

Bebauungsplan Nr. A28
Interkommunales Gewerbegebiet
„Campus Merscher Höhe“

Begründung

Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Planungsamt der Stadt Jülich

Inhalt der Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Vorgaben zur Planung	Seite
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Heutige Situation	2
1.3	Übergeordnete Planungen	3
2.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.1	Anlass der Planung	8
2.2	Entwicklungsziele	10
3.	Planinhalte und Planfestsetzungen	12
3.1	Planfestsetzungen	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
3.1.4	Verkehrsflächen	17
3.1.5	Grünordnerische Festsetzungen	17
3.1.6	Maßnahmen für Natur und Landschaft	17
3.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	17
3.1.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
3.2	Kennzeichnungen	18
3.3	Hinweise	18
4.	Umsetzung des Bebauungsplanes	19
4.1	Verkehrliche Erschließung	19
4.2	Niederschlagswasserbehandlung	23
4.3	Ver- und Entsorgung	24
5.	Umweltbelange	26
5.1	Umweltbericht	26
5.2	Immissionsschutz	27
5.3	Bodenschutz / Altlasten	27
5.4	Bodendenkmal	29
6,	Städtebauliche Kennwerte	30

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Jülich auf der sogenannten 'Merscher Höhe'. Es umfasst den südlichen Arm der ehemaligen Sendeanlage 'Deutsche Welle' sowie die westlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch die Nordumgehung von Jülich, dem 'Von-Schöfer-Ring'
- im Osten durch die L 241 'Merscher Höhe'
- im Westen und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

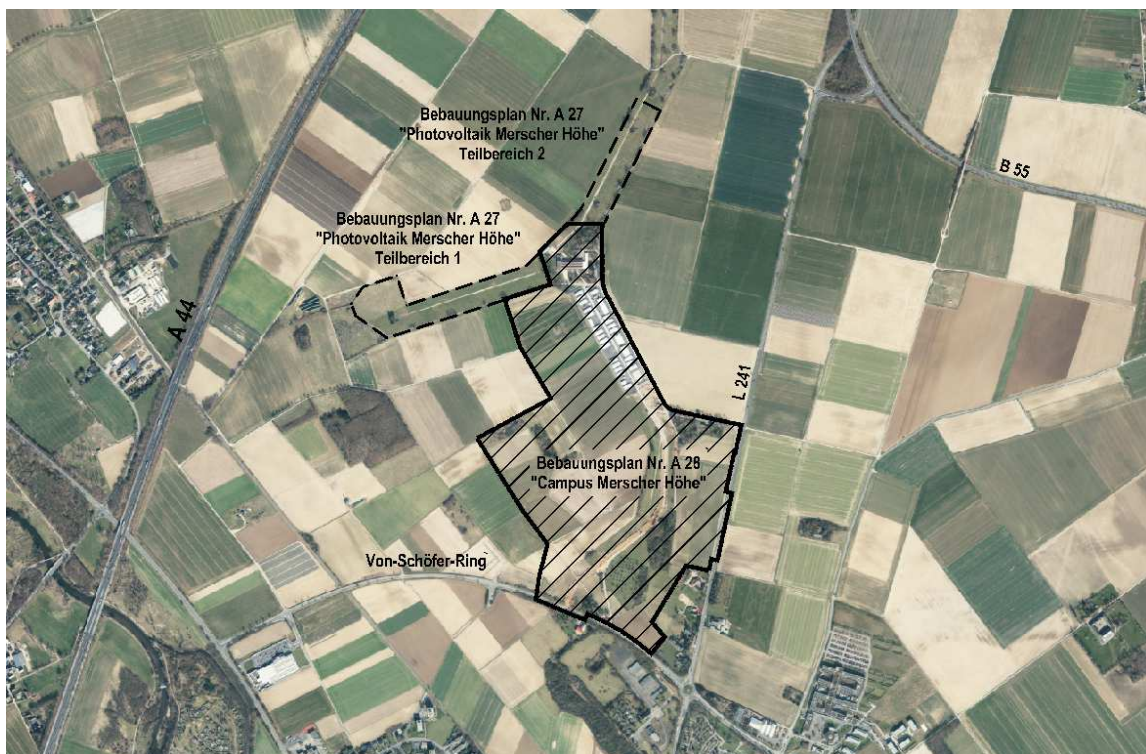


Bild 1

Die Entfernung zur westlich verlaufenden BAB 44 beträgt ca. 800 m, zur Ortslage Broich ca. 1.200 m, zur Ortslage Mersch ca. 1.500 m und zum nördlichen Ortsrand von Jülich ca. 600 m. Das Gelände der Fachhochschule Jülich befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:2000 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Teile des Plangebietes wurden in der Zeit zwischen 1956 und 2009 als Sendeanlage der 'Deutschen Welle' genutzt. Es handelt sich hierbei um den nach Süden zeigenden zentralen Bereich der ehemals dreiarmligen Fläche der Sendeanlage. Das im Schnittpunkt der drei Äste der Sendeanlage gelegene Verwaltungs- und Sendegebäude wurde zunächst erhalten und bildet jetzt den nördlichen Abschluss des Plangebietes. Die Sendemasten wurden im Jahr 2010 komplett bis auf die Fundamente zurückgebaut. Ab dem Jahre 2016 wurde unterhalb des Verwaltungsgebäudes in Richtung Jülich eine Flüchtlingsunterkunft angelegt. Die hierfür benötigte Fläche von ca. 3,0 ha ist großflächig versiegelt bzw. geschottert.

Die nicht für die Flüchtlingsunterkunft genutzten Flächen stellen sich als extensiv genutzte Wiesenflächen dar, in denen verstreut die Fundamente der Sendemaste sowie die verbindenden Kabelkanäle zu finden sind. Die Fläche der ehemaligen Sendeanlage ist durchgehend mit einer 2 m hohen Zaunanlage eingefasst.

Außerhalb der Zaunanlage werden die Flächen des künftigen Gewerbestandortes derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei der Ackerbau deutlich dominiert. Diese Landschaft zeichnet sich durch eine typisch offene und ausgeräumte Bördelandschaft mit nur vereinzelt vorhandenen Strukturelementen wie Baumgruppen und Gehölzbeständen aus.

Topografisch sind die Flächen nahezu tischeben auf einer Höhe von ca. 106 NHN, lediglich der im Süden vorbeiführende 'Von-Schöfer-Ring' fällt aufgrund seiner Einschnittslage auf eine Höhe von ca. 101 m ü. NHN im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung ab.

Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in Nord-Südrichtung ca. 1.300 m und in West-Ostrichtung zwischen ca. 300 m und 600 m. Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen umfasst einen Geltungsbereich von ca. 52 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Mit der 18. Planänderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand Mai 2016) wurde die Textliche und Zeichnerische Darstellung des Regionalplanes zugunsten des Interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) 'Merscher Höhe' wie folgt geändert:

In Kapitel 1 'Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge' Unterkapitel 1.22 'Regionale GIB Ziele' wurde dementsprechend ein neues Ziel mit Erläuterung eingefügt.

Ziel 6

(Kreis Düren)

Der GIB 'Merscher Höhe' in der Stadt Jülich ist interkommunal von der Stadt Jülich, der Gemeinde Niederzier und der Gemeinde Titz zu planen und umzusetzen. Voraussetzung für die bauleitplanerische Inanspruchnahme des GIB ist die Umsetzung eines Flächentauschs durch entsprechende Rücknahme gleichwertiger Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Erläuterung zu Ziel 6:

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung und der Größenordnung des GIB 'Merscher Höhe' ist aus regionalplanerischer Sicht eine interkommunale Umsetzung anzustreben. Die Darstellung des GIB im Regionalplan basiert auf einem Flächentausch (LEP NRW, Kap. B. III, Ziel 1.24), der eine Rücknahme regionalplanerischer Siedlungsbereiche und Reserveflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu Gunsten von Freiraum bzw. Freiflächen vorsieht. Mit dem textlichen Ziel wird die Umsetzung des erforderlichen Flächentauschs auf Ebene der Bauleitplanung abgesichert.

Der geplante GIB schließt an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) nördlich von Jülich an. Regionalplanerisch dargestellte Bereiche mit besonderen Freiraumfunktionen (z.B. Schutz der Natur, Grundwasser- und Gewässerschutz) sind räumlich nicht betroffen. Westlich des GIB liegen mit dem Rurtalhang bzw. der Ruraue Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) bzw. Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) an.

Flächennutzungsplan

Der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich der ehemaligen Sendeanlage befinden sich Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbindung. Südlich schließt der geplante GIB an Wohnbau- bzw. Sonderbauflächen des FNP an.

Zur Neuausweisung von 'Gewerblichen Bauflächen' im vorbeschriebenen Plangebiet wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

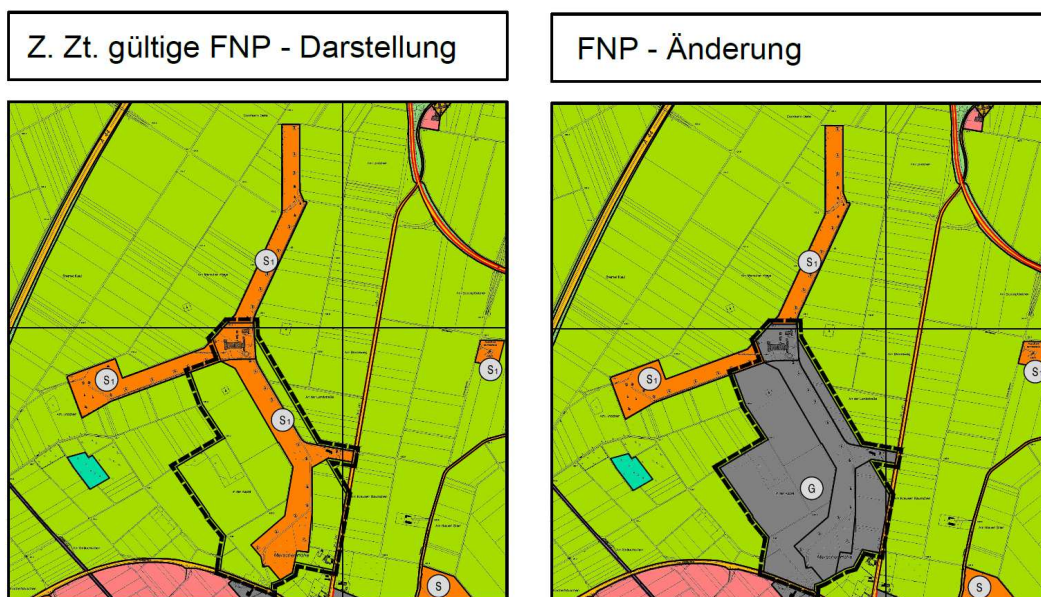
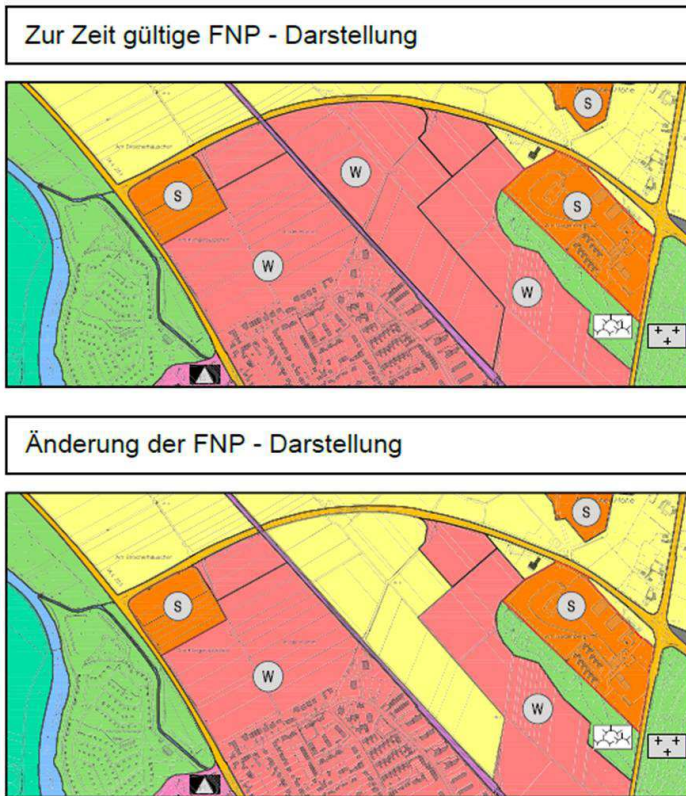


Bild 2

Im Rahmen der Umsetzung des regionalplanerischen Flächentauschs sind Bauflächenrücknahmen im Stadtgebiet von Jülich erforderlich. Derzeit stellt der FNP für die vorgesehenen Rücknahmeflächen im nördlichen Bereich Wohnbauflächen und im südlichen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. Ersatzweise sind diese Flächen im nördlichen Bereich als 'Flächen für die Landwirtschaft' und im südlichen Bereich als 'Grünflächen' umzuwandeln.

Flächentausch im Norden



Flächentausch im Süden

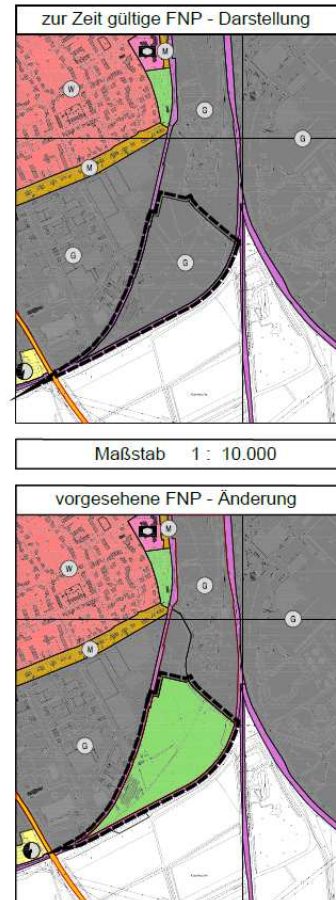


Bild 3

Mit dieser Vorgehensweise wird seitens der Stadt Jülich der Forderung der Bezirksplanungsbehörde Köln hinsichtlich eines Flächenausgleichs nachgekommen.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das geplante Gewerbegebiet tangiert im südwestlichen Bereich den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 'Ruraue' des Kreises Düren. Im Plangebiet befinden sich keine festgesetzten Naturschutzgebiete (NSG); jedoch werden mit der Ausweisung des künftigen Gewerbebestandes als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha überlagert. Bei diesen Flächen handelt es sich um den östlichen Teil des insgesamt ca. 75 ha großen, parallel zur Ruraue verlaufenden, Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.3 - 13, 'Osthang des Rurtales zwischen Jülich und Broich'.

Die für diesen Bereich sachlich und räumlich konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im weiteren Verfahren durch entsprechende Fachgutachten und im Umweltbericht berücksichtigt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan.

Mit der Abbildung Nr. 4 wird die Abgrenzung des Plangebietes Nr. A28 'Campus Merscher Höhe' mit dem im Norden angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. A27 'Photovoltaik Merscher Höhe' verdeutlicht. Dieses im Verfahren befindliche Bebauungsplangebiet besteht aus dem südwestlichen Teilgebiet 1 und dem nördlichen Teilgebiet 2. Die Gesamtgröße beträgt ca. 8,7 ha.

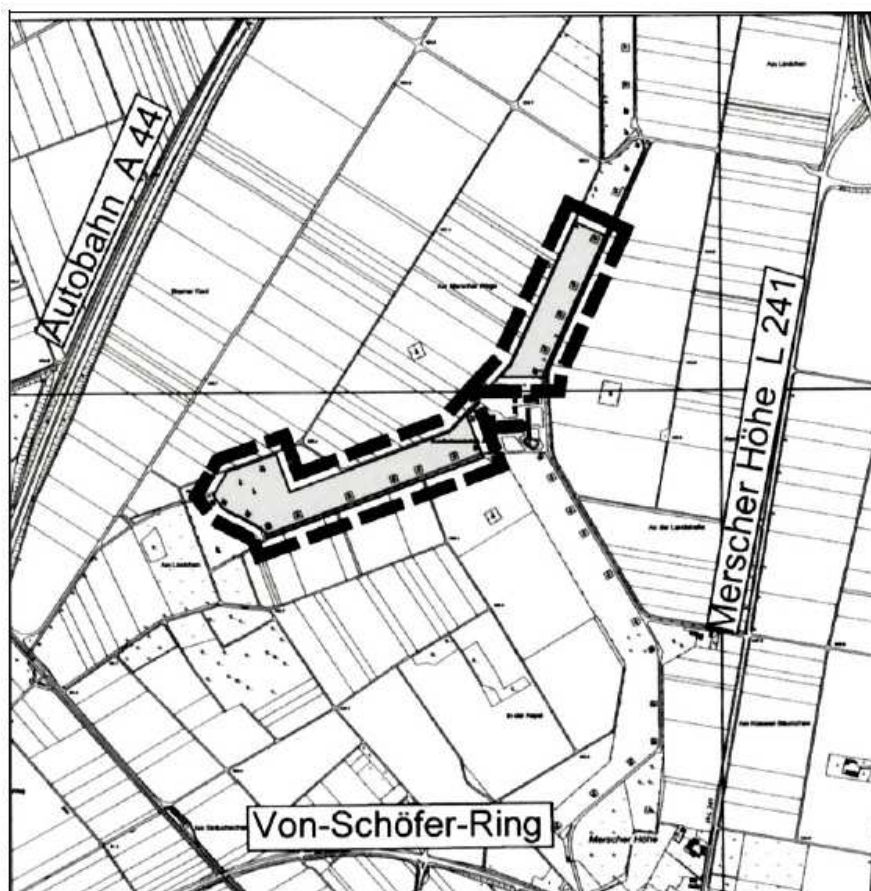


Bild 4

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Sendeanlage Jülich war zuletzt Standort mehrerer Sendeanlagen für die Bereiche Kurz- und Mittelwelle. Im Jahre 1956 errichtete der Westdeutsche Rundfunk auf der Merscher Höhe den ersten Kurzwellensender. Nach sukzessiver Erweiterung in den Folgejahren wurde 2009 der Sendebetrieb aufgrund der technischen Weiterentwicklung aufgegeben. Im Jahre 2010 wurden alle 34 Sendemasten bis auf die Fundamente komplett zurückgebaut.

Da im Stadtgebiet von Jülich – trotz vorhandener Reserven auf der Flächennutzungsplanebene – nahezu keine kurzfristig verfügbaren gewerblichen Flächen mehr angeboten bzw. entwickelt werden konnten, wurde seitens der Stadt Jülich die Entwicklung eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Größenordnung von ca. 50 ha angestoßen.

Die Planung im Bereich der 'Merscher Höhe' geht in Bezug auf ihre Größenordnung, ihrer Bedeutung und die beabsichtigte Schwerpunktbildung mit einem Angebot von Flächen für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen über einen rein kommunalen Ansatz hinaus. Aus regionalplanerischer Sicht ist daher eine interkommunale Umsetzung anzustreben.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Stadt Jülich, die Gemeinde Niederzier und die Gemeinde Titz gemeinsam die Entwicklung der Flächen im Bereich der ehemaligen Sendeanlagen 'Merscher Höhe' zu einem interkommunalen Gewerbegebiet voranzutreiben.

Mit einem ersten Schritt wurde seitens der beteiligten Kommunen die Änderung des Regionalplanes angeregt. Dieser Anregung gingen Vorabstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde in Bezug auf die landesplanerischen Rahmenbedingungen voraus.

Der für einen solchen Gewerbestandort vorgesehene Bereich war im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' (AFAB) ohne überlagernde Freiraumfunktion dargestellt. Die regionalplanerischen Ziele zur Sicherung des Freiraums standen demzufolge der angedachten siedlungsräumlichen Nutzung entgegen.

Die landesplanerischen Vorgaben zur Flächenvorsorge erfordern grundsätzlich eine Betrachtung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung vorhandener siedlungsräumlicher Reserven im Planungsraum. Aufgrund der vorbeschriebenen konkreten Situation in den jeweiligen Kommunen wurde als geeigneter landesplanerischer Lösungsansatz die Möglichkeit des Flächentauschs vorgeschlagen. Mit der in diesem Rahmen vorgesehenen Umwandlung bestehender, gleichwertiger Siedlungsflächen in Freiraum sollten sich die drei beteiligten Kommunen verpflichten, Flächen in der Größenordnung von ca. 50 ha bereitzustellen. Im Vorfeld des Regionalplanänderungsverfahrens wurden in diesem Sinne gemeinsam mit den beteiligten Kommunen geeignete Bereiche für die Rücknahme von Siedlungsraum bestimmt.

Im Ergebnis ermöglicht der geplante Flächentausch die Realisierung des Gewerbestandortes ohne die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum. In weiten Teilen sind sogar gegenüber den Darstellungen des gültigen Regionalplanes bzw. des gültigen Flächennutzungsplanes wesentliche Verbesserungen (z.B. zusätzlich 30 ha als BSLE gesicherte Flächen im Regionalplan, geringere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, schutzwürdiger Böden, Biotopverbundflächen und Landschaftsschutzgebiete) zu erwarten. Als erhebliche negative Umweltauswirkung verbleibt auf regionalplanerischer Ebene die Beeinträchtigung des 'Schutzgutes Landschaft' im Bereich der Merscher Höhe.

Die Regionalplanungsbehörde stuft vor dem Hintergrund des landesplanerischen Auftrags zur Flächenvorsorge für die gewerbliche und industrielle Entwicklung die von den Kommunen gemeinsam betriebene Entwicklung eines Gewerbestandortes als vorrangig ein.

Mit der Darstellung in der 18. Regionalplanänderung eines Interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) 'Merscher Höhe' in Jülich wurden die landesplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung eines gemeinsamen von der Stadt Jülich und den Gemeinden Niederzier und Titz zu entwickelnden interkommunalen Gewerbestandortes erfüllt. Die 18. Änderung des Regionalplanes der Landesplanungsbehörde NRW wurde im Juli 2016 gemäß § 19 Absatz 6 Landesplanungsgesetz NRW angezeigt.

2.2 Entwicklungsziele

Zielsetzung der beteiligten drei Kommunen ist es, einen – insbesondere für forschungsaffine Unternehmen und Ausgründungen – attraktiven Gewerbestandort zu schaffen, der aufgrund seiner Lage über einen besonders guten Zugang zu den ansässigen Forschungseinrichtungen verfolgt. Der demnach als 'Campus Merscher Höhe' bezeichnete Entwicklungsansatz eines Gewerbegebietes wird als Beitrag zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung und zur Bewältigung des anstehenden Strukturwandels der Tagebaufolgelandschaft 'Rheinisches Revier' gesehen.

In die Entwicklung des Gewerbestandortes 'Campus Merscher Höhe' sollen die Fachhochschule Aachen und die regionalen Forschungseinrichtungen eingebunden werden. Entsprechend einer Kurzexpertise der AGIT aus dem Jahre 2015 ist die Stadt Jülich ein herausragender Standort für die gewerbliche Entwicklung in der Region Aachen. Mit dem Forschungszentrum, dem Technologiezentrum, der Fachhochschule Aachen sowie dem solarthermischen Versuchskraftwerk ist eine hohe Dichte an Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen gegeben. Das Forschungszentrum betreibt mit ca. 4.400 Beschäftigten interdisziplinäre Spitzenforschung zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen in den Bereichen Gesundheit, Energie und Umwelt. Im Bereich der Abteilung Jülich der Fachhochschule Aachen sind ca. 2.500 Studenten der Studiengänge Chemie und Biotechnologie, Medizintechnik und Technomathematik sowie Energietechnik eingeschrieben.

Über das Potenzial für Neuansiedlungen und Existenzgründungen hinaus verfügt die Stadt Jülich über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit bedeutenden Traditionsunternehmen der Papierindustrie, starken mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben.

Nach dem Gewerbeflächenkonzept der AGIT (2015) ist der geplante Gewerbestandort 'Campus Merscher Höhe' in der Stadt Jülich einer von drei zu entwickelnden regional bedeutsamen Gewerbeflächen in der Region Aachen, denen eine herausragende Standortqualität und eine über die Region hinausreichende Ausstrahlung zugeschrieben wird.

Darüber hinaus soll mit dem geplanten Gewerbestandort auch der nahezu vollständig besiedelte, überörtlich bedeutsame, Gewerbestandort 'Königskamp' in der Stadt Jülich abgelöst werden.

Ziel der Kommunen Jülich, Niederzier und Titz ist es, mit der gemeinsamen Entwicklung der Flächen als regionalen Standort interessierten Unternehmen die Chance zu bieten, eigene Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionskapazitäten zu schaffen und dabei vom vorhandenem guten Zugang zu qualifiziertem Personal zu profitieren.

3. Planinhalte und Planfestsetzungen

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Vorbehaltlich der differenzierten schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren erfolgt die Gliederung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Abstandserlasses¹⁾ vom 6.6.2007. Die hiermit einhergehende Nutzungseinschränkung wurde zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen sowie zum Schutz der angrenzenden Bebauung vorgenommen.

Gewerbegebiet 1 (GE1)

Im Teilbereich GE1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – VII gemäß Abstandserlasse 2007 nicht zulässig. Hiermit wird ein städtebaulich der vorhandenen Nutzung angemessener Übergang zwischen emittierenden Gewerbe und den immissionsempfindlichen Nutzungen ermöglicht.

Gewerbegebiet 2 (GE2)

Im Teilbereich GE2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – VI nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

Gewerbegebiet 3 (GE3)

Im Teilbereich GE3 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – V nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

Gewerbegebiet 4 (GE4)

Im Teilbereich GE4 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – IV nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

Gewerbegebiet 5 (GE5)

Im Teilbereich GE5 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – III nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

¹⁾ Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz

Gewerbegebiet 6 (GE6)

Im Teilbereich GE6 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – II nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

Gewerbegebiet 7 (GE7)

Im Teilbereich GE7 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I nicht zulässig (vgl. Begründung zu GE1).

Die Abstandsliste zum Runderlass vom 06.06.2007 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nachstehend aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nicht zulässig.

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der gewerblichen Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund, städtebaulichen Fehlentwicklungen und ungesteuerten Strukturveränderungen entgegenzuwirken.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Haus- und Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck

10. Spielwaren / Sportartikel
11. Lebensmittel / Getränke
12. Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör / Mofas
17. Tiere und Tiernahrung / Zooartikel
18. Einzelhandel auf Basis des Bau- und Heimwerkermarktsortiments

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Ausgenommen von der Festsetzung unter 1 bis 18 sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Ziel der Festsetzung ist nicht nur eine negative Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Jülich zu verhindern, sondern gewerbliche Bauflächen vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewährt.

Für die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist nach der TA Lärm der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Wohnräume tags: 35 dB (A)

Schlafräume nachts: 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen bestimmten in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung, passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen. Es sollen ausschließlich der gewerblichen Nutzung eindeutig untergeordnete und angemessene Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 0,8 Höchstmaß angegeben; die Baumassenzahl wird mit 10,0 als Höchstmaß angegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Bezogen auf das Niveau der geplanten Fahrbahnmitte (mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze) wird als Höchstmaß festgelegt:

max. Traufhöhe = 12,00 m über Fahrbahn

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten sind, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Im Innenbereich des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils zu den geplanten Verkehrsflächen mit Baugrenzen festgesetzt. Rückwärtige Baugrenzen sind größtenteils nicht festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die zur Verkehrlichen Aufschließung des Gewerbestandortes erforderlichen Erschließungsstraßen werden durchgehend mit einer Kronenbreite von 12,50 m als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Kronenbreite beinhaltet einen einseitig geführten kombinierten Rad- und Gehweg mit den erforderlichen Trennstreifen und Banketten. Alle von der Hauptschließungsstraße nach Westen ausgerichteten Stichstraßen verfügen über LKW- gerechte Wendeanlagen. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über neuanzulegende Einmündungen an die L 241, Merscher Höhe sowie an den Von-Schöfer-Ring. Die verkehrliche Erschließung ist im Folgenden unter Punkt 4.1 ausführlich beschrieben.

3.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.1.6 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die bereits verlegten Abwassersammelleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachrichtlich dargestellt und gekennzeichnet. Die ebenfalls bereits vorhandene Abwasserhebeanlage ist mit einer Flächenausweisung festgesetzt.

3.1.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen verfolgt die Stadt Jülich das Ziel die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

3.2 Kennzeichnungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Hinweise

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

4. Umsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch den 'Von-Schöfer-Ring' (Nordumgehung von Jülich) und im Osten durch die L 241, 'Merscher Höhe' begrenzt. Derzeit ist das Plangebiet über bestehende Verkehrsanbindungen im Süden ('Von-Schöfer-Ring') und im Osten über die L 241 'Merscher Höhe' erreichbar. Diese Verkehrsanbindungen dienen der Zufahrt zur ehemaligen Sendeanlage sowie zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der Anlage.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind diese vorhandenen Anschlusspunkte aufgrund der künftig erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie des unzureichenden Ausbaustandards nicht nutzbar.

Aufbauend auf den Ergebnissen planungsvorbereitender Studien wurde die innere Erschließung des Plangebietes mit einer vom 'Von-Schöfer-Ring' im Süden ausgehenden Haupteerschließungsstraße bis zur Plangebietsgrenze im Norden festgesetzt. Diese Straße bildet das Rückgrat der Erschließung, von der aus mit nach Westen ausgerichteten Stichstraßen die festgesetzten Baufelder erreicht werden. Mit der Anbindung an die L 241 'Merscher Höhe' im Osten wird der Anschluss an die Bundesautobahn Aachen-Düsseldorf A 44 ermöglicht. Die Autobahnanschlussstelle 'Jülich Ost' ist über die Zubringerstraßen L 241 und B 55 nach ca. 2,5 km zu erreichen.

Die Knotenpunkte 'Von-Schöfer-Ring' und L 241 'Merscher Höhe' werden gemäß den Richtlinien jeweils mit Linksabbiegestreifen im Zuge der übergeordneten Verkehrsfläche verkehrsgerecht ausgebildet. Die hierzu erforderlichen Flächen sind mit der Festsetzung 'Öffentliche Verkehrsfläche' gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die als freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB eingetragenen Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die auf die übergeordneten Straßen jeweils ausgerichteten Achsen der einmündenden Haupterschließungsstraßen weisen einen Abstand zum Verkehrsknoten L 241 / 'Von-Schöfer-Ring' (Kreisverkehrsplatz) von ca. 430 m bzw. 550 m auf, sodass von einer negativen Auswirkung auf die übergeordneten Straßen (Rückstaugefahr) nicht auszugehen ist.

Auf der Grundlage des im weiteren Verfahren zu erstellenden Verkehrsgutachtens mit Aussagen über die Verkehrsbelastung auf dem 'Von-Schöfer-Ring' und der L 241 (Ist- und Planungsfall / Tag- und Nachtbelastung) erfolgt die abschließende Dimensionierung der Einmündungsbereiche sowie ggf. die Anordnung von Lichtzeichenanlagen.

Die hierzu erforderlichen detaillierten Entwürfe gemäß RE* werden im weiteren Verfahren der zuständigen Regionalniederlassung Vile-Eifel (Straßen NRW) zur Genehmigung vorgelegt.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die bestehende Verkehrsanbindung an die L 241 'Merscher Höhe' als Baustellenzufahrt temporär aufrecht erhalten werden kann. Nach Beendigung der Baumaßnahmen muss die Anbindung zurückgebaut und als Fuß- und Radwegverbindung, wie planungsrechtlich dargestellt, dauerhaft gewährleistet werden. Mit dieser Maßnahme wird die beidseitig der Anbindung vorhandene Baumreihe ebenfalls gesichert.

Die Anbindung an das örtliche Rad- und Fußwegenetz ist somit an drei Verknüpfungspunkten gewährleistet, da sowohl entlang der L 241 'Merscher Höhe' als auch entlang des 'Von-Schöfer-Rings' einseitige Rad- und Fußwege vorhanden sind. Sowohl die Verbindung zur angrenzenden Fachhochschule als auch zur Stadtmitte von Jülich ist mit diesen vorhandenen Wegstrecken optimal gesichert.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in die Planung zu integrieren sind.

*Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau

Das eigentliche Plangebiet ist durch eine nahezu tischebene Topografie geprägt. Lediglich der im Süden des Plangebietes tangential vorbeiführende 'Von-Schöfer-Ring' fällt in westlicher Richtung stark ab. Zur Überwindung dieser Höhendifferenz zwischen der vorhandenen Straße und dem höher liegenden Plangebiet muss die Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 100 m in das Urgelände einschneiden. Die hieraus resultierenden Einschnittsböschungen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Linienführung (Grund- und Aufriss) der Erschließungsstraßen im Plangebiet wird durch die vorbeschriebene topografische Besonderheit bestimmt. Insbesondere wird hierdurch das gemäß Richtlinie geforderte Straßengefälle von $\Delta_s > 0,5 \%$ durchgehend deutlich unterschritten. Zum Entwurfsprinzip gehört jedoch der vollständige Verzicht auf Randeinfassungen mit Entwässerungseinrichtungen (Bordrinnen / Straßenabläufe), sodass die Ableitung der Straßenoberflächenwässer generell über die Querneigung der Straße in die seitlich angrenzenden Bankette und Versickerungsgräben erfolgt. Die Unterschreitung des Straßenlängsgefälles hat somit keine negative Auswirkung auf die Funktionalität der geplanten Straßen.

Alle Erschließungsstraßen sind mit einer durchgehenden Kronenbreite von 12,50 m festgesetzt. Die Querschnittsaufteilung ist dabei wie folgt festgelegt:

Bankett einseitig	=	1,50 m
Richtungsfahstreifen je 3,25 m	=	6,50 m
Trennstreifen	=	1,50 m
kombinierter Rad- und Gehweg, einseitig	=	2,50 m
Bankett Rad- Gehweg	=	0,50 m
<hr/>		
Kronenbreite	=	12,50 m

Zur Straßenentwässerung und bereichsweise zur Entwässerung der angrenzenden privaten Bauflächen sind beiderseits der Erschließungsstraßen je 5,0 m breite Versickerungsgräben festgesetzt.

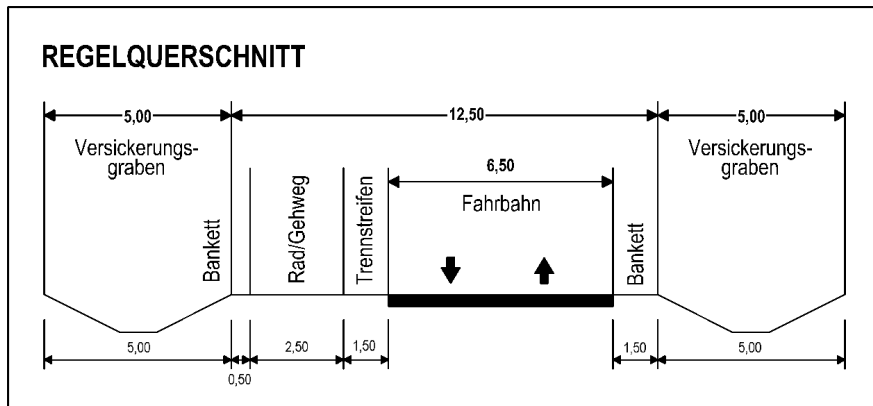


Bild 5

Innerhalb der erforderlichen Grundstückszufahrten werden diese Versickerungsgräben verrohrt, damit eine durchgehende Vernetzung der Entwässerungsanlagen aufrecht erhalten wird. Zur Vermeidung einer überdimensionierten Überlagerung der Versickerungsgräben ist für das einzelne Betriebsgrundstück eine Zu- und Ausfahrt zur Erschließungsstraße von maximal 12 m Breite festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen sind getrennte Zu- und Ausfahrten in Abhängigkeit von der Ausdehnung des Betriebsgrundstückes in jeweils maximal 8 m Breite zulässig. Grundstückszu- und -ausfahrten zur L 241, Merscher Höhe bzw. zum Von-Schöfer-Ring sind grundsätzlich nicht zulässig; die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich über die inneren Erschließungsstraßen.

4.2 Niederschlagswasserbehandlung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine wasserwirtschaftliche Beurteilung zur Beseitigung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des Landeswassergesetzes durchzuführen. Ein wesentlicher Aspekt der Umweltvorsorge ist, auch wenn kein Schutzgebiet betroffen ist, der Schutz des Grundwassers. Der mittlere Grundwasserstand lag bei Messungen zwischen den Jahren 2000 bis 2012 bei ca. 19 m tief unter der Geländeoberfläche.

Das erforderliche Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren vorgelegt, da das hydrogeologische Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend vorliegt.

Grundsätzlich kann jedoch von einer konsequenten Versickerung der Regenwässer ausgegangen werden, da im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich wieder zurückgebauten Flüchtlingsunterkunft bereits positive Erfahrungen mit der Versickerung aller dort anfallenden Regenwässer gesammelt werden konnten. Dies wird gestützt durch die Darstellung der Lagerstättenkarte, die für den nordwestlichen Teil des Plangebietes 12,5 m – 15 m bzw. ca. 22,5 m bis 25 m mächtige Kies-/Kiessandaufkommen für den südwestlichen Teil mit überwiegend relativ geringer Überdeckung bis 2 m ausweist.

Wie bereits unter 4.1 erläutert, sollen hierzu beiderseits der Erschließungsstraßen jeweils 5,0 m breite Versickerungsgräben zur Aufnahme der Straßenoberflächenwässer sowie der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen angeordnet werden. Innerhalb der privaten Flächen sind darüber hinaus unter Berücksichtigung des maximalen Versiegelungsgrades ebenfalls Versickerungseinrichtungen anzulegen und vom Eigentümer zu unterhalten. Durch extensive Dachbegrünungen kann darüber hinaus ein Rückhaltevolumina vorgehalten werden, welches sich bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage positiv bemerkbar macht.

Mit den beschriebenen Maßnahmen, vorbehaltlich den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchungen, kann aus ökologischer, wasserwirtschaftlicher und technischer Sicht das gesetzte Ziel erreicht werden, die sinnvolle Ableitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf nah am Ort des Anfalls zu ermöglichen.

Innerhalb des Aufweitungsbereiches der L 241, Merscher Höhe werden die anfallenden Straßenoberflächenwässer an der Straßenostseite in die angrenzende Feldflur geleitet und an der Straßenwestseite in eine, entsprechend der Fahrbahnaufweitung zu verlegende, Rasenmulde eingeleitet. Entlang des 'Von-Schöfer-Ring' erfolgt die Ableitung der Straßenwässer über die beidseitig vorhandenen Straßenseitengräben.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Trink-, Strom- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch die Jülicher Stadtwerke GmbH sichergestellt.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits zur Ver- und Entsorgung einer temporären Flüchtlingsunterkunft ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen innerhalb der seinerzeit festgeschriebenen Trasse der geplanten Hupterschließungsstrasse verlegt. Entsprechend des Planeintrages wurde ebenfalls eine Schmutzwassersammelleitung DN 315 PVC-U als Freigefälleleitung bis zu einer Abwasserhebeanlage realisiert. Die für diese Anlage erforderliche Betriebsfläche unmittelbar östlich an der künftigen Hupterschließungsstraße ist mittels Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB gesichert.

Mit der Verlegung einer redundanten Abwasserdruckleitung ab der Abwasserhebeanlage mit Ableitung über den 'Von-Schöfer-Ring' und die L 241, Neußer Straße wurde der Anschluss an das städtische Mischwassersystem bereits hergestellt.

Die Ableitung der zukünftig anfallenden gewerblichen Schmutzabwässer ist über das vorbeschriebene Leitungsnetz gewährleistet. Aufgrund der Tiefenlage des Freigefällekanals ist die notwendige Erweiterung der Schmutzwassersammelleitungen innerhalb der zusätzlichen Stichstraßen problemlos möglich.

Für darüber hinausgehende Abwassermengen, z.B. für die Entsorgung von verschmutzten Niederschlagsabflüssen von privaten Bauflächen, ist die Einleitmenge begrenzt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind diese Vorgaben unter Einbeziehung des Tiefbauamtes der Stadt Jülich abzustimmen.

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und –trennung ein. Zur Umsetzung der sich damit ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der künftigen Baugrundstücke stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt (Teil B der Begründung) und in der Abwägung berücksichtigt.

Aufgabe der Umweltprüfung ist, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen. Es werden folgende Leistungen erbracht:

- Pflanzen- und Biotoptypenerfassung
- Faunistische Untersuchungen
- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I und Stufe II)
- Schutzgebietsbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie den möglichen Wechselwirkungen.
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, Kompensationsmaßnahmen
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5.2 Immissionsschutz

Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet auf der Grundlage einer parallel zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung
- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von geplanten und vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet und der Umgebung (Gewerbelärm nach TA Lärm/DIN 18005)
- Ggf. Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen
- Erstellung eines zusammenfassenden Gutachtens

5.3 Bodenschutz / Altlasten

Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen verschiedene Bodenkarten als Bewertungsbasis vor. Die Bodenkarte für NRW mit einem Maßstab von 1:50.000 liegt flächendeckend vor und bildet die Grundlage für die Abgrenzungen und Bewertungen in der Karte der 'schutzwürdigen Böden'

Im Plangebiet kommen hervorragende Parabraunerden und Braunerden in unterschiedlicher Mächtigkeit sowie Pseudogleye vor. Der Pseudogleye zählt zu den armen bzw. verarmten Bodentypen mit einer für die Landwirtschaft eher untergeordneter Bedeutung. Bei den Braunerden handelt es sich um fruchtbare Böden, die dementsprechend als Acker- oder Grünland genutzt werden. Aus Löß hervorgegangene Parabraunerden sind häufig besonders fruchtbare Böden.

Im Bereich der ehemaligen Sendeanlage ist nicht mehr von natürlichen Bodenverhältnissen aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung und umfangreiche Fundamentierungen auszugehen. Von der Planung sind unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen ca. 5 ha besonders schutzwürdige und ca. 5 ha sehr schutzwürdige Böden betroffen.

Im weiteren Planverfahren ist daher die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere ist die Bodenversiegelung in den betroffenen Flächen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen im Rahmen der Baumaßnahmen zu vermeiden.

Altlasten

Informationen über Altablagerungen oder Altstandorte liegen derzeit nicht vor.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland zu entnehmen.

5.4 Bodendenkmal

Im Rahmen des Scopings zur 18. Regionalplanänderung weist das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten mit einer Vielzahl von sogenannten Zufallsfunden aus der unmittelbaren Umgebung und auch nach luftbildarchäologischen Erkenntnissen mit Bodendenkmälern aus der Vorgeschichte bis zur Neuzeit zu rechnen ist. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum römischen 'Vicus Juliacum' sowie der Nähe zu römischen Straßen ist anzunehmen, dass auch im Plangebiet römische Ansiedlungen zu finden sind. Das Gebiet der 'Merscher Höhe' ist zudem bekannt durch die Belagerung von 1610 und 1621 bis 1622, bei der um Jülich herum ein Belagerungsring aus Schanzen entstand.

Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch bedeutsamen Bauten und keine rechtskräftig geschützten Einzeldenkmäler oder Denkmalbereiche. Wird im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Jülich oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (LVR) zu richten.

6. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A28 ‚Campus Merscher Höhe‘ umfasst eine Fläche von ca. 51,9 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiet (GE)	380.000 m ²	73,2 %
Straßenverkehrsfläche	40.500 m ²	7,8 %
Versickerungsgraben / öffentliche Grünfläche	23.500 m ²	4,5 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18.000 m ²	3,5 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	57.000 m ²	11 %
Gesamtfläche	519.000 m²	100 %