

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“



Stadt Jülich – Ortslage Stetternich

Januar 2025
Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 22-010

INHALT

1	EINLEITUNG	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasserschutzgebiete	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept	8
3.3	Freiraumkonzept	8
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	8
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5	Stellplätze und Garagen	13
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	13
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
4.8	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	14
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz	14
4.10	Gestalterische Festsetzungen	15
4.11	Grünflächen	16
5	KENNZEICHNUNGEN	17
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
7	HINWEISE	17

8	PLANDATEN.....	19
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
	9.1 Ausgleich.....	20
	9.2 Artenschutz.....	20
	9.3 Boden	20
	9.4 Archöologie.....	20
	9.5 Verkehr.....	21
	9.6 Immissionsschutz.....	21
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	21
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	22

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Für das Plangebiet sieht ein Investor den Bau eines Pflegeheimes und die Schaffung seniorengerechter Wohnbebauung vor. In dem Pflegeheim sind ca. 80 Betten vorgesehen, im Bereich für betreutes / selbstbestimmtes Wohnen werden ca. 17 Einheiten beabsichtigt. Das Plangebiet füllt die Fläche zwischen der Kölner Landstraße und der bestehenden Bebauung Stetternichts. Östlich des Plangebietes stellt die Kölner Landstraße auch gleichzeitig den Ortsrand Stetternichts dar. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Struktur der Siedlung und der angrenzenden Bebauung selbst wäre das Plangebiet aktuell als Innenbereich zu bewerten. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch auch aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmaße und -strukturen nicht möglich, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ erforderlich ist. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung im Kreis Düren werden regelmäßig Bedarfsanalysen durchgeführt. Ergebnis ist das Pflegegutachten 2022 zum Stand Dezember 2020 und 2021 vom Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH.

Dem Bericht zur Versorgungslage in der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass das Angebot an vollstationärer Pflege mit 17,6 Plätzen je 100 Ältere unter dem Kreisdurchschnitt liegt. Der Zielwert liegt kreisweit bei 19 Plätze je 100 Ältere bis 2025. In Jülich gibt es zudem keine Einrichtung, die betreutes Wohnen anbietet. Um den Zielwert von 5,0 Plätze je 100 Ältere zu erreichen, sind hier rund 115 Einheiten erforderlich. Dem kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Für sozialgerechte und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Siedlungsentwicklung ist eine vorausschauende und vorsorgende Stadtplanung erforderlich. Da durch die demographische Entwicklung die Bevölkerung im Schnitt tendenziell weiter altert, ist dies im Wege der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dafür sollen Teile des Plangebietes, das momentan als Grünland bzw. Weidefläche genutzt wird, als "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Neben der Ausweisung von Flächen für das Wohngebiet soll auch eine private Grünfläche, die in erster Linie dem Pflegeheim dienen soll, planungsrechtlich gesichert werden. Zur Sicherung der Durchwegbarkeit der Ortslage soll innerhalb der privaten Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Damit kann gesichert werden, dass das Plangebiet und die nördlich davon gelegene Bushaltestelle an der Kölner Landstraße zukünftig gut erreichbar sind. Durch die Planung soll der Bevölkerungsentwicklung und den sich dadurch geänderten Ansprüchen an Wohnbedürfnisse und -strukturen sowie dem steigenden Bedarf Pflegeeinrichtungen Rechnung getragen werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 437, 439 und 455 der Flur 006 Gemarkung Stetternich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,26 ha. Aktuell wird das Plangebiet als Weideland genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kölner Landstraße (L136). Da Plangebiet wird über die Wolfshovener Straße angebunden. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich bereits überwiegend Wohnbebauung. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit einem ehemaligen Schulgebäude nebst Turnhalle, welche noch durch Vereine genutzt wird. Gegenüber der Kölner Landstraße grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an. Hier befindet sich ein Hotel sowie Gastronomie und ein Pferdehof.

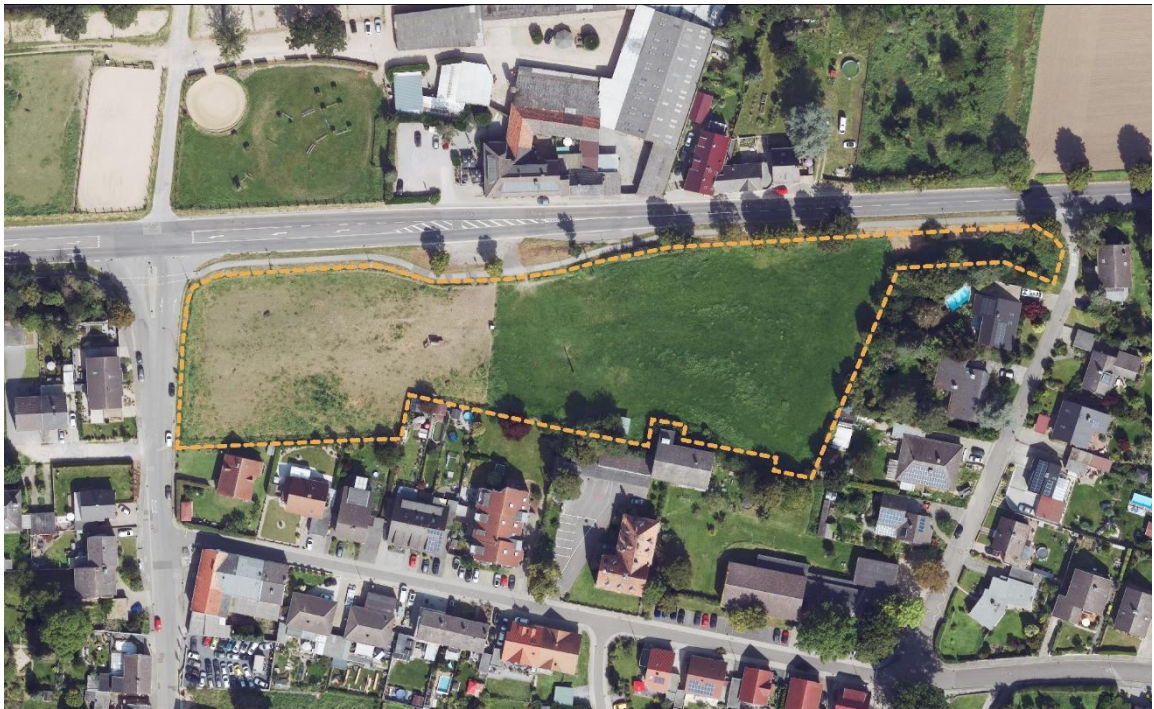


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2023)

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche alle Zugangsvoraussetzungen vollständig erfüllt. Obwohl ein Verzicht möglich ist, erfolgt in diesem Planverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht und noch nicht geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf

nicht beeinträchtigt werden. Davon ist vorliegend nicht auszugehen. Der Flächennutzungsplan ist mittels Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

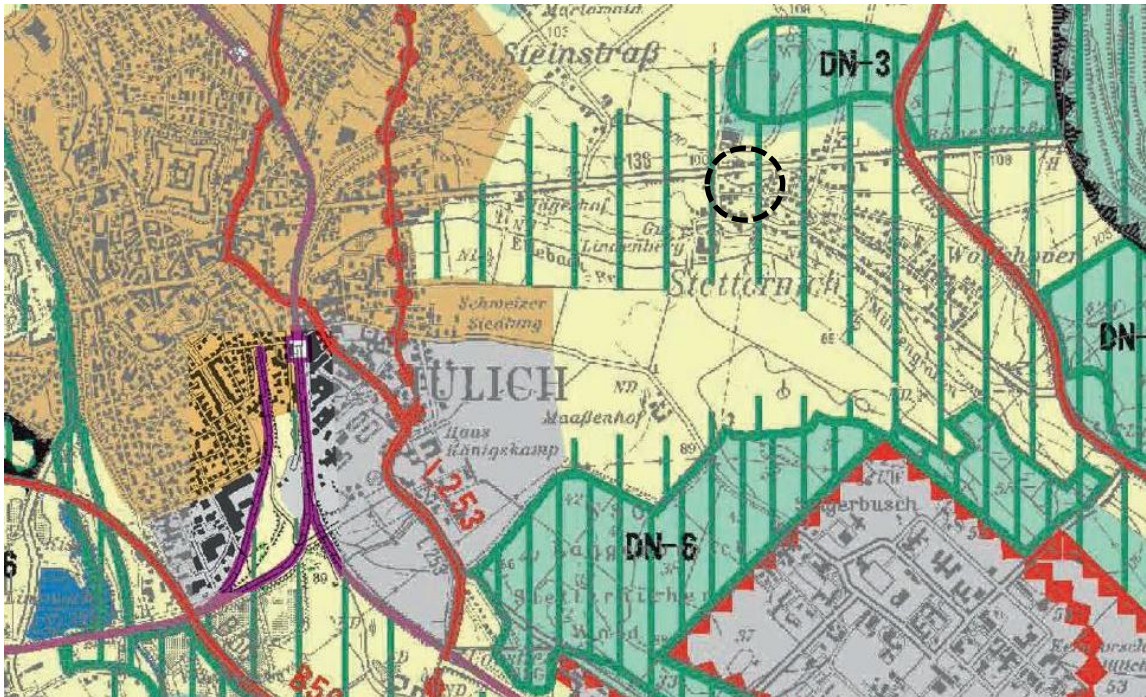


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

In den Darstellungen des Regionalplans befindet sich das Plangebiet im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen unter anderem auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Dauerbrachen, Gehölze, kleinere Waldflächen und andere, zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die 3. DVO zum LPIG keine eigenständige Darstellung vorsieht. Gemäß Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, geltend seit dem 06.08.2019, ist, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche, auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Demnach steht die Planung den Darstellungen des Regionalplans im Sinne der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

Die gesamte Ortslage Stetternich liegt in einem Bereich, der zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt ist. Dieser erstreckt sich entlang des Braunkohlentagebaus bis hin nach Jülich. In den Darstellungen der Neuaufstellung des Regionalplans (Stand Oktober 2024) liegt die Ortslage Stetternich nicht mehr innerhalb des Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünfläche“ dar. Die von der Wolfshovener Straße ausgehende Erschließungsfläche wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der nordöstliche Bereich der geplanten Grünfläche befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

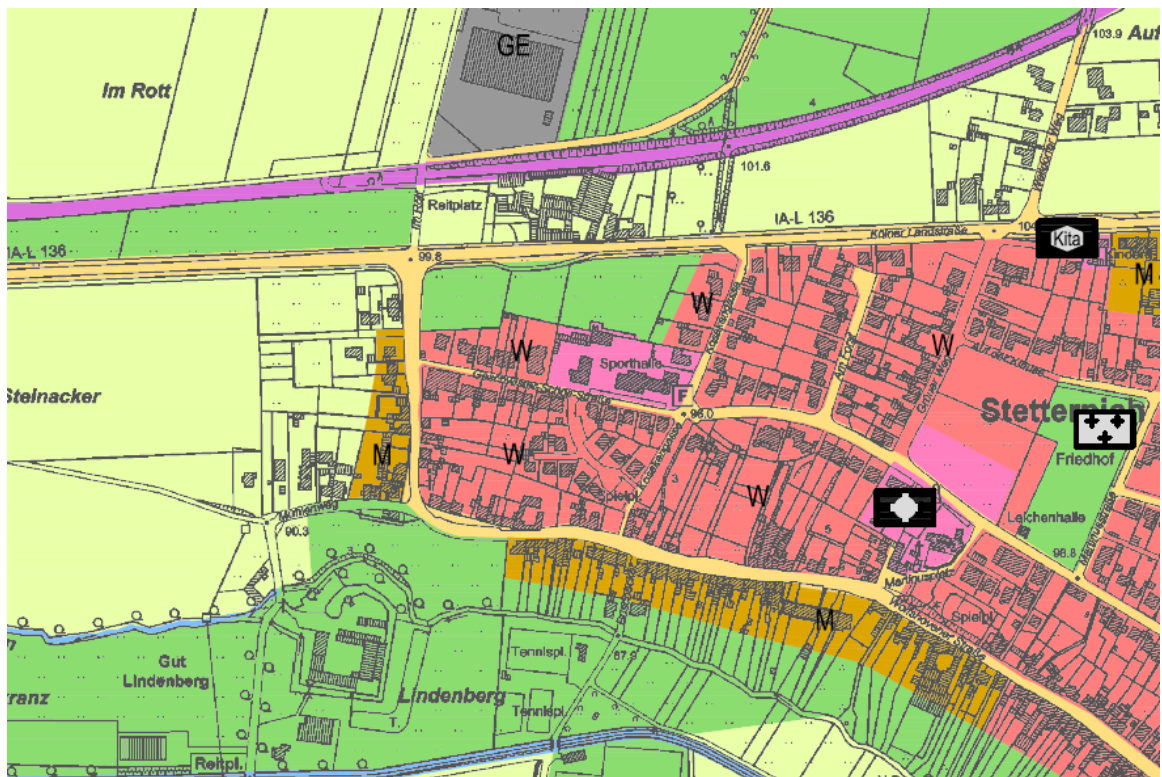


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Jülich, Fassung mit Änderungen bis 20.09.2022

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

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

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



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II „Rur- und Indeae“ (Entwurf) mit Abgrenzung des Plangebietes (rot-gestrichelte Linie) (Kreis Düren, 2023)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II „Ruraue“ des Kreises Düren. Eine Überlagerung mit Schutzgebieten besteht nicht.

Auch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes II „Rur- und Indeae“ besteht keine Überlagerung mit Schutzgebieten.

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

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Weitere Schutzgebiete befinden sich vor allem entlang der Rur (z.B. FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“), das Plangebiet sowie seine direkte Umgebung sind jedoch bereits mit Wohngebieten bebaut und haben hierauf keinen Einfluss.

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

2.4 Wasserschutzgebiete

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

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

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet zwischen Mühlengraben und Ellebach. Mit einer Betroffenheit des Plangebietes im Hochwasserfall ist auch aufgrund des vorhandenen Höhenunterschieds von über 10 m nicht zu rechnen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird mittig in Nord-Süd-Richtung von einer tektonischen Störzone durchzogen. Diese teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche, die durch eine barrierearme, verkehrsberuhigte Straße verbunden werden. Im westlichen Bereich soll ein Pflegeheim entstehen – diese Fläche wird über die Wolfshovener Straße erschlossen. Vorgesehen ist ein ca. 55 – 35 m langer L-förmiger Baukörper, der sich entlang der Kölner Landstraße und der Wolfshovener Straße orientiert und ca. 80 Betten unterbringt. Der Baukörper kann mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss nach BauO NRW gestaltet werden. Vor dem Gebäude soll zudem eine Stellplatzanlage hergestellt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken. Im Erdgeschoss des Baukörpers soll eine Cafeteria/ Bäckerei integriert werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind seniorengerechte Wohneinheiten vorgesehen. Die Dimensionierung und Parzellierung ist hier etwas kleinteiliger als im direkten Umfeld, was mit der geplanten Konzeption und den damit einhergehenden Nutzungsansprüchen (veränderte Wohnungsgrößen im Alter, etc.) begründet ist. Hier soll betreutes / selbstbestimmtes Wohnen in einem räumlich gut gefassten Umfeld stattfinden. Die nördliche Gebäudereihe wird über eine verkehrsberuhigte Privatstraße erschlossen. Für die Gebäude wird eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich möglichem Staffelgeschoss ermöglicht. Somit besteht die Option, in den oberen Geschossen eine Wohnung für Pflegepersonal der direkten Anwohner oder des Pflegeheimes zu berücksichtigen.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über eine herzustellende Verkehrsfläche anknüpfend an die Wolfshovener Straße erschlossen. Entlang der Verkehrsfläche sind südlich des geplanten Pflegewohnheims und im Bereich der privaten Grünfläche Stellplätze herzustellen. Der östliche Bereich wird über eine Verlängerung der Planstraße über die Störzone und den Park hinweg angebunden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind in dem Bereich für betreutes / selbstbestimmtes Wohnen unterschiedliche Garagen- und Stellplatzflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Sämtliche Straßen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Flächen vorgesehen. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird möglichen erhöhten Schutz- und Ruhebedürfnissen der späteren Bewohnerschaft Rechnung getragen.

3.3 Freiraumkonzept

Im Bereich der Störzone wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Pflegeheim zugeordnet ist. Zur Stärkung der innerörtlichen Durchwegung soll ein Weg zwischen der alten Schule und der Bushaltestelle an der Kölner Landstraße gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flachdächer zu begrünen. Somit wird das Kleinklima gestärkt und bei Niederschlag der Abfluss verlangsamt.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf versiegelten Flächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dem Grundsatz nach ortsnah versickert werden.

Inwiefern eine Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht (Geotechnik West, 2022). Demnach liegt eine hinreichende Versickerungsfähigkeit im Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 0,3-0,8 m unter dem bestehenden Gelände verlauf vor.

Die öffentliche Kanalisation soll so wenig wie möglich mit Niederschlagswasser belastet werden, da die Kapazitätsgrenzen schon jetzt nahezu erreicht sind.

Für die Schmutzwasserentsorgung soll die bestehende öffentliche Kanalisation in der Wolfshovener Straße genutzt werden.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in 4 Teilbereichen.

Aufgrund der großen Höhenunterschiede kann der westlichste Teil im Bereich WA 1 nicht mehr vor Ort versickert werden, da ansonsten die Beckengröße und -tiefe nicht mehr realisierbar ist. Es wird daher in Abstimmung mit der Stadt Jülich eine Teilfläche von ca. 700 m² aus der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkplatzfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Der westliche Teil vor den WA 1 Gebiet der öffentlichen Verkehrsfläche, Parkplatzfläche und das Gebäude werden über Sandfänge in ein Versickerungsbecken geleitet. Das Versickerungsbecken liegt außerhalb der tektonischen Störzone.

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem WA 1 und WA 2 Gebiet entwässert ungefasst über die Schulter in die Grünfläche. Für die Ausführung sollte eine versickerungsfähige Pflasteroberfläche gewählt werden.

Das östliche Teilgebiet, WA 2, wird über eine Niederschlagswasserkanalisation für die Gebäude und Verkehrsflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche in ein separates Versickerungsbecken geleitet. Auch hier wird ein Sandfang vorgeschaltet.

Die Versickerungsbecken, die voraussichtlich öffentlich gewidmet werden, werden mit einer 30 cm starken belebten Oberbodenschicht versehen. Die Dimensionierung erfolgte anhand der aktuellen Planung und Bodengutachten. Die Berechnungen für das Volumen der Versickerungsbecken wurde nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Die Nachweise wurden für den 5-jährigen Normalfall und für Extremereignisse von 30 und 100 Jahren geführt. Auch für das 100-jährige Ereignis bleibt das Stauziel des Versickerungsbeckens unter der Rohrsohle am Einleitungspunkt. Für das Gebiet WA 2 wird auch bei einem Versagen der Kanalisation durch die geplante Höhengestaltung das Niederschlagswasser dem Becken zugeführt, so dass von einer extremen Sicherheit für die Niederschlagsentwässerung auszugehen ist.

Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

Für die Entsorgung des anfallenden Abfalls im Plangebiet wurden die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das die Flurstücke 437, 439, und 455 der Flur 006 Gemarkung Stetternich. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind oder die durch die Planung neu geordnet werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Neben Wohngebäuden sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die im Erdgeschoss des Pflegeheims im WA 1 vorgesehene Cafeteria / Bäckerei wird somit planungsrechtlich gesichert. Ergänzend sind in dem Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im unmittelbaren Umfeld bestehen im Bereich der ehemaligen Schule bereits Nutzungsstrukturen, an die gegebenenfalls angeknüpft werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde. Zudem handelt es sich bei den vorgenannten Nutzungen oftmals um flächenintensive Anlagen und Anlagen, die mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan an die dörfliche Struktur angeschlossen und diese weiterentwickelt werden soll, würden diese Nutzungen den städtebaulichen Zielen entgegenstehen. Mit der geplanten Nutzung für vorwiegend Seniorenorientierte Wohnflächen gehen zudem gewisse Nutzungsansprüche und Ruhebedürfnisse einher, die durch diese Nutzungen unter Umständen gestört werden können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur unterscheidet sich in den zwei Teilbereichen des Plangebietes und wird entsprechend der geplanten Nutzung und Nutzungsansprüche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. Ergänzend dazu erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Das im WA 1 vorgesehene Pflegeheim befindet sich auf einem relativ kleinen Grundstück. Das Vorliegende Grundstück ist zudem aufgrund der benötigten Stellplätze, der nahegelegenen Störzone sowie der direkt angrenzenden Versickerungsanlage in seiner Entwicklung stark begrenzt. Inklusive der benötigten Stellplatzfläche hat das Grundstück eine Größe von ca. 3.140 m². Um dennoch den Entwicklungsbedarfen für Pflegewohnheime gerecht zu werden, wird eine vom Orientierungswert nach § 17 BauNVO abweichende Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Entsprechend der vorgesehenen Geschossigkeit wird die GFZ auf 1,5 festgesetzt, sodass bei den vorgenannten

Nutzungsmaßen eine Grundfläche von ca. 1570 m² und eine Geschossfläche von bis zu 4.710 m² (zzgl. Staffelgeschoss) möglich ist.

In Abhängigkeit der beabsichtigten Grundstücksgrößen und -Zuschnitte werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,45 festgesetzt. Diese geringfügige Abweichung vom Orientierungswert ist erforderlich, um auch auf möglichen in den Randbereichen kleineren Grundstücken eine angemessene Bebaubarkeit sicherzustellen. Zwar trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zur späteren Grundstücksteilung – aufgrund des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ist jetzt schon bekannt, dass eine Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei wenigen Grundstücken nur eingeschränkt möglich wäre. Die Grundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebieten WA 2 liegen gemäß dem städtebaulichen Konzept ca. zwischen 116 und 291 m². Die Differenz einer GRZ von 0,4 und 0,45 macht hier einen Unterschied in der Bebaubarkeit von maximal 15 m². Dies ist als städtebaulich vertretbar zu werten, auch da sich die geplante Bebauung eine homogene Struktur vorsieht, die sich als Ganzes in die unmittelbare Umgebung einfügen soll. Die GFZ wird entsprechend der beabsichtigten Anzahl der Vollgeschosse auf 0,8 und 0,9 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche wird flankiert von der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Auch diese werden Gebiets- und Nutzungsbezogen differenziert festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung maximal zulässigen Gebäudehöhen:

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

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigungen von 0-10 Grad) wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.

2.3 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, der mittleren Wandhöhen und der Abstandsflächen ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Der untere Bezugspunkt wird auf 99,70 m über NHN festgesetzt und darf durch die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,50 m über- und unterschritten werden.

Das Pflegeheim ist in 3-geschossiger Bauweise geplant, welches durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden soll. Die maximale Gebäudehöhe wird daher im WA 1 auf 15 m beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden sowohl Trauf- und Firsthöhen als auch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Somit kann die Höhenentwicklung auch bei unterschiedlichen Dachformen gesteuert werden. Die Trauf- und Firsthöhen sind typisch für dörfliche Siedlungsentwicklungen und fügen sich harmonisch in das nähere Umfeld ein:

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe mit 15,0 m festgesetzt.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.5 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist betreutes / selbstbestimmtes Wohnen vorgesehen. Hier sollen seniorengerechte Wohneinheiten von überschaubarer Größe entstehen. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wobei ein Staffelgeschoss nach BauO NRW möglich wäre. Damit soll ermöglicht werden, dass die seniorengerechten Wohnungen durch Wohnungen für Pflegepersonal oder pflegende Angehörige ergänzt werden kann.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten mit wenigen Ausnahmen einen Regelabstand von 3 m zu anderen Grundstücken ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist kleinere Parzellierung geplant. Um in der Entwicklung der kleinen Grundstücke flexibel zu bleiben, werden in diesem Bereich verhältnismäßig großzügige Baufenster mit Tiefen von 10 bis 15 m ausgewiesen. Die Regelungen der BauO NRW zu Abstandsflächen ist zu beachten. Somit ist auch bei der vorgesehenen Ausweisung der Baufenster sichergestellt, dass Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen eingehalten und somit nachbarschaftliche Interessen gewahrt werden.

Für das geplante Pflegeheim wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gemäß der Ausweisung der Baugrenzen beträgt die Gebäudelänge entsprechend maximal 61 m in Ost-West-Richtung und 40 m in Nord-Süd-Richtung. Zur Realisierung eines ansprechenden Eingangsbereichs wird die Baugrenze im Inneren Winkel abgeschrägt.

Für den Bereich, in dem betreutes/selbstbestimmtes Wohnen vorgesehen wird, wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge 50 m nicht überschreiten darf. Die offene Bauweise ist im näheren Umfeld dominierend, sodass sich das Vorhaben dahingehend in die bestehenden Strukturen einfügen kann.

Damit die spätere Entwicklung der teils kleinen Grundstücke im östlichen Plangebiet möglichst flexibel bleibt, ohne dafür noch größere Baugrenzen auszuweisen, wird eine Über-

schreitung der Baugrenzen durch Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, zugelassen. Die Regelungen der Bauordnung NRW sind dabei zu beachten, sodass eine Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke nicht zu befürchten ist.

4.5 Stellplätze und Garagen

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

Zur Sicherung eines verträglichen Ortsbildes und der geplanten Strukturen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind. Somit wird die städtebauliche Ordnung gehalten und gleichzeitig ein erforderliches Maß an Flexibilität hinsichtlich der Verortung der Stellplätze ermöglicht. Die ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen schließen in den allgemeinen Wohngebieten unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen an und sind in einer ausreichenden Größe dimensioniert, da die genaue Lage und Größe der späteren Bebauung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht fixiert sind. Somit sind neben den Reihenendhäusern, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, Garagen möglich, teilweise werden auch vorgelagerte Stellplätze möglich sein. Am nördlichen Ende der Verkehrsfläche, die als Wendeanlage vorgesehen ist, können bis zu 6 weitere Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, beispielsweise für die Einheiten im WA 2 und WA 3, denen kein direkter Stellplatz zugeordnet ist.

Im Direkten Umfeld des Pflegewohnheims können etwa 25 Stellplätze hergestellt werden hinzu kommen rund 12 im Bereich der Grünfläche.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

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

Aufgrund der beabsichtigten Bauungs- und Nutzungsstruktur im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Somit ist im Bereich des betreuten/selbstbestimmten Wohnens neben einer seniorengerechten Erdgeschosswohnung auch eine weitere Wohnung für Pflegepersonal oder pflegende Angehörige in den oberen Geschossen zulässig.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Die nördliche Gebäudereihe im WA 2 wird über eine verkehrsberuhigte Privatstraße erschlossen. Innerhalb dieser wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass den Anforderungen der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger Rechnung trägt.

4.8 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den östlichen Bereich des Plangebiets wird eine kleinteilige, an die geänderten Wohnbedürfnisse von Senioren angepasste Bebauung beabsichtigt. Diese soll das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in der Ortslage und für das Stadtgebiet ergänzen. Auch Pflegenden Personen, die unmittelbar vor Ort tätig sind, sollen hier berücksichtigt werden, um Synergien zu schaffen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 daher auf maximal 2 begrenzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt (ACCON Köln GmbH, 2025). Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.

Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt:

7.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Planurkunde dargestellt.

7.2 Die Anforderungen an die Lüftungstechnik für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern sind in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 58 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Hotel sowie Gastronomie mit Außenbereich. „Die Beurteilung der Immissionen durch die Nutzungen des Hotels mit Außengastronomie zeigen, dass es im Beurteilungszeitraum nachts Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm an der nördlichen Fassaden des westlichen geplanten Gebäudes von bis zu 5 dB(A) durch die Außengastronomie vorliegen.“ Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird empfohlen, für die Betroffenen Bereiche im Bebauungsplan nicht öffenbare Fenster festzusetzen:

7.3 Zum Schutz vor Lärm sind gemäß der Beikarte 1 innerhalb des WA 1 an der Nord- und Nordostfassade Fenster nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Laubengang, Vorhangfassade) sind zulässig.

Von der Maßnahme kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen:

7.4 Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärm ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von minde2,50 m zu errichten.

Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschimmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

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

Mit dem Bebauungsplan, der auf einem abgestimmten städtebaulichen Konzept basiert, sollen städtebauliche Ziele gesichert werden, die neben der Siedlungsstruktur auch die Gestalt betreffen. Daher werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Aneinandergrenzende Doppelhauseinheiten und Reihenhäuser sind mit gleicher Gebäudehöhe, und Fassadenmaterialien auszuführen.

6.2 Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

6.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser wird beabsichtigt, dass diese in einem städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild auftreten. Auch die Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zielen auf eine gestalterische Qualität im Städtebau ab. Mit der Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücke wird zum einen der Grün-Anteil im Quartier gestärkt und gleichzeitig die Anlage von nicht erforderlichen Kies- und Splittflächen unterbunden. Dies impliziert auch, dass Vorgärten nicht durch Kies- und Splittflächen gestaltet werden dürfen. Aus ökologischen Gründen sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

Aus den oben genannten Gründen und der Förderung der Ökologie wird weiterhin eine Begrünung und Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung vorgesehen.

8.4 Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 10 Grad auszubilden.

8.5 Flachdächer (0 -10 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

4.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Störzone muss ein zentraler Bereich im Plangebiet von Bebauung freigehalten werden. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich die Ausgestaltung einer privaten Parkanlage vor, für den im Bebauungsplan eine Grünfläche festgesetzt wird. Diese Grünfläche fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen den einzelnen angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die öffentliche Verbindung in Richtung der Bushaltestelle wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gewährleistet.

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störzone. Der Bereich ist von Bebauung freizuhalten und wird als Grünfläche festgesetzt.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Dies ist vorliegend nicht der Fall.

7 HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

2. *Bodendenkmäler*

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. *Erdbebengefährdung*

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

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

5. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

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

6. *Verwendung von Mutterboden*

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. *Bergbau*

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 200“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Union 200“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).

8. *Werbeanlagen*

Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern ergibt sich erst später aufgrund der nachfolgenden Bebauung. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur L 192 bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NW i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Diese Aussagen gelten insbesondere für die Dauer von Baumaßnahmen.

Die Straßenbauverwaltung ist im Rahmen des (Bau) Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

9. *Militärisches Fluggebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebiets. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

8 **PLANDATEN**

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

Bestand			
Weide	12688	-	-
Summe	12.688	-	-

Planung			
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,5 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	3.141	-	-
davon versiegelte Fläche (50%)	-	1.570	1.570
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 80 %)		2.355	2.355
davon Gartenfläche	-	786	-
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	1.775	-	-
davon versiegelte Fläche (40%)	-	710	710
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 60 %)		1.065	1.065
davon Gartenfläche	-	710	-
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,45 bzw. 0,67 mit Nebenflächen)	1.160	-	-
davon versiegelte Fläche (45%)	-	522	522
zuzüglich Nebenanlagen (insg. max. 67 %)		783	783
davon Gartenfläche	-	377	-
Grünfläche	3.345	-	-
Verkehrsfläche		2.157	2.157
davon öffentlich	1.811		1.811
davon privat	346		346

Versickerungsanlagen	1.110		-
Summe	12.688	-	6.360

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden (gerundet, geringfügige Abweichungen möglich)

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Es ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2022) wurde das möglicherweise vorkommende Artenspektrum erhoben und hinsichtlich seines tatsächlichen Vorkommens anhand der konkreten Habitatausstattung beurteilt. Planungsrelevante Arten wurden nicht vorgefunden und mögliche Vorkommen erscheinen extrem unwahrscheinlich. Das Quartierpotential der Bäume im direkten Umfeld ist ebenfalls sehr niedrig. Somit können Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 sicher ausgeschlossen werden. Es sind keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

9.3 Boden

Gemäß der Karte Schutzwürdiger Böden NRW handelt es sich bei den im Plangebiet angetroffenen Bodenarten nicht um schutzwürdige Böden. Gleichwohl wird die Bodenstruktur mit der Umsetzung des Vorhabens durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen dauerhaft verändert. Insbesondere auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Funktionen verloren. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort wirkt sich positiv auf den Boden und den Grundwasserkörper aus. Durch den Betrieb des Wohngebiets sind bei sachgemäßen Anlagen keine Schadstoffeinträge zu erwarten.

9.4 Archäologie

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum vermuteten Bodendenkmal Via Belgica konnte eine Betroffenheit nicht abschließend ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer archäologischen Sachverhaltsermittlung wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Bodendenkmale untersucht. Im Zuge der Sachverhaltsermittlung konnten

keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt werden. In den geöffneten Sondageflächen wurden demzufolge auch keine Befunde nachgewiesen, die mit der römischen Straße Via Belgica oder einer römischen Besiedlung im Zusammenhang stehen könnten (GOLDSCHMIDT, 2023).

9.5 Verkehr

Der durch das Vorhaben zu erwartende Mehrverkehr wurde fachgutachterlich untersucht und bewertet. Der Planstand sah im Bereich, der für betreutes Wohnen vorgesehen wird 19 Gebäude vor. Dieser hat sich aufgrund der Integration der Versickerungsanlage auf 17 Gebäude reduziert, sodass die Werte in der Realität sogar geringfügig niedriger ausfallen werden als im Gutachten dargelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung im östlichen Teil des Geltungsbereichs rund 58 Wege täglich zurückgelegt werden, je hälftig im Ziel- und Quellverkehr. Durch das Pflegewohnheim werden Verkehre durch Mitarbeiter, Besucher und Anlieferung erwartet. Insgesamt ist für das Vorhaben von einem Mehrverkehr von 132 PKW-Fahrten tags und 16 nachts zu erwarten. Zusätzlich wird sich die Anzahl der LKW-Fahrten durch Anlieferung und Entsorgung mit Wäsche, Verpflegung, medizinischem- und Klinikbedarf sowie Krankentransporte täglich auf etwa 20 Fahrten belaufen.

9.6 Immissionsschutz

Die Kölner Landstraße nördlich des Plangebietes ist eine direkte Anbindung an die Stadt Jülich. Gemäß der Verkehrszählung im Oktober 2022 beläuft sich das Verkehrsaufkommen, gemessen am Kreuzungspunkt Wolfshovener Straße, auf rund 8.600 Fahrten täglich. Die Zählung fand im Zeitraum der Rübenkampagne statt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass in den gezählten 78 LKW-Fahrten auch Rübenfahrten abgebildet und erfasst sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und fachgutachterlich bewertet (ACCON Köln GmbH, 2025). Die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind Bereits in Kapitel 4.9 dieser Begründung dargelegt. Unter Einhaltung der Festsetzung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).

- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- ACCON Köln GmbH. (2025). Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 "An der Kölner Landstraße" in Jülich Stetternich. Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung. (2022). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Jülich Stetternich "Kölner Landstraße" in Jülich. Aachen.
- Geotechnik West. (2022). Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Baueld Kölner Landstraße. Monschau.
- Kreis Düren. (Entwurf 2022). Landschaftsplan II "Rur- und Indeaeue". Düren: Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2023). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2022). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> abgerufen
- MULNV NRW. (2023a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>