

### **3. ABRUNDUNGSSATZUNG**

#### **der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen (Rechtskraft: 16.03.2007)**

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 22.02.2007 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen wird im südöstlichen Bereich ein im Außenbereich liegendes Teilgrundstück einbezogen.

Die genaue Begrenzung des einbezogenen Teilgrundstücks ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet ( Anlage 1 ).

Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 8, Teil aus Flurstück 73.

#### §2

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Gebäude für schulische Zwecke in maximal dreigeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,7 und darf einschließlich der Nebenanlagen nicht überschritten werden.
- Sämtliche baulichen Anlagen sind mindestens auf einer Geländehöhe von 72,45 m über NN an zuordnen.
- Die Stellplatzanlage ist mit Rasenfugenpflaster zu befestigen.
- Die im Plangebiet liegende Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:
  - Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste auf der Fläche zwischen der Stellplatzanlage, der Obstwiese und der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft in einer Gesamtgröße von 345 qm, mehrreihig, Pflanzenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 - 9 Pflanzen je Art durchzuführen.

### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Hanfweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

### §3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG  
zur  
3. Abrundungssatzung  
des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Barmen

Inhalt:

1. Ausgangssituation
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Geltende Planungen
2. Ziel der Satzung
3. Festsetzungen
4. Umweltbelange
  - 4.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe
  - 4.2 Beseitigung von Niederschlagswasser
5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
6. Anlage: Auszüge aus dem Erläuterungstext des 1. Preisträgers  
Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH  
Schurzelter Straße 27  
52074 Aachen

**1. Ausgangssituation**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 10.200 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Barmen umfasst einen Teil aus Flurstück 73, Flur 8 der Gemarkung Barmen.

Der Abrundungsbereich wird im Nordwesten durch die Straße "Gansweid" mit dahinter liegendem Gelände der Internatsschule Haus Overbach, im Nordosten durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, im Südosten durch weitläufige Obstwiesen mit angrenzender Landwirtschaftsfläche und im Südwesten durch forstwirtschaftliche Flächen begrenzt.

## **1.2 Geltende Planungen**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt den Abrundungsbereich als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage" dar.

Vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber ein schnelles Verfahren zur Schaffung von Baurechten – in geringem Umfang – entwickelt hat, ist eine FNP-Änderung vor bzw. parallel zur Erarbeitung einer Satzung nicht erforderlich. Die Fläche kann im Rahmen einer Sammeländerung oder bei einer Neuaufstellung des FNP's als Baufläche dargestellt werden.

Der Landschaftsplan Ruraue setzt für diesen Bereich einmal "Entwicklungsziel 9", das heißt "Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur sowie gezielte Entwicklung von standortgerechten Lebensräumen zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt", einmal "Landschaftsschutz" fest.

## **2. Ziel der Satzung**

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 10.200 qm große, im Außenbereich liegende und durch die vorhandene bauliche Nutzung, auch des angrenzenden Bereiches, entsprechend geprägte Fläche des Teilgrundstücks Nr. 73 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu schulischen Zwecken rechtlich abzusichern.

Der Orden der Oblaten des hl. Franz von Sales beabsichtigt die Einrichtung eines „Science College Overbach“. Diese Einrichtung beinhaltet folgende Bauvorhaben (Module):

1. Science- und Management-School
2. Wohngruppe ausländischer Gastschüler auf Initiative des Ministeriums für Schule und Weiterbildung NRW
3. Vollausbau des Science-Colleges mit den Fachbereichen Chemie, Physik und Ingenieurwissenschaften

Grundlegende Voraussetzung für diese Vorhaben ist die Festlegung des Gebietes als Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB.

Eigentümer der betroffenen Grundstücke und Bestandsgebäude ist der Orden der Oblaten des hl. Franz von Sales.

Auf den Grundstücken befinden sich Bestandsgebäude aus unterschiedlichen Epochen. Das Gebiet ist bereits seit 1919 Bildungsstandort, dessen Funktionen über die Jahre sukzessive ausgeweitet wurde. Das Gebiet erfüllt heute folgende wichtige Funktionen für die Gemeinden im nördlichen Kreisgebiet von Düren und Aachen sowie für die Stadt Aachen:

- Gymnasium mit etwa 900 Schülern
- Jugendbildungsstätte mit einer Vielzahl regelmäßiger Veranstaltungen pro Jahr (mehrere hundert Teilnehmer bei einzelnen Sonderveranstaltungen) insgesamt ca. 7.000 Teilnehmer pro Jahr
- Internat (Plätze 60)
- Lehrerfortbildungseinrichtung

Die etablierten Einrichtungen auf dem betroffenen Gebiet haben sich in den letzten 10 Jahren zu einem wichtigen Kristallisationspunkt für Projektkooperationen zwischen Schulen, Jugendbildung, Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung entwickelt und erfüllen wichtige Funktionen in der regionalen Bildungslandschaft zwischen Düren und Aachen. Vorhandene städtebauliche Missstände beeinträchtigen jedoch erheblich, dass das Gebiet der heutigen und zukünftigen Aufgabe gerecht wird, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Funktion des Gebietes, weiterhin hoch qualitative Dienstleistungen in Bildung und Wissenstransfer zu erbringen, ist durch die vorhandene Bebauung nicht mehr gewährleistet. Diese entspricht nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die auf dem Gebiet geplanten Maßnahmen sollen die städtebaulichen Missstände wesentlich verbessern. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse. Die Maßnahmen orientieren sich an den aktuellen Erfordernissen in Schule, Jugendarbeit, Wirtschaft und Wissenschaft.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Aufstellung der Abrundungssatzung wird wegen der Geringfügigkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil durch die Abrundungssatzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **3. Festsetzungen**

Um zu gewährleisten, dass nur projektbezogene Anlagen errichtet werden können, ist die Beschränkung auf Gebäude für schulische Zwecke in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,7 festgesetzt und darf einschließlich der Nebenanlagen nicht überschritten werden, um keine weitere Versiegelung des Geländes zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Befestigungsart der Stellplatzanlage, der dauerhaften Erhaltung der Obstwiese, des Behandeln des Niederschlagswassers sowie der Anpflanzungsfläche resultiert aus der Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

#### **4. Umweltbelange**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

##### **4.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe**

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste, entnommen aus der

"Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft",

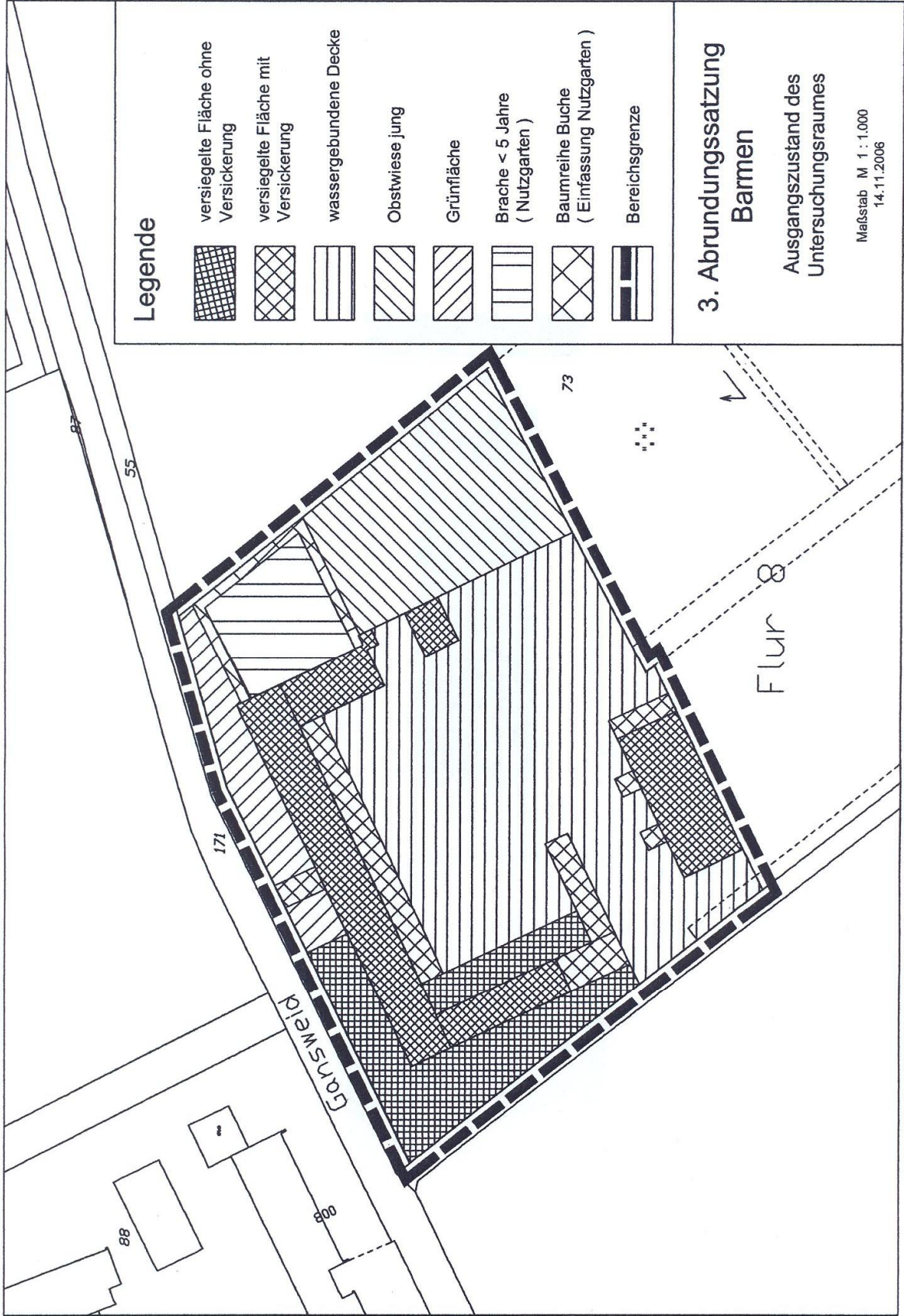
herausgegeben von dem Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport und dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, eine Eingriffs- / Ausgleichsberechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Berechnung ist als Festsetzung in die Satzung aufgenommen worden.

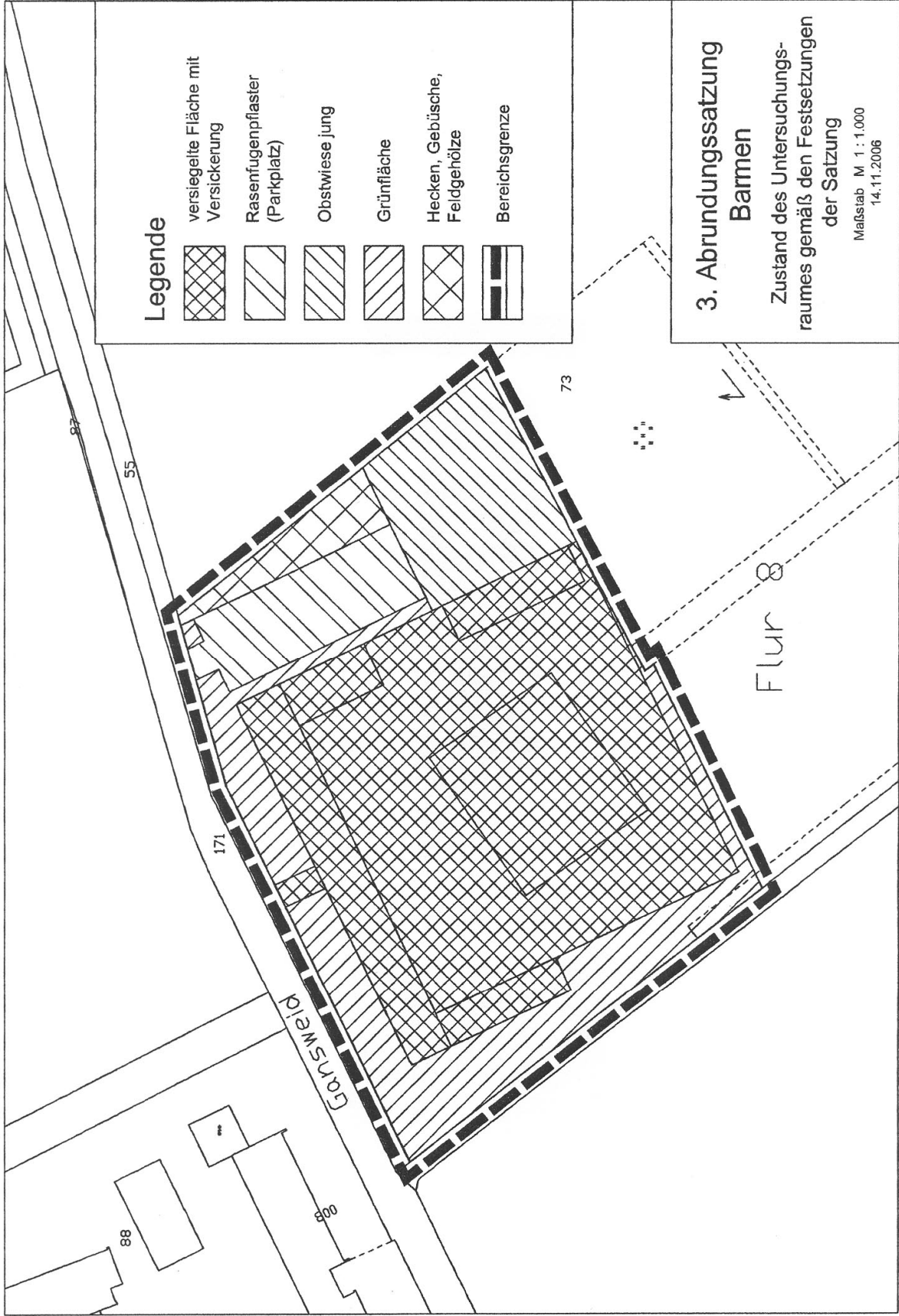
##### **4.2 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Abrundungsbereich bedarf der Baugenehmigung gemäß § 63 BauO NRW. Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) soll das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht oder einer nahegelegenen Vorflut zugeführt werden. Dies ist durch eine entsprechende Festsetzung im § 2 des Satzungstextes festgeschrieben.







#### **5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Zur Realisierung der baulichen Maßnahme sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde überwacht.





**Legende**

-  versiegelte Fläche mit Versickerung
-  Rasenfugenpflaster (Parkplatz)
-  Obstwiese jung
-  Grünfläche
-  Hecken, Gebüsch, Feldgehölze
-  Bereichsgrenze

**3. Abrundungssatzung  
Barmen**

Zustand des Untersuchungs-  
raumes gemäß den Festsetzungen  
der Satzung

Maßstab M 1 : 1.000  
14.11.2006



## Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

(mit Regenwasserversickerung)

### 3. Abrundungssatzung Barmen

Flur 8, Teil aus Flurstück 73

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	1.1	versiegelte Fläche ( Gebäude )	1.622,00		0	1	0	0,00
	1.1	versiegelte Fläche ( Innenbereich )	1.146,00		0	1	0	0,00
	1.2	versiegelte Fläche mit Versickerung	623,00		0,5	1	0,5	311,50
	1.3	wassergebundene Decke	4.106,00		1	1	1	4.106,00
	3.6	Obstwiese jung	1.506,00		7	1	7	10.542,00
	4.3	Grünfläche	514,00		2	1	2	1.028,00
	5.1	Brache < 5 Jahre ( Nutzgarten )	549,00		4	1	4	2.196,00
	8.2	Baumreihe Buche ( Einfassung Nutzgar- ten )	142,00		8	1	8	1.136,00
			<b>10.208,00</b>		<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>19.319,00</b>

#### B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Bio- toppen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	1.2	versiegelte Fläche mit Versickerung	6.329,00	62	0,5	1	0,5	3.164,50
	1.4	Rasenfugenpflaster ( Parkplatz )	816,00	8	1	1	1	816,00
	3.6	Obstwiese jung	1.145,00		7	1	7	8.015,00
	4.3	Grünfläche	1.573,00		2	1	2	3.146,00
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	345,00		6	1	6	2.070,00
			<b>10.208,00</b>		<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>17.211,50</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b> ( Gesamtflächenwert B : 17.211,50 - Gesamtflächenwert A : 19.319,50)	<b>-2.108,00</b>
---	------------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt wird. 3.121 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Grünlandfläche Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 mit der Wertigkeit von 4 öP/qm wird ein Auewald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung  $2.108 / ( 7 - 4 )$  ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 705 qm.