Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung
Stadt Jülich

Umweltbericht

Begründung Teil B / Vorabzug

Datum: 04. Mai 2026

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Guido Beuster

Freier Landschaftsarchitekt

Im Granterath 74
41812 Erkelenz
guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78
Fax. 02431 / 943 49 53
www.guido-beuster.de

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	**EINLEITUNG**	**1**
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele	6
2.	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**10**
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	10
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima	22
2.3	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	31
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.5	Erneuerbare Energien	37
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien	38
2.7	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
2.8	In Betracht kommende Planungsalternativen	38
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	38
3.	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**	**39**
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben	39
3.2	geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	39
3.3	Zusammenfassung	39
3.4	Verwendete Quellen	44

Büro für Freiraum und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt
Tel. 02431/ 943 44 78
guido-beuster@t-online.de
In Granterath 74
Fax 02431/ 943 49 53
www.guido-beuster.de
41812 Erkelenz

1. EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung Stadt Jülich wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Das Deutsche Zentrum für Luft und Raumfahrt (DLR) beabsichtigt den Standort in Jülich weiter auszubauen. Östlich des bereits bestehenden Gebäudes (Flurstück 624, Flur 54, Gemarkung Jülich) soll die Großanlage Synlight um einen Anbau für die geplante Forschung des Instituts Future Fuels (FF) einschließlich der erforderlichen Infrastruktur (Erschließung, Zuwege etc.) ergänzt werden (Flurstück 625, Flur 54, Gemarkung Jülich). Die Fläche, welche für das konkrete Bauvorhaben nicht benötigt wird, soll zur Flächenbevorratung dienen, um dort weitere Bauvorhaben realisieren zu können. Das neue Gebäude soll über eine 10,0 m Breite Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze von der Rudolf-Schulten-Straße aus erschlossen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 erforderlich.

Der Bebauungsplan dient somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterungsmaßnahme mit dem Ziel, Flächen für Forschungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereitzustellen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Jülich am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II, südlich der Rudolf-Schulten-Straße.

Abb. 1 Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rund 1,05 ha und umfasst das Flurstück 625, Flur 54, Gemarkung Jülich sowie Teile der Erschließungsstraße Rudolf-Schulten-Straße und wird begrenzt:

- im Osten durch einen temporär wasserführenden Graben (Krauthausen-Jülicher Mühlenteich) sowie einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Jülich, Flur 54, Flurstück 491),
- im Süden durch den Stetternicher Wald (Gemarkung Jülich, Flur 44, Flurstück 44),
- im Westen durch das Gelände des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt, Institut für Solarforschung (DLR) bzw. Technologiezentrums Jülich (Gemarkung Jülich, Flur 44, Flurstück 624) sowie
- im Norden durch die Gewerbegrundstücke Karl-Heinz-Beckurts-Straße 7 (Flurstücke 546 und 545, Gemarkung Jülich, Flur 54)

Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung, Stadt Jülich / Quelle: Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung sieht für das Plangebiet eine bauliche Nutzung in Form als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO in Fortführung des angrenzend bereits bestehenden Bebauungsplanes, angesichts der beabsichtigten Entwicklung im Plangebiet sowie der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung vor.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und der städtebaulichen Konzeption. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet von 0,8 entsprechend den Orientierungswerten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, die bis 0,9 überschritten werden kann.

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an der westlich angrenzenden Bebauung (Bestandgebäude Synlight und Technologiezentrum) orientieren und sich in östlicher Richtung im Übergang zur Landschaft über eine Staffelung der Gebäudehöhe verringern.
Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der

zulässigen Vollgeschosse entspricht dem städtebaulichen Ziel zur Einfügung der Planung in die Umgebung. Auf Basis des westlich angrenzenden Bebauungsplan 6. Änderung des BP Nr. 79 „Königskamp“ sind in den Gewerbegebieten max. vier Vollgeschosse zulässig.
Die max. zulässige Gebäudehöhe über NHN gem. Planeintrag ist ebenfalls in Anlehnung an das bereits bestehende westlich angrenzende Gewerbegebiet gewählt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend der westlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden bzw. vorhandenen Gehölze definiert.

Die zur Erschließung des Areals bestehende öffentliche Straße (Rudolf-Schulten-Straße) wird entsprechend der Bestandssituation (Flurstück 623, Flur 054, Gemarkung Jülich) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies dient der Sicherstellung ausreichender Flächen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf dem Plangebiet.
Im Rahmen der Baugenehmigung sind der Stellplatzbedarf und die konkrete Anordnung der einzelnen Stellplätze nachzuweisen.

Für die 110 kV-Leitung wird, entsprechend der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 20.09.2022 und 29.09.2022, parallel zur Leitungsachse ein Schutzstreifen von 2x 17,50 m berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme vom 02.04.2026 ist die Zufahrt höhentechnisch wie folgt auszubilden:
Die Zufahrt im Bereich der 110-kV-Hochspannungsleitung einschließlich ihres Schutzstreifens (2 x 17,5 m = 35,0 m) ist auf dem südöstlich an den Bestand der Rudolf-Schulten-Straße anschließenden Gelände höhenmäßig so auszubilden, dass sie an der Bestandshöhe der Straßenbegrenzungslinie der Rudolf-Schulten-Straße (Fahrbahn 86,50 m über NHN) anschließt und in südöstlicher Richtung auf eine Höhe von 86,00 m über NHN abfällt. Die Ausgestaltung der Zufahrt ist im Zuge der weiteren Planungen mit dem Leitungsträger Westnetz weiterhin abzustimmen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich versickert werden. Derzeit ist jedoch nicht sicher, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen - unter anderem aufgrund der hohen Grundwasserstände - tatsächlich realisierbar ist. Als Alternative kann das Niederschlagswasser in das örtliche Kanalsystem abgeleitet werden.

Entlang der nördlichen Grenze sowie der östlichen und südlichen Grenzen im Bereich der Gehölz- und Grünstrukturen werden private Grünflächen und überlagernd Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. So wird die bestehende Ausweisung der Maßnahmenfläche als „artenreiche Mähwiese“ weitergeführt, die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen textlich gesichert und die Weiterentwicklung der bestehenden Maßnahmenfläche gefördert. Durch die Breite von 15,0 m in östlicher Richtung zu dem dortigen temporär führenden Wassergraben wird hier ein angemessener Abstand gehalten, der die Maßnahmenflächen entlang der Rudolf-Schulten-Straße sowie die rückwärtigen Maßnahmenflächen miteinander verbindet, die Grünstrukturen sichert und eine Eingrünung des Plangebietes gewährleistet.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (rechtswirksam seit dem 29.10.2025), ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Südöstlich unmittelbar an des Plangebiet angrenzend ist ein „Waldbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt.

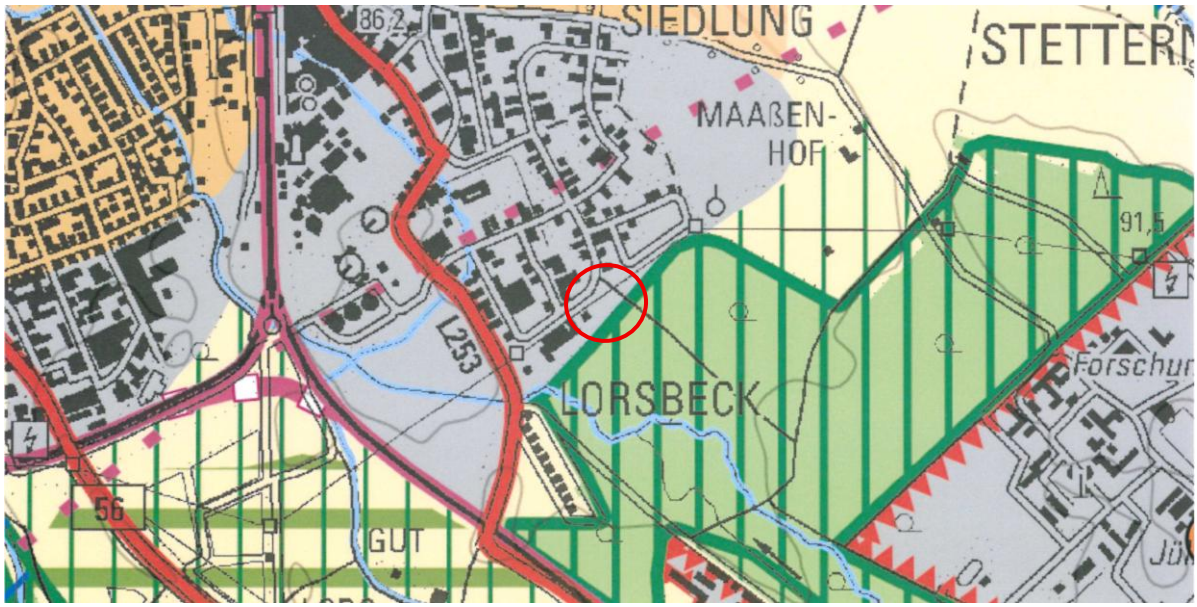

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Stand: 2025

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen überwiegend als „Grünfläche“ dar, ein geringer Teil ist bereits als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan legt die städtebauliche Ordnung einer Gemeinde nur in Grundzügen und nicht parzellenscharf dar. Somit ist mit der Ausweisung eines Gewerbe- bzw. eines Industriegebietes die grundsätzliche Entwicklungsabsicht bereits dokumentiert.

Die Stadt Jülich bereitet derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vor, in diesem Zusammenhang ist der gesamte Bereich Königskamp entsprechend der heutigen Bestandssituation anzupassen. Das Plangebiet weist eine geringe Größe

von ca. 1,05 ha auf, so dass die Flächenausweisung den Grundzügen der gemeindlichen Entwicklung entspricht.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Beide Voraussetzungen sind hier gegeben, da die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten zur wirtschaftlich notwendigen Sicherung der Forschungseinrichtung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich ist.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Gewerbeareal besteht der rechtwirksame Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp“ mit mehreren Änderungen. Ein Teil ist bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, zudem ist das Plangebiet als Maßnahmenfläche A1 und A2 (artenreiche Mähwiese des Bebauungsplanes „Königskamp II“) ausgewiesen.

Mit Rechtskraft der nun in Aufstellung befindlichen Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 79 Königskamp II treten die Regelungen dieser rechtswirksamen Bebauungspläne in den Überdeckungsbereichen zurück.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 Rur- und Indeaue des Kreises Düren (rechtswirksam seit dem 16.04.2024) im ungeschützten Außenbereich.

Südöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-8 „Wälder um das Forschungszentrum Jülich mit ehemaligem Eisenbahn-Ausbesserungswerk“. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschafts-elementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

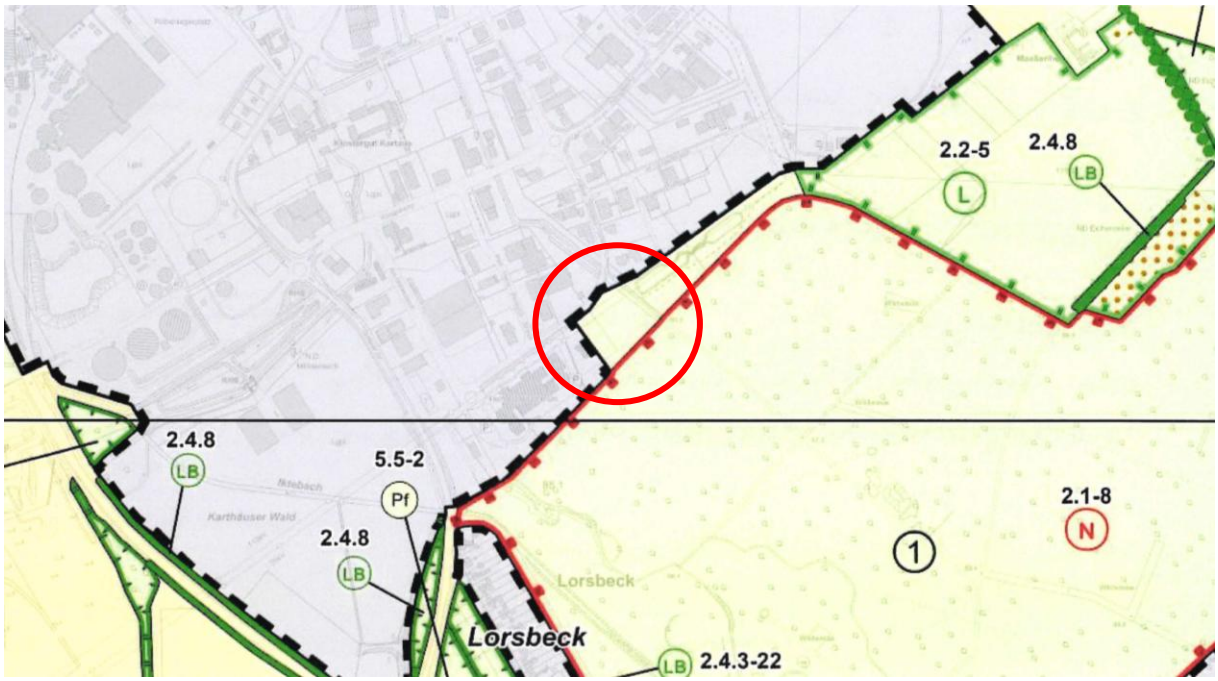

Abb. 4 Auszug dem Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ des Kreises Düren, Stand: 2024

Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.
Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zu leisten waren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

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

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).
Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau’ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes BNatschG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Jülich am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II und ist räumlich durch den nordwestlich verlaufenden Gehölzstreifen, das südöstlich angrenzende Waldgebiet sowie durch das nordwestlich und südwestlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet umschlossen.

Abb. 5: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

Tiere

Gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für das Plangebiet zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Vorhabenbereich und dessen Umfeld (Ortsbegehung im Oktober 2022). Die ergänzte Auswahl planungsrelevanter Arten für den MTB-Quadranten, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, enthält 15 Säugetierarten, 32 Vogelarten und eine Libellenart.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten von Haselmaus Fledermäusen und der planungsrelevanten Vogelarten Baumpieper, Bluthänfling, Feldschwirl, Feldsperling, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mäusebussard

Mehlschwalbe, Mittelspecht, Nachtigall, Rotmilan, Schwarzkehlchen, Sperber, Star, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz und Waldohreule führen kann.

Verbotstatbeständliche Betroffenheiten der Haselmaus können vermieden werden, indem die Gebüsch- und Waldrandbereiche am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes von baubedingten Eingriffen freigehalten werden. In diesem Fall ist keine Prüfung in der ASP II erforderlich.

Verbotstatbeständliche Betroffenheiten der Fledermäuse können vermieden werden durch Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen. Bei Beachtung solcher Maßnahmen ist keine Prüfung in der ASP II erforderlich.

Mögliche Betroffenheiten der planungsrelevanten Vogelarten sind in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären und zu bewerten. Mögliche Betroffenheiten der Haselmaus und der Fledermäuse sind in der Stufe II der Artenschutzprüfung zu betrachten, wenn die o.g. Vermeidungs-maßnahmen nicht mit hinreichender Sicherheit umgesetzt werden können.

Entsprechend dem Ergebnis des Fachbeitrags zur Stufe I der ASP erfolgte im Jahr 2024 eine vorhabenbezogene Erfassung der Vögel (Revierkartierung). Berücksichtigt wurden weiterhin unter Daten zu Artvorkommen, die im Rahmen der Stufe I der Artenschutzprüfung in Informationssystemen der Naturschutzverwaltung, bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren und der Biologischen Station im Kreis Düren abgefragt worden waren.

Zwei Reviere der planungsrelevanten Vogelart Mittelspecht wurden im Waldgebiet östlich des Vorhabenbereiches nachgewiesen. Die Revierzentren lagen 110 bzw. 170 m entfernt vom Vorhabenbereich.

Für ein Revier der Nachtigall wurde in der nördlichen Umgebung des Vorhabenbereiches festgestellt (Revierzentrum ca. 100 m nördlich des Grundstücks).

Als weitere planungsrelevante Brutvogelart wurde der Star in der Umgebung des Vorhabenbereiches nachgewiesen. Drei Revierzentren wurden ca. 40 m, 50 m und 70 m entfernt vom Vorhabenbereich festgestellt.

Als planungsrelevante Gastvogelarten wurden im Untersuchungsgebiet Bluthänfling, Mäusebussard und Rotmilan nachgewiesen.

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich weitgehend als Grünlandbrache (5.1) dar. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze reicht der Waldrand des angrenzenden Waldgebietes mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen 90-100 % in das Plangebiet (6.4). An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (7.2). Im Nordwesten führt die Rudolf-Schulten-Straße durch das Plangebiet. Dieser Bereich ist versiegelt (1.1). Im Bereich der Parkbuchten befinden sich zwei Straßenbeete, in denen zwei junge lebensraumtypische Einzelbäume stocken (7.4).

Foto 1: Plangebiet aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Foto 2: Plangebiet aus westlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Foto 3: Plangebiet aus südlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Foto 4: Plangebiet aus östlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Foto 5: Gehölzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Foto 6: Waldrand entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes Rand aus westlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 17.03.2026)

Biologische Vielfalt

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Form von Grünlandbrache, Waldrand und Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes ist von einer mittleren biologischen Vielfalt auszugehen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Landschaft / Ortsbild

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird eine verbliebene Freifläche am südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II in Anspruch genommen. Die geplante Bebauung wird aus der Umgebung kaum wahrgenommen werden, da das Plangebiet zu allen Seiten durch Gehölzstrukturen oder angrenzende Bebauung abgeschirmt ist. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu maximalen Gebäudehöhen gewährleisten eine verträgliche Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Tiere

Für die zwei Reviere des Vogelart Mittelspecht sind keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Brut- oder Nahrungshabitate in Anspruch genommen werden und keine Störwirkungen zu erwarten sind, die zu einer Aufgabe der Reviere oder Beeinträchtigung der lokalen Population führen könnten.

Für das Revier der Nachtigall sind ebenfalls keine verbotstatbeständlichen Lebensraumverluste oder Störungen zu prognostizieren.

Für die drei Revierzentren der planungsrelevanten Brutvogelart Star sind in Anbetracht der geringen Störempfindlichkeit der Art auch für diese Vorkommen keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Gastvogelarten Bluthänfling, Mäusebussard und Rotmilan kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, da das geplante Vorhaben nicht zum Verlust bzw. Funktionsverlust von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die jeweiligen Lokalpopulationen beeinträchtigen könnten.

Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sicher-gestellt wird, dass Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Gehölzbestände und gebüschreiche Waldränder am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes liegen in Bereichen, die im B-Plan als „private Grünfläche“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Somit ist nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen dieser Gehölze auszugehen, die mögliche Lebensräume der Haselmaus und mögliche Leitstrukturen und Quartierstandorte (ältere Bäume) für Fledermäuse darstellen. Sie sind von bau- und anlagebedingten Eingriffen freizuhalten, um artenschutzrechtliche Konflikte für diese Arten zu vermeiden.

Weiterhin sind Lichtemissionen zu minimieren. Insbesondere sind die Gehölz-/Waldrandbereiche am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes als mögliche Nahrungshabitate und Leitstrukturen lokaler Fledermausvorkommen von Lichtemissionen freizuhalten. Bei wirksamer Umsetzung dieser Vermeidungs-maßnahme treten keine Verbotstatbestände ein.

Pflanzen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung kommt es zum Verlust von 4.242 m², die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ als Artenreiche Mähwiese festgesetzt sind. 3.818 m² des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.

Die ökologische Wertminderung in den Naturhaushalt wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ermittelt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein ökologisches Defizit in Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW verbleibt.

Es wird angestrebt, das ökologische Defizit Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu kompensieren.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der zukünftigen Bebauung und des Verlustes an Offenland ist mit einer geringen Reduzierung der biologischen Vielfalt zu rechnen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Landschaft

Zwecks Anpassung der neuen Gebäudekörper an das Ortsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Tiere

V1 Vermeidung baubedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

In nordöstlichen und südöstlichen Randbereichen des Grundstücks vorhandene zusammenhängende Gebüsche und gebüschreiche Waldränder sowie ältere Bäume liegen vollständig in Bereichen, die im Vorentwurf der B-Planänderung als „private

Grünflächen“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind. Somit ist nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen auszugehen. Diese Bereiche sind auch von baubedingten Eingriffen bzw. Inanspruchnahmen freizuhalten.

Diese Gehölzbestände stellen mögliche Lebensräume der Haselmaus und mögliche Leitstrukturen und Quartierstandorte (ältere Bäume) für Fledermäuse dar. Wenn sie von Eingriffen freigehalten werden, werden artenschutzrechtliche Konflikte für die Haselmaus und Fledermausarten vermieden.

V2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschließlich Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Eingriffe in Gehölzaufwuchs und Vegetationsflächen können zu direkten Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und bebrüteten Nestern führen. Diesbezügliche Risiken sind generell durch entsprechend geeignete Maßnahmen zu vermeiden, z.B. durch Durchführung der Gehölzrodung und Räumung der Vegetation außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (Durchführung im Zeitraum 1.10. bis 28.2.) und ggf. Freihalten der Bereiche von Vegetationsaufwuchs bis zum Beginn der Baumaßnahmen.

Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

V3 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Beleuchtungen ist generell eine Reduzierung von Lichtemissionen in die Umgebung anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil.

Von Lichtemissionen freizuhalten sind insbesondere die Gehölz-/Waldrandbereiche am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Grundstücks 625, um mögliche Störungen lokaler Fledermauspopulationen zu vermeiden.

Entsprechende Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen sind auch im Fall einer Baustellenbeleuchtung zu berücksichtigen.

Die Reduzierung von Lichtemissionen entspricht den Vorgaben des novellierten BNatSchG (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung

V4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

Die Maßnahme dient zur Vermeidung einer möglichen Erhöhung des anlagebedingten Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten.

<u>Pflanzen</u>

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Der Waldrand entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze und der Gehölzstreifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie die beiden jungen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden. Die jungen Straßenbäume können im Zuge der Erschließung sofern erforderlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche versetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme 1 (M1) / Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als artenreiche Mähwiese anzulegen, sowie als Waldrand und als Gehölzstreifen in ihrem Bestand zu sichern:

Die innerhalb der Maßnahme M1 gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 2.860 m² im nordwestlichen Bereich (welche sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Grünlandbrache darstellt) ist als artenreiche Mähwiese anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung des Vorhabens. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mähgut ist nach der Mahd aufzunehmen und abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die innerhalb der Maßnahme M1 gelegene Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Größe von ca. 1.790 m² ist als Waldrand in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Die innerhalb der Maßnahme M1 gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 625 m² entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als Gehölzstreifen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Ersatzmaßnahmen:

Es wird angestrebt, das ökologische Defizit Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu kompensieren.

Biologische Vielfalt

Die Festsetzungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen wirken sich zugleich positiv auf das Schutzgut biologische Vielfalt aus.

Bewertung

Landschaft

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen ist.

Tiere

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Insgesamt ist von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

Pflanzen

Bei Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

Biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung diverser Maßnahmen für Landschaft, Tiere und Pflanzen ist von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.465 m². Davon stellen sich bereits gegenwärtig 945 m² als versiegelte Fläche dar. Bei rund 7.100 m² handelt es sich gegenwärtig um Grünlandbrache und bei rund 2.420 m² um Gehölzbestände (Waldrand und Gehölzstreifen).

Boden

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet Braunerde - Gley. Hierbei handelt es sich um schluffigen Lehm mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Es sind fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 55 - 70 (siehe Abb. 6).

Abb. 6 Auszug aus dem Geoportal NRW, Stand: 15.04.2026

Seitens Dr. Tillmanns & Partner GmbH wurde eine Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß der kf-Werte eine Versickerung möglich ist.

Die Topographie ist weitestgehend eben auf eine Höhe von rund 85 m ü. NHN.

Das Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006).

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 145“ und „Union 122“ beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.
Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist

die Frauenhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Die RWE Power AG, Abteilung Geomonitoring – Bergschäden weist mit Schreiben vom 17.04.2024/ 30.07.2025 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Auegebiet befindet.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der temporär wasserführende Graben als Teil eines Stiches des Krauthausen-Jülicher Mühlenteiches, welcher bei Selhausen (Gemeinde Niederzier) aus der Rur abgeschlagen wird und bis nach Jülich in den Ellebach führt. Der Seitenarm des wasserführenden Grabens beginnt hier unmittelbar neben dem Grundstück und führt in den o.g. Krauthausen-Jülicher Mühlenteich. In diesem Bereich ist der Graben nicht als Gewässer klassifiziert.

Das Plangebiet befindet sich bedingt durch die Lage abseits von klassifizierten Gewässern nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete.

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis (hN = 90 mm/qm/h).

Für den o. g. Bereich werden aufgrund der bestehenden Daten die extremen Regenereignisse simuliert. Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen dabei die Überflutung des Plangebietes bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehr-intervall 100 Jahre, Abb. 7) sowie bei extremen Starkregen (90 mm / h, Abb. 8).

Abb. 7: Starkregenhinweiskarte für NRW, seltener Starkregen, Wassertiefe > 10-50 cm
Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

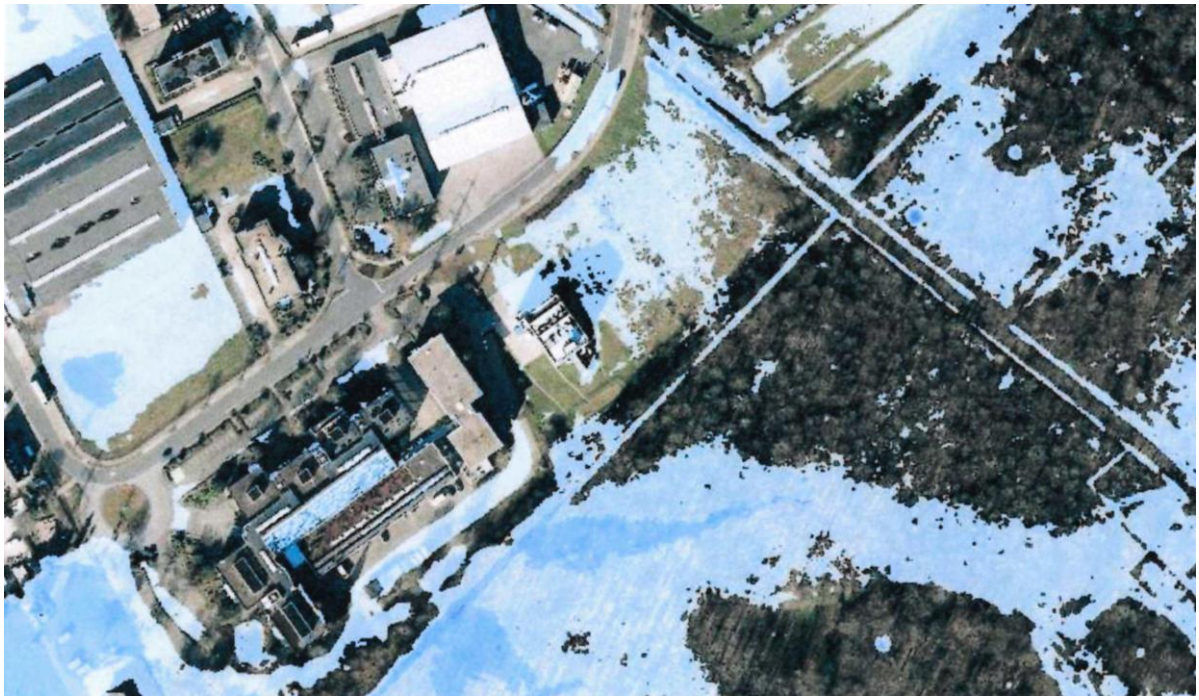

Abb. 8: Starkregenhinweiskarte für NRW, extremer Starkregen, Wassertiefe > 10-50cm
Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Bestand sind Teilflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes bis zu max. 0,5 m überflutet.

Grundwasser

Gemäß den Angaben im Geoportal handelt es sich um Böden der Grundwasserstufe 5 - äußerst tief - 20 bis 30 dm.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass der Planungsbereich von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Luft und Klima

Die Stadt Jülich liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Gemäß Klimaatlas NRW beträgt die mittlere Lufttemperatur/Jahr zwischen 11 und 12°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 600 und 700 mm/Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind dem Klima der Siedlungsrandbereiche zuzuordnen. Es herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Fläche

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von 3.818 m² ermöglicht.

Boden

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung von 3.818 m² Bodenfläche ermöglicht.

Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind in den weiteren Planungsschritten, die nachfolgend beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzuerlegen.

Wasser / Grundwasser

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes muss in Folge der Erschließung und der Bebauung Niederschlagswasser von 3.818 m² neuversiegelter Bodenfläche abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich versickert werden. Derzeit ist jedoch nicht sicher, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen - unter anderem aufgrund der hohen Grundwasserstände - tatsächlich realisierbar ist. Als Alternative kann das Niederschlagswasser in das örtliche Kanalsystem abgeleitet werden.

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten und Zugängen zu den Gebäuden und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc.

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen des Stiches des Krauthausen-Jülicher Mühlenteiches, wird mit 5 m ab Böschungsoberkante, in seiner Lage in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist in seiner

Funktion zu erhalten (siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

Luft und Klima

Durch die Planung werden heute unbebaute Flächen am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II in Anspruch genommen.

Vor dem Hintergrund des Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Berücksichtigung einer Dachbegrünung, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, sind durch die hier vorliegende Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Fläche

Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß.

Boden

Mutterbodenschutz gemäß § 202 BauGB und DIN 18915. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Das Plangebiet wird gekennzeichnet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wasser / Grundwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich versickert werden. Derzeit ist jedoch nicht sicher, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen - unter anderem aufgrund der hohen Grundwasserstände - tatsächlich realisierbar ist. Als Alternative kann das Niederschlagswasser in das örtliche Kanalsystem abgeleitet werden.

Auf Ebene der Ausführungsplanung sind geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen.

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen des Stiches des Krauthausen-Jülicher Mühlenteiches, wird mit 5 m ab Böschungsoberkante, in seiner Lage in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Funktion zu erhalten (siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

Luft und Klima

Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß.

Erhalt des Waldrandes entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze und des Gehölzstreifens entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Vorsehen einer mindestens extensiven Dachbegrünung.

Bewertung

Fläche

Vor dem Hintergrund, dass für etwa die Hälfte des Plangebietes die Neuversiegelung ermöglicht wird, ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Boden

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme und Versiegelung schutzwürdiger Böden mit einer mittleren bis hohen Bodenwertzahl und unter Berücksichtigung der beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Wasser / Grundwasser

Da derzeit noch nicht sicher ist, ob eine Versickerung des Niederschlagswasser genehmigungsfähig ist und alternativ eine Ableitung des Niederschlagswasser an das örtliche Kanalsystem möglich erforderlich ist, ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Luft und Klima

Unter Berücksichtigung des Maßes der möglichen Neuversiegelung und der geplanten Verminderungsmaßnahmen, ist insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Derzeitige Nutzung

Große Teile des Plangebietes liegen derzeit brach. Im Nordwesten verläuft die Rudolf-Schulten-Straße durch das Plangebiet. Im Südosten reicht der Rand des angrenzenden Waldgebiets in den Geltungsbereich und entlang des nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen. Nordwestlich und südwestlich grenzt das Gewerbegebiet Königskamp II an.

Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen durch die Rudolf-Schulten-Straße mit einseitigem Gehweg und Längsparken, welche für den motorisierten Individualverkehr das Plangebiet über die Straße Königskamp gut an das klassifizierte Straßennetz L253 anbindet, und über die die rund 10 Kilometer entfernt liegende Auffahrt zur Autobahn A4 gut erreichbar ist.
Bushaltestellen befinden sich an der Dürener Straße (L253) und sind zu Fuß in ca. 10 bis 15 min zu erreichen.

Immissionen

Im Bereich des Plangebietes verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Jülich - KFA Jülich, Bl. 0287 (Maste 9 bis 10) der Westnetz GmbH.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Forschungsgebäudes und schafft somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

Im Umfeld bestehen keine Nutzungen, die durch die Errichtung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden könnten.

Eine Beeinflussung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht zu befürchten.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet Königskamp II, daher sind Auswirkungen hinsichtlich Immissionen auf umliegende Nutzungen oder auf die hier geplante Nutzung nicht zu erwarten. Empfindliche Nutzungen befinden sich nicht in räumlicher Nähe. Die Erforderlichkeit

einer gutachterlichen Untersuchung zum Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers (Westnetz GmbH) sind Schutzstreifen von 2 x 17,50 m um die Leitungsachse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung einzuhalten, die nur unter gewissen Umständen bzw. mit bestimmten Höhenvorgaben zu bebauen sind. Wie auch im Bereich der bereits bestehenden Bebauung westlich (Technologiezentrum) ist die Anordnung der Stellplätze im Bereich des Schutzstreifens vorgesehen und wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Leitungsträgers ermöglicht.
Ein Ausschluss der Nutzungen, die mit mehr als nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sind, erfolgt somit nicht auf BP-Ebene, da schädliche Umwelteinwirkungen und Gesundheitsgefahren durch Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchVO ausgeschlossen sind. In den zur Argumentation hinzugezogenen LAI-Ausführungen sind Orte genannt, die in der Regel zum nicht nur vorrübergehenden Aufenthalt genutzt werden, wie z. B. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Kleingärten. Auch Arbeitsstätten können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Flächen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung baulich nutzbar und der Aufenthalt von Beschäftigten wird planungsrechtlich ermöglicht. Im konkreten Fall sind dort jedoch keine Büros oder Arbeitsplätze vorgesehen und somit die Verweilzeit begrenzt ist (z. B. Durchfahren mit und Abstellen von Fahrzeugen, passieren zu Fuß), wird auf BP-Ebene die Nutzung nicht eingeschränkt, da die gesetzlichen Vorgaben der 26. BImSchVO gem. Anlagenbetreiber im gesamten Bereich eingehalten werden. Im Bauleitplanverfahren wurde auch der Netzbetreiber beteiligt und Detailinformationen zur Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV erfragt. Gemäß Schreiben der Westnetz vom 19.03.2026 werden die Anforderungen der 26. BImSchV im gesamten Schutzstreifen (Grenzwerte von 5 kV/m für das elektrische Feld und 100 Mikrotesla für das magnetische Feld) eingehalten. Auch für die in diesem Bereich bestehenden Nutzungen, ist die Verweildauer in der Regel gering.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln.

Vorsehen von 2 x 17,50 m Schutzstreifen seitlich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Bewertung

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Königskamp II wurde durch das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im näheren Umfeld eines römischen Landgutes befindet. Im Zuge der folgenden Prospektion (Firma Wurzel Archäologie und Umwelttechnik) wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet ein mehrperiodischer Fundplatz vorliegt.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 Königskamp ebenfalls eine Prospektion der Fläche durchgeführt (SK Archeo Consult). Hierzu hat eine archäologische Voruntersuchung mittels Sondagen auf im Plangebiet stattgefunden. Es wurden drei Sondagen in Süd-West/Nord-Nord-Ost Richtung in einer Breite von jeweils fünf Metern angelegt. Insgesamt wurde eine Fläche von 850 m^2 auf der Höhe des direkt unter dem Ap (Pflughorizont) angetroffenen Trockenrissnetzes abgezogen. Hierbei konnten trotz guter Beobachtungsbedingungen keine archäologischen Befunde erfasst werden. Es zeigte sich lediglich eine nicht näher zu definierende Fundstreuung aus römischen und neuzeitlichen Ziegelfragmenten sowie einigen wenigen römischen Scherben und neuzeitlichen Dachziegelfragmenten im Südwesten. Archäologisch relevante Strukturen im Boden waren nicht zu erkennen. Vielmehr kann bei der Fundstreuung von einer dünnen fundtragenden kolluvialen Auflage ausgegangen werden. Im Südwesten der Fläche zeigte sich nur noch eine 0,10 m mächtige Bodenerhaltung zwischen dem Pflughorizont und einer Kiesbank oder Terrassenkies. Geht man von einer römischen Besiedlung der Fläche aus, wofür es allerdings nur geringe

Anzeichen gibt, hätten nur wirklich tief reichende Befunde - wie z.B. Brunnen- eine Erhaltungschance.

Gemäß der Stellungnahme des LVR vom 01.09.2025, 61.1/25-001) wurde im Jahr 1990 auf einer auf einer Fläche von ca. 140 x 90 m im Nordosten des damals geplanten Technologiezentrums vier deutliche römische Fundkonzentrationen aus Ziegeln, Bruchsteinen und römischer Keramik dokumentiert. Die westliche der vier Konzentrationen wurde im damaligen Baufeld aufgedeckt, wobei eine Trümmerlage im Planung erfasst wurde.

Im nordöstlich anschließenden Baufeld für einen Ergänzungsbau des Technologiezentrums fanden 2014/15 weitere Ausgrabungen statt: In der etwa 40 mal 60 Meter großen Untersuchungsfläche wurden Stickungen eines römischen Gebäudes, einige Gruben und zwei Gräben sowie ein Brunnen freigelegt. Dieser reichte bis zwei Meter unter die heutige Oberfläche und wurde nur bis zum Erreichen der Bausohle untersucht. Die noch 1,3 Meter mächtigen Reste ruhen heute unter der Bodenplatte des Versuchsstandes. Der Graben lief entlang der Westseite des Gebäudes und mündete in einen kleinen Sammler. Ein leicht bogenförmig verlaufender Grabenabschnitt verlief von der Südseite des Sammlers nach Nordwest.

Das nordwest-südost-orientierte Gebäude weist mindestens fünf Räume auf. Entlang der stärksten Fundamentlinie, vermutlich die Westfassade, reihen sich drei annähernd quadratische Räume von je 4,5 bis 5 Meter Innenbreite, bzw. länge auf. Östlich anschließend sind mindestens zwei Räume zu erkennen, wobei der Befund nach Nordosten zusehends schlechter erhalten ist. An einer einzigen Stelle war das aufgehende Mauerwerk erhalten. Es bestand aus Sandsteinen, grob rechtwinklig zugerichtet in loser Lage. Das Mauerwerk, nur eine Lage hoch und wenige Steine breit erhalten, war zweischalig ausgeführt. Unmittelbar westlich des Hauses wurde ein großes Trümmerfeld vornehmlich aus Dachziegeln freigelegt.

Die in der Baugrube liegenden Befunde wurden bis auf den Brunnen vollständig ausgegraben. Angrenzend wurden in einigen Flächen nur 0,1 m Boden abgetragen, wobei das Befundniveau scheinbar nicht erreicht wurde. Die in einer Sondage südlich der Baufläche erfassten Befunde waren nur im Planum aufgenommen worden, wodurch keine eindeutige Ansprache und Datierung möglich war. Möglicherweise verbergen sich hier weitere Baubefunde und ein Brunnen. Da sie letztlich außerhalb der Baufläche lagen, blieben sie im Boden erhalten. 2022 erfolgte

eine Sachverhaltsermittlung in der nordöstlich angrenzenden Fläche. Auf drei Sondagen verteilt wurden ca. 850 m² freigelegt, wobei keine archäologisch relevanten Befunde angetroffen wurden. Sofern der Fundplatz sich ursprünglich bis in dieses Areal erstreckt haben sollte, scheint er hier wegerodiert zu sein (Erosion nachgewiesen). In dieser Teilfläche können maximal Reste von sehr tief reichenden Befunden (Brunnen, Keller u. ä.) erhalten sein. In einem ca. 20 m breiten Streifen östlich der 2014 untersuchten Baubefunde und in den Flächen nördlich und südlich dieser Grabungsfläche ist mit weiteren römischen Siedlungsbefunden zu rechnen.

Baudenkmäler und sonstige Sachgüter sind bisher nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet wurde am 24.11.2022 nach einer archäologischen Sachverhaltsermittlung auf einer Teilfläche im Nordosten des Plangebiets mit Hinweis auf § 16 DSchG NRW freigegeben. Sofern in den vorgenannten Bereichen Vorhaben zugelassen werden sollen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, können Bodendenkmäler betroffen sein. Daher sind die nachfolgenden Maßnahmen sicherzustellen.

Baudenkmäler und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Der Schutzbereich des Bodendenkmals wird gemäß § 23 III DSchG NRW iVm § 9 VI BauGB nachrichtlich dargestellt.

Sofern in den betreffenden Bereichen Vorhaben mit Bodeneingriffen durchgeführt werden, sind auf Grundlage der §§ 15 Abs. 2 und 3 sowie 27 Abs. 1 DSchG NRW baubegleitende archäologische Untersuchungen sicherzustellen.
Die erforderlichen Untersuchungen werden durch die Außenstelle Nideggen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt. Der Beginn der

Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vor Aufnahme der Arbeiten mit der zuständigen Außenstelle abzustimmen.
Unabhängig davon sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die gesetzlichen Meldepflichten gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten.

Bewertung

Aufgrund des möglichen Auftretens archäologischer Bodenfunde ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Erneuerbare Energien

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Dächer der neuen Gebäude werden mit Solar- und Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Um dem Klima- und Umweltschutz Rechnung zu tragen, werden die Dächer der neuen Gebäude mit Solar- und Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Bewertung

Vor dem Hintergrund des zukünftigen Einsatzes von Solar- und Photovoltaikanlagen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.
Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinaus gehen.

2.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine Störfallbetriebe bekannt.

2.8 In Betracht kommende Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus des Jülicher Standorts des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) am Rand des Gewerbegebiets Königskamp II, bei dem das bestehende Synlight-Gebäude um einen Anbau für das Institut Future Fuels erweitert werden soll, wurden keine Planungsalternativen in Betracht gezogen.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist überwiegend mit geringen, zum Teil mit mittleren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung erfolgte verbal argumentativ.
Es wurden drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme und den vorliegenden Gutachten ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt im Landschafts-pflegerischen Fachbeitrag gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008.*

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben* des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 durchgeführt.

Darüber hinaus wurde eine Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes und eine archäologische Sachverhaltsdarstellung durchgeführt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zu Überwachung von Umweltauswirkungen sind bisher nicht vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Das Deutsche Zentrum für Luft und Raumfahrt (DLR) beabsichtigt den Standort in Jülich weiter auszubauen. Östlich des bereits bestehenden Gebäudes soll die Großanlage Synlight um einen Anbau für die geplante Forschung des Instituts Future Fuels (FF) einschließlich der erforderlichen Infrastruktur (Erschließung, Zuwege etc.) ergänzt werden.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Jülich am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II, südlich der Rudolf-Schulten-Straße. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rund 1,05 ha und umfasst das Flurstück 625, Flur 54, Gemarkung Jülich sowie Teile der Erschließungsstraße Rudolf-Schulten-Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung sieht für das Plangebiet eine bauliche Nutzung in Form als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO in Fortführung des angrenzend bereits bestehenden Bebauungsplanes vor.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und der städtebaulichen Konzeption. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet von 0,8 entsprechend den Orientierungswerten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an der westlich angrenzenden Bebauung (Bestandgebäude Synlight und Technologiezentrum) orientieren und sich in östlicher Richtung im Übergang zur Landschaft über eine Staffelung der Gebäudehöhe verringern. Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend der westlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden bzw. vorhandenen Gehölze definiert.

Die zur Erschließung des Areals bestehende öffentliche Straße (Rudolf-Schulten-Straße) wird entsprechend der Bestandssituation (Flurstück 623, Flur 054, Gemarkung Jülich) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die 110 kV-Leitung wird, entsprechend der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 20.09.2022 und 29.09.2022, parallel zur Leitungsachse ein Schutzstreifen von 2x 17,50 m berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich versickert werden. Derzeit ist jedoch nicht sicher, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen - unter anderem aufgrund der hohen Grundwasserstände - tatsächlich realisierbar ist. Als Alternative kann das Niederschlagswasser in das örtliche Kanalsystem abgeleitet werden.

Entlang der nördlichen Grenze sowie der östlichen und südlichen Grenzen im Bereich der Gehölz- und Grünstrukturen werden private Grünflächen und überlagernd Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (rechtswirksam seit dem 29.10.2025), ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Südöstlich unmittelbar an des Plangebiet angrenzend ist ein „Waldbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen überwiegend als „Grünfläche“ dar, ein geringer Teil ist bereits als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.
Die Stadt Jülich bereitet derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vor, in diesem Zusammenhang ist der gesamte Bereich Königskamp entsprechend der heutigen Bestandssituation anzupassen.
Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Beide Voraussetzungen sind hier gegeben.

Für das Gewerbeareal besteht der rechtwirksame Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp“ mit mehreren Änderungen. Ein Teil ist bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, zudem ist das Plangebiet als Maßnahmenfläche A1 und A2 (artenreiche Mähwiese des Bebauungsplanes „Königskamp II“) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 Rur- und Indeaue der Kreises Düren (rechtswirksam seit dem 16.04.2024) im ungeschützten Außenbereich. Südöstlich unmittelbar an des Plangebiet angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-8 „Wälder um das Forschungszentrum Jülich mit

ehemaligem Eisenbahn-Ausbesserungswerk“. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich des Landschafts- / Ortbildes wird eine verbliebene Freifläche am südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes Königskamp II in Anspruch genommen. Die geplante Bebauung wird aus der Umgebung kaum wahrgenommen werden, da das Plangebiet zu allen Seiten durch Gehölzstrukturen oder angrenzende Bebauung abgeschirmt ist. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu maximalen Gebäudehöhen gewährleisten eine verträgliche Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung kommt es zum Verlust von 4.242 m², die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ als Artenreiche Mähwiese festgesetzt sind. 3.818 m² des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein ökologisches Defizit in Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW verbleibt.
Es wird angestrebt, das ökologische Defizit Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu kompensieren.

Aufgrund der zukünftigen Bebauung und des Verlustes an Offenland ist mit einer geringen Reduzierung der biologischen Vielfalt zu rechnen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung von etwa 3.818 m² Bodenfläche ermöglicht. Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern, wird die Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt. Zudem sind zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden in den weiteren Planungsschritten, die beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden aufzuerlegen.

In Folge der Erschließung und der Bebauung muss das Niederschlagswasser von etwa 3.818 m² neu versiegelter Bodenfläche abgeleitet werden.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Erschließungs-, Lager- und Stellplatzflächen soll nach Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich

versickert werden. Derzeit ist allerdings noch nicht sicher, ob eine Versickerung des Niederschlagswasser genehmigungsfähig ist. Alternativ ist eine Ableitung des Niederschlagswasser an das örtliche Kanalsystem möglich.
Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen.
Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen des Stiches des Krauthausen-Jülicher Mühlenteiches, wird mit 5 m ab Böschungsoberkante, in seiner Lage in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Funktion zu erhalten (siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

Vor dem Hintergrund des Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Berücksichtigung einer Dachbegrünung, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, sind durch die hier vorliegende Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten.

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Forschungsgebäudes und somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.
Im Umfeld bestehen keine Nutzungen, die durch die Errichtung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden könnten.
Eine Beeinflussung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu befürchten.
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet Königskamp II, daher sind Auswirkungen hinsichtlich Immissionen auf umliegende Nutzungen oder auf die hier geplante Nutzung nicht zu erwarten.
Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers (Westnetz GmbH) sind Schutzstreifen von 2 x 17,50 m um die Leitungsachse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung einzuhalten,

Das Plangebiet wurde am 24.11.2022 nach einer archäologischen Sachverhaltsermittlung auf einer Teilfläche im Nordosten des Plangebiets mit Hinweis auf § 16 DSchG NRW freigegeben. Sofern in den vorgenannten Bereichen Vorhaben zugelassen werden sollen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, können Bodendenkmäler betroffen sein. Daher ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung sicherzustellen. Zudem wird der Schutzbereich des

Bodendenkmals gemäß § 23 III DSchG NRW iVm § 9 VI BauGB nachrichtlich dargestellt.
Baudenkmäler und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes derzeit keine bekannt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist überwiegend mit geringen, zum Teil mit mittleren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3.4 Verwendete Quellen

- Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung, Stand: April 2026
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, November 2022
- Artenschutzprüfung (Stufe II), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, Dezember 2024
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, April 2026
- Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes am TZ Jülich Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Oktober 2022
- Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes für Baumaßnahme JÜ Anbau Synlight - Bewertung von Versickerungsmöglichkeiten; Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 21.01.2026
- Bericht: Jülich Technologiezentrum, Sachverhaltsermittlung, NW 2022/1110, SKArcheoConsult, 2022