



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A 38 'Schneidersstraße'



Lage des Plangebietes

Stand 07. Mai 2020



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung
zum Bebauungsplan Nr. A 38
‚Schneidersstraße‘

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Lage und Größe des Änderungsbereiches**
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 3.1 Ziele der Landesplanung
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan
- 4. Inhalt der Planung**
- 5. Bauflächen**
- 6. Erschließung und Entwässerung**
- 7. Umweltschützende Belange**
- 8. Hinweise**

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
 - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
 - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 2.3.1 Standort
 - 2.3.2 Planinhalt

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Erforderlichkeit in der Planung

Die Stadt Jülich zeichnet sich durch eine einzigartige regionale Forschungslandschaft insbesondere im Bereich Energie und Digitalisierung und durch eine hohe Dichte an Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen aus. So befinden sich der Fachhochschul-Campus, das FH- Solarinstitut und das Forschungszentrum für Luft- und Raumfahrt in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Des Weiteren zeichnet sich der Standort Jülich aufgrund seiner zentralen Lage im Städtedreieck Köln, Düsseldorf und Aachen durch gute Verkehrsanbindungen an die vorgenannten Oberzentren aus. Der Änderungsbereich an sich ist über den Von-Schöfer-Ring und die L 241 sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die gute Anbindung wird zusätzlich durch den geplanten Haltepunkt der Bahn südwestlich des Änderungsbereiches gestützt.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Interkommunalen Gewerbegebiet ‚Campus Merscher Höhe/Brainergy Park‘ bieten sich die ehemaligen Telekomflächen für eine bauliche Nutzung in besonderem Maße an. Es ist beabsichtigt, hier eine untereinander verträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorzusehen.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Jülich wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation gesehen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass vom 29.01.2018 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in Jülich ein hohes Bedarfsniveau. Im Besonderen wird ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen aus der Nähe zum Campus der Fachhochschule und aus der Nachbarschaft zum interkommunalen Gewerbegebiet gesehen.

Mit der Änderung soll die Wachstumsoffensive des Kreises Düren unterstützt werden. Diese Offensive hat das Ziel, bis zum Jahr 2025 zusätzlich 30.000 Einwohner im Kreis Düren zu generieren. Dafür bedarf es neuer Arbeitsplatzangebote, um für die bestehende und neue Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu eröffnen. Die Wachstumsoffensive ist nur dann erfolgreich, wenn die in den kreisangehörigen Kommunen vorhandenen Reserveflächen bauleitplanerisch tatsächlich entwickelt werden, um damit die Voraussetzungen für eine Verfügbarkeit weiterer Siedlungsflächen zur Aufnahme des mit der Wachstumsoffensive erwarteten Einwohnerzuwachses zu schaffen. Die geplante Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A 38 ‚Schneidersstraße‘ entspricht in allen Belangen den vorgenannten Zielen des Kreises Düren. Zudem wird damit der seitens der Bezirksregierung Köln initiierte Prozess ‚Region + Wirtschaft‘ unterstützt.

Die gewerblichen Flächen sollen zum einen die Auslagerung von Gewerbebetrieben aus der Fachhochschule und zum anderen die Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen wie Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben ermöglichen, um damit einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen. Insgesamt sollen durch die Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf den Bahnhaltepunkt und den geplanten Arbeitsplätzen im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes die Fahrstrecken,

die mit dem Kfz zwischen Wohn- und Arbeitsplatz zurückgelegt werden, erheblich reduziert und damit ein Beitrag zur Erhaltung des Klimas geleistet werden.

Im Änderungsbereich ist eine Nutzungsänderung von Sonderbauflächen in gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen vorgesehen.

Die gewerblich genutzten Flächen werden generell im Nordosten und Südosten des Änderungsbereiches am Von-Schöfer-Ring und der L241 - Neusser Straße angesiedelt und somit auf Flächen, die durch die angrenzenden Verkehrsstrassen lärmbelastet sind. Gleichzeitig dienen die zukünftigen gewerblichen Anlagen als Schallschutzbebauung für die rückwärtigen Wohnbauflächen.

Der Änderungsbereich wird heute insbesondere durch die südwestlich angrenzende Waldkante und durch die Gehölzstrukturen im Bereich der Böschungen geprägt. Diese Gehölzstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden, um die Integration des Änderungsbereiches in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Aufgrund der heutigen Darstellung als Sonderbauflächen erfordert die Flächennutzungsplanänderung keine Rücknahme von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes. Die einbezogenen Flächen für die Landwirtschaft können vernachlässigt werden, weil sie aufgrund ihrer Lage und ihrer langgestreckten Form entlang des Von-Schöfer-Ringes ohnehin nicht nutzbar sind und lediglich 6 % des gesamten Änderungsbereiches ausmachen.

Dem stehen innerhalb des Bebauungsplanes 14,4 % Flächen gegenüber, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollen.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Stadt Jülich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fachhochschul-Campus und zum Interkommunalen Gewerbegebiet ‚Campus Merscher Höhe/Brainergy Park‘ und zu einem geplanten Bahnhofsteil südwestlich des Gebietes. Im Nordosten wird der Änderungsbereich durch den Von-Schöfer-Ring und im Südosten durch die L 241 – Neusser Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich auf gesamter Länge an einen 60 - 70 m breiten Waldstreifen, im Nordwesten an einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 8,4 ha auf.

Der Änderungsbereich war ursprünglich im Besitz der Deutschen Welle und wurde später an die Deutsche Telekom übertragen. 2016 ging die Fläche in den Besitz des Erschließungsträgers über. Die Deutsche Telekom hat die Flächen vorrangig zur Wartung ihres Fuhrparks genutzt. Die Sendersiedlung dient in ihrer ursprünglichen Form bis heute dem Wohnen.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches liegen großflächige brachliegende Wiesen mit einem zentral gelegenen Regenrückhaltebecken. Im Südosten befinden sich weitere kleinere brachliegende ungenutzte Flächen. Im Nordosten bzw. Osten stehen derzeit drei gewerblich genutzte Hallen und zwei Verwaltungsgebäude. Im Südwesten liegt die Bestandsbebauung der sogenannten „Sendersiedlung“ an der Schneidersstraße mit 11 eingeschossigen Bungalows. Diese Bungalows dienten ursprünglich als Betriebswohnungen für Mitarbeiter des Senders der Deutschen Welle. Circa 31 % des Plangebietes sind zum heutigen Zeitpunkt versiegelt.

Der Änderungsbereich wird heute vom Von-Schöfer-Ring aus erschlossen. Die Von-Stephan-Straße führt mit einer engen S-förmigen Kurve in die Tiefe des Änderungsbereiches, geht dort in die Schneidersstraße über und wird mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Der Änderungsbereich besteht insgesamt aus drei Plateaus, die untereinander geringe Höhenunterschiede, zu den angrenzenden Flächen außerhalb des Gebietes jedoch größere Höhenunterschiede aufweisen. Die daraus resultierenden Böschungen zeichnen sich weitestgehend durch einen dichten Gehölzbestand aus. Im südöstlichen Bereich befinden sich unmittelbar angrenzend an die L 241 mehrere erhaltenswerte großkronige Laubbäume. Im Südwesten wird der Änderungsbereich auf gesamter Länge von einem ca. 60 - 70 m breiten Waldstreifen begleitet.

Die Anbindung des Änderungsbereiches durch den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestellen ‚Jülich Solar Campus‘ in ca. 550 m Entfernung und ‚Jülich Fachhochschule‘ in ca. 600 m Entfernung sowie über den Bahnhofpunkt ‚Jülich Nord‘. Das Jülicher Stadtzentrum mit allen notwendigen Schulformen und Kindergärten befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung. In ca. 1,1 km Entfernung befindet sich ein REAL-Markt mit Getränkemarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet das Jülicher Stadtzentrum.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Nördlich grenzt der Bereich der 18. Regionalplanänderung mit der Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches an. Mit dieser Änderung soll an diesem Standort der Interkommunale Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ‚Campus Merscher Höhe/Brainergy Park‘ ermöglicht werden.

3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 2 ‚Ruraue‘ und befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Nordwestlich und südwestlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet ‚LSG-5004-0001‘. Der Landschaftsplan formuliert für den Bereich das Entwicklungsziel 1: ‚Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Naturdenkmal ‚8 Eschen‘.

Unmittelbar südwestlich des Änderungsbereiches schließt sich die Biotopkatasterfläche BK-5004-016 ‚Merscher Höhe bei Jülich‘ an. Die vorgenannte Fläche ist Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-K-5003-012 ‚Merscher Höhen und Jülicher Festung‘.

3.3 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Plangebietes größtenteils als Sonderbauflächen dar. Lediglich eine ca. 5.400 m² große Fläche im Nordosten des Änderungsbereiches entlang des Von-Schöfer-Ringes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Nordosten und Südosten angrenzenden Verkehrsstrassen werden als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

4. Inhalt der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig eine Mischung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen dargestellt werden. Die gewerblichen Bauflächen sollen generell im Nordosten und Südosten des Änderungsbereiches angeordnet werden.

Somit werden innerhalb der Flächennutzungsplanänderung zukünftig folgende Nutzungen dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen (ca. 2,6 ha)
- Wohnbauflächen (ca. 5,8 ha)

5. Bauflächen

Um die Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit angrenzenden Wohnbauflächen zu gewährleisten, sollen die Flächen im nachgeordneten Bebauungsplan teilweise durch Grünflächen getrennt werden. Des Weiteren sollen die Gewerbegebiete generell als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Durch die Herabsetzung des zulässigen Störgrades der Betriebe und Anlagen von ‚nicht erheblich belästigend‘ gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO auf ‚nicht wesentlich störend‘ kommt der zulässige Störgrad den Anforderungen eines Mischgebietes gleich. Mit dieser Regelung kann ein rücksichtsvolles Einfügen gewerblicher Nutzungen in Nachbarschaft zu Wohnbauflächen vorbereitet werden. Um trotz eingeschränkter Gewerbegebiete die allgemeine Zweckbestimmung dieser Gebiete zu wahren, ermöglicht der Gesetzgeber gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO Festsetzungen mehrerer Gewerbegebiete im Verhältnis zu treffen. Damit soll gewährleistet werden, dass innerhalb des Gemeindegebietes ein Ergänzungsgebiet zur Verfügung steht, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

6. Erschließung und Entwässerung

Der Änderungsbereich soll über die bereits bestehende Zufahrt an den Von-Schöfer-Ring angebunden werden. Diese Anbindung soll sich im nachgeordneten Bebauungsplan in zwei Erschließungsstraßen verästeln. Der nordwestliche Teilbereich soll über eine Ringstraße erschlossen werden. Um den Änderungsbereich an den angrenzenden Landschaftsraum anzubinden, sind einzelne Verbindungswege vorgesehen, die das interne Straßennetz mit außerhalb des Änderungsbereiches verlaufenden Wirtschaftswegen verknüpfen.

Für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren wurde ein Entwässerungskon-

zept erstellt. Für alle öffentlichen Verkehrsflächen werden begrünte Versickerungsmulden vorgesehen. Während für die südöstliche Erschließungsstraße straßenbegleitende Versickerungsmulden geplant sind, wird im nordwestlichen Teilbereich das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen einer zentralen Versickerungsmulde zugeführt.

Das innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden-Rigolen oder Rigolen- und Rohrversickerungen dem Grundwasser zugeführt werden. Das innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung über die Rigolenversickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

7. Umweltschützende Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. A 38 bilanziert. Die entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich abgesichert.

8. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zu DIN 4149 befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Stadt Jülich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fachhochschul-Campus und zum Interkommunalen Gewerbegebiet ‚Campus Merscher Höhe/Brainergy Park‘ und zu einem geplanten Bahnhofsteil südwestlich des Änderungsbereiches. Im Nordosten wird der Änderungsbereich durch den Von-Schöfer-Ring und im Südosten durch die L 241 – Neusser Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich an einen Waldstreifen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,4 ha auf.

Wichtigste Ziele

Die Stadt Jülich zeichnet sich durch eine einzigartige regionale Forschungslandschaft und aufgrund seiner zentralen Lage im Städtedreieck Köln, Düsseldorf und Aachen durch gute Verkehrsanbindungen an die vorgenannten Oberzentren aus. Aufgrund der vorgenannten Aspekte und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Interkommunalen Gewerbegebiet ‚Campus Merscher Höhe/Brainergy Park‘ bieten sich die ehemaligen Telekomflächen für eine bauliche Nutzung in besonderem Maße an. Es ist beabsichtigt, hier eine untereinander verträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorzusehen. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die Wachstumsoffensive des Kreises Düren unterstützt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 2 ‚Ruraue‘ und befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Nordwestlich und südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet ‚LSG-5004-0001‘. Der Landschaftsplan formuliert für den Bereich das Entwicklungsziel 1: ‚Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Naturdenkmal ‚8 Eschen‘.

Biotopkataster und Biotopverbundflächen

Unmittelbar südwestlich des Änderungsbereiches schließt sich die Biotopkatasterfläche BK-5004-016 ‚Merscher Höhe bei Jülich‘ an. Die vorgenannte Fläche ist Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-K-5003-012 ‚Merscher Höhen und Jülicher Festung‘.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Wasserschutz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich am nördlichen Rand der Stadt Jülich ist heute bereits zu 31 % versiegelt und in Teilen bebaut. Im südwestlichen Bereich befindet sich die Sendersiedlung mit insgesamt 11 eingeschossigen Bungalows. Anteile der heute bereits bebauten Grundstücke und die nicht bebauten Flächen liegen heute brach und sind für die Erholungsnutzung wenig attraktiv. Aufgrund der angrenzenden trennenden Hauptverkehrsstraßen und der unzugänglichen südwestlich angrenzenden Waldkante fungiert der Änderungsbereich nicht als Verbindung angrenzender Naherholungsgebiete.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Voraussetzung für gesundes Wohnen innerhalb der Verkehrsflächen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ und die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Aufgrund der Nähe zur L 241 und zum Von-Schöfer-Ring sind gemäß Lärmgutachten im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Schallschutzmaßnahmen in angrenzenden Gebäudeabschnitten erforderlich.

Aufgrund der Nähe der Wohnbauflächen zum Interkommunalen Gewerbegebiet

sind Maßnahmen notwendig, die den Richtwerten der TA-Lärm entsprechen. Entsprechend dem Trennungsgebot sind im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens teilweise Grünflächen zwischen den unterschiedlichen Bauflächen vorgesehen.

Generell sollen im Änderungsbereich nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.

Zu der Verbesserung der Naherholungsfunktion soll der Änderungsbereich über Fuß- und Radwege an das angrenzende Netz der Wirtschaftswege angebunden werden.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro RaumPlan, Aachen, Mai 2020, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt. Vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2019, wurde die artenschutzrechtliche Stellungnahme Stufen I und II vorgelegt.

Situationsbeschreibung

Ca. 31 % der Flächen des Änderungsbereiches sind heute versiegelt. Im Nordwesten liegen großflächige brachliegende Wiesen mit einem zentral gelegenen Regenrückhaltebecken westlich der versiegelten Fläche der Telekom. Im Südosten befinden sich weitere brachliegende ungenutzte Flächen.

Der Änderungsbereich besteht insgesamt aus drei Plateaus, die untereinander geringe Höhenunterschiede, zu den angrenzenden Flächen jedoch größere Höhenunterschiede aufweisen. Die daraus resultierenden Böschungen zeichnen sich weitestgehend durch einen dichten Gehölzbestand aus. Im südöstlichen Bereich befinden sich unmittelbar angrenzend an die L 241 mehrere erhaltenswerte großkronige Laubbäume und das Naturdenkmal ‚8 Eschen‘.

Im Südwesten wird der Änderungsbereich auf gesamter Länge von einem ca. 60 - 70 m breiten Waldstreifen begleitet. Dieser Streifen wird im Biotopkataster Nordrhein-Westfalens als Biotopkataster BK 5004-016 geführt.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) mit Bezug auf das Messtischblatt TK 5004 ‚Jülich‘. Insgesamt sind 39 besonders geschützte und planungsrelevante Tierarten bekannt. Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange wurden zusätzliche Beobachtungsgänge vorgenommen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch den nachgeordneten Bebauungsplan werden Eingriffe ermöglicht, die zu ca. 60 % innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden können.

Durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird ein darüber hinaus gehender Verlust erhaltenswerter Gehölzstrukturen vermieden. So sollen die gehölzbestandenen Böschungsbereiche im Südwesten und Nordwesten nahezu flächendeckend als zu erhalten festgesetzt werden, die Böschungsbereiche im Osten in Teilbereichen entsprechend normiert werden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Säugetiere Untersuchungsbedarf ausschließlich bei den Fledermäusen bestand. Daher wurde ein entsprechender Auftrag an ein Fachbüro vergeben. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in einem separaten Bericht dargelegt und im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung ausgewertet.

Bei den Vögeln konnte bei folgenden Arten keine abschließende Vorabeinschätzung erfolgen: Sperber, Mäusebussard, Waldohreule, Turmfalke, Schleiereule, Steinkauz, Baum- und Wiesenpieper, Turteltaube, Rauch- und Mehlschwalbe, Bluthänfling, Girlitz und Star. Bei 13 Arten war ein Vorkommen dagegen auszuschließen. Jedoch war es denkbar, dass mit Teichhuhn, Schwarzkehlchen oder Neuntöter auch noch weitere planungsrelevante Vogelarten hier leben könnten, die bisher für diese Region nicht gelistet sind.

Bei diesen Vogelarten waren daher Untersuchungen nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005) erforderlich.

Im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung wurden 17 planungsrelevante Vogelarten näher untersucht. Allerdings konnte nur für die Waldohreule überhaupt ein sicherer Nachweis erbracht werden. Ihr Brutplatz scheint dabei außerhalb des Plangebietes zu liegen.

Weil der bekannte Brutplatz der Waldohreule außerhalb des Plangebietes ebenfalls von baulichen Entwicklungen betroffen ist, wäre ein Schutz- und/oder Kompensationskonzept für diese Art nur plangebietsübergreifend sinnvoll.

Für Fledermäuse erwies sich nur das ehemalige Verwaltungsgebäude mit seinem zugehörigen Baumbestand als akut bedeutsam, weil hier offenbar Quartiere existieren. Der Bebauungsplan sieht hier nicht zwingend eine Neubebauung vor. Bei Abriss oder Sanierung müssen die Belange des Fledermausschutzes berücksichtigt werden. Dazu sind objektbezogen noch nähere Untersuchungen erforderlich, da die Nutzungszeiten der entdeckten Quartiere z.B. im Hinblick auf den Winter noch geklärt werden müssen. Dies betrifft zudem auch einzelne Bäume mit Höhlungen innerhalb des betroffenen Grundstückes. Je nach Ergebnis können noch kleinräumig wirksame Festsetzungen zum Erhalt der Quartiere oder Kompensationsmaßnahmen (wie das Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen) erforderlich werden. Die Grundzüge der Darstellungen des Bebauungsplanes werden dadurch aber nicht tangiert.

Prophylaktisch wird auch beim Naturdenkmal der alten Eschen noch eine erneute Untersuchung auf Fledermausbesatz vor einer Fällung für erforderlich gehalten.

Zusätzlich wurde noch ein Vorkommen von Kammmolch und Zauneidechse in Betracht gezogen. Beide Arten konnten aber nicht im Gebiet nachgewiesen werden.

Somit stehen der grundsätzlichen Umsetzung des Bebauungsplanes keine arten-

schutzrechtlich wirksamen Tatbestände entgegen, wenn die o.g. Fledermausquartiere im Bereich des Verwaltungsgebäudes durch Schutz- und/oder Kompensationsmaßnahmen beachtet werden.

Im nachgeordneten Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens und Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Maßnahmen umzusetzen sind.

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Zusätzlich ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Vom Geologischen Dienst NRW liegen für die Stadt Jülich flächendeckende Bodenkartierungen im Maßstab 1:10 000 vor. Die Bodenkartierung stellt für den Änderungsbereich den Bodentyp ‚Auftrags-Regosol‘ dar. Die Wertzahl des Bodens wird mit 20 - 50 als gering eingeschätzt.

Im Hinblick auf eine Wohngebietsnutzung wurden Untersuchungen des Oberbodens gemäß BBodSchV für einen Teilbereich der aufgeschütteten Grünfläche durchgeführt. Die Ergebnisse weisen keine Überschreitungen der nutzungsbezogenen Prüfwerte für Kinderspielflächen auf. Eine orientierende abfalltechnische Untersuchung der vorhandenen Böden im Bereich der heutigen Freiflächen ergab keine Hinweise auf schadstoffhaltige Materialien. Im Falle von zukünftigen Erdarbeiten sind entsprechende Aushubmaterialien für eine Verwertung geeignet. Somit liegen insgesamt keine konkreten Anhaltspunkte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Gemäß dem Baugrundgutachten ist von einem Grundwasserflurabstand von ca. 15 m auszugehen. In den bindigen Böden kann je nach Witterung unter Umständen eine Schichtwasserführung und Staunässe entstehen. Die unterhalb der bindigen Böden vorhandenen Terrassensedimente im Bereich des Bebauungsplangebietes sind für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des Tagebaus. Somit ist langfristig mit Veränderungen des Grundwasserspiegels zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits heute zu ca. 31 % versiegelt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Die Flächen werden im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Die Flächen werden über den heutigen Versiegelungsgrad hinaus überbaut. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung

schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen im nordwestlichen Teil anfallende Niederschlagswasser soll einer zentralen naturnahen Versickerungsmulde zugeführt werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen im südöstlichen Teil anfallende Niederschlagswasser soll über straßenbegleitende Versickerungsmulden in den Untergrund abgeleitet werden.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund des nicht unerheblichen bereits bestehenden Versiegelungsgrades ist der Geltungsbereich bedingt durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die Bedeutung als Austauschgebiet ist aufgrund der geringen topographischen Unterschiede als gering einzustufen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Überbauung von heutigen Freiflächen kann es innerhalb des Änderungsbereiches zu geringfügigen Änderungen der mikroklimatischen Situation kommen. Versiegelte und bebaute Flächen sind durch ein hohes Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Zur möglichen Verbesserung des Mikroklimas und eventueller Luftbewegungen tragen der hohe Grünflächenanteil und die Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan bei.

Aufgrund der Stadtrandlage und der damit verbundenen guten Durchlüftung der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist nicht von erheblichen Auswirkungen durch zusätzliche Luftbelastungen aus den Verkehrsbewegungen auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Die heutige Situation um den Änderungsbereich wird durch allseitig nahezu geschlossene *Gehölzbestände* geprägt, so dass die Wahrnehmbarkeit des Änderungsbereiches von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen weitestgehend eingeschränkt ist.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch den Erhalt der nordwestlichen und östlichen Gehölzbestände bleibt die Wahrnehmbarkeit des Änderungsbereiches auch nach Realisierung der zukünftigen Vorhaben teilweise eingeschränkt. Lediglich im Norden und im Südosten wird die *Bebauung* von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen einsehbar sein. Durch weitere Begrünungen und Anpflanzungen wird die optische Wirkung des Änderungsbereiches in den Landschaftsraum minimiert.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Aufgrund der ehemaligen Lage der Grande Route gemäß Tran-
chot-Karte von 1810 ist jedoch von eventuell vorhandenen Bodendenkmälern aus-
zugehen. Bei dem Gesamtgelände handelt es sich um eine geplante Festungsan-
lage aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts. Die Anlage gelangte jedoch nie über
die Ausschachtungsarbeiten für die Gräben und Fundamente hinaus. Die ausge-
hobenen Gräben waren noch mindestens bis Mitte der 1950er Jahre in Karten und
Luftbildern deutlich zu erkennen. Bodendenkmäler aus vorgeschichtlicher Zeit und
aus der Römerzeit sind ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer
Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das
Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen
sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen
schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetz-
tes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den
einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausge-
hen, ergeben sich nicht.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die in Anspruch genommenen Flächen werden innerhalb des heutigen Flächen-
nutzungsplanes bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Zukünftig sollen ge-
werbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt werden. Voraussetzung für
gesundes Wohnen sind Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen, die
durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und durch das angrenzende Inter-
kommunale Gewerbegebiet verursacht werden.

Trotz des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand und der Erhaltung vieler
Gehölzbestände ergibt sich ein hoher Ausgleichsbedarf auf externen Flächen. Die-
ser Bedarf resultiert u.a. aus dem hohen Baumbestand und den brachliegenden
Wiesenflächen. Beim momentanen Stand der Artenschutzprüfung ist davon aus-
zugehen, dass besonders oder streng geschützte Tierarten von dem Neubauvor-
haben nicht betroffen sind. Durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versie-
gelung liegen negative Umweltauswirkungen vor. Aufgrund der anthropogenen
Überformung des Bodens und der Einleitung des Oberflächenwassers in Versicke-
rungsmulden führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträch-
tigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Lage am Stadtrand, die Topographie und die allseitigen Eingrünungen führen
zu unerheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima und Land-
schaft.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus der Flächennutzungsplanänderung resultieren voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen.

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Standort bietet sich aufgrund der günstigen Lage zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, zum Interkommunalen Gewerbegebiet und zum geplanten Haltepunkt der Bahn optimal für eine bauliche Nutzung an, zumal die Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen dargestellt werden.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland für Wohnbau und Gewerbe zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage zukünftiger Bauflächen führen. Durch einen anderweitigen Standort würden jedoch die Synergieeffekte verloren gehen, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Interkommunalen Gewerbegebiet ergeben.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken für Wohn- und Gewerbeziecke rechtfertigt die Darstellung von zusätzlichen Bauflächen in vorliegender Größenordnung. Die Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden.

Aufgrund der gewünschten Ergänzungen zum Interkommunalen Gewerbegebiet kommt für den Änderungsbereich nur die unmittelbare Nachbarschaft zum Interkommunalen Gewerbegebiet in Frage. Dafür bieten sich die heute in Teilen brach liegenden ehemaligen Telekomflächen im Besonderen an, zumal diese Flächen bereits heute als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung wurden verschiedene Konzepte erstellt, die sich jedoch nur in Nuancen unterschieden. Aufgrund der Integration der bestehenden Wohnbau- und Gewerbeflächen waren potentielle Erschließungsvarianten nur begrenzt möglich.