



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## Begründung zum Bebauungsplan Koslar Nr. 29 'Lobsgasse'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 28. Mai 2021



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

### STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

#### **1. Ausgangssituation**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

#### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Anzahl der Wohneinheiten
- 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
- 3.6 Nebenanlagen
- 3.7 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **4. Erschließung**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

#### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Wasser- und Bodenschutz
- 5.4 Umweltbericht

#### **6. Sonstige Hinweise**

#### **7. Städtebauliche Kennwerte**

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Jülicher Stadtteils Koslar. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Lobsgasse und das Flurstück 804 begrenzt, im Westen, Norden und Osten durch die seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Lobsgasse sowie der Hasenfelder Straße.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,30 ha umfasst die Flurstücke 646, 805, Flur 20 und 102 Flur 4, Gemarkung Koslar.

### **1.2 Heutige Situation**

Das Plangebiet wird heute als großräumiger Nutz- und Ziergarten zweier Bestandsgebäude an der Lobsgasse genutzt. Die Gärten zeichnen sich durch einen reichen Gehölzbestand bzw. eine große Rasenfläche aus. Es handelt sich dabei zu einem großen Teil um exotische Kirschlorbeer-Sträucher unterschiedlicher Schnitthöhen. Neben den Kirschlorbeer-Sträuchern befinden sich junge und mittelalte Walnussbäume innerhalb des Plangebietes. Zu allen Seiten hin grenzt das Plangebiet ebenfalls an Gartenflächen mit deutlich geringerem Gehölzbestand. Die umgebenden Gärten bestehen zu einem Großteil aus Wiesenflächen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils Koslar besonders gut für eine bauliche Nutzung geeignet. Zudem ist der Standort aufgrund seiner Nähe zur Bundesautobahn 44, zur Bushaltestelle ‚Kreisbahnstraße‘, seiner direkten Nachbarschaft zur Gemeinschaftsgrundschule Jülich-West und seiner allseitigen Umbauung für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken prädestiniert.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestelle ‚Kreisbahnstraße‘ in ca. 200 m Entfernung. Es verkehren Busse der Linien 279 Richtung Jülich Schulzentrum bzw. Linnich SIG Combibloc und 281 Richtung Jülich Bahnhof/ZOB und Aldenhoven Markt. Damit besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

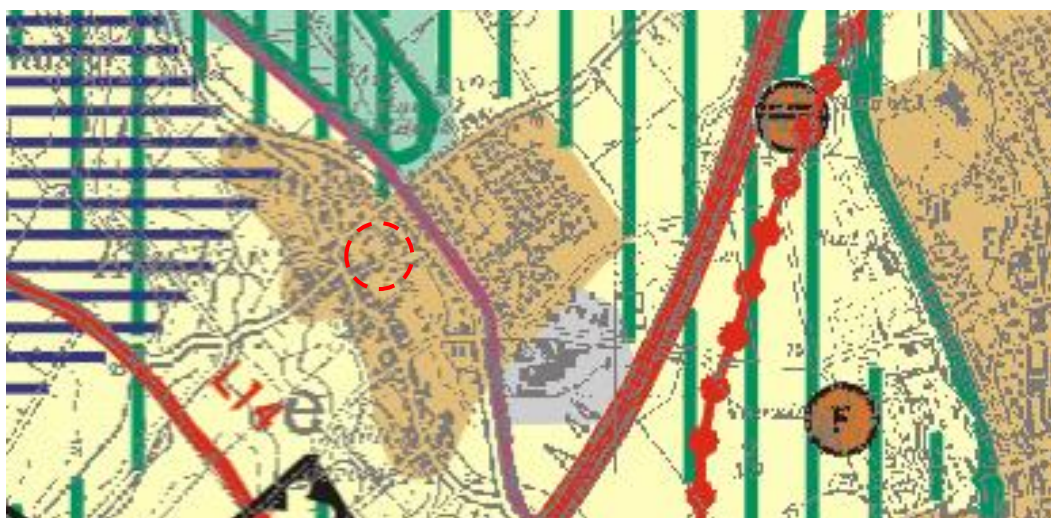
Die in Koslar vorhandenen Einrichtungen bestehend aus Grundschule, Kindergarten, einem Nahversorger und einer Apotheke sind fußläufig erreichbar.

### **1.3 Planungsvorgaben**

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.





Auszug aus dem Regionalplan

#### Flächennutzungsplan

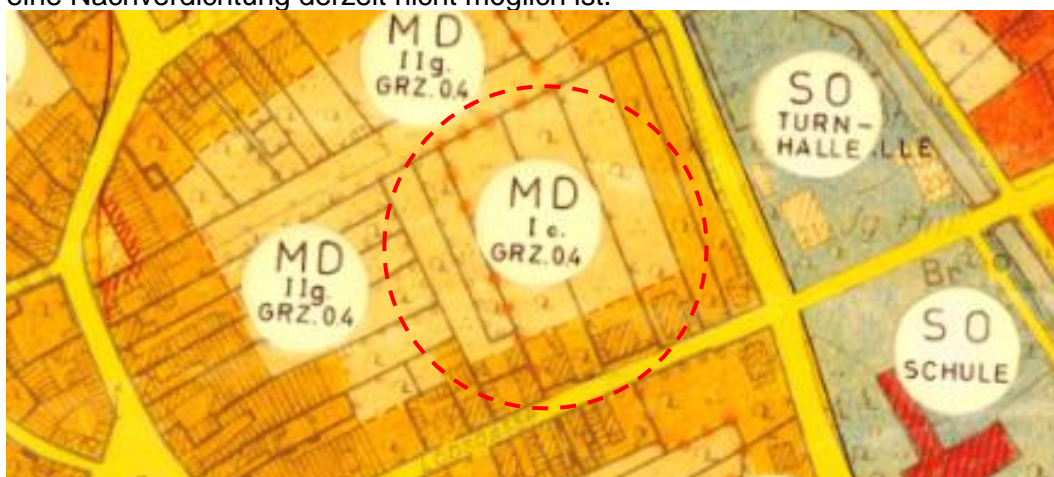
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dar.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes 2 ‚Ruraue‘ und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan ‚Koslar‘ Bebauungsplan Nr. 1, Ausfertigung Nr. 2, aus dem Jahr 1964 vor. Für den Geltungsbe-  
reich ist ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bauweise ist im westlichen Teil als geschlossen, im östlichen Teil als offen festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit ist im westlichen Teil mit zwei Vollgeschossen, im östlichen Teil mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Der aktuell gültige Bebauungsplan schließt eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich aus, wodurch eine Nachverdichtung derzeit nicht möglich ist.



Auszug aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan

## **1.4 Bebauungsplanverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und der Ortslage von Koslar sowie die teilweise bereits bestehende Erschließung durch die Lobsgasse kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass die überbaubare Fläche außerhalb des Landschaftsplanes ‚Ruraue‘ liegt und diese Flächen im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Flächen als Dorfgebiet festgesetzt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Bebauung von nicht mehr genutztem Gartenland eines allseitig umbauten Grundstückes im Ortskern von Koslar. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2.991 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 1.196 m<sup>2</sup> betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Flächen, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Das Verfahren wird trotz des vereinfachten Verfahrens zweistufig durchgeführt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Jülich hat nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauflächen. Insbesondere verfolgt sie das Ziel, neue Wohnbauflächen durch Nachverdichtung in den bestehenden Ortsteilen zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen.

Die Flächen des vorliegenden Plangebietes bieten sich aufgrund der Lage mitten im Ortskern, der günstigen Lage und Anbindung Koslars sowie der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Nahversorger in besonderem Maße für eine Wohnbebauung an.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Jülich wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Bau-

grundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung Jülichs gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist es, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass von Februar 2020 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in Jülich ein hohes Bedarfsniveau.

Zudem hat sich der Kreis Düren im Rahmen der Wachstumsoffensive zum Ziel gesetzt, ca. 30.000 Neubürger zu gewinnen. Im definierten Zeitfenster bis 2025 benötigt der Kreis Düren einen noch stärkeren Wohnungsbau und ist daher auf die Erschließung neuer Baugebiete der einzelnen Gemeinden angewiesen.

Gering genutzte Gartenflächen sollen dafür einer Wohnnutzung und Bebauung zugeführt werden.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Wohnbebauung in Form von drei zweigeschossigen Doppelhäusern und einem zweigeschossigen Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich der Lobsgasse vor. Als Dachform ist das Satteldach angedacht. In Höhe und Form werden sich die geplanten Wohngebäude an der bestehenden Bebauung des Ortskerns von Koslar orientieren und einfügen. Erschlossen wird das Plangebiet über eine zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 15 in die Lobsgasse einmündende 6,50 m breite T-förmige Stichstraße. Durch die Bebauung können insgesamt 6 Doppelhaushälften und ein Einzelhaus entstehen.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein qualitativ hochwertiges und der Bebauung der Umgebung angepasstes Wohngebiet geschaffen werden, welches sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die Umgebung ist zwar als Dorfgebiet festgesetzt, jedoch weist sie zu einem Großteil diese Nutzungen durch Umnutzungen nicht mehr auf und entspricht daher eher einem Allgemeinen Wohngebiet. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das Wohngebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und die bestehende Lobsgasse diese Nutzungen aufgrund ihrer Dimensionierung nicht zulässt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Flächennutzung wird durch die dichtebestimmende Grundflächennutzungsrate (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität zukünftiger Wohngebäude. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt und ist damit generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der Grundflächenzahl ergibt sich für das gesamte Baugebiet eine einheitliche maximale Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das typische Ortsbild ein. Die festgesetzten Höhen sind größtenteils niedriger als die Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bestandsbebauung.

### **3.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung, entspricht der Zulässigkeit in den umliegenden Wohngebäuden und dient dem beabsichtigten Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes. Insbesondere soll die Einrichtung einer möglichen Einliegerwohnung durch die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten ermöglicht werden, so dass beispielsweise pflegebedürftige Elternteile ebenfalls im Haus leben können.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, die sich aus der dem Plangebiet umgebenden Bebauung ableitet. Dadurch fügt sich das Baugebiet in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen eingefasst. Die Tiefen der überbaubaren Flächen werden durchgehend mit 14,00 m festgesetzt. Die Tiefe ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Stellung der Gebäude, erzeugt aber dennoch ein harmonisches Erscheinungsbild. Für Terrassen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze wird die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenzen um maximal 2,00 m zu überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird für Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf das Erdgeschoss begrenzt, um die Privatsphäre der umgebenden Bebauung nicht einzuschränken und unverhältnismäßig große Baukörper zu vermeiden.

### **3.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze**

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze werden nur in den überbaubaren Flächen sowie deren seitlichen Verlängerungen und der unter 3.4 genannten Überschreitungsmöglichkeit zugelassen. Zusätzlich werden nicht überdachte Stellplätze auch in den Vorgartenbereichen im Bereich der Einfahrten zugelassen. Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke dient dazu, die Wohnruhe der Bestandsbebauung nicht zu beeinträchtigen, einer unnötigen Versiegelung im hinteren Bereich der Grundstücke vorzubeugen und die Durchgrünung des Stadtraumes zu fördern.

### **3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Vorgartenbereichen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze eingeschränkt.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Verkehrsfläche wird zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes die Anpflanzung von 3 Laubbäumen ohne Vorgabe der konkreten Standorte festgesetzt.

### **3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Aus dieser Absicht resultieren insbesondere Festsetzungen zur Baukörper- und Dachgestaltung.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten, werden entsprechend der umgebenden Bebauung nur Satteldächer mit teilweise vorgegebener Firstrichtung zugelassen.

Zusätzlich werden die Dachfarben auf eine Auswahl nicht hochglänzender dunkler RAL-Farben begrenzt. Um eine zu starke Betonung der Dachflächen zu vermeiden, soll sich das Farbspektrum auf matte Farbtöne beschränken. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei sind unzulässig, um eine Belastung der Niederschlagswasser durch Auswaschungen auszuschließen.

Bei Doppelhäusern sind Dachformen und die Fassaden einheitlich zu gestalten, um auf engem Raum abweichende Formensprachen zu vermeiden.

Zur Ergänzung des grüngerprägten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen nur als Heckenpflanzungen zulässig. Auf der Zufahrtsseite darf die Hecke maximal 1,00 m Höhe betragen. Anstelle von Hecken sind auch transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder mit dauerhaften Berankungen zulässig.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mindestens 40 % der Vorgartenbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen sind.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet soll über eine 6,50 m breite Stichstraße erschlossen werden, die an die Lobsgasse angebunden wird. Diese Stichstraße weitet sich im Norden zu einer T-förmigen ausreichend dimensionierten Wendeanlage auf. Damit sind alle geplanten Grundstücke erschlossen. Die geplante Erschließung wird bis an die westlichen und östlichen Ränder des Plangebietes geführt, um in Zukunft bei Bedarf und Interesse der Anwohner eine weitergehende Nachverdichtung im Bereich



der rückwärtigen Grundstücke von Lobsgasse, Theodor-Heuss-Straße, Hasenfelder Straße und ‚Am Peusch‘ zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächen-gliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

Zu seitlichen Grundstücksgrenzen werden Ein- und Ausfahrtbeschränkungen festgesetzt, um auszuschließen, dass angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücke an Erschließungskosten beteiligt werden.

#### **4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die Gas-, Trinkwasser-, Löschwasser-, Strom- und Internetversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept erfolgen die Schmutzwasserentsorgung und die Entsorgung des belasteten Niederschlagswassers der Verkehrsfläche über den vorhandenen Mischwasserkanal der Lobsgasse. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt für sämtliche private Flächen auf der Grundlage der Baugrunderkundung für die Straßen- und Kanalplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Würselen, Mai 2021 durch Versickerung in den Untergrund dezentral auf den einzelnen Grundstücken.

Das innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung über Muldenversickerungen, Mulden-Rigolenversickerungen oder Rigolen- und Rohrversickerungen dem Grundwasser auf den Privatgrundstücken zugeführt werden. Die Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze und zu unterkellerten Gebäuden einen Mindestabstand vom 1,5-fachem der Baugrubentiefe einhalten.

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den Rechtsgrundlagen wird entsprochen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein. Zur Umsetzung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der künftigen Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke zur Verfügung.

Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können unmittelbar von der Lobsgasse aus in das Plangebiet geführt werden.

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da aufgrund des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Damit ist auch eine Versiegelung, die über den Ursprungsbebauungsplan hinausgeht, nicht ausgleichsrelevant.

## 5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. Ulrich Haese, Stolberg, im Mai 2021 eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) vorgenommen.

Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist, dass die meisten der 23 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5003/4 im von der Aufstellung des Bebauungsplans „Lobsgasse“ in Anspruch genommenen Bereich nicht vorkommen können.

Am ehesten könnten Bluthänfling und Star im Planbereich leben. Planungsrelevant sind hier eventuelle Brutplätze, die jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keinen limitierenden Faktor darstellen. Eine nähere Untersuchung zur Brutzeit im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung wird auch bei diesen beiden Arten nicht für erforderlich gehalten, weil hier bei näherer Betrachtung eben doch wichtige Strukturmerkmale fehlen.

Bei den Gehölzen handelt es sich zu einem großen Teil um exotische Kirschlorbeer-Sträucher unterschiedlicher Schnitthöhen, die ökologisch eher problematisch sind, da die giftig für Insekten sind.

## 5.3 Wasser- und Bodenschutz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept erfolgen die Schmutzwasserentsorgung und die Entsorgung des belasteten Niederschlagswassers der Verkehrsfläche über den vorhandenen Mischwasserkanal der Lobsgasse. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt für sämtliche private Flächen auf der Grundlage der Baugrunderkundung für die Straßen- und Kanalplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Würselen, Mai 2021 durch Versickerung in den Untergrund.

Das innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung über Muldenversickerungen, Mulden-Rigolenversickerungen oder Rigolen- und Rohrversickerungen dem Grundwasser auf den Privatgrundstücken zugeführt werden.

Durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga, Würselen, wurde im Mai 2021 eine hydrologische Erkundung vorgenommen. Die oberste Bodenschicht bildet der Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 1,0 m. Zudem konnte in Teilen des Plangebietes in der obersten Schicht Fremd Beimengungen in Form von Ziegel- und Kohlebruch nachgewiesen werden. Die 2. Bodenschicht wurde in einer Tiefe von 2,4 m bis 2,5 m u. GOK erbohrt und besteht aus Lösslehm. Dieser setzt sich aus einem schwach feinsandigen bis feinsandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluff zusammen. Innerhalb der 3. Schicht wurden Auesande in Form eines schwach schluffigen Feinsandes in mitteldichter Lagerung angetroffen. Unterhalb der Auesande stehen als 4. Schicht Terrassensedimente an, die am Top verlehmt sind. Hier wurden zunächst schwach kiesige, teilweise schwach tonige Schluffe und Feinsande in einer mitteldichten Lagerung und einer Mächtigkeit von 30 cm

erbohrt. Darunter folgen schwach sandige, schwach schluffige, feinkiesige Mittelkiese der Terrassensedimente.

Weiterhin wurde am 5. Juni 2019 Grundwasser erkundet. Der freie Wasserspiegel der Bohrung 1 wurde bei 2,38 m u. GOK eingemessen. In Bohrung 2 wurde der Wasserspiegel bei 2,0 m u. GOK eingemessen. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt gemäß der Grundwassergleichenkarte bei ca. 74,9 mNN (Stand: April 1988). Gemäß der Hydrologischen Karte liegt der freie Grundwasserspiegel ebenfalls bei ca. 75 mNN (Stand: Oktober 1955). Bei einer angenommenen mittleren Geländehöhe von ca. 76,5 mNN beträgt der Flurabstand somit ca. 1,5 m.

Eine Versickerung der im Bereich der geplanten Wohnhäuser anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswässer ist gem. hydrologischer Erkundung möglich. Der für die Versickerung nur mäßig geeignete Boden (Lehm, Schicht 2) sollte durch einen sickerfähigen Boden ausgetauscht werden. Dieser Austausch ist unterhalb der Mulde vorzunehmen und sollte bis in die anstehende sickerfähige Bodenschicht (Terrassensedimente) ausgeführt werden.

Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer kann somit sowohl untergeordnet seitlich in die anstehenden Lößlehm als auch in die ab ca. 2,8 m u. GOK bis 3,0 m u. GOK anstehende Schicht 3 (Terrassensedimente) erfolgen. Zur Dimensionierung der Versickerungsanlage kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_t = 6,0 \times 10^{-5}$  m/s angenommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die gemäß §51a LWG und DWA-A 138 erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sicher eingehalten werden. Der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserspiegel wird ebenfalls berücksichtigt.

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 ‚Abdichtung von Bauwerken‘, der DIN 18533 ‚Abdichtung von erdberührten Bauteilen‘ und gegebenenfalls der DIN 18535 ‚Abdichtung von Behältern und Becken‘ zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Entsprechend wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 ‚Geotechnik‘ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 ‚Baugrund - Sicherheits-nachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen‘, und der DIN 18 196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet ein-stuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **5.4 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Koslar Nr. 29 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt 1.196 m<sup>2</sup> und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

#### **6. Sonstige Hinweise**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend

die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern ‚Union 229‘ und ‚Union 142‘, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG in Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Norbert Metz‘, im Eigentum der EBV GmbH in Hückelhoven.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

• <b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.991 m<sup>2</sup></b>
• <b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>78,7 %</b>	<b>2.355 m<sup>2</sup></b>
• <b>Private Verkehrsflächen</b>	<b>21,3 %</b>	<b>636 m<sup>2</sup></b>