

Bebauungsplan Nr. A 15
" Freiwalder Weg, Teil II "



Entwurf von Begründung und Umweltbericht

Planungsamt der Stadt Jülich

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsvorgaben	4
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
2. Planungsziele	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4 Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers	6
3.5 Flächen für Stellplätze	7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5. Umweltbelange	8
5.1 Pflanzen und Tiere	8
5.2 Fläche	9
Geologie und Boden	
5.3 Wasser	9
5.4 Luft und Klima	9
5.5 Wirkungsgefüge zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren	10
5.6 Landschaft und biologische Vielfalt	10
5.7 FFH- und Vogelschutzgebiete	10

5.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	10
5.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
5.10	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	11
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	11
5.12	Landschaftspläne und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	11
5.13	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	11
5.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	12
5.15	Schonender Umgang mit Grund und Boden und Umwidmungssperrklausel	12
5.16	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	12
6.	Ver- und Entsorgung	13
78.	Verkehrliche Anbindung	14
8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14

Anhang

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Jülich beabsichtigt einen Bebauungsplan südöstlich des B-Planes Nr. 99n „Solar-Campus neu“ zwischen Solar-Campus und Freiwalder Weg gemäß §§ 1,2 und 13a BauGB.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es wird als Grünfläche mit regelmäßiger Maht genutzt. Es liegt ein Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes vor, um den Bereich zwischen den Bebauungsplänen Nr. A 9 „Gut Wilhelmshöhe“ und A 15 „Freiwalder Weg, Teil I“ zu bebauen. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich mittels Baukörpern in dreigeschossiger Bauweise, Wohnraum für Studenten zu schaffen, welches in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits vorhandenen Wohnanlagen des Studentenwerk Aachen und eines Privatinvestors erstellt werden soll.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Jülich und umfasst das Flurstück 76 der Flur 13 in der Gemarkung Jülich.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen und Osten, durch die Studentenwohnanlagen des Studentenwerkes Aachen
- im Süd-Osten durch die Straße "Freiwalder Weg" mit dem sich anschließenden Wohngebiet "Lich-Steinstraß",
- im Süd-Westen durch die Studentenwohnanlage eines Privatinvestors

Das Gelände ist fast ebenflächig und hat an der Nordostgrenze eine mittlere Geländehöhe von 105,70 ü.NN

1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar.

Die geplante Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht der Darstel-

lung im Flächennutzungsplan.

2. Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Das Grundstück mit seiner unmittelbaren Nähe zum Campus Jülich der Fachhochschule Aachen bietet sich als Standort für eine Wohnbebauung an, die insbesondere auf die große Nachfrage nach Wohnraum für Studierende reagieren kann.

Der Bebauungsplan Jülich Nr. A 15 „Freiwalder Weg, Teil II“ soll die zur Verfügung stehende Fläche einer gezielten Bebauung zuführen. So wird der städtebauliche Lückenschluss zwischen der Bebauung innerhalb des nordwestlich angrenzenden B-Plangebietes Nr. 99n „Solar-Campus neu“ und des südlich angrenzenden Wohngebietes (Stadtteil Lich – Steinstraß) des B-Plans Nr. 70.1 ermöglicht.

Da das Plangebiet die Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB eines Bebauungsplanes erfüllt, kann das entsprechende beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Die geplante Wohngebietsausweisung soll in erster Linie den Wohnraumbedarf für Studierende des Campus Jülich decken.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der wie vor beschriebenen Zielsetzungen ist vorgesehen, die Bauflächen im Geltungsbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO, die diesen beabsichtigten Gebietscharakter sprengen, werden gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll der Charakter eines Gebietes mit vorwiegender Wohnnutzung betont und erreicht werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die in dem angrenzenden Bebauungsplangebietes ausgewiesene

maximal dreigeschossige Bauweise für die Studentenwohnanlage wird auch im Plangebiet „Freiwalder Weg, Teil II“ die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist auf 117,0 m ü.NN festgesetzt als Bindeglied zwischen der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung der Studentenwohnanlage Solar-Campus und der Einfamilienhausbebauung im Stadtteil Lich - Steinstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 (Höchstwert gemäß BauNVO) festgesetzt. Dieser Höchstwert kann gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dies ist erforderlich und städtebaulich vertretbar. Die vier Baukörperriegel und die verbindenden Glaskuppeldächer, die eine Transparenz und Leichtigkeit des gesamten Bauvorhabens vermitteln, machen eine Überschreitung des Höchstwertes unumgänglich.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zur nordwestlichen und nordöstlichen Bebauungsplangrenze gefasst. Der Baugrenzabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze entlang des B-Plangebietes „Gut Wilhelmshöhe“ beträgt 7,0 m und zur südöstlichen Grundstücksgrenze entlang des Freiwalder Weges ebenfalls 7,0 m.

Durch die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50 m ist gemäß § 22, Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt worden.

3.4 Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW muss das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt werden.

Durch die Bodenuntersuchungen in den benachbarten B-Plangebieten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der örtlichen Bodengegebenheiten und der hier vorhandenen oberen lehmigen Bodenschicht ist eine betriebssichere Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den Baugrund erst ab einer Tiefe zwischen -8,00 bis – 9,00m möglich ist.

Daher erfolgt die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in enger

Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren über offene Versickerungsmulden und Unterflurrigolen zu Sickerschächten, in denen das anfallende Niederschlagswasser gezielt in die hier anstehende, ausreichend versickerungsfähige Kies/Sande-Bodenschicht verrieselt. Mit diesem Versickerungskonzept wird das Entwässerungskonzept der bereits bestehenden Studentenwohnanlage an der Heinrich-Mußmann-Straße aufgenommen, wo bereits ein offenes Mulden-Rigolen-Sickerschacht-System besteht. Das Entwässerungskonzept ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die Muldenversickerung im B-Plan nach den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 rechnerisch nachzuweisen.

Die Mulden/Versickerungsanlagen sind dabei für ein 50-jährliches Niederschlagsereignis zum Schutz der Unterlieger dimensioniert. Die Versickerungsanlagen werden so konzipiert, dass bei diesem Niederschlagsereignis alles anfallende Niederschlagswasser in den im B-Planentwurf hierfür ausgewiesenen Sickermulden oder in anderen privaten Grünflächen des B-Plangebietes zurückgehalten wird.

Der rechnerische Nachweis zum Entwässerungskonzept wird der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren vorgelegt.

3.5 Flächen für Stellplätze

Abgesehen von der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche, sind darüber hinaus Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Die Baugrundstücksfläche wird über den, als verkehrsberuhigte Anliegerstraße bis zur nord-östlichen Grundstücksgrenze des B-Planteiles II ausgebauten, Freiwalder Weg erschlossen (siehe B-Plan „Gut Wilhelmshöhe“-Jülich Nr. A 9).

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Fassadengestaltung hat sich der Fassadengestaltung der umliegenden Bebauung anzupassen.

Hauszugänge und Zuwegungen sind in Asphalt, Pflaster, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Auf diese Weise kann der Versiegelungsgrad der überbauten Flächen verringert werden.

5. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Unberührt davon sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, was nachfolgend geschieht.

5.1 Pflanzen und Tiere

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird derzeit intensiv als Grünfläche mit regelmäßiger Maht genutzt. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen. Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann im Hinblick auf die für das Messtischblatt genannten Tierarten mögliche erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen. Es ist hier zu beachten, dass die Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet um Verletzungs- und Tötungstatbestände zu vermeiden. Abweichungen hiervon sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Sowohl populationsrelevante Störungen als auch Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter und gefährdeter Vogelarten sind im artenschutzrechtlichen Sinne nicht zu sehen.

5.1 Fläche

Da der Bebauungsbereich vierseitig von Bebauung umschlossen und aufgrund der geringen Größe nicht für Agrarwirtschaft geeignet ist, bietet sich diese Fläche als städtebauliche Wohnbauressource an. Die unmittelbare Nähe zur Fachhochschule begünstigt die Stadt Jülich an dieser Stelle ihren Wohnflächenbedarf für Studierende zu erweitern.

5.2 Geologie und Boden

Das Auskunftssystem BK 50, die digitale Karte schutzwürdiger Böden, zeigt für das

Plangebiet hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit „nicht bewertete Böden. Es handelt es sich gemäß der Karte um grundwasserfreie Böden. Für die Versickerung wird der Boden als ungeeignet bezeichnet. Für das benachbarte Campusgelände wurde im Jahr 2010 ein Geotechnischer Bericht erarbeitet (PROF. DR.-ING. H. DIELER + PARTNER GMBH). Hieraus wird der prinzipielle Schichtenaufbau des Bodens deutlich. Demnach folgt auf eine oberste Aufschuttschicht aus Gemischen von „verlehmten“ Feinsanden, „Lehm“ sowie untergeordnet Schotter, Schlacken-, Aschen und Ziegelresten in einer Mächtigkeit von 0,4 – 1,2 Meter eine 0,3 – 1,4 Meter mächtige Schicht aus Lösslehm. An diese schließen sich Terrassensande mit über 40 Meter Mächtigkeit an. Die Umsetzung des Bebauungsplans eröffnet die Möglichkeit der Bodenversiegelung in umfassendem Maße. Im Gegenzug werden allerdings bislang intensiv ackerbaulich genutzte Flächen als Grünflächen festgesetzt, so dass sich die Bodenschichten mit ihrer Bodenfauna erholen und regenerieren können. Hinweise auf Altlasten liegen nach derzeitigem Stand nicht vor.

5.3 Wasser

Im Gebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Gemäß Baugrunduntersuchung für das Nachbargebiet wurde in keiner der bis 6 Meter abgeteuften Sondierung Wasser angetroffen. Gemäß amtlichen Karten steht das Grundwasser erst in einer Tiefe von über 30 m an. Das Grundwasser ist tagebaubedingt beeinflusst. Aufgrund der örtlichen Bodengegebenheiten mit der vorhandenen oberen lehmigen Bodenschicht ist eine betriebssichere Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswasser in den Baugrund erst ab einer Tiefe zwischen -8,00 bis -9,00m möglich. Daher erfolgt die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers über offene Versickerungsmulden und Unterflurrigolen zu Sickerschächten, in denen das anfallende Niederschlagswasser gezielt in die hier anstehende, ausreichend versickerungsfähige kiesig-sandige Bodenschicht verrieselt. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind sowohl aufgrund der Tiefe des anstehenden Grundwassers als auch der Art der baulichen Nutzung nicht zu sehen.

5.4 Luft und Klima

Von der Bebauung geht keine Luftbelastung für die Umgebung aus, noch wirken

Luftbelastungen aus der Umgebung auf die Fläche ein. Aus klimatischer Sicht kommt der Fläche eine geringe Funktion zur Kaltluftbildung zu, die aber durch die angrenzenden Offenlandflächen aufgefangen wird, wenn es zu einer Versiegelung kommt. Insofern sind nur lokalklimatische Effekte der Überwärmung im Bereich der Versiegelung anzunehmen. Die Belüftungsfunktion bleibt durch die Ortsrandlage bestehen.

5.5 Wirkungsgefüge zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren

Nach derzeitigem Stand gibt es keine für die Planung wesentlichen Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren, die vertiefender zu betrachten wären.

5.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Jülich und ist zu vier Seiten von Bebauung umgeben. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

5.7 FFH- und Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich durchweg in Entfernungen über 2 km, so dass Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können.

5.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Vom Bebauungsplangebiet ausgehend wird es aufgrund der Nutzung nach derzeitigem Stand zu keiner erheblichen Wirkung auf das Umfeld kommen. Auf das Gebiet erheblich negativ einwirkende Faktoren sind nach derzeitigem Stand ebenso wenig zu sehen. Erhebliche negative, umweltbezogene Wirkungen auf den Menschen sind daher nicht gegeben.

5.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im laufenden Verfahren wird die Bodendenkmalbehörde mit beteiligt.

Die Bestimmungen des DSchG NW, insbesondere im Hinblick auf die §§ 15 und 16

sind zu beachten.

Weitere Sachgüter sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

5.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfall- und Abwasserentsorgung erfolgt gemäß dem üblichen Behandlungsstandard im Stadtgebiet.

5.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die sparsame und effiziente Energienutzung liegt im eigenen Interesse des Bauherrn. Inwieweit hierbei erneuerbare Energien verwendet werden, liegt im eigenen Ermessen.

5.12 Landschaftspläne und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 des Kreises Düren „Ruraue“. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes gibt es in Jülich nicht. Auszüge aus landesweiten Katastern wie z.B. dem Emissionskataster und dem Lärmscreening sind für das konkrete Verfahren wenig aussagekräftig und wurden daher nicht vertiefend betrachtet. Diesbezüglich sind aufgrund der Lage des Gebietes auch keine wesentlichen Hinweise zu erwarten.

5.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Keine Planungsrelevanz in diesem Verfahren.

5.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Nach derzeitigem Stand gibt es keine für die Planung wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Faktoren, die vertiefender zu betrachten wären.

5.15 Schonender Umgang mit Grund und Boden und Umwidmungssperre

Grundsätzlich wird bislang unversiegelte Fläche neu beansprucht. Insgesamt handelt es sich aber um eine gut geeignete Fläche zur Deckung des lokalen Wohnbauflächenbedarfs, in diesem Fall mit dem besonderen Ziel der Bereitstellung von Wohnraum für Studierende des Campus Jülich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Wohnbauflächen in diesem Bereich darstellt.

5.16 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB entwickelt wird, ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzung einer Grünfläche im Südosten und Südwesten aber großzügig eingegrünt. Vorgesehen ist eine doppelreihige Randpflanzung mit einheimischen Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen.

6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die innerhalb der bestehenden städtischen Straße (Freiwalder Weg) vorhandene Medienversorgung enthält alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien.

Teil II des B-Plangebietes wird ausschließlich über die städtische Straße Freiwalder Weg erschlossen.

Regenwasser:

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW muss das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt werden. Durch die Bodenuntersuchungen in den benachbarten B-Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der örtlichen Bodengegebenheiten und der hier vorhandenen oberen lehmigen Bodenschicht ist eine betriebssichere Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den Baugrund erst ab einer Tiefe zwischen -8,00 bis – 9,00m möglich ist.

Daher erfolgt die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren über offene Versickerungsmulden und Unterflurrigolen zu Sickerschächten, in denen das anfallende Niederschlagswasser gezielt in die hier anstehende, ausreichend versickerungsfähige Kies/Sande-Bodenschicht verrieselt. Mit diesem Versickerungskonzept wird das Entwässerungskonzept der bereits bestehenden Studentenwohnanlage an der Heinrich-Mußmann-Straße aufgenommen, wo bereits ein offenes Mulden-Rigolen-Sickerschacht-System besteht. Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend bemessenen Versickerungsanlagen zugeführt.

Schmutzwasser:

Das B-Plangebiet ist über einen Mischwasserkanal erschlossen. Es kann über die vorhandene DN 300er Schmutzwasserleitung entsorgt werden

7. Verkehrliche Anbindung

Der Freiwalder Weg wurde im Rahmen der Gebietsentwicklung innerhalb des B-Plangebietes „Gut Wilhelmshöhe“ (Bebauungsplan Jülich A 9) als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 7,50 m nur bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des B-Planes ausgebaut. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten soll der Freiwalder Weg in gleicher Breite und Art fortgeführt und ausgebaut.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vierseitig von Bebauung umgebene Fläche, die zurzeit als Grünfläche mit regelmäßiger Maht (Grünfläche) genutzt wird. Störende Nutzungen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Über die Existenz von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.