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

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Vorabzug

Datum: 04. Mai 2026

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt
In 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

1.0	**EINLEITUNG**	**1**
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Lage im Raum	2
1.3	Planerische Vorgaben	4
2.0	**BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG**	**7**
2.1	Derzeitige Nutzung	7
2.2	Naturräumliche Grundlagen	7
2.2	Reale Vegetation/ Biotoptypen	9
2.3	Artenschutz	13
2.4	Landschafts- / Ortsbild	16
3.0	**DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFF**	**17**
3.1	Eingriffsbeschreibung	17
3.2	Konfliktvermeidung / -verminderung	19
4.0	**AUSGLEICHSMASSNAHMEN**	**22**
5.0	**EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**	**23**
6.0	**ERSATZMASSNAHMEN**	**25**
7.0	**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**	**25**
	Kartenverzeichnis / Literaturverzeichnis	26

Anhang

Bestandsplan	in M. 1 : 1.000
Eingriffs-/ Ausgleichsplan	in M. 1 : 1.000

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

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

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.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag LPF zu erstellen.

Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragte das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. im Januar 2024 das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz.

1.2 LAGE IM RAUM

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

1.3 PLANERISCHE VORGABEN

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.

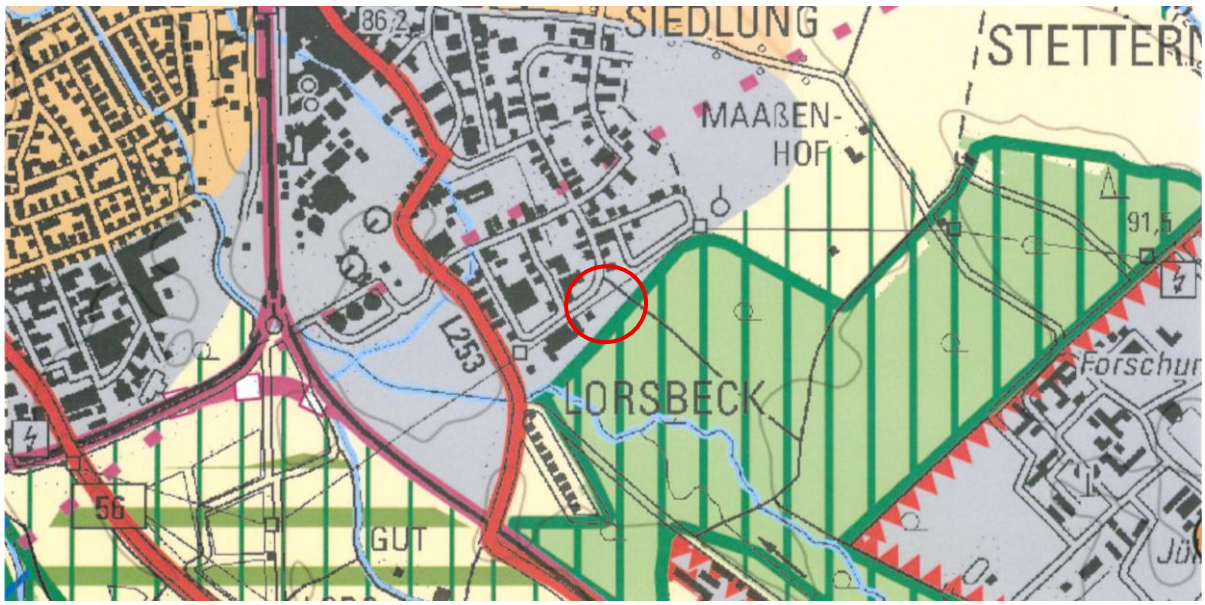

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Stand: 2025

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“.

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

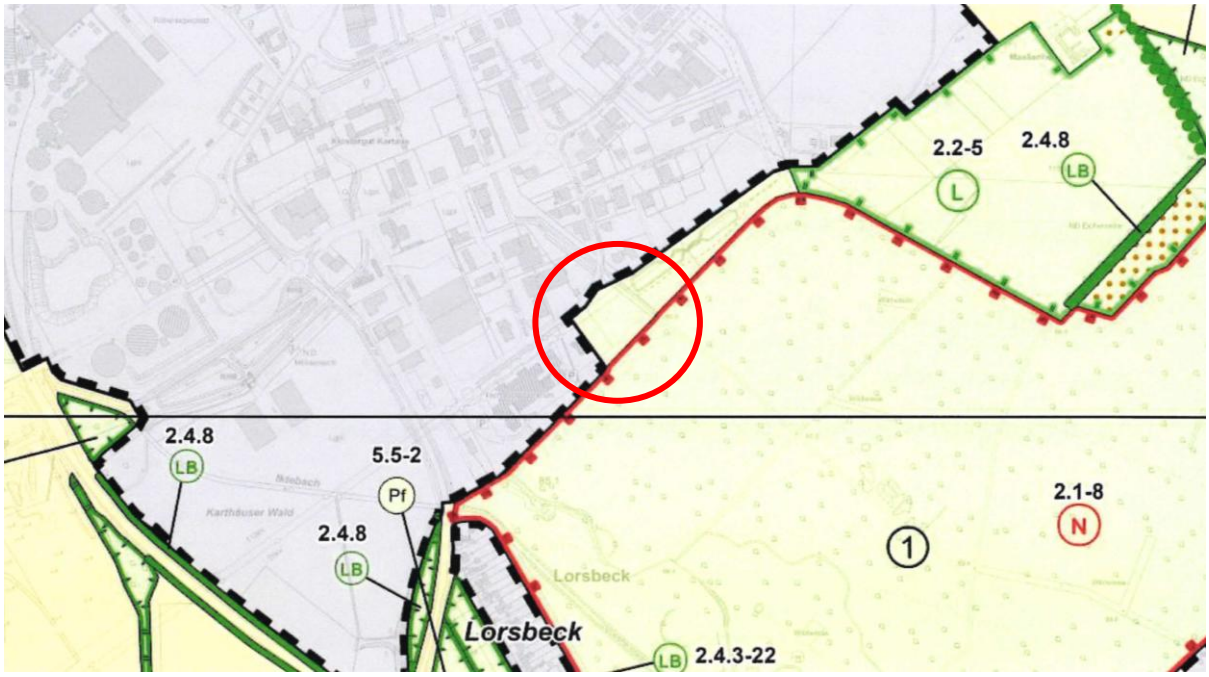

Abb. 4 Auszug dem Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ des Kreises Düren, Stand: 2024

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG

2.1 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.

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Landschaftsraum

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Rur-Inde-Tal* einer Untereinheit der *Jülicher Börde.*

Gemäß der Karte der Kompensationsräume nach § 15 (2) BNatSchG des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet im Kompensationsraum K02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht.

Potentielle natürliche Vegetation

Gemäß der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands des Bundesamtes für Naturschutz würde man hier als potentielle natürliche Vegetation den *Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Pfeifengras-Buchen-Stieleichenwald* vorfinden.

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. 5).

Abb. 5 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. Daher ist angestrebt, das Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral im rückwärtigen Grundstücksbereich zu versickern. 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.

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).

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein temporär wasserführender Graben, hier Graben bei Gut Karthaus, als Teil eines Stiches zum Krauthausen-Jülicher-Mühlenteich.

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

2.3 REALE VEGETATION / BIOTOPTYPEN

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 $\geq$ 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)

Nachfolgend werden die Biotoptypen, die innerhalb des Plangebiets vorkommen, gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* aufgelistet und bewertet.

In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Biotopwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Bewertung der Bestandssituation ist der Grundwert A der Biotoptypenwertliste zugrundegelegt.

Code	Biotoptyp	Grundwert A
6.4	Waldrand mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen 90-100 %	7
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50 %	6
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch	5
5.1	Grünlandbrache	4
1.1	Versiegelte Fläche	0

2.4 ARTENSCHUTZ

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 diese Vorkommen 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 ein Revier der Nachtigall, das in der nördlichen Umgebung des Vorhabenbereiches festgestellt wurde (Revierzentrum ca. 100 m nördlich des

Grundstücks), sind ebenfalls keine verbotstatbeständlichen Lebensraumverluste oder Störungen zu prognostizieren.

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. In Anbetracht der geringen Störempfindlichkeit der Art sind 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 sichergestellt 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 Grundstücks liegen 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 Gehölze stellen mögliche Lebensräume der Haselmaus und mögliche Leitstrukturen und Quartierstandorte (ältere Bäume) für Fledermäuse dar. 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 Grundstücks als mögliche Nahrungshabitate und Leitstrukturen lokaler Fledermausvorkommen von Lichtemissionen freizuhalten. Bei wirksamer Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme treten keine Verbotstatbestände ein.

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.

2.5 LANDSCHAFTS- / 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. 6: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

3.0 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

3.1 EINGRIFFSBESCHREIBUNG

Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist der Ausbau des Jülicher Standorts des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR). Das bestehende Synlight-Gebäude soll um einen Anbau für das Institut Future Fuels sowie die dafür erforderliche Infrastruktur erweitert werden. Dieses Institut forscht an der Produktion von Energieträgern. Das neue Institutsgebäude, in welchem Versuche, die im Synlight-Gebäude durchgeführt werden, vorbereitet werden, soll den Silber-Standard nach BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) einhalten.
Das neue Gebäude wird über eine 10,0 m Breite Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze von der Rudolf-Schulten-Straße aus erschlossen.

Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sowie den zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen wird ein Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. 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 zur Erschließung des Areals bestehende öffentliche Straße (Rudolf-Schulten-Straße) wird entsprechend der Bestandssituation als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

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. Vor diesem

Hintergrund wird in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe Kap. 5.0 Tabelle Eingriff / Planung) vom ungünstigen Fall, der Ableitung des Niederschlagswasser an das örtliche Kanalsystem ausgegangen.

Baubedingte (temporäre) Beeinträchtigungen:

- Oberbodenabtrag und -entnahme sowie Zwischenlagerung und Bodenauftrag
- Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge
- Erschütterung des Untergrundes durch Baufahrzeuge
- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und als Arbeitsraum
- Vorübergehende Lärmbelastung durch Baumaschinen

Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen

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.

3.2 KONFLIKTVERMEIDUNG / -VERMINDERUNG

Es sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Vegetation

- Der im Eingriffs- / Ausgleichsplan entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze als Bestandserhalt dargestellte Waldrand und der entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze als Bestandserhalt dargestellte Gehölzstreifen 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.

Schutzgut Tiere

Im Folgenden sind Maßnahmen zusammengestellt, mit denen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten vermieden bzw. gemindert werden können.

Im Betrachtungsraum brüten wildlebende Vogelarten, die nicht als „planungs-relevant“ im Sinne von KIEL (2005) eingestuft sind, die aber auf europäischer Ebene geschützt sind und daher ebenfalls unter die Regelungen von § 44 BNatSchG fallen. Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Störungs- und Schädigungs-tatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) ist zwar laut KIEL (2005) für diese Arten von vorneherein nicht zu erwarten, eine eingriffsbedingte Beschädigung bzw. Tötung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien erfüllt aber auch bei diesen Arten den Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Daher sind für sämtliche wildlebende Vogelarten Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien zwingend erforderlich.

- 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 (einschl-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.

Schutzgut Boden

- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, sind zu gewährleisten.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu 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.

4.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Es ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

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.

5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

In den folgenden Tabellen werden die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff (Bestandssituation) den Werten der Biotopstrukturen nach Realisierung des Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* gegenübergestellt.

Da sich das Plangebiet im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ befindet, werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 „Königskamp II“ Maßnahmenfläche A1 und A2 (artenreiche Mähwiese) als Bestandssituation zu Grunde gelegt.

Ökologische Wertigkeiten der Bestandssituation

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert A	Flächenwert
	Maßnahmenfläche A1 und A2			
3.5	Artenreiche Mähwiese	9.520	5	47.600
	Verkehrsfläche			
1.1	Versiegelte Fläche	945	0	0
Summe Bestand		10.465		**47.600**

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff / Planung

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert P	Flächenwert
	Gewerbliche Baufläche			
4.5	Rasen, Bodendecker (10 % d. GE-Fläche)	424	2	848
1.1	Überbauung / Versiegelung (GE-Fläche GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung bis 0,9 / max. 90 % d. Fläche)	3.818	0	0
	Verkehrsfläche			
7.4	Einzelbaum lebensraumtypisch / Bestandserhalt	10	5	50
1.1	Versiegelte Fläche	935	0	0
	Private Grünfläche			
6.4	Waldrand / Bestandserhalt	1.793	7	12.551
7.2	Gehölzstreifen / Bestandserhalt	626	6	3.756
3.5	Artenreiche Mähwiese / Neuanlage	2.859	5	14.295
Summe Planung		10.465		**31.500**
Summe Planung abzügl. Summe Bestand / ökologisches Defizit				**- 16.100**

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. 79 „Königskamp II“ 8. Änderung ein Ökologisches Defizit in Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW entsteht, dass noch anderweitig kompensiert werden muss.

6.0 ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt unter Anwendung der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* ein ökologisches Defizit in Höhe von - 16.100 Biotopwertpunkten BW.

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

7.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden für die Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern in Kap. 3.2, den Ausgleichsmaßnahmen in Kap. 4.0 und den Ersatzmaßnahmen in Kap. 6.0 entsprechende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 79 “Königskamp II“ 8. Änderung aufgenommen.

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

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Kartenauszug aus den Geobasisdaten des Landes NRW, www.tim-online.nrw.de Stand: April 2026
- Regionalplan, Stand: 29.10.2025

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ:

- Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg 2010

GEOPORTAL NRW:

- Kartenauszug aus www.geoportal.nrw.de Stand: April 2026

KREIS DÜREN:

- Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaue, Stand: 16.04.2024

LITERATURVERZEICHNIS

BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. GUIDO BEUSTER:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I zur Änderung B-Plans Nr. 79 „Königskamp II“ Stadt Jülich, Erweiterung Technologiezentrum, Flurstück 625, Stand: 02. November 2022
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II zur 8. Änderung B-Plan Nr. 79 „Königskamp II“, Stadt Jülich, Stand: 11. März 2025

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG:

- Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 122/123 Köln-Aachen; Bonn - Bad- Godesberg

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN- WESTFALEN

- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

STADT JÜLICH:

- Begründung Teil A zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79 „Königskamp II, 8. Änderung“, Stand: März 2026 Entwurf zur Offenlage