STADT JÜLICH

Historische Festungsstadt - Moderne Forschungsstadt

Bebauungsplan Nr. A28

Interkommunales Gewerbegebiet „ Campus Merscher Höhe / Brainergy Park “

Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden gem. §§ 3, 4 (2) BauGB

Planungsamt der Stadt Jülich

Inhalt

Teil A Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Seite

0. Vorbemerkung 3

1. Planungsgegenstand 4

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 4
1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung 4
1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit 5
1.1.3 Planungs- und Standortalternativen 7

1.2 Beschreibung des Plangebietes 8
1.2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich 8
1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation 9
1.2.3 Planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgangssituation 10
1.2.4 Erschließung 10
1.2.5 Planunterlage 12

1.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 12
1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung 12
1.3.2 Landschaftsplan/Schutzgebiete 13
1.3.3 Flächennutzungsplan 13
1.3.4 Benachbarte Bebauungspläne 16

2. Städtebauliches Konzept 17

3. Planfestsetzungen und Planinhalte 19

3.1 Planfestsetzungen 19

3.1.1 Art der baulichen Nutzung 19
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung 28
3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 29
3.1.4 Verkehr 29
3.1.5 Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen 30
3.1.6 Grünordnerische Festsetzungen 31
3.1.7 Wasserfläche 34
3.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 34

3.1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche 40
3.1.10 Örtliche Bauvorschriften 40

3.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme 41

3.3 Hinweise 41

4. Umsetzung des Bebauungsplanes 43

4.1 Verkehrliche Erschließung 43
4.2 Niederschlagswasserbehandlung 46
4.3 Ver- und Entsorgung 47

5. Umweltbelange 48

5.1 Umweltbericht 48
5.2 Artenschutzprüfung 48
5.3 Immissionsschutz 49
5.4 Bodenschutz / Altlasten 49
5.5 Kampfmittel 50
5.6 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege 50

6. Städtebauliche Kenndaten 51

7. Quellen 52

Anhang

- Verkehrsuntersuchung „Verkehrsprognose Brainergypark Jülich“, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Januar 2019
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ in Jülich, ACCON Köln GmbH, 26.04.2019
- Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW V-3-8804.25.1 vom 6.6.2007)
- Entwässerungskonzept, Ing.-Büro N. Behler, Langerwehe, April 2019
- Baugrund- und hydrogeologische Erkundung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 19.01.2018
- Abschlussbericht archäologische Prospektion, Archaeonet GbR, Bonn, März 2019

Teil B Umweltbericht, Kölner Büro für Faunistik, Mai 2019

Artenschutzprüfung (ASP), Kölner Büro für Faunistik, März 2019

0. Vorbemerkungen

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Bau der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung vom 30.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ gemäß § 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst (Vorlagen-Nr. 367/2017).

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ mit Stand von April 2019.

Auf der „Merscher Höhe“ befanden sich jahrzehntelang Sendeanlagen der Deutschen Welle einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur.
2009 wurde der Sendebetrieb aufgegeben, im Jahre 2010 wurden die markanten Sendemasten bis auf die Fundamente komplett zurückgebaut.
Da im Stadtgebiet von Jülich - trotz vorhandener Reserven auf der Flächennutzungsplanebene - nahezu keine kurzfristig verfügbaren gewerblichen Flächen mehr angeboten bzw. entwickelt werden konnten, wurde seitens der Stadt Jülich die Entwicklung eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Größenordnung von ca. 50 ha angestoßen.
Die „Merscher Höhe“ wurde dabei aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und dem guten Zugang zu den vorhandenen regionalen Forschungs- und Bildungseinrichtungen als möglicher Standort favorisiert. Da ein solcher Standort in Bezug auf seine Größenordnung, seine Bedeutung und die beabsichtigte Schwerpunktbildung mit einem Angebot von Flächen für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen über einen rein kommunalen Ansatz hinausgeht wurde eine interkommunale Umsetzung unter Kooperation der Stadt Jülich, der Gemeinde Niederzier und der Gemeinde Titz beschlossen.
Mit der Brainergy Park Jülich GmbH unter den Gesellschafterinnen Stadt Jülich sowie die Nachbargemeinden Niederzier und Titz hat der interkommunale Ansatz seine Rechtsform gefunden.
Ziel der Kommunen Jülich, Niederzier und Titz ist es, mit der gemeinsamen Entwicklung der Flächen als regionalen Standort interessierten Unternehmen die Chance zu bieten, eigene Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionskapazitäten zu schaffen und dabei vom vorhandenem guten Zugang zu qualifiziertem Personal zu profitieren.
Mit dem im Oktober 2018 fertiggestellten Masterplan „Brainergy Park“ wurde zudem

die Absicht formuliert, innerhalb des interkommunalen Gewerbegebietes ein ca. 7 ha großes Gebiet mit dem Schwerpunkt „Neue Energien“ und „Energiewende“ zu entwickeln. Dem wird durch die Ergänzung „…/ Brainergy Park“ in der Bezeichnung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

In die Begründung sind die Stellungnahmen eingeflossen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegeben worden sind sowie die nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellten Fachgutachten.
Die Fachgutachten sind dieser Begründung als Anhang beigefügt.

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

Entsprechend einer Kurzexpertise der AGIT (Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer mbH) aus dem Jahre 2015 ist die Stadt Jülich ein herausragender Standort für die gewerbliche Entwicklung in der Region Aachen.

Mit dem Forschungszentrum Jülich (FZJ), dem Technologiezentrum Jülich (TZJ), dem Campus Jülich der Fachhochschule Aachen sowie dem Standort Jülich des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist eine hohe Dichte an Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen gegeben.

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

werksbetrieben.

Das interkommunale Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ soll sich in zwei deutlich unterscheidbare funktionale Zonen gliedern :

Im Zentrum des insgesamt 52 Hektar großen Geländes soll auf etwa 7 Hektar ein innovativer Kernbereich - das sog. Brainergy Village - entstehen, der als Simulationsfläche und Demonstrationsplattform für das Energiemanagement der Zukunft fungiert. Das Zentralgebäude des Brainergy Village - der Brainergy Hub - soll Laboren, Werkstätten und Büros, Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung, Seminar- und Schulungsräumen sowie Neugründungen und Start-ups Raum bieten.

Zielgruppe für den Kernbereich rund um das Zentralgebäude sind Unternehmen, die in den nächsten zehn Jahren ihr Geschäft ganz oder teilweise in Richtung Energiewende, erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik ausrichten.

Die zweite - deutlich größere - Zone des interkommunalen Gewerbegebietes soll „klassisch“ ausgerichtet und für typische Gewerbeniederlassungen und Produktionsbetriebe bestimmt sein, denen es aber möglich sein soll, von den besonderen Entwicklungen im Kernbereich zu profitieren.

Nach dem Abschlussbericht der Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ („Kohlekommission“) von Januar 2019 wird in der Projektliste der Braunkohleländer für Nordrhein-Westfalen das Projekt „Brainergy Park Jülich“ als Sofortmaßnahme (Start bis 2021) geführt.

Mit dem geplanten Gewerbestandort soll zudem auch der nahezu vollständig besiedelte, überörtlich bedeutsame Gewerbestandort „Königskamp“ in der Stadt Jülich abgelöst werden.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit

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

Da im Stadtgebiet von Jülich - trotz vorhandener Reserven auf der Flächennutzungs-

planebene - nahezu keine kurzfristig verfügbaren gewerblichen Flächen mehr angeboten bzw. entwickelt werden konnten, wurde seitens der Stadt Jülich die Entwicklung eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Größenordnung von ca. 50 ha angestoßen.

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

Mit der Brainergy Park Jülich GmbH unter den Gesellschafterinnen Stadt Jülich sowie die Nachbargemeinden Niederzier und Titz hat der interkommunale Ansatz seine Rechtsform gefunden.

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

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

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

Im Ergebnis ermöglicht der geplante Flächentausch die Realisierung des Gewerbestandortes ohne die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum. In weiten Teilen sind sogar gegenüber den Darstellungen des gültigen Regionalplanes bzw. des gültigen

Flächennutzungsplanes wesentliche Verbesserungen (z.B. zusätzlich 30 ha als Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung [BSLE] gesicherte Flächen im Regionalplan, geringere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, schutzwürdiger Böden, Biotopverbundflächen und Landschaftsschutzgebiete) zu erwarten. Als erhebliche negative Umweltauswirkung verbleibt auf regionalplanerischer Ebene die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft“ im Bereich der Merscher Höhe.

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

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

1.1.3 Planungs- und Standortalternativen

Die Thematik „Planungs- und Standortalternativen“ wurde bereits im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplanes der Landesplanungsbehörde NRW untersucht und erschöpfend behandelt.
Es wurde festgehalten, dass der „*Standort „Merscher Höhe“ (…) in Bezug auf die Umweltauswirkungen die am besten geeignete Alternative zur Erreichung des Planungsziels dar(stellt). Diese besteht (…) darin, die Realisierung eines von den Kommunen Jülich, Niederzier und Titz interkommunal zu entwickelnden Gewerbestandorts vorzubereiten. Da sich die besondere Qualität des angestrebten gemeinsamen Gewerbestandorts neben der guten verkehrlichen Anbindung aus dem guten Zugang zu den vorhandenen regionalen Forschungs- und Bildungseinrichtungen ergibt, konnte die Prüfung von Standortalternativen auf das Gebiet der Stadt Jülich beschränkt werden. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben waren dabei nur solche Alternativen als potenziell verträglicher in den Blick zu nehmen, die - ebenso wie der avisierte Standort*

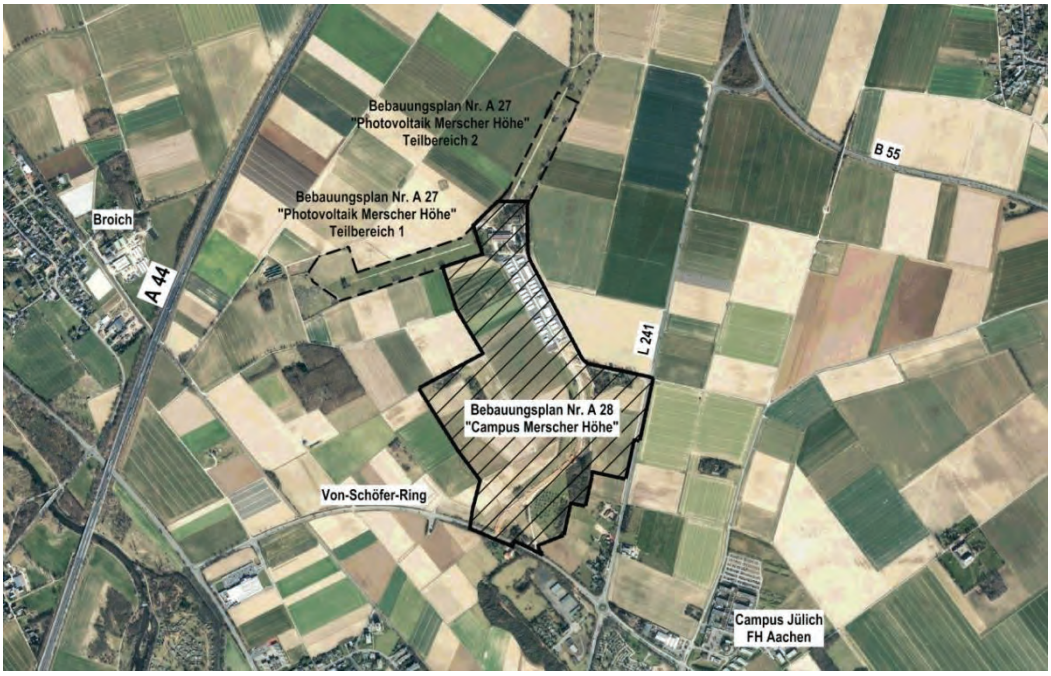
- an den vorhandenen Siedlungsraum des Regionalplans (ASB oder GIB) anschließen.

Auf dieser Grundlage wurden im Rahmen der Umweltprüfung vier potenziell geeignete Alternativstandorte in der Stadt Jülich betrachtet. Für alle Standorte konnte ohne eine detailliertere Betrachtung festgestellt werden, dass sie keine verträglicheren Alternativen zu der seitens der Kommunen angeregten Planung auf der „Merscher Höhe“ darstellen.“

Diese Erkenntnisse sind weiterhin gültig und können für das weitere Bebauungsplanaufstellungsverfahren zugrunde gelegt werden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich



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

Begrenzt wird das Plangebiet

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

Die Entfernung zur westlich verlaufenden BAB 44 beträgt ca. 800 m, zur Ortslage

Broich ca. 1.200 m, zur Ortslage Mersch ca. 1.500 m und zum nördlichen Ortsrand von Jülich ca. 600 m. Das Gelände der Fachhochschule Jülich befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in Nord-Südrichtung ca. 1.300 m und in West-Ostrichtung zwischen ca. 300 m und 600 m. Nach Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst die Festsetzung der Plangebietsgrenzen einen Geltungsbereich von ca. 49 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Teile des Plangebietes wurden in der Zeit zwischen 1956 und 2009 als Sendeanlage der Deutschen Welle genutzt. Es handelt sich hierbei um den nach Süden zeigenden zentralen Bereich der ehemals dreiarmigen Fläche der Sendeanlage. Das im Schnittpunkt der drei Äste der Sendeanlage gelegene Verwaltungs- und Sendegebäude wurde zunächst erhalten und bildet jetzt den nördlichen Abschluss des Plangebietes. Die Sendemasten wurden im Jahr 2010 komplett bis auf die Fundamente zurückgebaut. Ab dem Jahre 2016 wurde unterhalb des Verwaltungsgebäudes in Richtung Jülich eine Flüchtlingsunterkunft angelegt. Die hierfür benötigte Fläche von ca. 3,0 ha ist großflächig versiegelt bzw. geschottert.
Die nicht für die Flüchtlingsunterkunft genutzten Flächen stellen sich als extensiv genutzte Wiesenflächen dar, in denen verstreut die Fundamente der Sendemaste sowie die verbindenden Kabelkanäle zu finden sind. Die Fläche der ehemaligen Sendeanlage ist durchgehend mit einer 2 m hohen Zaunanlage eingefasst.
Außerhalb der Zaunanlage werden die Flächen des künftigen Gewerbestandortes derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei der Ackerbau deutlich dominiert. Diese Landschaft zeichnet sich durch eine typisch offene und ausgeräumte Bördelandschaft mit nur vereinzelt vorhandenen Strukturelementen wie Baumgruppen und Gehölzbeständen aus.
Topografisch sind die Flächen nahezu tischeben auf einer Höhe von ca. 106 NHN, lediglich der im Süden vorbeiführende Von-Schöfer-Ring fällt aufgrund seiner Einschnittslage auf eine Höhe von ca. 101 m ü. NHN im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung ab.

1.2.3 Planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für Teile des Plangebietes, die ursprünglich zur Sendeanlage gehörten, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sendeanlage“ und für einen weiteren Teil des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung finden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie keine Naturschutzgebiete.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Ruraue“. Ferner reicht das Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0001 „Osthang des Rurtales zwischen Jülich und Broich“ bis in das Plangebiet hinein.
Innerhalb des betroffenen Gebietes sowie im weiteren Umfeld sind keine geschützten Biotope gemäß § 62 LG NRW festgesetzt.
Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens weist die Biotopkatasterfläche BK-5004-012 „Feldgehölze an der Rundfunksendestelle nördlich von Jülich“ aus, bestehend aus drei Teilflächen, von denen sich zwei innerhalb des Plangebietes befinden und eine weitere etwa 250 m westlich des Plangebietes.
Zur naturschutzrechtlichen Ausgangssituation siehe auch Teil B, Umweltbericht (Kölner Büro für Faunistik, März 2019).

1.2.4 Erschließung

<u>Verkehr</u>
Das Plangebiet wird im Süden durch den Von-Schöfer-Ring (Nordumgehung von Jülich) und im Osten durch die L 241 Merscher Höhe begrenzt. Derzeit ist das Plangebiet über bestehende Verkehrsanbindungen im Süden (Von-Schöfer-Ring) und im Osten über die L 241 Merscher Höhe erreichbar. Diese Verkehrsanbindungen dienten der Zufahrt zur ehemaligen Sendeanlage sowie zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der Anlage.
Hinsichtlich der Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind diese vorhandenen Anschlusspunkte aufgrund der

künftig erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie des unzureichenden Ausbaustandards nicht nutzbar.

Vorgesehen ist, die innere Erschließung des Plangebietes über jeweils eine neue Anbindung an den Von-Schöfer-Ring im Süden und die L 241 Merscher Höhe im Osten in das überörtliche Straßennetz einzubinden.

Die Autobahnanschlussstelle „Jülich Ost“ ist über die Zubringerstraßen L 241 und B 55 nach ca. 2,5 km zu erreichen.

Aufgrund der Anregungen des Landesbetriebes Straßen NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde vom Büro BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, die „Verkehrsprognose Brainergypark Jülich“ (Stand: Januar 2019) erstellt. Darin wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt, die Auswirkungen auf relevante Verkehrsknoten untersucht und erforderliche Maßnahmen definiert. Dabei wurden auch die ÖPNV-Anbindungen und Radverkehr / Fußgänger berücksichtigt.

Die beiden Zufahrten zum Gewerbegebiet (Von-Schöfer-Ring, L 241 Merscher Höhe) werden als signalgesteuerte Knoten konzipiert.

Darüber hinaus wird die Leistungsfähigkeit bestehende Knotenpunkte durch den Einfluss des projektierten Gewerbegebietes beeinträchtigt werden, so dass auch über das eigentliche Plangebiet hinaus Maßnahmen ergriffen werden müssen. Darunter fallen insbesondere die Knoten auf der Wegestrecke Autobahn A 44/Abfahrt Jülich Ost - B 55 - L 241 und L 253 - Von-Schöfer-Ring.

Die Verkehrsprognose ist als Gutachten dieser Begründung beigefügt.

<u>Ver- und Entsorgung</u>

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

Im Vorfeld der Planung wurden bereits zur Ver- und Entsorgung einer temporären Flüchtlingsunterkunft ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten Haupterschließungstrasse verlegt. Ebenfalls wurde eine Schmutzwassersammelleitung als Freigefälleleitung bis zu einer Abwasserhebeanlage realisiert.

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

Da die Einleitmenge begrenzt ist müssen für die Entsorgung des Niederschlagswassers dezentrale Lösungen erarbeitet werden.

1.2.5 Planunterlage

Die Kartengrundlage der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Peter Noel, Jülich angefertigt.

Die Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

1.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Mit der 18. Planänderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Bekanntmachung Oktober 2016) wurde die Textliche und Zeichnerische Darstellung des Regionalplanes zugunsten des Interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) „Merscher Höhe“ wie folgt geändert:
In Kapitel 1 „Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge“ Unterkapitel 1.22 „Regionale GIB Ziele“ wurde dementsprechend ein neues Ziel mit Erläuterung eingefügt:

„Ziel 6 (Kreis Düren)

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

Erläuterung zu Ziel 6:
„Aufgrund der überörtlichen Bedeutung und der Größenordnung des GIB „Merscher Höhe“ ist aus regionalplanerischer Sicht eine interkommunale Umsetzung anzustreben. Die Darstellung des GIB im Regionalplan basiert auf einem Flächentausch (LEP NRW, Kap. B.III, Ziel 1.24), der eine Rücknahme regionalplanerischer Siedlungsbereiche und Reserveflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung zugunsten von Freiraum- bzw. Freiflächen vorsieht. Mit dem textlichen Ziel wird die Umsetzung des erforderlichen Flächentauschs auf Ebene der Bauleitplanung abgesichert.“

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

1.3.2 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung finden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie keine Naturschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Ruraue“. Ferner reicht das Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0001 „Osthang des Rurtales zwischen Jülich und Broich“ bis in das Plangebiet hinein.

Innerhalb des betroffenen Gebietes sowie im weiteren Umfeld sind keine geschützten Biotope gemäß § 62 LG NRW festgesetzt.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens weist die Biotopkatasterfläche BK-5004-012 „Feldgehölze an der Rundfunksendestelle nördlich von Jülich“ aus, bestehend aus drei Teilflächen, von denen sich zwei innerhalb des Plangebietes befinden und eine weitere etwa 250 m westlich des Plangebietes.

Zur naturschutzrechtlichen Ausgangssituation siehe auch Teil B, Umweltbericht (Kölner Büro für Faunistik, Mai 2019).

1.3.3 Flächennutzungsplan

Z. Zt. gültige FNP - Darstellung

FNP - Änderung

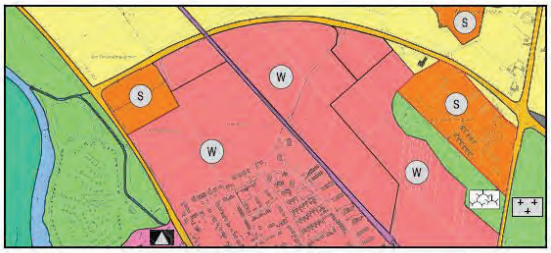
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für Teile des Plangebietes, die

ursprünglich zur Sendeanlage gehörten, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sendeanlage“ und für einen weiteren Teil des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.
Das vorbeschriebene Plangebiet wird in der Neuausweisung als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde von Februar bis März 2018 durchgeführt.

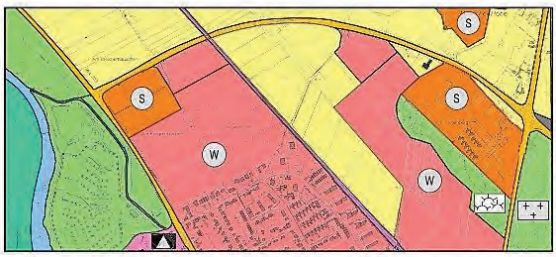
Im Rahmen der Umsetzung des regionalplanerischen Flächentauschs sind Bauflächenrücknahmen im Stadtgebiet von Jülich erforderlich. Derzeit stellt der FNP für die vorgesehenen Rücknahmeflächen im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Wohnbauflächen und im südlichen Bereich des Stadtgebietes Gewerbliche Bauflächen dar. Zur Umsetzung der Bauflächenrücknahme sind diese Flächen im nördlichen Bereich in „Flächen für die Landwirtschaft“ und im südlichen Bereich in „Grünflächen“ umzuwandeln.
Die Änderungen der Flächennutzungspläne werden im Parallelverfahren durchgeführt.
Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden von November bis Dezember 2017 durchgeführt.
Mit dieser Vorgehensweise wird seitens der Stadt Jülich der Forderung der Bezirksplanungsbehörde Köln hinsichtlich eines Flächenausgleichs nachgekommen.

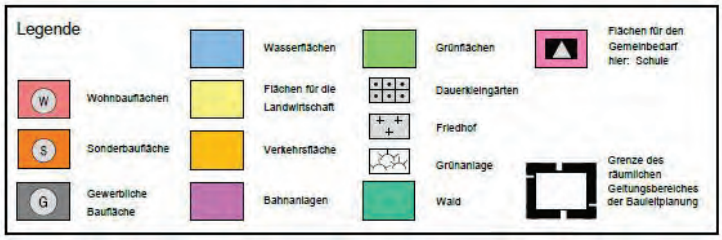
Flächentausch im Norden

Zur Zeit gültige FNP - Darstellung

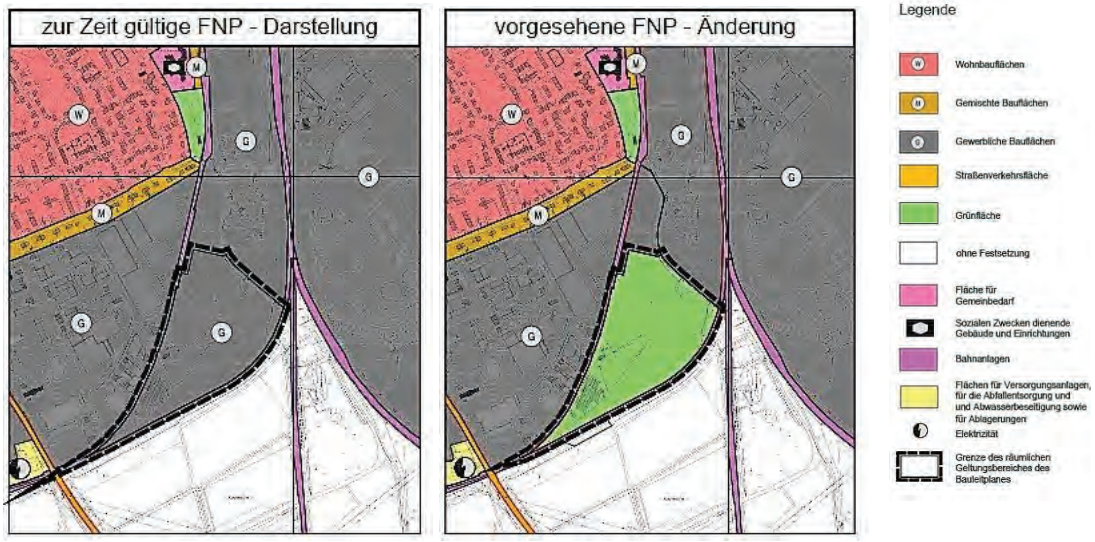


Änderung der FNP - Darstellung





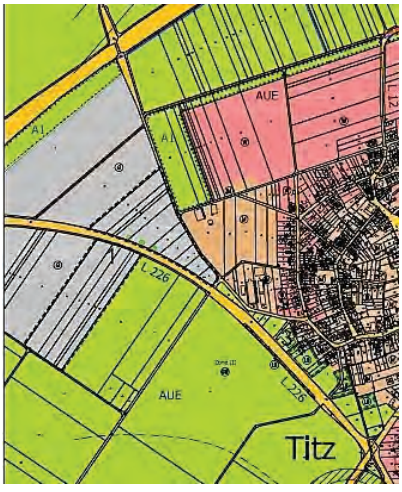
Flächentausch im Süden



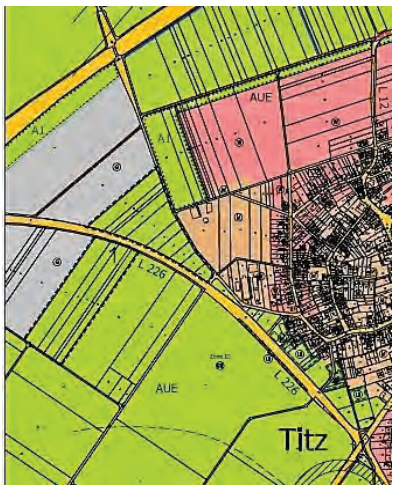
Ferner sind im Rahmen der Umsetzung des regionalplanerischen Flächentauschs auch in den beteiligten Kommunen Titz und Niederzier Bauflächenrücknahmen erforderlich:

Gemeinde Titz

Der Rat der Gemeinde Titz hat mit Datum vom 05.07.2018 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz, Ortslage Titz beschlossen:



ursprüngliche Darstellung



16. Änderung FNP

Die Flächenrücknahme erfolgt dabei im Bereich 1 (interkommunales Gewerbegebiet); hier wurde die ursprüngliche Darstellung „gewerbliche Bauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

Gemeinde Niederzier

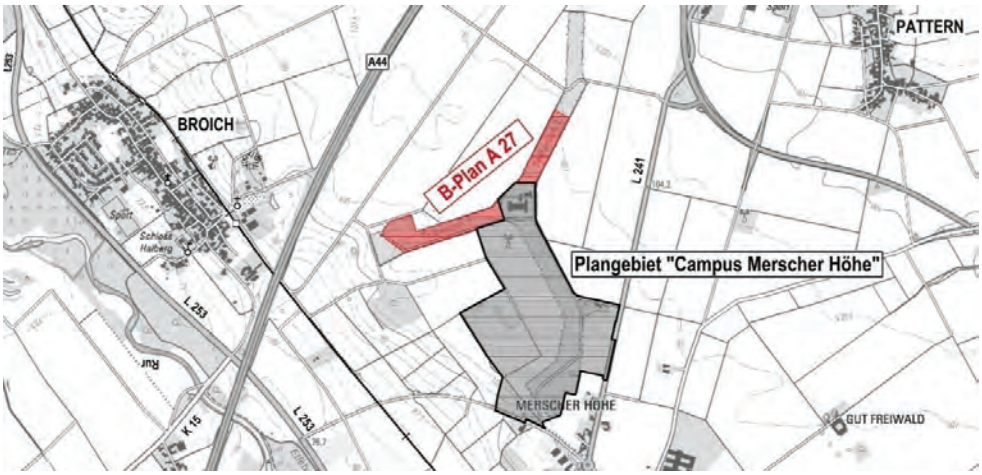
Im Rahmen der Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Gemeinde

Niederzier wird, wie mit der Bezirksregierung abgestimmt, auch die Flächenrücknahme berücksichtigt.

1.3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. A 27 „Photovoltaik Merscher Höhe"

Mit dem im Norden angrenzenden, sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. A 27 „Photovoltaik Merscher Höhe " sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geschaffen werden.

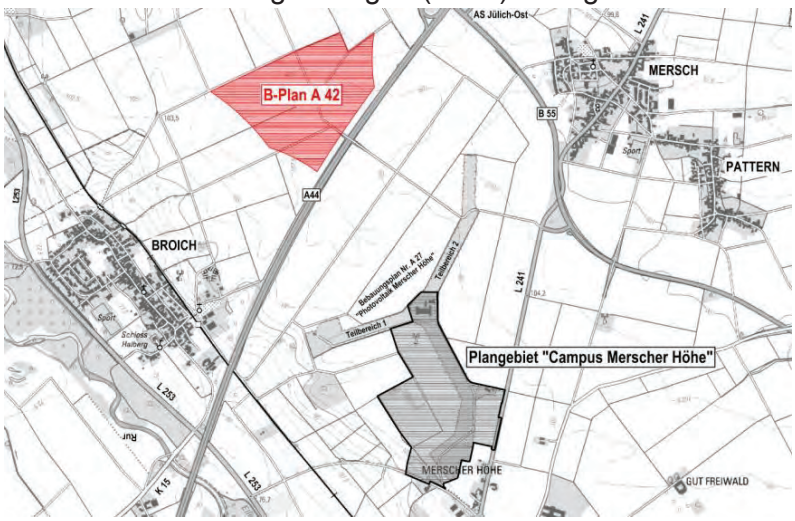


Das Plangebiet besteht aus dem südwestlichen Teilgebiet und dem nördlichen Teilgebiet. Die Gesamtgröße beträgt ca. 8,7 ha.

Der Rat der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 04.10.2018 gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. A 27 " Photovoltaik Merscher Höhe “ als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan Nr. A 42 " Windkraftzone 5 nördl. Broich"

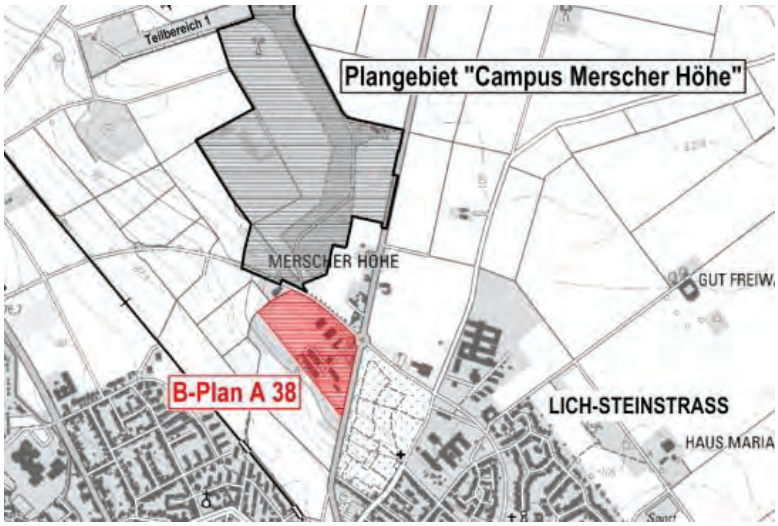
Mit dem Bebauungsplan A 42 „WKZ 5, nördlich Broich“ soll die Errichtung und den Betrieb von 3 Windenergieanlagen (WEA) ermöglicht werden.



Der Rat der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. A 42 " Windkraftzone 5 nördl. Broich" als Satzung beschlossen.
Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ in Jülich“ der ACCON Köln GmbH berücksichtigt die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Bebauungsplänen A 42 und A 28.
Die gutachterliche Stellungnahme ist dieser Begründung beigefügt.

Bebauungsplan A 38 "Schneidersstraße"

Es ist vorgesehen, in dem Plangebiet, das unmittelbar an den Von-Schöfer-Ring bzw. die L 214 Neusser Straße grenzt Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung sowie die Anmietung von Gebäuden vom "Freshman-Institute" unterzubringen.



In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Bau am 13.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt ebenfalls über den Von-Schöfer-Ring; auf Anregungen des Landesbetriebes Straßen NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde diese Verkehrsanbindung bei der „Verkehrsprognose Brainergypark Jülich“ vom Büro BVS Rödel & Pachan berücksichtigt. Die Verkehrsprognose ist als Gutachten dieser Begründung beigefügt.

2. Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der über die Brainergy Park Jülich GmbH beteiligten drei Kommunen ist es, einen - insbesondere für forschungsaffine Unternehmen und Ausgründungen - attraktiven Gewerbestandort zu schaffen, der aufgrund seiner Lage über einen besonders guten Zugang zu den ansässigen Forschungseinrichtungen verfolgt.

Das interkommunale Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ wird als Beitrag zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung und zur Bewältigung des anstehenden Strukturwandels der Tagebaufolgelandschaft im Rheinischen Revier gesehen.
Zum einen soll mit dem geplanten Gewerbestandort auch der nahezu vollständig besiedelte überörtlich bedeutsame Gewerbestandort „Königskamp“ in der Stadt Jülich abgelöst werden.
Zum anderen verfolgen die Kommunen Jülich, Niederzier und Titz das Ziel, mit der gemeinsamen Entwicklung der Flächen als regionalen Standort interessierten Unternehmen die Chance zu bieten, eigene Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionskapazitäten zu schaffen und dabei vom vorhandenen guten Zugang zu qualifiziertem Personal zu profitieren.

Das interkommunale Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ soll sich in zwei deutlich unterscheidbare funktionale Zonen gliedern:
Im Zentrum des insgesamt 52 Hektar großen Geländes soll auf etwa 7 Hektar ein innovativer Kernbereich - das sog. Brainergy Village - entstehen, der als Simulationsfläche und Demonstrationsplattform für das Energiemanagement der Zukunft fungiert. Das Zentralgebäude des Brainergy Village - der Brainergy Hub - soll Laboren, Werkstätten und Büros, Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung, Seminar- und Schulungsräumen sowie Neugründungen und Start-ups Raum bieten.
Zielgruppe für den Kernbereich rund um das Zentralgebäude sind Unternehmen, die in den nächsten zehn Jahren ihr Geschäft ganz oder teilweise in Richtung Energiewende, erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik ausrichten.
Die zweite - deutlich größere - Zone des interkommunalen Gewerbegebietes soll „klassisch“ ausgerichtet und für typische Gewerbeniederlassungen und Produktionsbetriebe bestimmt sein, denen es aber möglich sein soll, von den besonderen Entwicklungen im Kernbereich zu profitieren.

Die Haupt-Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu zu schaffenden Anschluss an die L 241 Merscher Höhe, über das Straßennetz innerhalb des Plangebietes werden dann die Zu- und Abgangsverkehre zu den Gewerbeflächen verteilt.
Die bestehende Zufahrt vom Von-Schöfer-Ring zum ehemaligen Gelände der Sendeanlagen der Deutschen Welle wird aufgegeben, stattdessen wird eine neue Zufahrt weiter westlich projektiert.

Der Grünzug, der das Plangebiet von Nord nach Süd quert nimmt bestehende Vegetationsstrukturen auf und entwickelt sie fort.

3. Planfestsetzungen und Planinhalte

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Für alle GE-Flächen gilt:
Im Gewerbegebiet GE sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet GE können Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Die Abstandsliste ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden auf der Grundlage der beigefügten Gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung der ACCON Köln GmbH vom 26.04.2019 Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 gegliedert und festgesetzt.
Der Nachweis der Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu führen, deren Einhaltung wird durch Auflagen in den Baugenehmigungen abgesichert.
Wird die Einhaltung der berechneten L_{EK} gewährleistet, ist sichergestellt, dass die Geräuschemissionen von den Gewerbegebietsflächen insgesamt nicht zu unzulässigen Immissionspegeln führen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis

22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche[1)]	L_{EK}, tags in dB (A)	L_{EK}, nachts in dB (A)
TF 1.1	58 dB(A)	43 dB(A)
TF 1.2	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 2.1	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2.2	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2.3	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 2.4	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2.5	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 2.6	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 2.7	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2.8	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 3.1	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 3.2	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 3.3	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 3.4	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 3.5	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 3.6	64 dB(A)	47 dB(A)
TF 3.7	62 dB(A)	45 dB(A)
TF 3.8	64 dB(A)	46 dB(A)
TF 3.9	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 3.10	63 dB(A)	47 dB(A)
TF 3.11	61 dB(A)	48 dB(A)
TF 3.12	62 dB(A)	48 dB(A)
TF 4.1	63 dB(A)	46 dB(A)
TF 4.2	63 dB(A)	46 dB(A)
TF 4.3	63 dB(A)	47 dB(A)
TF 4.4	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 4.5	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 4.6	64 dB(A)	48 dB(A)
TF 4.7	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 4.8	66 dB(A)	50 dB(A)

Teilfläche[1)]	L_{EK}, tags in dB (A)	L_{EK}, nachts in dB (A)
(Fortsetzung)		
TF 4.9	65 dB(A)	49 dB(A)

[1)] Bezeichnung der Teilflächen entsprechend den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis F, ausgehend vom Bezugspunkt Ref-Pkt 1 mit den Koordinaten (ETRS89 / UTM32)

Rechtswert: 32314800 Hochwert: 5646300

dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus,tags\ /\ nachts}$
A	13° / 33°	8 dB(A) / 7 dB(A)
B	33° / 63°	10 dB(A) / 10 dB(A)
C	63° / 77°	15 dB(A) / 15 dB(A)
D	77° / 176°	2 dB(A) / 3 dB(A)
E	255° / 297°	10 dB(A) / 11 dB(A)
F	297° / 310°	8 dB(A) / 7 dB(A)
G	310° / 13°	12 dB(A) / 12 dB(A)

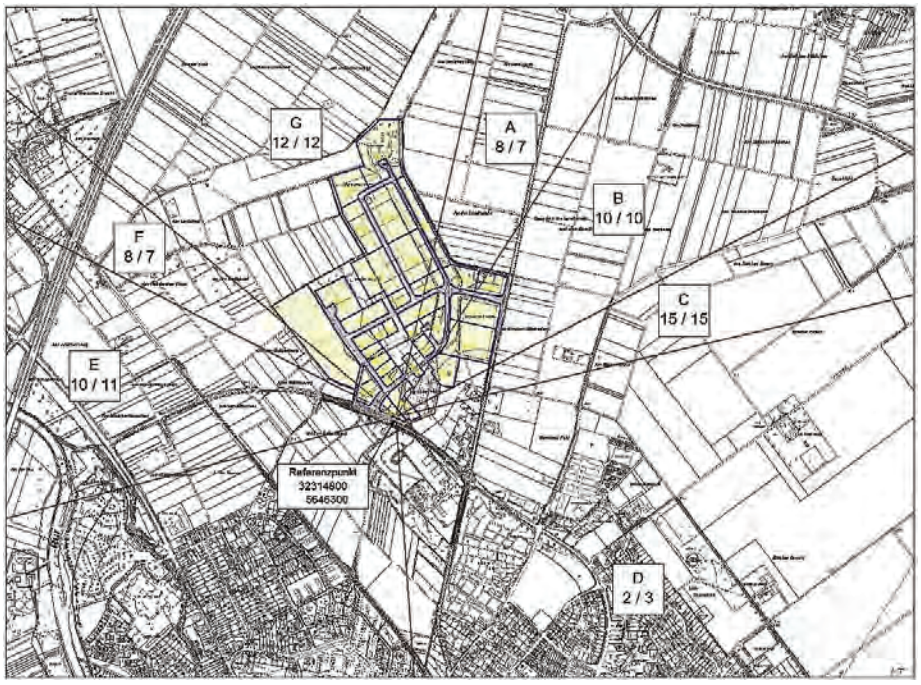


Abb.:
Lage der Sektoren für die Vergabe von Zusatzkontingenten und Zusatzkontingente (tags / nachts)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die vorstehend dargestellte Emissionskontingentierung erfolgt im Wege einer externen Gliederung durch die Inbezugnahme von nicht emissionskontingentierten Ergänzungsgebieten gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann eine Gliederung nach den besonderen Bedürfnissen oder Eigenschaften von Betrieben und Anlagen auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtssetzt eine gebietsinterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO voraus, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist. Als Alternative zu einer gebietsinternen Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO kommt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO in Betracht, bei der neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet zur Verfügung steht, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG, Urteil vom 07. Dezember 2017 – 4 CN 7/16 –, BVerwGE 161, 53-59, Rn. 15).

Vorliegend sieht die Emissionskontingentierung in allen Teilflächen Emissionsbeschränkungen vor. Im Gemeindegebiet stehen jedoch folgende Gewerbegebiete als Ergänzungsgebiete zur Verfügung, in denen keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind:

- Bebauungsplan Jülich Nr. A 24 "Heckfeld III"
- Bebauungsplan Jülich Nr. 43 "Gewerbefläche Heckfeld"

- Bebauungsplan Jülich Nr. 56 "Landstraße"

Nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieben, die auf Grund der Emissionskontingentierung im Plangebiet nicht zulässig sind, stehen diese Ergänzungsgebiete zur Verfügung.

Für alle GE-Flächen gilt folgendes:
Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der nachfolgenden „Jülicher Liste“ (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept von Juli 2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln) nicht zulässig:

Jülicher Liste - Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Kleingeräte
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren

Jülicher Liste - Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Fortsetzung

Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
zentrenrelevante Sortimente, Fortsetzung	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Zulässig sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen - Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeiten steht und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche des

Hauptbetriebes ist und 200 m² nicht überschreitet.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- undnahversorgungsrelevantem Randsortiment bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentren- und nah-versorgungsrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, die überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske oder Trinkhallen).

Im Zulassungsverfahren kann zudem geprüft werden, ob für eine an sich unzulässige Nutzung im Einzelfall nicht im Wege der Befreiung eine interessengerechte Lösung gefunden werden kann, ohne das Planungsziel der Zentrumsentwicklung zu gefährden.

Hintergrund dieser Festsetzungen zum Einzelhandel ist das im Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich formulierte Ziel, Entwicklungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels prioritär innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und an den bestehenden „Nahversorgungsstandorten“ zu ermöglichen, um durch ihre frequenzschaffende Wirkung eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und den langfristigen Erhalt der Besatzstrukturen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) zu erreichen bzw. die von ihnen übernommene Nahversorgungsfunktion aufrechtzuerhalten. Daher sollen über den zentralen Versorgungsbereich hinaus keine zusätzlichen Angebotsstandorte erschlossen werden. Das Einzelhandelskonzept (BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2014) wurde vom Rat der Stadt Jülich am 01. Oktober 2015 beschlossen.
Da das Plangebiet des Bebauungsplanes „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und darüber hinaus auch nicht an die größeren Wohngebiete der Kernstadt fußläufig angebunden ist, werden Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Jülicher Liste ausgeschlossen. Dadurch soll die besondere Versorgungsfunktion der Jülicher Innenstadt als Hauptzentrum gesichert werden.
Darüber hinaus sollen die gewerblichen Bauflächen vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.
Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zuläs-

sig (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich).

Für alle GE-Flächen gilt ferner:
Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
Da Bordelle bzw. bordellartige Betriebe regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinne erzielen, sind sie geeignet, andere Gewerbebetriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen ist, zu verdrängen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Dem Masterplan „Brainergy Park“ folgend soll im Zentrum des Plangebietes auf ca. 7 Hektar das sog. Brainergy Village entstehen.
Daher erfolgt eine Feinsteuerung der Nutzung über eine Unterscheidung in Gewerbegebiet 1 (GE_1) - Brainergy Village und Gewerbegebiet 2 (GE_2) - übrige Flächen.

<u>Gewerbegebiet GE 1 (Brainergy Village)</u>
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur zulässig, wenn es sich dabei um Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen handelt, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien oder von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.

Da der Schwerpunkt der Nutzungen innerhalb des GE_1 dem Masterplan „Brainergy Park“ folgen soll sind entsprechend § 1 (5) BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder Einrichtungen errichtet werden, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien und von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.
- im Sinne des „Brainergy Park“-Gedankens Tankstellen nur zulässig, die Fahrzeuge mit alternativen Kraftstoffen (z.B. Biogas, Wasserstoff, Strom) versorgen.
- Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) BauNVO

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie und/oder Umwelttechnik dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig.

Dem Schwerpunkt der Nutzungen innerhalb des GE_1 dem Masterplan „Brainergy Park“ folgend sind Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, städtebaulichen Fehlentwicklungen und ungesteuerten Strukturveränderungen entgegenzuwirken.
Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt.

<u>Gewerbegebiet GE 2</u>

Im GE 2 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

sind nicht zulässig.

Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, städtebaulichen Fehlentwicklungen und ungesteuerten Strukturveränderungen entgegenzuwirken.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet lediglich das Baufeld auf der zentralen Platzfläche: Da hier das zentrale Gebäude des Brainergy Park entstehen soll, dass die Themenfelder neue Energien, Digitalisierung und Energiewende abbilden soll, wird hier gem. § 17 (2) BauNVO die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Baumassenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet lediglich das Baufeld auf der zentralen Platzfläche: Da hier das zentrale Gebäude des Brainergy-Parks entstehen soll, dass die Themenfelder neue Energien, Digitalisierung und Energiewende abbilden soll und dessen besondere Bedeutung auch in seiner Kubatur Ausdruck finden soll, wird hier keine Baumassenzahl festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Die vertikale Verdichtung der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes wird über die Geschossigkeit geregelt; die Bebauung auf und an der zentralen Platzfläche kann bis zu viergeschossig sein, was zu einer hohen Nutzungsvielfalt im Vergleich zur beanspruchten Fläche führt und das Plangebiet für Betriebe aus dem Bereich Forschung und Entwicklung interessant macht. Dem gegenüber stehen die „klassischen“ Gewerbeflächen, die mit ihrem Schwerpunkt „Produktion“ einen höheren Flächenbedarf bei einer geringeren Geschossigkeit beanspruchen; hier werden ein bis maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen.

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Die Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen

sich auf Normalhöhennull (NHN). Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, sonstige Aufbauten und /oder Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Die Staffelung der Höhen von ca. 12 m über Gelände bis maximal ca. 20 m über Gelände reagiert nicht nur auf die Geschossigkeit (z.B. zentrales Baufeld viergeschossig - maximale Gebäudehöhe 126 m ü. NHN) sondern auch auf den erhöhten Bedarf an Raumvolumen beim „klassischen“ produzierenden Gewerbe (z.B. eingeschossige Bauweise - maximale Gebäudehöhe 122 m ü. NHN).

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert. Sie halten prinzipiell einen Abstand von 5,00 m zu angrenzenden Grünflächen bzw. Versickerungsmulden ein; zur L 241 wird ein Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgeschrieben.

3.1.4 Verkehr

Die zur verkehrlichen Aufschließung des Gewerbestandortes erforderlichen Erschließungsstraßen werden durchgehend mit einer Kronenbreite von 12,50 m als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Kronenbreite beinhaltet einen einseitig geführten kombinierten Rad- und Gehweg mit den erforderlichen Trennstreifen und Banketten.

Alle von den Haupterschließungsstraßen abgehenden Stichstraßen verfügen über LKW-gerechte Wendeanlagen.

Die die zentrale Bebauung umgebende Platzfläche wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Zur Sicherung des zentralen Ver- und Entsorgungskorridors und - im Bereich der zentralen Bebauung - zur dauerhaften Sicherung einer Durchfahrtmöglichkeit wird das zentrale Baufenster sowie die Platzfläche mit der Signatur „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belas-

tende Flächen“ überlagert.
Die Durchfahrt im Bereich des zentralen Baukörpers des Brainergy Village muss in einer lichten Breite von mindestens 4,05 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,75 m hergestellt werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über neuanzulegende Einmündungen an die L 241, Merscher Höhe sowie an den Von-Schöfer-Ring.
Mit der Kennzeichnung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird klargestellt, dass sowohl die unmittelbar an den Von-Schöfer-Ring bzw. die L 241 / Merscher Höhe angrenzenden Flächen als auch die Flächen, die unmittelbar an die Erschließungsstraßen im Einmündungsbereich zu v.g. Straßen angrenzen, keine eigene Ein- bzw. Ausfahrt zu diesen Straßen erhalten dürfen.

Ferner wird zum Anschluss an Verkehrsflächen festgelegt, dass Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche in maximal 12 m Breite je Zufahrt zulässig sind. In begründeten Ausnahmenfällen sind getrennte Zu- und Ausfahrten in jeweils maximal 8 m Breite zulässig.
Da die Erschließungsstraßen im Plangebiet beidseitig in eine Versickerungsmulde entwässern, die parallel zum Straßenverlauf vorgesehen ist, muss eine Unterbrechung dieser Entwässerungsanlage durch Zu- und Ausfahrten und damit Einschränkung ihrer Kapazität minimiert werden (vgl. auch 3.1.5, Niederschlagswasserbeseitigung bzw. das Entwässerungskonzept im Anhang zu dieser Begründung).

Die verkehrliche Erschließung ist im Folgenden unter Punkt 4.1 ausführlich beschrieben.

3.1.5 Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen

Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Bei der Projektierung der Versorgungsanlagen ist der erforderliche Löschwasserbedarf (3.200 l/min / 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden) zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Erschließungsstraßen ist vorgesehen, beiderseits jeweils 3,0 m breite Versickerungsmulden zur Aufnahme der Straßenoberflächenwässer auszubilden. Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Im GE_1 „Brainergy Village“ kommt der zentralen Platzfläche und ihrer Bebauung - wie im „Masterplan“ beschrieben, eine besondere Gestaltung zu. Grundsätzlich ist auch hier die Versickerung des Niederschlagswassers, ggf. unter Einbeziehung der angrenzenden Wasserfläche / der angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Da die Ausgestaltung und Anordnung entwurfsabhängig ist (insbesondere hinsichtlich Größe und Eigenschaft der zu berücksichtigenden Flächen) wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Ggf. erforderliche Regelungen oder Genehmigungen sind bei Vorliegen einer konkreten Planung zu treffen bzw. einzuholen.

Innerhalb der privaten Flächen sind darüber hinaus unter Berücksichtigung des maximalen Versiegelungsgrades ebenfalls Versickerungseinrichtungen anzulegen und vom Eigentümer zu unterhalten. Da die Ausgestaltung und Anordnung entwurfsabhängig ist (insbesondere hinsichtlich Größe und Eigenschaft der zu berücksichtigenden Flächen) wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, das Entwässerungskonzept ist im Anhang beigefügt.

3.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden entlang der Plangrenze (ausgenommen der Grenzen zu den Photovoltaikflächen sowie der Plangrenze zur L 241) Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen überlagert.

Parallel zu den internen Erschließungsstraßen werden ebenfalls auf einer Breite von 3,00 m Grünflächen festgesetzt, in denen die Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung angeordnet werden.
Ferner wird das Plangebiet von einer Grünfläche gequert, die die erhaltenswerten Grünstrukturen im Plangebiet aufgreift und diese schützt und entwickelt.
Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes (Teil B) werden folgende Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

Erhaltungsmaßnahme

Die das Plangebiet querende Grünstruktur, die die bestehenden Feldgehölze bzw. die Obstwiese umfasst, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt; die bestehende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.
Ferner sind die Bereiche innerhalb dieser gekennzeichneten Maßnahmenflächen, die nicht mit Feldgehölzen bzw. der Obstwiese bestanden sind, durch entsprechende Pflanzmaßnahmen als Feldgehölz zu entwickeln.
Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
bzw. bei feuchten Standorten (z.B. in Verbindung mit der zentralen Wasserfläche):
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Moor-Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Espe (Populus tremula), Stiel-Eiche (Quercus robur), Bruch-Weide (Salix fragilis), Sal-Weide (Salix caprea)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sal-Weide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare)
bzw. bei feuchten Standorten (z.B. in Verbindung mit der zentralen Wasserfläche):
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus

europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.
Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Begrünungsmaßnahme

Entlang der Grenzen des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Hier ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine freiwachsende Feldhecke anzulegen.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sal-Weide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.
Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Wie im Umweltbericht (Teil B) dargestellt, ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Biotoppunktedefizit von 448.326 Biotoppunkten.
Dieses Defizit kann nicht allein durch projektintegrierte Maßnahmen kompensiert werden. Es ist beabsichtigt, das Biotoppunktedefizit durch den Kauf von Ökopunkten zu decken. Die notwendigen Ökopunkte können von RWE Power in Kooperation mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erworben werben. Der finale Vertragsentwurf wird derzeit abgestimmt.

3.1.7 Wasserfläche

Als Element der Freiraumgestaltung wird eine Wasserfläche, angrenzend an die zentrale Platzfläche und als Übergang zum zentralen Grünzug, festgesetzt. Sowohl die Ausgestaltung als auch eine mögliche zusätzliche Funktion (z.B. als Retentionsraum) sind entwurfsabhängig; ggf. erforderliche Regelungen oder Genehmigungen sind bei Vorliegen einer konkreten Planung einzuholen.

3.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes (Teil B) sind hinsichtlich dem Schutzgut „Tiere“ folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden bzw. zu reduzieren:

<u>Vermeidungsmaßnahme 1 (baubedingt)</u>
Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Vermeidungsmaßnahme 2 (baubedingt)

Abbruchmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Abbrüche sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass für Gebäudebrüter der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie eintritt.

Vermeidungsmaßnahme 3 (baubedingt)

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen, Vergrämung) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Maßnahme gilt für Gehölz- wie auch Offenlandlebensräume (z. B. Acker- und Wiesenflächen) und Gebäude, da der Vorhabenbereich auch Vorkommen von bodenbrütenden Offenlandarten und Gebäudebrütern aufweist.

Vermeidungsmaßnahme 4 (baubedingt)

Vor allem bei der Inanspruchnahme von flächigen Gehölzbeständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Spalt- und Höhlenbäume gefällt werden müssen, die für kleinere Höhlenbrüter, Fledermäuse oder die Haselmaus auch potenzielle Bruthöhlen bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszukartieren. Die Fällung muss nach der ersten Starkfrostperiode geschehen, da eine Eignung als Winterquartier aufgrund der geringen Mächtigkeit der Höhlenbäume auszuschließen ist. Dementsprechend sollte die Fällung von Spalt- und Höhlenbäumen nur im Zeitraum 1. bis 31. Januar durchgeführt werden. Ist es aus Gründen des Baufortschritts nicht möglich, diesen Zeitraum einzuhalten, kann eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums nur erfolgen, wenn die Spalten und Höhlen der beanspruchten Bäume durch einen Fachmann auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten sowie auf Vorkommen von Fledermäusen oder Haselmaus kontrolliert und bei Nichtbesatz freigegeben werden.

Vermeidungsmaßnahme 5 (baubedingt)

Bei einer Inanspruchnahme von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich genutzte Quartiere von Fledermausarten zerstört werden. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, kann die Inanspruchnahme nur erfolgen, wenn die Gebäude durch einen Fachmann auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen kontrolliert und bei Nichtbesatz freigegeben werden.

Vermeidungsmaßnahme 6 (baubedingt)

Der Gehölzstreifen im Süden des Untersuchungsgebietes (am Von-Schöfer-Ring) stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren, werden dort artspezifische Neströhren installiert und in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Besiedelte Nisthilfen werden verschlossen und in einen geeigneten Standort im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches umgesiedelt. Der Umsiedlungsort sowie die Dauer der Umsiedlungsmaßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme 7 (baubedingt)

Um eine Störung von Vogel- und Fledermausarten sowie der Haselmaus zu verhindern, sollten unnötige Schallemissionen vermieden werden. Dazu sind moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während der Bauzeit ist zu unterlassen, um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten sowie jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle (v. a. in den Wintermonaten) sollte von oben herab erfolgen und somit nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

Vermeidungsmaßnahme 8 (anlagebedingt)

Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es beim großflächigen Einsatz von Glas an Gebäuden zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten kommen. Nicht nur die planungsrelevanten Arten könnten betroffen sein, sondern auch alle im Untersuchungsgebiet auftretenden nicht planungsrelevanten Vogelarten. Um zu vermeiden, dass sich das Tötungsrisiko von vielen im Untersuchungsgebiet auftretenden Vogelarten signifikant erhöht, wodurch ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten könnte, müssen für Vogelarten „gefährliche“ Glasflächen entsprechend optisch kenntlich gemacht werden. Dazu bestehen verschiedene Möglichkeiten,

die in Leitfäden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (SCHMID et al. 2008) und des Naturschutzbundes Deutschland (VON LINDEINER et al. 2010) sowie in einer aktuellen Arbeit von HAUPT (2011) übersichtlich zusammengestellt werden. Glastypen mit geprüft geringer Kollisionswahrscheinlichkeit und somit hoher Wirksamkeit (Kategorie A, hochwirksam - „Vogelschutzglas“ nach ONR 191040), die hier verwendet werden sollten, werden in einer Broschüre der Wiener Bundesanwaltschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2012) dargestellt.

Die Festsetzung wird daher wie folgt gefasst: „*Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z. B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind. Bei Verwendung großer Glasflächen ist vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept vorzulegen, welches dem jeweiligen Stand der Technik hinsichtlich Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz entspricht. UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.*“

<u>Vermeidungsmaßnahme 9 (betriebsbedingt)</u>

Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während des späteren Betriebes ist zu vermeiden, um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten, jagende Fledermausarten sowie im direkten Umfeld auftretende Individuen der Haselmaus möglichst wenig zu stören. Die Beleuchtung von Gebäuden sollte von oben herab erfolgen und somit möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

Eine über das übliche Lebensrisiko hinausgehende Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Individuen sowie erhebliche Störungen von Arten werden im Rahmen der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verhindert. Für einige Vogelarten, die Haselmaus sowie für Fledermäuse kann es vorhabenbedingt aber zudem zum Verlust von (z. T. potenziellen) Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten kommen. Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Projekt sind deshalb auch die folgenden funktionserhaltenden Maßnahmen von Bedeutung:

Ausgleichsmaßnahme 1

Kompensation des Verlustes von Spalt- und Höhlenbäumen: Die Lage und Anzahl von Spalt- und Höhlenbäumen wird vor der Beanspruchung der Gehölzbestände kartiert. Auf Grundlage dieser Quantifizierung ist der Kompensationsbedarf durch künstliche Fledermauskästen festzulegen. Da keine Quartiernutzung der Spalt- und Höhlenbäume durch Fledermäuse festgestellt werden konnte, wird eine Kompensation im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarerem Spalt/ nutzbarer Höhle 2 Fledermauskästen) als ausreichend erachtet.

Ausgleichsmaßnahme 2

Kompensation des Lebensraumverlustes der Haselmaus: Sollte eine Inanspruchnahme des Gehölzstreifens im Süden des Untersuchungsgebiets (am Von-Schöfer-Ring) erforderlich werden, sind für die Haselmaus Maßnahmen notwendig: Wird dieser Gehölzbestand vollständig beansprucht, sind im gleichen Umfang mindestens gleichwertige Lebensräume für die Haselmaus anzulegen. Um eine langfristig überlebensfähige Teilpopulation etablieren zu können, müssen die anzulegenden Gehölzflächen für die Haselmaus direkt an bestehende flächige oder lineare Gehölzbestände angeschlossen werden. Bei der Gestaltung der Gehölzflächen für die Haselmaus sind die Vorgaben des MKULNV (2013) zu beachten.

Ausgleichsmaßnahme 3

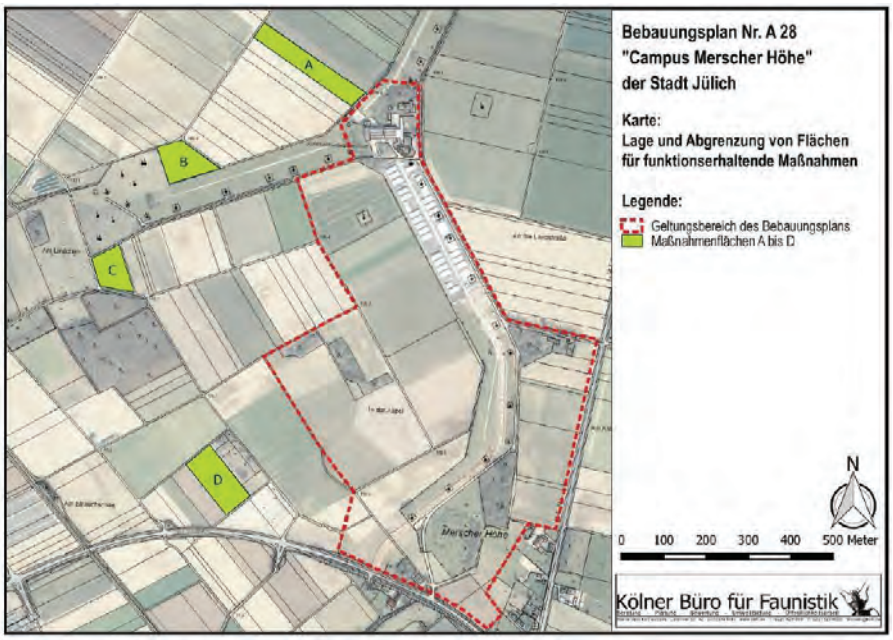
Kompensation des Lebensraumverlustes von Feldlerche, Mäusebussard, Nachtigall, Schwarzkehlchen und Waldohreule: Wird der Vorhabenbereich vollständig beansprucht, ist mit dem Verlust von 6 Revieren der Feldlerche, 2 Revieren des Mäusebussards, 1-2 Revieren der Nachtigall, 2 Revieren des Schwarzkehlchens und einem Waldohreulen-Revier zu rechnen. Um für die Revierpaare neue Lebensräume herzustellen, sind nach Vorgaben des MKULNV (2013) Offenlandbereiche aufzuwerten (Brutplätze und Nahrungshabitate von Feldlerche und Schwarzkehlchen, Nahrungsräume von Mäusebussard und Waldohreule), Gebüsch- oder Heckenstrukturen anzulegen (Nachtigall) und künstliche Nester zu installieren (Waldohreule). Hierbei sind verschiedene Maßnahmen möglich und kombinierbar, die den Vorgaben des MKULNV (2013) entnommen werden können.

Im westlichen Umfeld des Vorhabenbereichs stehen 4 Teilflächen (Maßnahmenflächen A bis D) zur Verfügung, auf denen die flächigen Maßnahmen für Bluthänfling, Feldler-

che, Mäusebussard, Nachtigall, Schwarzkehlchen, Star und Waldohreule sowie die Haselmaus umgesetzt werden können.

Die Maßnahmen stellen sich gemäß der Beschreibung in der Artenschutzprüfung wie folgt dar:

Fläche	Maßnahmenbeschreibung
A, B	Aufwertung der Feldflur durch Einbringung von Blüh oder Brachestreifen bzw. -flächen: Durch die Maßnahme kann die Brutdichte von Feldlerche und Schwarzkehlchen deutlich erhöht werden und die Eignung als Nahrungsraum für Bluthänfling, Mäusebussard, Star und Waldohreule verbessert werden (vgl. MKULNV 2013).
C, D	Aufwertung der Feldflur durch Einbringung von Blüh oder Brachestreifen bzw. -flächen: Durch die Maßnahme kann die Brutdichte von Feldlerche und Schwarzkehlchen deutlich erhöht werden und die Eignung als Nahrungsraum für Bluthänfling, Mäusebussard, Star und Waldohreule verbessert werden (vgl. MKULNV 2013).
	Anlage von dichten freiwachsenden Hecken oder Gebüschbeständen: Durch die Maßnahme werden Reproduktions- und Nahrungshabitate für Bluthänfling, Nachtigall und die Haselmaus geschaffen (vgl. MKULNV 2013).



Ausgleichsmaßnahme 4

Neben diesen hier dargestellten flächigen Maßnahmen werden für die Waldohreule, die auf das Vorhandensein von Horsten anderer Vögel als Brutplatz angewiesen ist (vgl. BAUER et al. 2005a), im Umfeld des Vorhabenbereiches an geeigneten Bäumen künstliche Nester installiert. Diese punktuelle Maßnahme erfolgt, nachdem entsprechende Standorte im Gelände auskartiert wurden. Zur Kompensation des Brutplatzes werden an 5 geeigneten Bäumen künstliche Nester angebracht. Auch für den Star erfolgt eine 5-fache Kompensation: Für die 2 betroffenen Brutpaare werden insgesamt 10 artspezifische Nisthilfen installiert.

3.1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ in Jülich (ACCON Köln GmbH, 26.04.2019) wurde festgehalten, dass durch die Straßenverkehrsgeräuscheinwirkungen und die mögliche Belastung durch die Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von mindestens 68 dB(A) entstehen können. An den Baugrenzen entlang des von-Schöfer-Ringes und der L 241 sowie an den Zufahrtstraßen in das Plangebiet wurden sogar maßgebliche Außenlärmpegel oberhalb von 70 dB(A) ermittelt.

Es werden demnach zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse Maßnahmen zum passiven Schallschutz (hier: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4101-1) erforderlich, wobei für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich IV, entlang der L 241 und des von-Schöfer-Rings sowie an den Zufahrtstraße der Lärmpegelbereich V anzusetzen ist.

Der Übergang zwischen Lärmpegelbereich IV und V ist in der Planzeichnung dargestellt, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

3.1.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und Beleuchtungen verfolgt die Stadt Jülich das Ziel gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine Beeinträchtigung der

örtlichen Fauna sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden.

Werbeanlagen, Beleuchtungen

- Entlang der L 241 „Merscher Höhe“ und dem „Von-Schöfer-Ring“ dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten (vgl. auch 3.1.2).
- Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
- Beleuchtungen sind zur L 241 „Merscher Höhe“ hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- Um die Beeinträchtigung der örtlichen Fauna gering zu halten hat die Beleuchtung von Gebäuden von oben herab zu erfolgen und möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abzustrahlen.

3.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

3.2.1 Erft-Verband

In der Nähe des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 100140. Die Lage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors zur Grundwassermessstelle eine Baumaßnahme projektiert sein ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit der zuständigen Ansprechpartnerin des Erft-Verbandes, Frau Lenkenhoff, Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.: 0 22 71 / 88 12 94, Mail: petra.lenkenhoff@erftverband.de Kontakt aufzunehmen.

3.2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Die Sichtfelder im Bereich der Anbindung an die Landesstraße werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Sichtfelder sind gem. Richtlinie für die Anlage von Landstraßen - RAL - Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten.

3.3 Hinweise

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise abgegeben:

3.3.1 Kreis Düren - Brandschutz

Im Rahmen der konkreten Projektierung der Versorgungsanlagen ist zu beachten, dass eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen ist.

Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein.

Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.

3.3.2 Geologischer Dienst NRW

- Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Die Planfläche wird in nordwest-südöstlichem Verlauf von dem Stetternicher Sprung gequert.

  Dieser markiert den stratigraphischen Grenzverlauf zwischen der quartärzeitlichen Jüngeren Hauptterrasse und dem tertiärzeitlichem Reuver-, Rotton- und Hauptkies (Obere Grundwasserleiter). Auch die staunassen Lößlehmböden folgen diesem Grenzverlauf, die stellenweise kolluvial ausgeprägt sein können.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone **3** mit der Untergrundklasse **S** i.V. mit DIN 4149 (2005).

3.3.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW

- Sollte die bestehende Zufahrt zur L 241 als Baustellenzufahrt genutzt werden sei darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine gebührenpflichtige Sondernutzung handelt, deren Erlaubnis - mit Auflagen - vom Landesbetrieb ausgesprochen wird. Maßgeblich sind die Bauzeit und die Frequentierung der Zufahrt.
- Für Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen ist § 28 (1) StrWG NRW i.V.m. § 25 (1) StrWG NRW anzuwenden.
- Zur Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen sei auf die Regelungen des § 27 StrWG NRW verwiesen.

3.3.4 Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind.

Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen.
Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

3.3.5 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, 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.

3.3.6 Allgemein

Die in den Bebauungsplanunterlagen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, Zimmer 301 (III. Obergeschoss im Nebengebäude Kartäuserstraße) eingesehen werden.

4. Umsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch den Von-Schöfer-Ring (Nordumgehung von Jülich) und im Osten durch die L 241 Merscher Höhe begrenzt. Derzeit ist das Plangebiet über bestehende Verkehrsanbindungen im Süden (Von-Schöfer-Ring) und im Osten über die L 241 Merscher Höhe erreichbar. Diese Verkehrsanbindungen dienten der Zufahrt zur ehemaligen Sendeanlage sowie zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der Anlage.
Hinsichtlich der Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind diese vorhandenen Anschlusspunkte aufgrund der künftig erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie des unzureichenden Ausbaustandards nicht nutzbar.
Aufbauend auf den Ergebnissen planungsvorbereitender Studien wurde die innere Erschließung des Plangebietes mit einer vom Von-Schöfer-Ring im Süden ausgehenden Haupterschließungsstraße bis zur Plangebietsgrenze im Norden festgesetzt. Diese Straße bildet das Rückgrat der Erschließung, von der aus mit nach Westen ausgerich-

teten Ring- bzw. Stichstraßen die festgesetzten Baufelder erreicht werden. Mit der Anbindung an die L 241 Merscher Höhe im Osten wird der Anschluss an die Bundesautobahn Aachen-Düsseldorf A 44 ermöglicht. Die Autobahnanschlussstelle Jülich Ost ist über die Zubringerstraßen L 241 und B 55 nach ca. 2,5 km zu erreichen.
Die Knotenpunkte Von-Schöfer-Ring und L 241 Merscher Höhe erhalten eine Lichtsignalanlage und werden gemäß den Richtlinien jeweils mit Linksabbiegestreifen im Zuge der übergeordneten Verkehrsfläche verkehrsgerecht ausgebildet. Die hierzu erforderlichen Flächen sind mit der Festsetzung Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten.
Die für die Ausbildung der Knotenpunkte erforderlichen detailierten Entwürfe gemäß „Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau“ (RE) werden parallel zum weiteren Verfahren der zuständigen Regionalniederlassung Ville-Eifel des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Genehmigung vorgelegt.

Das eigentliche Plangebiet ist durch eine nahezu tischebene Topografie geprägt. Lediglich der im Süden des Plangebietes tangential vorbeiführende Von-Schöfer-Ring fällt in westlicher Richtung stark ab. Zur Überwindung dieser Höhendifferenz zwischen der vorhandenen Straße und dem höher liegenden Plangebiet muss die Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 100 m in das Urgelände einschneiden. Die hieraus resultierenden Einschnittsböschungen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die Linienführung (Grund- und Aufriss) der Erschließungsstraßen im Plangebiet wird durch die vorbeschriebene topografische Besonderheit bestimmt. Insbesondere wird hierdurch das gemäß Richtlinie geforderte Straßengefälle von Δs >0,5 % durchgehend deutlich unterschritten. Zum Entwurfsprinzip gehört jedoch der vollständige Verzicht auf Randeinfassungen mit Entwässerungseinrichtungen (Bordrinnen/Straßenabläufe), sodass die Ableitung der Straßenoberflächenwässer generell über die Querneigung der Straße in die seitlich angrenzenden Bankette und Versickerungsmulden erfolgt. Die Unterschreitung des Straßenlängsgefälles hat somit keine negative Auswirkung auf die Funktionalität der geplanten Straßen.
Alle Erschließungsstraßen sind mit einer durchgehenden Kronenbreite von 12,50 m festgesetzt, zur Straßenentwässerung sind beiderseits der Erschließungsstraßen je 3,0

m breite Versickerungsmulden festgesetzt.

Die Querschnittsaufteilung der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist dabei wie folgt festgelegt:

Bankett einseitig	=	1,50 m
Richtungsfahrstreifen je 3,25 m	=	6,50 m
Trennstreifen	=	1,50 m
kombinierter Rad- und Gehweg, einseitig	=	2,50 m
Bankett Rad-Gehweg	=	0,50 m
Kronenbreite	=	12,50 m

Innerhalb der erforderlichen Grundstückszufahrten werden die beiderseits der Erschließungsstraßen verlaufenden Versickerungsmulden verrohrt, damit eine durchgehende Vernetzung der Entwässerungsanlagen aufrecht erhalten wird. Zur Vermeidung einer überdimensionierten Überlagerung der Versickerungsmulden ist für das einzelne Betriebsgrundstück eine Zu- und Ausfahrt zur Erschließungsstraße von maximal 12 m Breite festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen sind getrennte Zu- und Ausfahrten in Abhängigkeit von der Ausdehnung des Betriebsgrundstückes in jeweils maximal 8 m Breite zulässig.

Grundstückszu- und -ausfahrten zur L 241 Merscher Höhe bzw. zum Von-Schöfer-Ring sind grundsätzlich nicht zulässig; die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich über die inneren Erschließungsstraßen.

Die zentrale Platzfläche wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Damit ist eine Befahrbarkeit grundsätzlich möglich, der Fußgänger hat auf dieser Fläche allerdings Vorrang.

Die genaue Ausgestaltung dieser Fläche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit der zentralen Bebauung und der den Platz umschließenden Bebauung.

Zur Sicherung des zentralen Ver- und Entsorgungskorridors und - im Bereich der zentralen Bebauung - zur dauerhaften Sicherung einer Durchfahrtmöglichkeit wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen; die Durchfahrt muss in einer lichten Breite von mindestens 4,05 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,75 m (Lkw zuzüglich Bewegungsspielraum und seitlichem Sicherheitsraum) hergestellt werden.

Die Anbindung an das örtliche Rad- und Fußwegenetz ist über die entlang der L 241 Merscher Höhe und entlang des Von-Schöfer-Rings vorhandenen einseitigen Rad- und Fußwege gewährleistet. Damit ist die Verbindung zur angrenzenden Fachhochschule und zur Stadtmitte von Jülich gesichert.

Im Zuge der Entwicklung der Gewerbeansiedlungen wird zu prüfen sein, inwieweit Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs zu integrieren sind.

4.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine wasserwirtschaftliche Beurteilung zur Beseitigung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des Landeswassergesetzes durchgeführt. Ein wesentlicher Aspekt der Umweltvorsorge ist, auch wenn kein Schutzgebiet betroffen ist, der Schutz des Grundwassers. Nach der Baugrund- und hydrogeologischen Erkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen ist hinsichtlich des Grundwasserstandes von einem Flurabstand von mindestens 25m auszugehen.
Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über beiderseits der Erschließungsstraßen angeordnete jeweils 3,0 m breite Versickerungsmulden in den Untergrund eingeleitet.
Innerhalb des Aufweitungsbereiches der L 241, Merscher Höhe werden die anfallenden Straßenoberflächenwässer an der Straßenostseite in die angrenzende Feldflur geleitet und an der Straßenwestseite in eine, entsprechend der Fahrbahnaufweitung zu verlegende, Rasenmulde eingeleitet. Entlang des Von-Schöfer-Ringes erfolgt die Ableitung der Straßenwässer über die beidseitig vorhandenen Straßenseitengräben.
Innerhalb der privaten Flächen sind unter Berücksichtigung von Art und Umfang der projektierten Versiegelung ebenfalls Versickerungseinrichtungen anzulegen und vom Eigentümer zu unterhalten.
Mit den beschriebenen Maßnahmen kann aus ökologischer, wasserwirtschaftlicher und technischer Sicht das gesetzte Ziel erreicht werden, die sinnvolle Ableitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf nah am Ort des Anfalls zu ermöglichen.
Das Entwässerungskonzept unter Einbeziehung der Baugrund- und hydrogeologischen

Erkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, liegt dieser Begründung im Anhang bei.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Trink-, Strom- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch regionale Versorger sichergestellt.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits zur Ver- und Entsorgung einer temporären Flüchtlingsunterkunft ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen innerhalb der seinerzeit festgeschriebenen Trasse der geplanten Haupterschließungstrasse verlegt. Entsprechend des Planeintrages wurde ebenfalls eine Schmutzwassersammelleitung DN 315 PVC-U als Freigefälleleitung bis zu einer Abwasserhebeanlage realisiert. Die für diese Anlage erforderliche Betriebsfläche unmittelbar östlich an der künftigen Haupterschließungsstraße ist mittels Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB gesichert.
Mit der Verlegung einer redundanten Abwasserdruckleitung ab der Abwasserhebeanlage mit Ableitung über den 'Von-Schöfer-Ring' und die L 241, Neusser Straße wurde der Anschluss an das städtische Mischwassersystem bereits hergestellt.
Die Ableitung der zukünftig anfallenden gewerblichen Schmutzabwässer ist über das vorbeschriebene Leitungsnetz gewährleistet. Aufgrund der Tiefenlage des Freigefällekanals ist die notwendige Erweiterung der Schmutzwassersammelleitungen innerhalb der weiteren Erschließungsstraßen problemlos möglich.
Für darüber hinausgehende Abwassermengen, z.B. für die Entsorgung von verschmutzten Niederschlagsabflüssen von privaten Bauflächen, ist die Einleitmenge begrenzt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind diese Vorgaben unter Einbeziehung des Tiefbauamtes der Stadt Jülich abzustimmen.

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

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Das Kölner Büro für Faunistik hat mit Datum vom Mai 2019 den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche führen wird, da mit der geplanten Bebauung und den zugehörigen Verkehrsflächen die Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden und Fläche einher geht.

Für die vorhandenen Feldgehölze bzw. die Obstwiese im Plangebiet werden daher Erhaltungsmaßnahmen vorgeschrieben, ferner werden zusätzliche Entwicklungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt (siehe auch 3.1.6: Grünordnerische Festsetzungen).

Wie im Umweltbericht (Teil B) dargestellt ergibt sich trotz der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Biotoppunktedefizit von 448.326 Biotoppunkten.

Dieses Defizit kann nicht allein durch projektintegrierte Maßnahmen kompensiert werden. Es ist beabsichtigt, das Biotoppunktedefizit durch den Kauf von Ökopunkten zu decken. Die notwendigen Ökopunkte können von RWE Power in Kooperation mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erworben werden. Der finale Vertragsentwurf wird derzeit abgestimmt.

Die potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Freiflächen sowie die Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des Verlusts der Freiflächen stehen in einer funktionalen Beziehung zueinander. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Für die Schutzgüter Menschen, Landschaft sowie kulturelles Erbe werden ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

5.2 Artenschutzprüfung

Die Wirkungen auf Tiere wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung, die ebenfalls durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt wurde (Stand: März 2019), dokumentiert.

Die Artenschutzprüfung ist dem Umweltbericht beigefügt.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von direkten Gefährdungen, Lebensraumverluste

und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten werden sowohl bau-, anlagen- und betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen (siehe 3.1.8: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und im Bebauungsplan unter Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen auch so festgesetzt.

5.3 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden auf der Grundlage der beigefügten Gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung der ACCON Köln GmbH vom 26.04.2019 Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 gegliedert und festgesetzt, ferner werden Anforderungen an den passiven Schallschutz definiert (siehe hierzu Pkt. 3.1.1, Art der baulichen Nutzung und Pkt. 3.1.9, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche).

5.4 Bodenschutz / Altlasten

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

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

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

Informationen über Altablagerungen oder Altstandorte liegen nicht vor.

5.5 Kampfmittel

In seiner Stellungnahme vom 15.02.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass „*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen* (…) *Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe* (liefern). *Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage)*.“
Es wird eine Überprüfung auf Kampfmittel insbesondere für die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewiesene Bereiche innerhalb des Plangebietes stattfinden.
Eine Besonderheit stellt dabei der Bereich um eine ehemalige Stellung des zweiten Weltkrieges dar; hier konnte aufgrund der zu erwartenden Belastung durch Kampfmittel die archäologische Prospektion (vgl. 5.6) noch nicht durchgeführt werden. Die Fläche wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Ein Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen (vgl. 3.3).

5.6 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 24.07.2018 teilt das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit, „*dass die verbliebenen Bauten der ehemaligen Rundfunksendestelle Jülich in ihrem heutigen, veränderten Zustand* (…) *nicht mehr als denkmalwert anzusehen sind*.“
Weitere Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In seiner Stellungnahme vom 07.12.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB verwies das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmalen (vorgeschichtliche Zeit, Römerzeit, Beginn 17. Jahrhundert und Zweiter Weltkrieg). Zur Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit der bodendenkmalpflegerischen Belange wurde eine qualifizierte archäologische Prospektion vorgeschlagen.
Diese wurde von der archäologischen Fachfirma Archaeonet, Bonn, durchgeführt. Der Abschlussbericht mit Datum von März 2019 ist dieser Begründung beigefügt.
Als Ergebnis wurde festgehalten, dass *„konkrete Hinweise auf (spät-)bronzezeitliche Siedlungsspuren fehlten, vielmehr scheint nach den ausschnitthaften Ergebnissen der qualifizierten Prospektion die Hauptbesiedlungsphase in der Eisenzeit zu liegen. Ins-*

gesamt spricht das Keramikmaterial tendenziell für eine Belegung in der frühen bis mittleren Eisenzeit. Dass die Merscher Höhe noch in der späten Eisenzeit als Siedlungsraum genutzt wurde, belegte eine isolierte Grube mit spätlatènezeitlichen Funden. Für die häufig anzutreffende Überprägung durch (früh-)römische Nutzung ließen sich abgesehen von einem römischen, vermeintlichen Flurgraben nur unspezifische Verdachtsflächen anführen.“

Die auf Grund der zu erwarteten Belastung durch Kampfmittel noch nicht untersuchte Fläche im Bereich einer ehemalige Stellung des zweiten Weltkrieges wird nach Durchführung der Kampfmittelüberprüfung nachträglich auf mögliche archäologischer Bodenfunde und Befunde untersucht.

Im Vorfeld der Erschließung werden daher in Begleitung/Absprache mit dem LVR weiterführende archäologische Untersuchungen durchgeführt.

Ein Hinweis auf den Umgang mit archäologischer Bodenfunde und Befunde, die im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen auftreten können, wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen (vgl. 3.3).

6 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A28 „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ umfasst eine Fläche von ca. 48,9 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Fläche (ca.)**	**%**
Gewerbegebiet (GE)	350.000,00 m²	71,6
Straßenverkehrsfläche	57.800,00 m²	11,8
Versickerungsgraben / öffentliche Grünfläche	18.400,00 m²	3,8
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20.400,00 m²	4,2
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38.900,00 m²	7,9
Wasserfläche	3.500 m²	0,7
Gesamtfläche	**489.000,00 m²**	**100 %**

Quellen

- Masterplan Dokumentation Brainergy-Park Jülich GmbH vom 15.10.2018

- Abschlussbericht Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ von Januar 2019

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 18. Änderung Interkommunaler Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) "Merscher Höhe", Stadt Jülich, Gemeinde Niederzier und Gemeinde Titz, bekannt gemachte Fassung, Oktober 2016

- Flächennutzungsplan der Stadt Jülich sowie
- Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A 28 „Gewerbefläche Campus Merscher Höhe",
- Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung „Bauflächenrücknahme im Norden der Kernstadt zu Gunsten des interkommunalen Gewerbegebietes Campus Merscher Höhe"
- Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung „Bauflächenrücknahme im Süden der Kernstadt zu Gunsten des interkommunalen Gewerbegebietes Campus Merscher Höhe "
- 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Titz, Ortsteil Titz

- Entwurf Bebauungsplan Nr. A 27 „Photovoltaik Merscher Höhe“
- Bebauungsplan Nr. A 42 " Windkraftzone 5 nördl. Broich“
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan A 38 "Schneidersstraße"

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2014

- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A 28 „Campus Merscher Höhe“ vom 15.02.2018

- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Gutachterliche Stellungnahme gem. § 22 (3) Denkmalschutzgesetz zum Denkmalwert gemäß § 2 (1) DSchG Nordrhein-Westfalen vom 24.07.2018
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 07.12.2017