgrund des begrenzenden Raumangebotes auf dem Baugrundstück und den einzuhaltenden Abständen zu den Bauwerken und den Nachbarschaftsgrenzen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist daher ein Regenwasserrückhaltevolumen von ca. 250 m³ durch ein unterirdisches Bauwerk vorgesehen. Der geeignete Standort hierfür liegt auf dem Baugrundstück zwischen der Neubebauung und~~

~~dem neuen Kreisverkehrsplatz am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Dr. Weyer Straße. Von hier aus erfolgt ebenfalls der Anschluss an die Mischwasserkanalisation der Bahnhofstraße. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Kreis Düren geklärt.~~

Die Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes mit den Medien der technischen Infrastruktur wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB bei den Versorgungsträgern abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung sprechen.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (MK1 und MK2)

Im Bebauungsplan werden Kerngebiete (MK) festgesetzt. Laut der Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Mit den vorgesehenen Nutzungen Lebensmittelvollversorger mit ergänzenden Shops, Hotel, Filiale der Sparkasse Düren sowie der Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil wird dieser Zweckbestimmung entsprochen. Dennoch sind im Rahmen des vorliegenden Angebots- Bebauungsplanes innerhalb der festgesetzten Kerngebiete alle Nutzungen zulässig, die nach § 7 BauNVO zulässig sind und der Bebauungsplan nicht ausschließt.

Am Rande der historischen Innenstadt Jülichs mit dem gegenüber liegenden Schwanenteich werden aus städtebaulich- gestalterischen Gründen keine Tankstellen -auch nicht in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen- zugelassen. Außerdem würde diese Nutzung viel Verkehr induzieren und ist auch vor diesem Hintergrund nicht verträglich.

Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen o.ä. können die Lagegunst eines Standortes negativ beeinträchtigen und zu einem sog. Trading- Down- Effekt auch über den Standort ausstrahlend beitragen. Daher werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Obergeschosses in der dafür gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nach § 3 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 7 BauNVO zählen dazu auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit wird der vorgesehene Nutzungsmix aus Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil planungsrechtlich ermöglicht. Desweiteren wird die rechtliche Vorgabe gewahrt, dass innerhalb eines Kerngebietes die Wohnnutzung auf einen Teil des Plangebietes beschränkt werden muss.

Es ist davon auszugehen, dass Bewohner der Pflegeeinrichtung mit geringem Pflegegrad und die Bewohner der Wohnungen, die noch nicht gehandicapt sind, auch den Innenstadtbereich aufsuchen werden und dort aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss des Kerngebietes und nur auf den hierfür in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen im MK1 zulässig. Um die Annahmen des Einzelhandelsgutachtens bzgl. der bereits begründeten Größenordnung zu sichern, wird die Fläche, die durch Einzelhandelsbetriebe belegt werden darf, räumlich auf das Teilgebiet MK1 beschränkt. Innerhalb dieser Flächen sind neben den eigentlichen Verkaufsflächen, die den Kunden zugänglich sind, insb. auch die Lager-, Anlieferungs- und Nebenflächen (wie zum Beispiel Sozialräume für die Mitarbeitenden) inkludiert.

Die städtebauliche Begründung zur Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern liegt in der Ergänzung des Jülicher Nahversorgungsangebotes, das momentan wesentlich durch Anbieter des Betriebstyps Discountmarkt (Aldi, Lidl, Netto, Norma, Penny) geprägt ist. Das Vollsortimenter- Angebot in Jülich beschränkt sich derzeit auf den Rewe- Markt im Gewerbegebiet Heckfeld, das SB-Warenhaus Kaufland am Standort An der Leimkaul sowie den projektierten Vollsortimenter am Walramplatz.

Zum Umsetzung der o.g. Zielsetzung sind daher innerhalb des Teilgebietes MK1 Lebensmittelvollsortimenter mit mindestens 10.000 unterschiedlichen Einzelartikeln und maximal 20 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Lebensmittelsupermärkte weisen als sog. „Vollsortimenter“ ein tiefes und breites Nahversorgungssortiment mit mindestens 10.000 Artikeln, einer hohen Kompetenz im Frischesortiment und einem hohen Anteil an Markenartikeln auf. Damit wird der Betriebstyp, der im Einzelhandelsgutachten von BBE betrachtet wurde, im Bebauungsplan eindeutig umschrieben und als Festsetzung gesichert. Die Voraussetzungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Vollsortimenter werden geschaffen. Die Ansiedlung von nicht gewünschten Lebensmitteldiscountern wird dagegen ausgeschlossen.

Ferner sind Backshops mit angegliederter Cafe/Bistroneutzung in der Vorkassenzone des oder der Vollsortimenter sowie weitere die Hauptnutzung ergänzende Shops und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Nutzungen sind für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter als ergänzte Einrichtung mit Mall- Charakter üblich und sollen im Rahmen der Festsetzungen innerhalb des Teilgebietes MK1 zugelassen werden. Auch diese Nutzungen waren bzgl. ihrer Verträglichkeit Gegenstand der Begutachtung von BBE.

Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im MK1 zulässig, da Fachmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als unkritisch bewertet werden können und nur die o.g. beschränkte Fläche im MK1 für Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung steht. Auswirkungen sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche als auch erhebliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen können für diesen Betriebstyp ausgeschlossen werden.

Zur Klarstellung, auf welche Sortimente sich die o.g. Festsetzungen beziehen, wird die Jülicher Liste aus dem Einzelhandelskonzept gemäß Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 01.10.2015 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen, o.ä. teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden.

Der § 17 BauNVO sieht als Orientierungswert für Kerngebiete eine GRZ von 1,0 vor. Dieser Orientierungswert soll jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden, um ein gewisses Maß an Durchgrünung des Plangebietes beizubehalten. Es wird daher eine GRZ von 0,9 vorgegeben.

Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern, dem Erhalt von 2 bestehenden Bäumen sowie der Neupflanzung von mindestens 19 heimischen Laubäumen gemildert

Vollgeschosse

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf und dem erwünscht urbanen Charakters des Plangebietes wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse je Gebäudeteil in einer Bandbreite von 1 bis 6 Vollgeschossen festgesetzt. ~~„wobei wie bereits begründet sich die überbaubare Grundstücksfläche, in der eine 7-geschossige Bebauung ermöglicht wird, nur auf das Technikgeschoss auf dem Hotel bezieht.“~~

Im östlichen Teil des Plangebietes ~~mit der Pflegeeinrichtung mit Wohnanteil, der der Wohnbebauung an der Dr. Weyer-Straße benachbart liegt,~~ soll eine Hotel- Bebauung mit 2 bzw. 5 Vollgeschossen errichtet werden. ~~um verträgliche Übergänge zur dort bestehenden Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zu gewährleisten.~~ Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der 2-geschossige Gebäudeteil auf der ~~Nordseite –und Ostseite~~ des Gebäudeteiles befindet und so einen angemessenen städtebaulichen Übergang zu den Gebäuden an der Dr. Weyer- Straße gewährleistet. Die dortige Wohnbebauung (Hausnummern 10 bis 16) besitzt sehr tiefe Grundstücksflächen mit entsprechend großzügigen Gärten. Das Gebäude mit der Hausnummer 18 liegt zwar näher am Plangebiet und hat demnach auch eine kleinere Gartenfläche. Durch die abschirmende Wirkung des Anbaues, der im Lageplan des Vermessers als „Schwimmbad“ bezeichnet ist, sowie der Tatsache, dass gegenüberliegend im Plangebiet eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen vorgesehen ist, wird hier ebenfalls keine erhebliche, städtebauliche Betroffenheit gesehen. Keinesfalls kann davon gesprochen werden, dass die Neubebauung eine erdrückende Wirkung auf die o.g. Wohnbebauung entfaltet. Die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen der Neubebauung werden mit einem Maß H von 0,4 vollständig auf dem Plangebiet nachgewiesen und reichen auch nicht bis an die Grundstücksgrenzen heran.

Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird an späterer Stelle der Begründung eingegangen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Abgeleitet aus den Höhenverhältnissen im Bereich der Großen Rurstraße/Bahnhofstraße werden die Mindesthöhen für den Fertigfußboden der Erdgeschosse in Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe dient auch der Sicherung der Bebauung im Plangebiet im Falle des Starkregens. Eine weitere Detailierung dazu wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgenommen. ~~Dort wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt, der aufzeigt, dass auch kein Niederschlagswasser den umgebenden Baugrundstücken um das Plangebiet zufließt. Diese Abschichtung ist sachgerecht, da das Plangebiet nahezu eben ist und daher keine größeren Schwierigkeiten bei der weiteren Detaillierung der Planung erwarten lassen.~~

Durch die Auslegung des Rückhalteraaumes auf die Hundertjährlichkeit ist laut den gutachterlichen Aussagen zum Entwässerungskonzept dem Überprüfungsnachweis genüge getragen, sodass hier keine weitere Veranlassung besteht.

Maximale Gebäudehöhe

Um die Höhe der geplanten Gebäude über die Anzahl der Vollgeschosse im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN für jedes Bauteil festgesetzt, um die gewünschten Gebäudehöhen aus dem städtebaulichen Entwurf zu gewährleisten. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch großzügige Foyers oder entsprechende Tagungs- und Veranstaltungsräume größere Raumhöhen möglich bleiben müssen.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wurde eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante des Gebäudes als Bezugspunkt vorgibt. Dies ist bei Flachdächern in der Regel die Oberkante Attika. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, Photovoltaik (PV)- Anlagen o.ä., die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen um maximal 3 m festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken. ~~Diese Festsetzung gilt nicht für den 7-geschossigen Gebäudeteil, der im Bereich des Hotels ein Technikgeschoss aufnimmt, da dort bereits die entsprechenden Technikflächen inkludiert sind.~~

Außerdem müssen die technischen Aufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Treppenhauseingängen, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten, um sie aus der Fußgängerperspektive optisch weniger stark in Erscheinung treten zu lassen und damit das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Aus den gleichen Gründen sind technische Aufbauten -mit Ausnahme von PV- Anlagen- einzuhausen.

7.3 Bauweise

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine Baustruktur, die über die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m hinausgeht. Daher sollen innerhalb des Plangebietes auch längere Baukörper in einer abweichenden Bauweise innerhalb der vorgegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Im Übrigen wird geregelt, dass ansonsten die offene Bauweise gilt, so dass die Gebäude zur Nachbarschaft hin mit seitlichem Grenzabstand nach den nach Landesbauordnung NRW geltenden Abstandsflächen errichtet werden müssen. Im MK ist daher eine Maß H von 0,25 zu berücksichtigen. Zu angrenzenden Baugebieten gilt im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet ein Wert von 0,4. Als Mindestmaß gilt in allen Baugebieten 3 m.

Ausgenommen davon kann an die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße 11-15 sowohl an das Hauptgebäude als auch an den rückwärtigen Garagenhof ohne Grenzabstand angebaut werden. Das bestehende Sparkassengebäude mit eingeschossiger Schalterhalle wurde in ähnlicher Weise errichtet, so dass hier keine Verschlechterung für die Nachbarschaft eintritt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das vorgesehene Baufeld für die Hochbauten wird durch Baugrenzen bestimmt. Dabei orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche am städtebaulichen Entwurf und lässt hier nur noch geringe Spielräume bei der späteren Durcharbeitung des Bauantrages (Statik, Wärme- und Brandschutz) zu.

Textlich wird festgesetzt, dass städtebaulich untergeordnete Bauteile bis zu einem Maß von 1,5 Meter (Balkone) bzw. 3 Meter (Terrassen, Treppen, Vordächern) die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unverhältnismäßig zu beschneiden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auskragende Bauteile wie Balkone und Vordächer das Lichtraumprofil der Straßenfahrbahnen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigen dürfen, um Konflikte mit dem fließenden Verkehr zu vermeiden.

7.5 Ruhender Verkehr

Um eine kompakte Bauweise innerhalb des Plangebietes zu sichern, sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ~~die~~ Stellplätze **im Erdgeschossbereich** teilweise durch das Gebäude überbaut werden.

Tiefgaragen und sonstige Untergeschosse **Bauliche Anlagen** unterhalb der Geländeoberfläche werden durch die Festsetzung einer Fläche für Untergeschosse in ihrer baulichen Dimension beschränkt. Die Festsetzung geht zurück auf eine laufende Abstimmung mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Dabei ist es Ziel der Planung, im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes dort vermutete Bodendenkmale vor baulichen Eingriffen durch eine Unterbauung von Gebäudeteilen zu schützen.

In diesem Zusammenhang muss mit dem LVR neben diesem Sachverhalt noch bis zum Satzungsbeschluss geklärt werden, wie die Gebäudeteile ab dem Erdgeschossniveau im Bereich des zu erhaltenden Bodendenkmals statisch gegründet werden dürfen. Dazu würde sich eine Regelung im städtebaulichen Vertrag anbieten.

~~können aufgrund der unterschiedlichen Tiefen der Bauteile zum Teil über die Gebäudekonturen hinausragen. Daher sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Gestaltungsfreiheit nicht über Gebühr zu beschneiden.~~

Die Unterbringung **des ruhenden Verkehrs** unter der Geländeoberfläche gewährleistet desweiteren, dass diese Anlagen optisch nicht in Erscheinung treten und damit ein positiver Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Straßenplanung **wurden** die Veränderungen an den öffentlichen, klassifizierten Verkehrsflächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW **im Grundsatz** abgestimmt.

Demnach wird -wie bereits begründet- der neue Kreisverkehrsplatz am Knoten Bahnhofstraße/ Dr. Weyer- Straße mit einem Außenradius der Fahrbahn von **ca. 16** Metern zzgl. seitlicher Nebenräume für Fußgänger als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Außerdem wurde die neue Grundstücksgrenze entlang der Bahnhofstraße festgelegt. Generell sollen alle Gehwegflächen weiterhin innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle liegen. Vor allem die Vorfahrt an **der Pflegeeinrichtung Hotel** wird im Bebauungsplan als neue öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. **Die Vorfahrt des Hotels wird innerhalb der nicht- überbaubaren Grundstücksflächen privaten Charakter tragen.**

Das weitere regelt eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Jülich. Diese fußt wiederum auf einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Jülich und dem zukünftigen Grundstückseigentümer.

Das Plangebiet wird grundsätzlich aus Richtung des neuen Kreisverkehrsplatzes erschlossen. Ausnahme bildet die Zufahrt für die Vorfahrt des Hotels. Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt ausschließlich in Richtung des neuen Kreisverkehrsplatzes. Der übrige Verkehr wird ausschließlich über die Bahnhofstraße ausfahren. Durch diese Festsetzungen schließen sich weitere Zu- und Abfahrten aus, um das Verkehrsaufkommen auf diese Punkte zu bündeln und die Leichtigkeit und Zügigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

7.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die Zufahrt zur Bebauung auf der Rückseite der Wilhelmstraße und der Dr.- Weyer- Straße bleibt über Zu- und Abfahrten über das Plangebiet gewährleistet und wird über eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger (z.B. Leitungsträger, Müllabfuhr etc.) nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Von dieser Festsetzung sind die Flurstücke 16, 18, 105, 115, 135, 149, 162, 163, 165, 166 und 167 in der Gemarkung Jülich, Flur 26 anliegend an das heutige Flurstück 154 in der Gemarkung Jülich, Flur 26 begünstigt.

Dieser neue Anschluss ersetzt die Verbindung über das derzeitige, städtische Flurstück 154 in der Gemarkung Jülich, Flur 26 auf gleichwertige Art und Weise. Die organisatorischen Maßnahmen werden mit den Begünstigten im Nachgang zum Bebauungsplan vom Bauherren abgestimmt.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Laut der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Daher dienen die nachfolgend begründeten Festsetzungen vor allem ökologischen und gestalterischen Gründen.

Alle Pflanzungen **im Rahmen der nachfolgend begründeten Festsetzungen** sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, um die dauerhafte ökologische und optische Wirkung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Die Innenfläche des neuen Kreisverkehrsplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit einer dem Nutzungszweck vorgesehenen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Damit wird eine ansprechende Gestaltung der Fläche vorbereitet. Die genaue Gestaltung der Fläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

Zum dauerhaften Schutz der im Plangebiet vorkommenden und auch nach der Umsetzung der Planung erhaltenswerten Bäume, werden **4 2** Bäume standortbezogen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Zur optischen Auflockerung des Plangebietes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Auswirkung sind mindestens 19 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Damit wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften, die eine nicht versiegelte Bauweise von Stellplätzen vorsehen, eine angenehme Gestaltung der Freianlagen gesichert. Die zu begrünenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten, um günstige Wuchsbedingungen für die neu zu pflanzenden Bäume zu sichern.

Begrünung von Flachdächern

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück und zur Verbesserung des Stadtklimas sind auch extensive Dachbegrünungen Gegenstand von Festsetzungen. Der Mindestaufbau der Dachbegrünung mit 15 cm wird vorgegeben, um eine dauerhafte Begrünung des Daches auch in heißen Sommermonaten zu gewährleisten und die Annahmen bzgl. der Entwässerung zu sichern.

Dabei schließt sich der Einsatz von PV- Anlagen nicht aus, sondern fördert die Effizienz der PV- Anlage durch den kühlenden Effekt der Dachbegrünung.

Begrünung der Untergeschossdecken

Aus den gleichen Gründen wie bei der Begrünung der Flachdächer sollen auch die nicht versiegelten Bereiche, die durch Keller und Tiefgaragen unterbaut werden, an der Oberfläche begrünt werden. Dabei wird in die Bereiche differenziert, wo keine Bäume gepflanzt werden und Bereiche, die durch Baumpflanzungen gestaltet werden sollen. Die Mindestüberdeckung von 50 cm sichert eine Begrünung mit Gräsern und Stauden. Dort, wo auch Bäume auf Tiefgaragendecken gepflanzt werden sollen, sehen die entsprechenden Empfehlungen der Fachliteratur eine Mindestüberdeckung von 1,2 m vor, um den neuen Bäumen eine langfristige Lebensgrundlage zu sichern.

7.9 Schallschutz

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Lärmgutachten des TÜV Nord vom ~~August 2023~~ **Dezember 2024** wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Großen Rurstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Mittelungspegel von max. 73 dB(A) tags und max. 62 dB(A) nachts im Plangebiet zu erwarten. Nach Osten hin und entlang der Bahnhofstraße nimmt die Geräuschbelastung aufgrund der verminderten Verkehrsstärke auf maximal 67 dB(A) am Tag und max. 55 dB(A) in der Nacht ab.

Insbesondere entlang der Großen Rurstraße/Ecke Bahnhofstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) nicht eingehalten. Die o.g. Orientierungswerte werden dort um maximal 8 dB (A) tags und maximal 7 dB(A) nachts überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. ~~Es ist jedoch festzuhalten, dass in diesem Bereich keine Wohnnutzung vorgesehen zulässig ist.~~ Das Erdgeschoss wird von Einzelhandelsbetrieben eingenommen und die Obergeschosse dienen **der Unterbringung der Pflegeeinrichtung, deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Hotels. Zimmer in Hotels sind nicht auf ein dauerhaftes Wohnnutzung ausgelegt und gelten daher als gewerbliche Nutzung.**

Im Bereich der Bahnhofstraße werden die Orientierungswerte des Kerngebietes sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Großen Rurstraße werden bereits in der heutigen Situation Mittelungspegel von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Jedoch erhöhen sich die Pegel in Folge der Planung nirgendwo mehr als 1 dB(A); teilweise treten auch leichte Verbesserungen aufgrund von Abschirmungseffekten der Neubebauung auf. Da diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmungsschwelle für das menschliche Ohr (**ca. 1-2 dB(A)**) liegt, wird diese Situation gutachterlich als verträglich bewertet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden scheiden aus städtebaulich- gestalterischen Gründen aus, da sich das Plangebiet im Bereich der repräsentativen Zufahrt entlang des Schwanenteichs zum denkmalgeschützten Jülicher Stadtzentrum befindet. Wände oder Wälle würden diesen Wirkung optisch erheblich beeinträchtigen.

Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) die maßgeblichen Außenlärmpegel bei einer freien Schallausbreitung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung einer angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109-1 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109-1 wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Um die Nachtruhe zu sichern, müssen ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) Räume, die der Schlafnutzung dienen bzw. die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Die Nutzung der Außenwohnbereiche (z.B. auf Balkonen und in Loggien) im Bereich von Wohnungen erfordert nach der geltenden Rechtsprechung ab einem Beurteilungspegel von > 62 dB(A), ab dem keine angemessene Kommunikation mehr möglich ist, Regelungen zum Schallschutz im Bebauungsplan. Im gesamten Plangebiet sind daher zum Schutz einer angemessene Kommunikation geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten, Prallscheiben) im Bereich von Loggien und Balkonen herzustellen **oder entsprechende Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.**

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer, maßgeblichen Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes

Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten ebenfalls betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass sich durch den Umbau des Knotens die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Einsatz- und Rettungsfahrten der Feuerwehr oder von Krankenwagen stellen Notfälle dar und sind nicht bei der Lärmberechnung heranzuziehen. Sie sind im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zu dulden.

Gewerbelärm

Die Emissionsorte (insb. Tiefgaragenzufahrt, oberirdische Stellplätze, Anlieferung Hotel und Markt) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens nach den einschlägigen Methoden vom TÜV berücksichtigt. Diese methodischen Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Für die Dachterrasse des Hotels geht der Gutachter davon aus, dass keine akustische Beschallung durch Lautsprecher, o.ä. stattfindet und die Dachterrasse bei Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes nicht nach 22 Uhr genutzt wird. Dies muss vom Betreiber des Hotels gewährleistet werden. Sollten dennoch erhebliche Lärmbelastigungen nach 22 Uhr auftreten,

so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar.

Nach 22 Uhr finden auch durch Hotelgäste nur vereinzelte Ausfahrten aus der Tiefgarage statt. Diese sind im Lärmgutachten berücksichtigt.

Zu den Lüftungstechnischen Anlagen liegt noch keine detaillierte Planung vor. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahren nachgeholt und ebenfalls gutachterlich bewertet. Im Rahmen einer prognostischen Aussagen ist damit zu rechnen, dass diese Belange einer technischen Lösung zugänglich sind und hier eine Abschichtung statthaft ist.

Die entsprechende Bewertung im TÜV- Gutachten zeigt, dass an den im Gutachten dargestellten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dabei wird an der Dr. Weyer- Straße vom Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Die Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen ist laut dem TÜV- Gutachten ~~nur~~ im Bereich nordöstlichen Grundstücksgrenze über eine Lärmschutzwand erforderlich, die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt ist. Um diesem Schutzziel zu entsprechen, muss die Wand laut den textlichen Festsetzungen eine Mindesthöhe von 2 m aufweisen und zu beiden Seiten schallabsorbierend ausgeführt werden. Welches Schallabsorptionsmaß zum Schutz dafür erforderlich ist, wird textlich festgesetzt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Es sind nur Flachdächer bis max. 5 Grad Neigung zulässig, um eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft für das gesamte Plangebiet sicher zu stellen und die Höhe der Neubauten im Sinne des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild zu regeln. Flachdächern haben im Vergleich zu geneigten Dächern dabei den Vorteil, die absolute Höhe der Gebäude zu vermindern.

Zur Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen und zur positiven Beeinflussung des Erscheinungsbildes des Plangebietes soll der Umfang von Werbeanlagen geregelt werden. Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Werbeanlagen, die auf Betriebe und Einrichtungen hinweisen, die außerhalb des Plangebietes liegen, sind demnach ausgeschlossen. Werbeanlagen oberhalb der Dachlinie oder in den oberen Geschossen verfolgen in der Regel das Ziel, besonders nachdrücklich auf sich aufmerksam zu machen und ihre Wirkung weit über den Standort hinaus ausstrahlen zu lassen. Dies soll durch die Festlegung der Werbeanlagen auf den Bereich zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und durch die Anordnung nur in Richtung der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße vermieden werden. Als aufdringlich wird Werbung angesehen, die sich durch bewegliches Licht, Blinklicht oder akustische Signale auszeichnet. Diese Form der Werbung soll im Plangebiet nicht zugelassen werden, da sie als besonders störend empfunden wird.

Außerdem sollen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan einfließen, um den gestalterischen Zusammenhang zu erhalten und optische Barrieren zu vermeiden. Dabei sollen sich diese Vorgaben auf alle Grundstücksbereiche im Plangebiet abseits der öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. D.h. auch auf die sensiblen Bereiche der angrenzenden Wohnnachbarschaft. **Für den Bereich des Plangebietes, wo die mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden muss, ist eine Einfriedung mit Hecken nicht zielführend, um dem Immissionsschutz der Nachbarbebauung gerecht zu werden. Die konkrete Gestaltung der Lärmschutzwand wird auf Ebene der Objektplanung festgelegt.** Gestaltungselement für Einfriedungen sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze sein, um die Grüngestaltung des Baugebietes zu unterstreichen. Zäune, die ein höheres Maß an Sicherheit versprechen, sind dabei ebenfalls zulässig, wenn sie durch eine Hecke ergänzt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m beschränkt, um den optischen Bezug der Grundstücke untereinander zu sichern. Das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.

Für ebenerdige Stellplätze sollen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenporiges Pflaster; Rasengittersteine) zulässig sein, um ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild der Stellplatzanlagen zu sichern und großflächige Versiegelungen zu vermeiden. Die Fahrbahnen und Rangierflächen sollen dagegen in Asphalt oder Pflaster hergestellt werden, um das Lärmniveau zu minimieren.

Abfall- und Wertstoffbehälter können das Erscheinungsbild eines Plangebietes und seiner Umgebung erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch die Anlage in Kellergeschossen, Einhausungen oder Rank- und Kletterpflanzen dem Blick entzogen werden.

9. Kennzeichnung

Auf Anregung der RWE Power AG wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insb. im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier wird in den Hinweisen insb. auf die örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich des angegebenen Auegebietes eingegangen.

10. Hinweise

Es wurden Hinweise zum Artenschutz, zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, zur Erdbebengefährdung und zur Einsicht in technische Regelwerke aufgenommen, die sich insb. aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder aus anderen rechtlichen Gründen erforderlich sind. Im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren wird darauf eingegangen. Sie sollen im Rahmen der Umsetzung der Planung beachten werden:

Auf Grundlage der Artenschutzprüfung des Büros Ginster werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung etc.) aufgenommen **und durch Hinweise des Kreises Düren zu Abbruchmaßnahmen und Vogelschlag an Fassaden im Rahmen der erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanes ergänzt.**

Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Geologischen Dienst NRW (Erdbebenzone) und der RWE Power AG (Baugrund- und Grundwasserverhältnisse) in das Verfahren eingebracht wurden.

Als Hinweis wird gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (z.B. Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische und sonstige Regelwerke bei der Stadt Jülich eingesehen werden können.

Desweiteren ist der Nachweis der Immissionsverträglichkeit im Bereich von Tiefgaragenzufahrten ist auf Grundlage eines Lärmgutachtens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11. Umsetzung

Die Projektgesellschaft beabsichtigt, alle Flächen des Plangebietes von der Sparkasse Düren und der Stadt Jülich zu erwerben. Sie wird daher über alle Flächen im Plangebiet Verfügungsberechtigt sein. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege wird bis zum Satzungsbeschluss das weitere Vorgehen bzgl. der vermuteten Bodendenkmale festgelegt.

Im städtebaulichen Vertrag werden **-aufbauend auf der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Jülich und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW** insb. der Umbau der Kreuzung Bahnhofstraße/Dr. Weyer- Straße zu einem Kreisverkehrsplatz gemäß der vorliegenden Straßenplanung geregelt.

Der zukünftige Eigentümer übernimmt alle Kosten, die sich aus der Vorbereitung und Umsetzung der Planung sowie der Baumaßnahmen ergeben. Der Stadt Jülich entstehen keine Kosten.

Der derzeit absehbare Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 3 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Köln, den **22.01.2025**
H+B Stadtplanung PartGmbH

gez. Stefan Haase