



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. A 46 ‚Königskamp IV‘

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 16. März 2020



INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

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

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. Inhalte des Bebauungsplanes

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Stellplätze und Garagen
- 3.5 Nebenanlagen
- 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.8 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Erschließung

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

5. Umweltbelange

- 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Immissionsschutz
- 5.4 Wasser- und Bodenschutz
- 5.5 Klimaschutz
- 5.6 Umweltbericht

6. Sonstige Hinweise

7. Städtebauliche Kennwerte

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. A 46 ‚Königskamp IV‘ liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Jülich und ist heute Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 79 ‚Königskamp II‘. Im Westen wird das Plangebiet von der Rudolf-Schulten-Straße, im Norden von der Straße ‚Im Langenbroich‘ begrenzt. Die östliche Grenze verläuft ca. 47 m parallel zur westlichen Grenze des Wirtschaftsweges entlang des Solarfeldes. Die südliche Grenze verläuft ca. 2,00 m parallel zur Hochspannungsfreileitung.

Das Plangebiet weist eine Größe von 2,3 ha auf und umfasst die Flurstücke 305, 413-415, 419-421, 427, 586, 603, 604, 631-633 und 495 teilweise, alle Flur 54 Gemarkung Jülich.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 79 ‚Königskamp II‘ und wurde auf drei Grundstücken entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut.

Die Kanaltrassen für Schmutz- und Regenwasser wurden zwischenzeitlich innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftszufahrten bzw. innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze verlegt. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt auf ganzer Länge eine Gasfernleitung. Entlang der südlichen Grenze verläuft eine 110 kV-Leitung.

Die nicht bebauten und nicht als Stellplatzanlagen genutzten Flächen präsentieren sich heute als Brachflächen, die durch natürliche Vegetationsentwicklung entstanden sind. Südlich des Plangebietes schließen sich Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an, in die flache Erdbecken zur Regenwasserversickerung integriert wurden. Des Weiteren wurden hier entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Die vorgenannten Flächen schließen im Süden an das Naturschutzgebiet Langenbroich-Stetterner Wald an. Östlich des Plangebietes liegt in ca. 200 m Entfernung der Solarpark Jülich.

Das Plangebiet wird über die Straße ‚Im Langenbroich‘ erschlossen und ist über die Straßen Rudolf-Schulten-Straße und Königskamp an die L 253 angebunden. Die Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt derzeit über die Haltestelle ‚Kartaus‘ in ca. 950 m Entfernung an der Dürener Straße.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Die unmittelbar südöstlich angrenzenden Flächen werden als Waldbereiche überlagert mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Natur‘ dargestellt. Die nordöstlich an-

grenzenden Flächen werden als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungspläne

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 79 ‚Königskamp II‘. Dieser Bebauungsplan sieht hier ein Gewerbegebiet mit max. 3 Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,0 in geschlossener Bauweise vor. Eine Fläche von ca. 100 m x 55 m entlang der Straße ‚Im Langenbroich‘ wird als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt. In diesen Gemeinschaftsstellplatz münden von Süden aus zwei Gemeinschaftszufahrten, die im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ringförmig verbunden und als Stiche in Richtung Südwesten und Nordosten verlängert werden. Die überbaubaren Flächen schließen im Südwesten und Nordwesten bis auf 5,00 m an die öffentlichen Verkehrsflächen an.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 dahingehend geändert, dass anstelle eines Gewerbegebietes ein Industriegebiet festgesetzt wurde. Des Weiteren wurden die Gemeinschaftsstellplätze und die Gemeinschaftszufahrt überplant und die überbaubaren Flächen aufgeweitet. Grundflächenzahl, Baumassenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechen dem Ursprungsplan.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Zusammenhangs und innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes bzw. des Baugebietes von ca. 23.449 m² kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,6 maximal 14.069 m² betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Zudem soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung des Verfahrens in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Somit bestehen keine Gründe, das Bebauungsplanverfahren nicht gemäß § 13a

BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die bereits im Plangebiet ansässige Firma DASGIP-Eppendorf, insbesondere im Bereich der Bioreaktorsysteme tätig, benötigt aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung dringend Erweiterungsflächen. Dafür werden die bisher un bebauten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisherigen Betriebsgebäude favorisiert, weil dadurch der Standort Jülich gesichert werden kann. Zudem werden hier im Bereich der Forschung und Entwicklung neuer Technologien große Synergieeffekte gesehen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu entsprechenden Hochschulen und Hochschuleinrichtungen wird als weiteres Ansiedlungsargument angeführt.

Die heutigen für das Plangebiet gültigen Bebauungspläne lassen eine derartige zusammenhängende Erweiterung eines einzelnen Betriebes nicht zu und müssen entsprechend geändert werden. Aus diesem Grund hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 25.06.2018 beschlossen, gemäß § 13a BauGB den Bebauungsplan Nr. A 46 ‚Königskamp IV‘ aufzustellen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des heutigen Parkplatzes einen straßenbegleitenden dreigeschossigen Erweiterungsbau vor, der unmittelbar an den östlichen Gebäudeteil des bestehenden Betriebsgebäudes anschließt. Ein weiteres Betriebsgebäude ohne Direktanschluss an das bestehende Betriebsgebäude ist östlich des Gebäudes des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt vorgesehen. Der Parkplatz soll zunächst in den südlichen Teilbereich des Plangebietes verlegt werden. Bei der Notwendigkeit einer weiteren Betriebserweiterung besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze in einem Parkbauwerk zu konzentrieren und auf den frei werdenden Flächen ein weiteres Betriebsgebäude zu errichten. Die Erschließung der einzelnen rückwärtigen Betriebe und Nutzungen erfolgt über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll wie im Ursprungsplan den Rückhalteflächen innerhalb der südlich angrenzenden Grünfläche zugeleitet werden. Die dafür notwendigen Leitungstrassen werden durch Leitungsrechte gesichert.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht wie im Ursprungsplan Gewerbegebiete vor, die der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen. Der Unterschied zwischen dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 besteht lediglich darin, dass

innerhalb des GE 1 Parkbauwerke oberhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen sind.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden die allgemein zulässigen Nutzungen ‚Tankstellen‘ und ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘ ausgeschlossen, um kundenintensive Betriebe innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ soll städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.

Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung sind nur zulässig, wenn bestimmte Anforderungen an die Verkaufsflächen und die erhöhten Verkehrsbewegungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, weil das Erschließungsnetz nicht mit den Anforderungen von kundenintensiven Betrieben in Einklang zu bringen ist.

Generell werden solche Betriebe ausgeschlossen, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind. Damit soll gewährleistet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Gewerbebetriebe mit geringeren Emissionsbeschränkungen können im Bereich des Ursprungsplanes angesiedelt werden. Damit wird auch bei einer Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Nachweis zu erbringen, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den relevanten Gebieten ausgeschlossen sind.

In einem Schutzstreifen von 10,00 m Breite zum äußeren Leiter der Hochspannungsleitung sind gemäß Abstandserlass Nutzungsarten untersagt, die mit einem mehr als vorübergehenden Aufenthalt verbunden sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird wie im Ursprungsplan auf 0,6 beschränkt. Damit wird der Maximalwert gemäß BauNVO nicht ausgeschöpft, um am Landschaftsrand eine zu dichte Bebauung auszuschließen. Allerdings kann die Grundflächenzahl durch Lagerflächen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu 0,9 wird zugelassen, wenn die Stellplätze in nicht versiegelter Bauweise ausgeführt werden.

Mit der Festsetzung der Baumassenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäudekubatur geregelt werden. Eine Nutzung mit mehr als drei Vollgeschossen wird als untypisch ausgeschlossen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch nutzungsbedingte Anlagen bis zu 40,00 m² in der Fläche und 3,00 m in der Höhe je Gebäude überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Anlagen 3,00 m von der Außenkante des Gebäudes zurückrücken. Die maximale Gebäudehöhe darf durch bauliche Anlagen wie z.B. Antennen bis zu 100 % überschritten werden, wenn eine Fläche von

20,00 m² nicht überschritten wird. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind ohne Flächenbegrenzung bis zu 2,00 m Überschreitung zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird im Gegensatz zum Ursprungsplan auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Betriebe und Betriebsgebäude sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen werden so weit wie möglich aufgeweitet und werden im Norden durch den Schutzabstand zur Erdgasleitung und im Süden durch den Schutzabstand zur Hochspannungsleitung begrenzt. Im Inneren des Plangebietes werden einzelne überbaubare Flächen durch den Verlauf von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten definiert. Diese Rechte schließen jeweils eine Überbauung der belasteten Flächen aus. Ausgenommen ist die Fläche des GFL 2, das gemäß Festsetzung überbaut werden kann, wenn die Erreichbarkeit der Leitung gewährleistet wird.

Entlang der Rudolf-Schulten-Straße werden die überbaubaren Flächen im Bereich der hier vorhandenen Fluchttreppe aufgeweitet, damit alle baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters liegen und die hier notwendige Befreiung rückgängig gemacht werden kann.

3.4 Stellplätze und Garagen

Um die Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen einzuschränken, werden Garagen hier generell ausgeschlossen. Um die optische Trennung von Stellplätzen, deren Zufahrten und angrenzenden öffentlichen oder GFL-Flächen zu sichern, wird festgesetzt, dass zwischen Stellplätzen und überdachten Stellplätzen, die seitlich an vorgenannte Flächen grenzen, ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten ist. Die Abstandsfläche ist zusätzlich zu begrünen.

Um die Beeinträchtigung von Verwaltungsbauten und Gewerbebetrieben durch Lärmeinträge eines benachbarten Parkbauwerkes zu minimieren, werden Parkbauwerke oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb des im Süden gelegenen GE 2 zugelassen.

3.5 Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die überbaubaren Flächen begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich Stellplätze für KFZ und Fahrräder, Lagerflächen, Werbeanlagen, Lärm- und Sichtschutzanlagen und Einfriedungen zulässig. Lagerflächen und Werbeanlagen werden zusätzlich in der Höhe beschränkt. Mit dieser Einschränkung soll insbesondere die Ausdehnung baulicher Wirkungen und die Versiegelung beschränkt werden.

Im Bereich der mit ‚Na‘ festgesetzten Fläche und somit innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung wird die Geländehöhe für Stellplätze beschränkt. Für Außenlagerflächen sind nur geringe Lagerhöhen zulässig, die mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens für die Gasfernleitung sind ebenfalls mit dem Leitungsträger abzustimmen

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Erschließung sind die dafür notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Dafür werden drei unterschiedliche GFL-Flächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit dem GFL 1 wird die Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücke und der Stellplatzanlage bzw. des Parkbauwerkes gesichert.

Das GFL 2 gewährleistet die Lage heutiger Versorgungsleitungen und deren Erreichbarkeit. Allerdings darf das GFL 2 überbaut werden, wenn die Erreichbarkeit der Leitungen dabei gesichert wird.

Mit den GFL 3-Flächen werden die bereits vorhandenen Leitungen insbesondere zur Ableitung des Niederschlagswassers gesichert und deren Erreichbarkeit gewährleistet.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das anfallende unbelastete Dachflächenwasser ist in das Grabensystem der südlich angrenzenden Grünfläche einzuleiten. Dieses Entwässerungssystem wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 79 ‚Königskamp II‘ in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren angelegt. Die Einleitung erfolgt über das bereits vorhandene Leitungssystem, das innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen verläuft.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Um einen standortgerechten Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, sind innerhalb des Plangebietes Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze vorzunehmen. Innerhalb des Schutzabstandes zur Hochspannungsfreileitung wird die Endwuchshöhe von Gehölzen auf 3,00 m beschränkt, um Komplikationen mit den Leitungen zu vermeiden.

Um Stellplatzanlagen optisch einzugrenzen, sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu GFL-Flächen Abstände von mindestens 1,00 m Breite einzuhalten, die zu begrünen sind.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen sind generell derart zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Dabei sind die Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und somit auf das eigentliche Gewerbegrundstück zu beschränken. Eine Höhe von 7,00 m darf nicht überschritten werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Straße ‚Im Langenbroich‘ erschlossen und ist über die Straßen Rudolf-Schulten-Straße und Königskamp an die L 253 angebunden. Die Querschnitte der Straßen sind ausreichend dimensioniert, um das zukünftige Verkehrsaufkommen ableiten zu können. Die interne Erschließung wird über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gewährleistet. Dafür werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechende GFL-Flächen festgesetzt. Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen GFL-Flächen weisen eine Breite von 8,50 m auf.

Die Breite einzelner Zu- und Abfahrten auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße ‚Im Langenbroich‘ wird auf 6,00 m begrenzt, um den öffentlichen Straßenraum eindeutig ablesbar zu machen.

4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Trinkwasser-, Löschwasser-, Strom- und Internetversorgung des Plangebietes ist durch Versorger sichergestellt und wurde bereits in Teilen über die Straße ‚Im Langenbroich‘ in das Plangebiet geführt.

Das Schmutzwasser wird über bereits vorhandene Ableitungen abgeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Leitungen unterhalb der GFL-Flächen in das Grabensystem der südlich angrenzenden Grünfläche eingeleitet.

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den Rechtsgrundlagen wird entsprochen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein.

5. Umweltbelange

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, weil aufgrund des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Der Eingriff wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 79 ‚Königskamp II‘ ermittelt. Der daraus resultierende Ausgleichsbedarf und die entsprechenden Maßnahmen wurden im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Ohnehin ist davon auszugehen, dass aufgrund der Beibehaltung des maximalen GRZ-Wertes von 0,6 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstehen würde.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese Stolberg, eine Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 erstellt.

Ergebnis der Artenschutzvorprüfung I ist, dass das Brachland im Plangebiet als „Natur-auf-Zeit“ zwischenzeitlich entstanden ist, sodass eine Beseitigung kein naturschutzrechtlicher Eingriff ist. Artenschutzrechtlich könnte dies jedoch anders eingeschätzt werden. Für 39 planungsrelevante Arten konnte im Rahmen der Stufe I der Artenschutzprüfung festgestellt werden, dass sie von der Planung nicht betroffen sind.

Am 12.02.2020 fand ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Jülich und dem Artenschutzgutachter statt. Gemäß Unterer Naturschutzbehörde sind als Konsequenz auf die vorliegende Artenschutzvorprüfung für die einzelnen Bauvorhaben die Grünstrukturen bis zu Beginn der Vegetationszeit zu beseitigen. Da jeweils nur ein Baufeld geräumt wird, werden sich ggf. Vögel, die am Boden brüten, auf den viel größer verbleibenden und ungestörten Restflächen ansiedeln. Das Abschieben des Mutterbodens wäre nur erforderlich, wenn die gesamte Bebauungsplanfläche in Anspruch genommen werden müsste, damit sich an keiner Stelle ein Vogel ansiedelt.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Beseitigung der Baum- und Gehölzpflanzungen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 29.02. zu erfolgen haben. Des Weiteren ist zu vermeiden, dass die private Außenbeleuchtung einschließlich Lichtwerbung in Richtung der südlich angrenzenden Gehölzbestände strahlt.

Im Außenbereich sollte generell für nachtaktive Tiere unauffällige umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampflampen oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum in gelblich langwelligem Bereich verwendet werden.

5.3 Immissionsschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 46 sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die über die Immissionen des Ursprungsplanes hinausgehen. Vielmehr ist durch die Änderung der Art der Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet eine Reduzierung möglicher Immissionen anzunehmen. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben der Abstandsklasse I bis IV gemäß Abstandserlass gilt sowohl für den Ursprungsplan als auch für die Neuaufstellung.

Die Lärmimmissionen, die durch ein eventuelles Parkbauwerk innerhalb der GE 2 verursacht werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

5.4 Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet wird insgesamt als Fläche gekennzeichnet, die innerhalb eines Auegebietes liegt und in der besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf großer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse pauschal gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen,

insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bau-teilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und kein zeitweises Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen des Grundwassers eintreten.

Das nicht belastete Niederschlagswasser soll entsprechend dem Ursprungsplan in das Grabensystem der südlich angrenzenden Grünfläche eingeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist zu beantragen. Aufgrund der Beibehaltung der GRZ von 0,6 ist keine Erhöhung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Ursprungsplan anzunehmen und somit auch keine Zunahme der abzuleitenden Niederschlagswässer.

Das belastete Niederschlagswasser ist in Absprache mit dem Tiefbauamt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

5.5 Klimaschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 46 sind keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bezüglich der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten, weil weder die Grundflächenzahl noch die maximal zulässige Gebäudehöhe geändert wird.

Durch die Überbauung von heutigen Freiflächen kann es innerhalb des Plangebietes zu geringfügigen Änderungen der mikroklimatischen Situation kommen. Versiegelte und bebaute Flächen sind durch ein hohes Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Zur möglichen Verbesserung des Mikroklimas und eventueller Luftbewegungen tragen insbesondere die Baumanpflanzungen und die Ableitung des Niederschlagswassers in das südlich angrenzende Grabensystem bei.

5.6 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. A 46 ‚Königskamp IV‘ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt maximal 14.069 m² und liegt damit unter dem Grenzwert von 20.000 m². Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

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

6. Sonstige Hinweise

Es wird auf § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘ Juni 2006 zur DIN 4149 liegt. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als so genannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Im Bereich der Gasfernleitung am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein beidseitiger Schutzstreifen zu berücksichtigen. Nebenanlagen und Querungen sind nicht generell ausgeschlossen und sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Nicht zulässig sind Gebäude, Mauern, Oberflächenbefestigungen in Beton sowie das Lagern von schwertransportablem Material.

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 145“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmi-

gungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der Westnetz GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

7. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet insgesamt	100 %	23.449 m²
• Gewerbegebiete	100 %	23.449 m²
- Gewerbegebiet GE 1	81,9 %	19.208 m ²
- Gewerbegebiet GE 2	18,1 %	4.241 m ²
- davon überbaubare Flächen		16.960 m ²
- davon Flächen für Nebenanlagen (Na)		2.742 m ²
- davon Schutzstreifen Gasfernleitung		947 m ²