



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. A 26 ,Gewerbegebiet Elisabethstraße‘



UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12
52064 AACHEN

18. Oktober 2021



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation	3
2. Naturräumliche Grundlagen	3
2.1 Lage im Raum.....	3
2.2 Boden und Wasser	4
2.3 Reale Vegetation	4
2.4 Landschaftsbild und Naherholung	5
3. Eingriffsbeschreibung.....	5
4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs	5
4.1 Boden und Wasser	5
4.2 Vegetation.....	5
4.3 Landschaft und Naherholung.....	6
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich	6
6. Ökologische Bilanzierung.....	7
6.1 Methodik	7
6.2 Biotoptypenbeschreibung	7
6.3 Bewertung.....	8
A.1 Ausgangszustand Plangebiet	8
B.1 Zustand gemäß Planung Plangebiet	9
C.1 Gesamtbilanz	9
7. Zusammenfassung	9
8. Pflanzlisten.....	9

1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil der Stadt Jülich und grenzt im Norden unmittelbar an Wohngebiete nördlich der Rochusstraße. Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Rurtalbahn. Unmittelbar östlich der Bahn schließt die Zuckerfabrik Jülich an. Westlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Heckfeld. Die Bestandsflächen werden im Osten durch eine ehemalige Bahnstrecke begrenzt, die sich heute als Brachfläche darstellt und entwidmet worden ist.

Die bisher gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet wurden im Osten durch die querende Bahntrasse so begrenzt, dass eine Ausweitung des Gewerbegebietes ausgeschlossen war. Da die Flächen der Bahntrasse nunmehr von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 12.08.2020 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, geht die Fläche von der Fachplanungshoheit des Landes NRW über in die kommunale Planungshoheit der Stadt Jülich. Damit wird die Möglichkeit begründet, die Fläche vollumfänglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 26 ‚Gewerbegebiet Elisabethstraße‘ einzubeziehen. Durch Aufhebung der Barriere, die sich durch die Bahnstrecke ergeben hat, bietet sich die Möglichkeit, das Plangebiet zusätzlich um die östlich angrenzenden heute ackerbaulich genutzten Flächen zu erweitern.

Aufgrund der vorgenannten Flächenvergrößerung sieht die Firma Boos Logistik GmbH / Julio GmbH die Möglichkeit, die bestehenden Nutzungen am Standort zu erweitern und die zur Unternehmensgruppe gehörenden Firmen an einem Standort zusammenzuführen. Ferner könnte die Verwaltung an diesem Standort gebündelt werden. Um den Betrieb auch zukünftig aufrechterhalten zu können, ist es aufgrund des zu erwartenden Auftragswachstums notwendig, neben der Flächenkonzentration räumlich zu expandieren. Dafür bieten sich die östlich angrenzenden Flächen an. Ohne die Erweiterungsmöglichkeit wäre der Bestand der Firma am Standort Jülich nicht gewährleistet.

Da der westliche Teilbereich bereits komplett gewerblich genutzt wird und weitestgehend versiegelt ist, wird dieser Bereich nicht in den landschaftspflegerischen Fachbeitrag einbezogen. Somit bezieht sich die Bilanzierung nur auf die ehemaligen Gleisflächen und die östlich angrenzenden heutigen Ackerflächen.

2. Naturräumliche Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird heute diagonal durch eine ehemalige Bahntrasse der Bahnstrecke Jülich-Puffendorf in zwei nahezu gleichgroße Bereiche geteilt. Der westliche Teil wird bereits gewerblich genutzt und wurde durch ein F-förmiges Gebäude bebaut. Der gesamte Gebäudekomplex wird über eine Zufahrt südlich des Hauptgebäudes erschlossen. Südlich dieser Zufahrt befinden sich die Mitarbeiter- und Besucherparkplätze. Die Flächen des Bestandsbetriebes sind heute bis auf zwei kleinere baumbestandene Grünflächen komplett versiegelt.

Die heutigen Bestandsflächen werden im Osten durch eine ehemalige Bahnstrecke begrenzt, die sich heute als Brachfläche darstellt. Im mittleren Abschnitt befindet sich eine Überführung, um einen östlich der Bahnstrecke gelegenen Lagerplatz erreichen zu können. Diesem Lagerplatz schließt sich im Norden eine größere Gehölzfläche an. Der Lagerplatz ist von einem ca. 1,50 m hohen Wall umgeben. Ansonsten wird der östliche Teilabschnitt heute ackerbaulich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes und die östlich angrenzenden Flächen bis zur Zuckerfabrik Jülich sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ‚Ehemaliges Bahngelände südlich Jülich‘ des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes 2. Diese angrenzenden Flächen weisen insbesondere im Südosten einen hohen Anteil an Bäumen und Gehölzen auf und bilden gegenüber dem Plangebiet eine prägende Baumkulisse. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft ein Fuß-/ Radweg parallel zum Iktebach.

2.2 Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Niederrheinischen Bucht. Gemäß der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen steht im anthropogen unbeeinflussten Plangebiet holozäner Auenlehm über pleistozänen Kiesen und Sanden der Niederterrasse an. Die hydrologischen Verhältnisse werden im oberen Grundwasserstockwerk von der Rur als Vorfluter geprägt. Das Grundwasser fließt in gut durchlässigen Lockersedimenten der Niederterrasse zur Rur als Vorfluter ab.

Im bereits gewerblich genutzten westlichen Teil des Plangebietes wurde 2006 eine Bodenuntersuchung mit insgesamt 8 Rammkernsondierungen vorgenommen. Im Bereich aller Sondierungen wurden bis zu 1,30 m mächtige Auffüllungen aus ungelagertem Bodenaushub mit Beton- und Ziegelbruch, Schlacken und Schwarzdeckenresten erbohrt. Die erbohrten Aufschüttungen resultieren voraussichtlich aus verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen aus dem 2. Weltkrieg.

Bei den untersuchten Bodenproben wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen nach BBodSchV des PAK-Einzelparameters Benzopyren bzw. Schwermetalle zzgl. Arsen festgestellt. Eine Gefährdung der Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser lag somit nicht vor. Gemäß Bodengutachten ist der Boden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gut für eine Versickerung geeignet.

2.3 Reale Vegetation

Im bereits bebauten Teil des Plangebietes sind lediglich zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Rochusstraße Grünstrukturen aus Sträuchern vorzufinden. Die restlichen Flächen in diesem Teilbereich sind bebaut bzw. versiegelt.

Innerhalb der Erweiterungsfläche, die dem Geltungsbereich des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entspricht, befindet sich eine aus-

geräumte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ist ein Bewuchs entsprechend einer Brachfläche vorzufinden. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich eine unversiegelte Lagerfläche. Nördlich dieser Lagerfläche schließt sich eine rechteckförmige Gehölzfläche an. Östlich und südlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche bestehend aus heimischen Laubbäumen. Die Baumkronen ragen z.T. in den Geltungsbereich hinein.

2.4 Landschaftsbild und Naherholung

Der westliche Teil des Bebauungsplanes und die westlich angrenzenden Flächen entsprechen dem typischen Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes. Der Bereich östlich der ehemaligen Bahnlinie zeichnet sich vorrangig durch ausgeräumte Ackerflächen aus. Südlich und östlich schließen sich Flächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Gehölzen an und bilden gegenüber dem Plangebiet eine prägende Baumkulisse. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg parallel zum Iktebach. Dieser Weg ist Bestandteil des Ruruferradweges.

3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird der nicht bebaute Teilbereich zu einem erheblichen Teil überformt. Die Industriebrache im Bereich des ehemaligen Gleisbettes und die östlich angrenzenden Gehölz- und Ackerflächen entfallen. Anstelle dieser Biotoptypen entstehen in Ergänzung des Bestandes gewerbliche Anlagen, die so weit wie möglich westlich angeordnet werden. Im Übergang zum östlich angrenzenden Naturraum werden Gehölzflächen und naturnahe Versickerungsmulden angelegt.

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

4.1 Boden und Wasser

Die Umwandlung von Freiflächen in ein Gewerbegebiet stellt insbesondere aufgrund der hohen Grundflächenzahl von 0,8 eine Beeinträchtigung des Bodens dar. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigung werden innerhalb des Bebauungsplanes Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser drei großzügig dimensionierten Versickerungsbecken zugeführt werden. Die Versickerungsbecken sollen möglichst naturnah gestaltet werden.

4.2 Vegetation

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und der Eingrünung des Plangebietes dienen. So wird festgesetzt, dass innerhalb des Bereichs der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 50 Laubbäume gepflanzt werden und auf mindestens 5.500 m² Fläche Gehölze anzupflanzen sind. Die restlichen Flächen sollen als Extensivwiese angelegt werden. Gehölze sind ebenfalls im Bereich der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen anzupflanzen.

Im Bereich der Fläche für Stellplätze sind 10 Laubbäume zu pflanzen. Eine weitere Maßnahme zur Durchgrünung ist die Festsetzung von Fassadenbegrünungen in Form von Rankgehölzen an den südlichen und östlichen Fassaden der geplanten Betriebsgebäude.

4.3 Landschaft und Naherholung

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich das zukünftige Landschaftsbild ändern und zu einem Großteil dem typischen Bild eines Gewerbegebietes entsprechen. Die überbaubaren Flächen werden so weit wie möglich Richtung Westen angeordnet, um die Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Landschaftsraumes zu minimieren. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen für Anpflanzungen werden zu einer Eingrünung des Firmenstandortes führen, sodass insbesondere von Osten aus betrachtet ein grüingeprägtes Erscheinungsbild dominieren wird.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich

- 5.1 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist flächendeckend im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 5.2 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzte Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ist flächendeckend im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Ausgenommen ist diejenige Fläche, auf welcher ggf. eine Lärmschutzwand errichtet wird.
- 5.3 Die Fassaden, die zu den mit 3 und 4 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichtet sind, sind zu 20 % der jeweiligen Fassadenfläche mit Rankgehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.
- 5.4 Innerhalb der Flächen für PKW-Stellplätze sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.5 Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen naturnahe Versickerungsbekken zur Rückhaltung der Regenwässer herzustellen. Die anfallenden Oberflächenwässer müssen über die belebte Bodenzone, d.h. Mulden, versickert werden.
- 5.6 Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt mindestens 50 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 und insgesamt mindestens 5.500 m² Gehölze der Pflanzliste 4 in Gruppen im Raster 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

6. Ökologische Bilanzierung

6.1 Methodik

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes Nordrhein-Westfalen mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘, Stand März 2008. Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung der Ausgangsfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild ab. Da keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von besonders hochwertigen Flächen vorliegt, kann gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung das vereinfachte Verfahren des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet werden. Die exakte Flächenzuordnung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

6.2 Biotoptypenbeschreibung

6.2.1 Bestand

- Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (1.3)
Grundwert A : 1
- Wegraine, Säume ohne Gehölze (2.4)
Grundwert A : 4
- Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (3.1)
Grundwert A: 2
- Industriebrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50 % (5.1)
Grundwert A : 4
- Wallhecke, Gehölze und Gebüsche mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 % (7.2)
Grundwert A : 5

6.2.2 Planung

- Versiegelte Flächen (1.1)
- Versiegelte Verkehrsflächen mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)
Grundwert P : 0,5
- Extensivrasen (4.6)
Grundwert P : 4
- Regenversickerungsbecken mit Extensivrasen, bedingt naturnah, Gehölzanzpflanzungen (4.6 / 7.2 / 9.3)

Grundwert P : 5

- Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen >50% (7.2)
Grundwert P : 5
- Einzelbaum (7.4)
Grundwert P : 5

6.3 Bewertung

Die Gewerbegebietsflächen werden entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes von 0,8 berücksichtigt. Die Regenwässer von 80 % der versiegelten Fläche im Bereich der östlichen Erweiterung werden versickert, 20 % aufgrund der Belastung dem Mischwasserkanal zugeführt.

A.1 Ausgangszustand Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen	2.036	1	-	1	2.036
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	1.885	4	-	4	7.540
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	36.540	2	-	2	73.080
5.1	Industriebrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil <50%	4.388	4	-	4	17.552
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	1.403	5	-	5	7015
Gesamtflächenwert A		46.252				107.223

B.1 Zustand gemäß Planung Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (26.146 x 0,2)	5.229	0	-	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (26.146 x 0,8) - 400	20.517	0,5	-	0,5	10.259
4.6	Extensivrasen	5.743	4	-	4	22.972
4.6 / 9.3 / 7.2	Regenversickerungsbe- cken mit Extensivrasen. Bedingt naturnah/Ge- hölzanzpflanzungen	13.864	5	-	5	69.320
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen >50%	499	5	-	5	2.495
7.4	Einzelbaum (10x40)	400	5	-	5	2000
Gesamtflächenwert B		46.252				107.046

C.1 Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B.1 – Gesamtflächenwert A.1 - 177

Gesamtflächenwert B.1 : Gesamtflächenwert A.1 ~ 99,8 %

7. Zusammenfassung

Der Eingriff kann zu 99,8 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da das Defizit von 177 Punkten sehr gering ist, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen und dass kein externer Ausgleich erforderlich ist.

8. Pflanzlisten

Bäume

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus glutinosa	Roterle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn

Pflanzqualität:
Hochstamm, 18 - 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegua laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegua monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm



- 1.3 Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
- 5.1 Industriebrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil <50%
- 7.2 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen Gebüsch mit lebensraum-typischen Baumarten >50%
- Grenze des Geltungsbereichs

STADT JÜLICH

Bebauungsplan Nr. A 26 'Gewerbegebiet Elisabethstraße'

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Bestand

Planung RaumPlan Aachen
 Datum 18.10.2021



Bei den ermittelten Grundstücksgrößen handelt es sich um ca. Werte.



- 1.1/ Versiegelte Fläche, 80 % mit nachgeschalteter Versickerung
- 4.6 Extensivrasen
- 4.6/ Regenversickerungsbecken mit 7.2/ Extensivrasen, bedingt naturnah, 9.3 und Gehölze
- 7.2 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen >50%
- 7.4 Einzelbäume
- Grenze des Geltungsbereichs

STADT JÜLICH

**Bebauungsplan Nr. A 26
'Gewerbegebiet
Elisabethstraße'**

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Planung**

Planung RaumPlan Aachen
Datum 18.10.2021

Bei den ermittelten Grundstücksgrößen handelt es sich um ca. Werte.