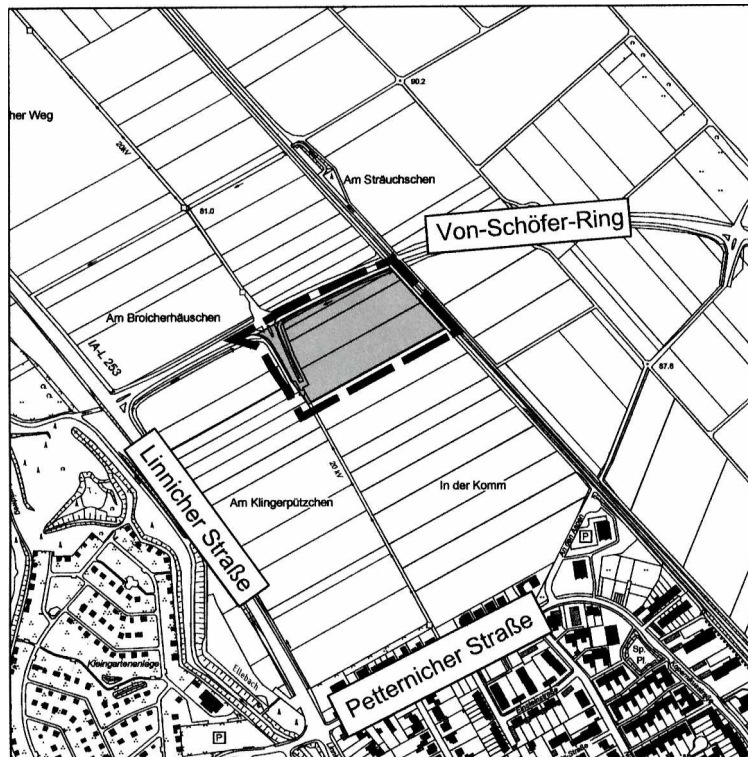


Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A 21 " Komm "



Planungsamt der Stadt Jülich

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung	3
1. Städtebauliche Begründung	
1.1 Planungsvorgaben	3
1.1.1 Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanänderung	3
1.1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	3
1.1.3 Darstellung der Regionalplanung	4
1.1.4 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
1.1.5 Entsorgung der Oberflächenwässer	4
1.1.6 Tektonische Störung	4
1.1.7 Bodendenkmal	5
1.1.8 Kampfmittelbeseitigung	5
1.2 Planungsziele und -alternativen	5
1.3 Schalltechnische Untersuchung	6
1.4 Artenschutzprüfung	6
1.5 Umweltprüfung / Grünordnung / Ökologie	6
1.6 Anlagen (siehe separate Schriftstücke)	
Schalltechnische Untersuchung Büro Peutz Consult GmbH vom Oktober/November 2016	
Artenschutzprüfung BKR Aachen vom Oktober/November 2016	
2. Umweltbericht (siehe separates Schriftstück)	

0. Vorbemerkung

Nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Jülich am 29.06.2017 wurde deutlich, dass die bei der Bezirksregierung Köln einzureichenden Unterlagen für eine Genehmigung nicht ausreichen. Die Begründung und der Umweltbericht waren stark fokussiert auf den Bebauungsplan, das FNP-Änderungsverfahren trat in den Hintergrund. Die Erwähnung der tektonischen Störung fand sich im Plan nicht wieder.

Daher wurde der Ratsbeschluss am 13.12.2017 aufgehoben und eine erneute Offenlage beschlossen.

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Planungsvorgaben

1.1.1 Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 21.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 21 " Komm " beschlossen. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Baufachhandelbetriebes geschaffen werden.

Die Ausweisung des Flächennutzungsplanes muss dementsprechend geändert werden. Die Darstellung " Wohnbaufläche " wird ersetzt durch die Ausweisung " Sonderbaufläche; Zweckbestimmung Baufachhandel ". In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 17.11.2016 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Jülich. Es umfasst den Bereich Von-Schöfer-Ring / An dem Pütz und grenzt im Osten an eine Eisenbahnstrecke der Rurtalbahn GmbH. Das Plangebiet weist eine Fläche von 2,06 ha auf und wird umfasst von der Straße " Von-Schöfer-Ring " im Norden, der Stichstraße " An dem Pütz " im Westen und einer Bahnstrecke der Rurtalbahn GmbH im Osten. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im weiteren Verlauf an die Wohnbebauung der Petternicher Straße grenzen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.1.3 Darstellung des Regionalplanes

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird der Bereich als " Allgemeiner Siedlungsbereich " dargestellt.

1.1.4 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt " Wohnbaufläche " dar. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung vom 07.02.2014 wird der Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die erforderliche Änderung - Darstellung von " Wohnbaufläche " in " Sonderbaufläche: Zweckbestimmung Baufachhandel " - durchgeführt.

1.1.5 Entsorgung der Oberflächenwässer

Regenwasser

Gemäß § 51a, Landeswassergesetz (LWG) sind die im Geltungsbereich des Plangebietes anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zu versickern.

Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend bemessenen Versickerungsanlagen zugeführt.

Die Dimensionierung der im Bebauungsplanverfahren festgesetzten Versickerungsanlagen erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Düren. Das Rückhaltevolumen für ein 100-jähriges Regenereignis wird durch einen zusätzlichen Überstau innerhalb der Versickerungsanlagen bereitgestellt.

Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

1.1.6 Tektonische Störung

Das Plangebiet wird von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung durchquert. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf.

Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen.

fen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Im Bereich der tektonischen Störung können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze sowie Zaun- und Toranlagen angelegt werden.

1.1.7 Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.1.8 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Da es trotz der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgten Luftbildauswertung und anschließender Räumung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion (Sondierbohrungen) durchzuführen.

1.2 Planungsziele und -alternativen

Für das Vorhaben sind keine realistisch umsetzbaren, alternativen Flächen im Stadtgebiet vorhanden. Vorhandene Gewerbegebiete sind weitgehend vollgelaufen, die noch unbelegten kleinen Parzellen entsprechen nicht den Flächenansprüchen des geplanten Baustofffachmarktes. Andere Flächen sind in privatem Eigentum und stehen nicht für die Entwicklung eines Baumarktes zur Verfügung.

Der gewählte Standort liegt im Nahbereich eines Baumarktes und ist durch die angrenzende Umgehungsstraße " Von-Schöfer-Ring " an einer Hauptverkehrsachse angebunden. Die nächste Wohnbebauung ist

ca.300 m entfernt. Emissionsstörungen sind durch den Betrieb, Anlieferung und Kundenströme nicht zu erwarten.
Dies sind weitere Faktoren für die Wahl dieses Standortes.

1.3 Schalltechnische Untersuchung – Büro Peutz Consult GmbH vom Oktober/November 2016

Zur Beurteilung der mit der Planung verbundenen Geräuschentwicklung wurde das Büro Peutz Consult, Düsseldorf mit der Erstellung einer schalltechnische Untersuchung beauftragt. Demzufolge ist der geplante Baufachmarkt ohne weiterführende schallschutztechnische Maßnahmen im Plangebiet zulässig. Diese schalltechnische Untersuchung ist als separates Schriftstück dieser Begründung beigefügt.

1.4 Artenschutzprüfung – BKR Aachen vom Oktober/November 2016

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BKR Aachen, in Zusammenarbeit mit der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, mit der Erstellung der Artenschutzprüfung beauftragt, welche untersucht bei welchen Arten es durch das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann und im Zuge der vertiefenden Prüfung, welche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig sind.
Diese Artenschutzprüfung ist dieser Begründung als separates Schriftstück beigefügt.

1.5 Umweltprüfung / Grünordnung / Ökologie

Die ökologische Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Bebauungsplanverfahren Nr. A 21 " Komm ".
Die Beschreibung der Umweltsituation und Bewertung der Umweltauswirkungen ist dem als separates Schriftstück beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Jülich, den 14.12.2017

Im Auftrag

A. Schorr