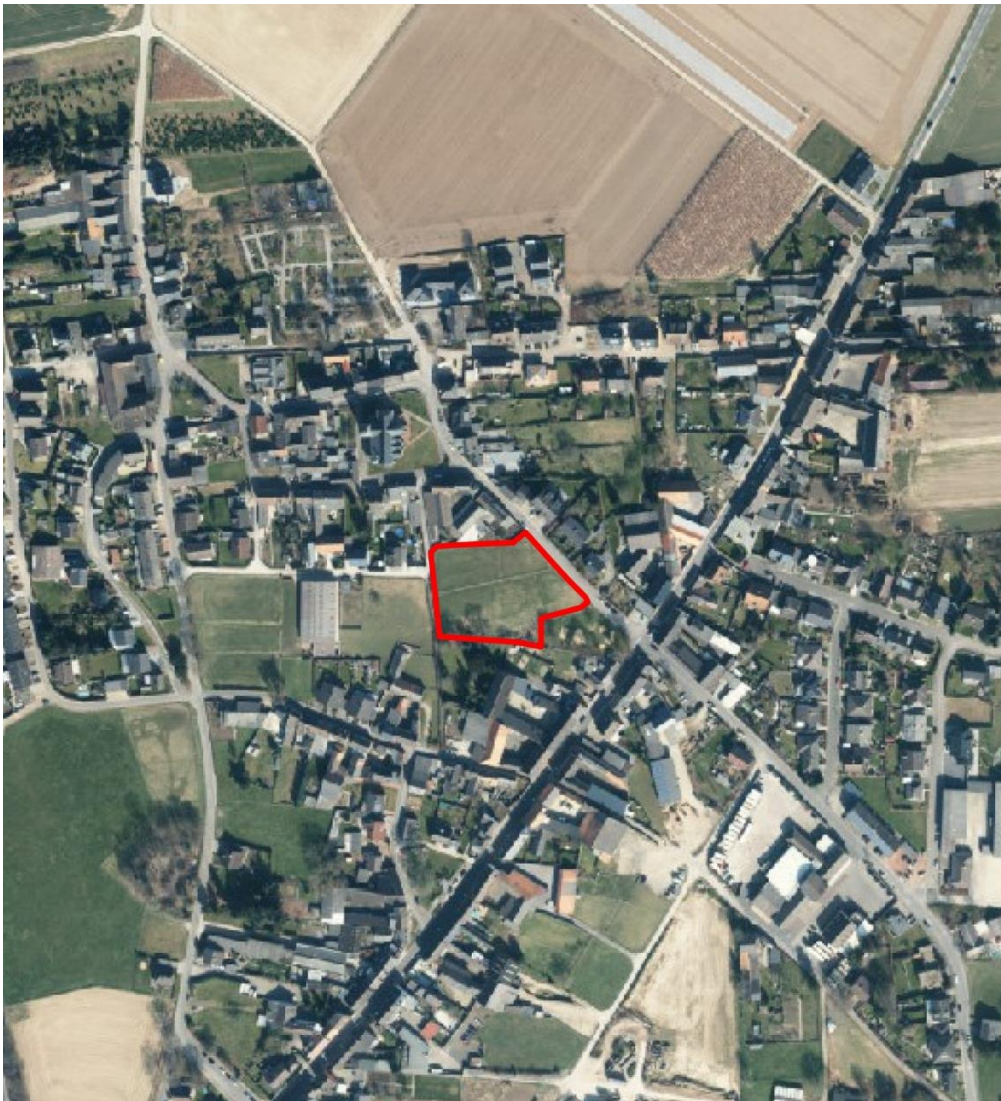




# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## Begründung zum Bebauungsplan Mersch Nr. 7 'Agathenstraße'



Lage des Plangebietes

Stand 01. März 2022



## Begründung zum Bebauungsplan Mersch Nr. 7 ‚Agathenstraße‘

### INHALT DER 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 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 3.5 Stellplätze und Garagen
- 3.6 Nebenanlagen
- 3.7 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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 Umweltbericht

#### 6. Sonstige Hinweise

#### 7. Städtebauliche Kennwerte

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Mersch und umfasst das Flurstück 176, Flur 8, Gemarkung Mersch. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4.699 m<sup>2</sup>.

Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung an der Agathenstraße begrenzt. Im Nordosten wird die Grenze des Plangebietes durch die Agathenstraße und die gegenüberliegende Bestandsbebauung gebildet und im Südosten durch die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Spielplatzes. Im Süden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grenzen der Bestandsbebauung an der Alten Reichsstraße begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet ein Fußweg, der als Verbindung zwischen dem Kirzenicher Weg bzw. dem Kirchpfädchen im Norden und der Ditgesgasse im Süden dient.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Wiesenfläche größtenteils ohne Gehölzstrukturen dar. Lediglich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Fußweg wird beidseitig von einer üppigen Heckenstruktur eingerahmt, die im Nordwesten des Plangebietes in einer Länge von ca. 8,0 m innerhalb des Plangebietes liegt. Die Fläche war ursprünglich von einer Hofanlage bebaut.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung entlang der Straßen ‚Agathenstraße‘, ‚Hahnengasse‘, ‚Kirchpfädchen‘ und ‚Kirzenicher Weg‘ stellt sich größtenteils als ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach in offener Bauweise dar. Entlang der Ditgesgasse und der Alten Reichsstraße im Süden des Plangebietes befinden sich neben Wohnbebauung auch einige ortstypische Hofanlagen. Westlich des an das Plangebiet angrenzenden Fußweges befinden sich Weideflächen sowie eine Reithalle.

Das Gelände des Bebauungsplangebietes fällt von Nordwesten nach Südosten gleichmäßig um ca. 1,20 m ab. Der Übergang zur Agathenstraße stellt sich als eine Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 1,20 m dar.

Das Plangebiet soll von der Agathenstraße aus erschlossen werden. Über die Agathenstraße und die Alte Reichsstraße / L 241 ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss an die Autobahn A4 ist über den Anschlusspunkt Jülich-Ost in ca. 1 km Luftlinie möglich.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Zentrum von Mersch besonders gut für eine bauliche Nutzung geeignet.

Die Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestellen ‚Jülich Mersch Zum Jagdfeld‘ in ca. 100 m Entfernung und ‚Jülich Mersch Pattener Gasse‘ in ca. 180 m Entfernung.

Im Ortsteil Mersch befindet sich in ca. 320 m Entfernung die Kita ‚Modell Jülicher Kinderbetreuung Spatzennest‘. Im ca. 2,8 km entfernten Ortsteil Welldorf befinden sich zwei weitere Kitas sowie die Gemeinschaftsgrundschule GGS Jülich Ost.

Das Jülicher Stadtzentrum mit weiteren Schulformen und Kindergärten befindet sich in ca. 4,6 km Entfernung.

Im Ortsteil Mersch sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Als nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit befindet sich in ca. 3,7 km Entfernung ein großflächiger REAL-Markt mit Getränkemarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet das Jülicher Stadtzentrum.

### **1.3 Planungsvorgaben**

#### *Regionalplan*

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

#### *Flächennutzungsplan*

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Jülich wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, ohne dass es eines gesonderten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf, wird der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehenden Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hinfällig werden, im Wege der Berichtigung angepasst.

#### *Biotopkataster und Biotopverbundflächen*

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum LR-II-001 ‚Jülicher Börde‘ und ist Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-K-5004-001 ‚Bördendörfer und -strukturen nordöstlich von Mersch sowie bei Kalrath‘.

### **1.4 Bebauungsplanverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Mersch, Stadt Jülich kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass die überbaubare Fläche des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 11 ‚Titz/Jülich Ost‘ liegt und diese Flächen im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Bauflächen dargestellt 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.

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Bebauung eines bereits allseits umbauten Grundstückes im Zentrum des Stadtteiles Mersch. Aufgrund der

Größe des Plangebietes von ca. 3.838 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Baugebiet von 3.838 m<sup>2</sup> maximal 1.535 m<sup>2</sup> betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. 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**

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Jülich wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation gesehen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2021, mit Runderlass vom 16.02.2021 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in Jülich ein überdurchschnittlich hohes Bedarfsniveau.

Des Weiteren entspricht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum der Wachstumsoffensive des Kreises Düren. Der Kreis Düren unterstützt die planerischen Initiativen der kreisangehörigen Kommunen, um bis 2025 einen Bedarf an Wohnraum für mehr als 30.000 Neubürger zu decken. Die Planung entspricht außerdem dem seitens der Bezirksregierung Köln initiierten Prozess ‚Region + Wohnen‘.

Durch die Investitionsbereitschaft eines Vorhabenträgers besteht die Möglichkeit, auf der heute mindergenutzten bzw. nicht genutzten Fläche eine entsprechende Entwicklung einzuleiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Mersch Nr. 7 ‚Agathenstraße‘ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das seiner besonderen Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird. Dabei sollen Grundstücksgrößen entsprechend der heutigen Nachfrage ermöglicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Agathenstraße aus über eine private Stichstraße, die zunächst in einer Länge von ca. 23 m orthogonal zur Agathenstraße in das Plangebiet hineinführt und dann in eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Platanlage einmündet.

Zentral soll hier innerhalb der Verkehrsflächen eine kleine, begrünte Fläche entstehen. Im Bereich des Platzes besteht aufgrund der Lage und der Größe die Möglichkeit, Flächen für den gemeinsamen Aufenthalt und für das soziale Miteinander zu nutzen. Zudem weist der Platz eine ausreichende Größe für Wendevorgänge auf.

Die Stichstraße weist eine Breite von 6,5 m auf, wobei am südlichen Rand eine 1,50 m breite und 15,00 m lange Fläche für die Sammlung von Abfallbehältern am Tag der Abholung vorgesehen ist.

In westlicher Richtung führt ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg aus der Platzanlage bis zur westlichen Plangebietsgrenze. Die privaten Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischfläche ausgebaut werden, um neben der Verkehrserschließung auch Kinderspielen zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht aktuell 6 Grundstücke für Doppelhaushälften sowie 6 Grundstücke für zwei Hausgruppen je 3 Häuser vor. Vier der Grundstücke für Doppelhäuser orientieren sich in ihrer Lage und Ausrichtung an der Agathenstraße und werden von dieser aus erschlossen. Die übrige Bebauung wird an der Platzanlage platziert. Nördlich des Platzes entstehen Flächen für drei separate Garagen, die für die Häuser als Garagenstellplatz dienen sollen, die keine eigene Garage am Haus haben. Insgesamt ist eine zweigeschossige Bebauung für Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

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

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die Flächen dem Wohnen dienen sollen. Mit dieser Festsetzung soll hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der

Grundflächenzahl ergibt sich für das gesamte Baugebiet eine einheitliche maximale Geschossflächenzahl von 0,8.

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

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Die tatsächlich möglichen Höhen ergeben sich aus dem Vergleich mit den in den Verkehrsflächen dargestellten zukünftigen Kanaldeckelhöhen. Die zukünftigen Geländehöhen sind entsprechend dieser Kanaldeckelhöhen herzustellen. (Siehe Hinweis in den textlichen Festsetzungen C4 ‚Geländehöhen‘.) Bezogen auf die zukünftigen Geländehöhen ergeben sich maximale Traufhöhen von ca. 6,50 m und Firsthöhen von ca. 11,00 m.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und durch vier zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden im rückwärtigen Bereich in einem Abstand von 4,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Im Bereich der Agathenstraße werden die überbaubaren Flächen entsprechend der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ebenfalls in einem Abstand von ca. 4,00 m zu der Verkehrsfläche angeordnet.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufenstertiefen um maximal 2,00 m zu überschreiten. Dadurch wird einerseits ein homogenes und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt, andererseits können ausreichende Freibereiche für die einzelnen Gebäude geschaffen werden, ohne die entsprechenden überbaubaren Flächen ausdehnen zu müssen.

Gemäß § 22 BauNVO kann innerhalb eines Bebauungsplanes eine Bauweise festgesetzt werden. Aus der Umgebungsbebauung kann jedoch keine einheitliche Bauweise abgeleitet werden. Daher wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Zudem ergibt sich die Bauweise bereits aus der Anordnung der überbaubaren Flächen.

### **3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Die Doppelhaushälfte bzw. das Reihenhaus gilt dabei als ein Wohngebäude. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung und dient dem beabsichtigten Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes. Durch die Festsetzung werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

### **3.5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen werden auf den rückwärtigen Grundstücksabschnitten

ausgeschlossen, um die Wohnruhe in den Gartenbereichen zu gewährleisten. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei um 2,00 m überschritten werden. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche soll ein Abstand von min. 5,00 m entstehen, um auf der Zufahrt einen weiteren Stellplatz realisieren zu können. Zusätzlich darf pro Grundstück bei Bedarf zwischen vorderer Bauflucht und Verkehrsfläche ein nicht überdachter Stellplatz realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind vollständig auf privaten Grundstücken zu realisieren.

Um die gestalterische Trennung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten und angrenzenden öffentlichen Flächen zu sichern, wird festgesetzt, dass zwischen Stellplätzen und Garagen, die seitlich an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten ist. Diese Fläche ist zudem zu bepflanzen.

### **3.6 Nebenanlagen**

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

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Nordwesten in das Plangebiet hineinwachsende Hecke bildet den Übergang zu den westlich angrenzenden Weideflächen und ist als Teil einer das Umfeld des Plangebietes prägenden, hochwertigen Grünstruktur zu erhalten. Die Hecke wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich am Rand des Plangebietes werden zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt, um einen grüneprägten Übergang zu den angrenzenden privaten Grünflächen sicherzustellen.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des Flurstückes 388, Flur 1, Gemarkung ‚Im Jagdfeldchen‘ innerhalb der Ortslage Pattern soll als Ausgleich für den Verlust eines Teils eines Steinkauz-Jagdreviers ein vergleichbares Jagdgebiet angeboten werden. Dafür sollen auf dieser Fläche insgesamt 12 Obstbäume gepflanzt werden. Bereits bestehende Obstbäume sind einzuberechnen. In den Folgejahren sind regelmäßig fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte erforderlich. Eventuell ausfallende Gehölze sind im Folgejahr zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist während der Vegetationsperiode extensiv zu beweiden. Ein zwischenzeitlicher Pflegeumbruch und der Einsatz von Gülle und sonstigen Sekundärstoffdüngern sind unzulässig.

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im



städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Aus dieser Absicht resultieren insbesondere Festsetzungen zur Baukörper- und zur Dachgestaltung.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten werden entsprechend der umgebenden Bebauung nur Walm- und Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung zugelassen. Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 20°- 42° für die Hauptfirstrichtung zulässig.

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

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

Zur Ergänzung des grüingeprägten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als Heckenpflanzungen zulässig. Auf der Zufahrtsseite darf die Hecke maximal 1,00 m Höhe betragen. Ansonsten sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Anstelle von Hecken sind auch transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder mit dauerhaften Berankungen zulässig.

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

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Agathenstraße wird auf Höhe des Plangebietes um ca. 1,00 m verbreitert, um den südöstlich bereits vorhandenen Gehweg in gleicher Breite verlängern zu können.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Agathenstraße aus über eine private Stichstraße, die in einer Länge von ca. 23 m orthogonal zur Agathenstraße die Tiefe des Plangebietes erschließt und die Verbindung zu einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Platzbereich herstellt. Die Stichstraße weist eine Breite von 6,50 m auf. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischfläche ausgebaut werden, um neben der Verkehrserschließung auch Kinderspielen zu ermöglichen. Insbesondere im Bereich des Platzes besteht die Möglichkeit, die Flächen für den gemeinsamen Aufenthalt und für das soziale Miteinander zu nutzen. Innerhalb des Platzes kann mit einem Radius von 11,00 m gewendet werden.

Für den Besucherverkehr wird ein Parkplatz-Schlüssel von 0,4 pro Wohneinheit angesetzt. Somit sind innerhalb der Agathenstraße 4 x 0,4 (2 Parkplätze) und innerhalb der Stichstraße 8 x 0,4 (3 Parkplätze) zu berücksichtigen.

Innerhalb der Stichstraße wird zusätzlich am südlichen Rand der Verkehrsfläche

eine Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern am Tag der Abholung mit einer Breite von 1,50 m und einer Länge von 15,00 m festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die zur Agathenstraße orientierten Grundstücke auch nur von dieser angefahren werden, werden entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zur Stichstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden die Höhen der zukünftigen Kanaldeckel angegeben. Diese Höhen dienen als Orientierungswerte für die zukünftigen Geländehöhen, die den Verkehrsflächen anzupassen sind.

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

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

Gemäß der Geodaten des Geoportal.NRW ist der Boden im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung ungeeignet. In unmittelbarer Nachbarschaft ist kein Gewässer vorhanden, in das unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll eigeleitet werden könnte. Somit kommt nur die Einleitung in das vorhandene Kanalsystem der Agathenstraße in Frage. Niederschlags- und Schmutzwasser können dem Kanal aufgrund der topographischen Verhältnisse in freiem Gefälle zugeleitet werden. Im Rahmen einer Prognose des Ingenieurbüro Gieshold, Bonn Januar 2022 wurde unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen eine Einleitwassermenge von 31,12 l/s berechnet.

Innerhalb der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten ist.

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

## **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.

### **5.2 Artenschutz**

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

Die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) geht von insgesamt 18 Arten aus, die zu prüfen sind. Für fast alle der 18 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des

Kartenblattes 5004/1 wird die Erwartung begründet, dass sie im von der Aufstellung des Bebauungsplans Mersch Nr. 7 „Agathenstraße“ tangierten Bereich gar nicht vorkommen können oder das Plangebiet für sie nicht näher von Bedeutung ist. Dies betrifft insbesondere Tiere, die an geschlossene Waldflächen oder die offene Feldflur gebunden sind, aber auch für Arten, die in der Dorflage zwar vorkommen, aber auf das Plangebiet nicht angewiesen sind.

Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen wurden im Baumbestand am Südrand des Plangebietes nicht gefunden. Es wurden auch keine Hinweise gefunden, dass Fledermäuse im Plangebiet Quartiere haben könnten.

Da im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I nicht auszuschließen war, dass ein Steinkauz von dem Bauvorhaben betroffen sein könnte, wurde im Frühjahr 2020 eine vertiefende Untersuchung der Stufe II durchgeführt. Durch diese Untersuchung konnte ausgeschlossen werden, dass der ehemalige Brutplatz eines Steinkauzes im Umfeld der Kirche aktuell noch besetzt ist. Es wurde nachgewiesen, dass es innerörtlich von Mersch ein Vorkommen des Steinkauzes gibt. Da die Wiese ringsum von Ansitzmöglichkeiten umgeben ist, ist berechtigterweise anzunehmen, dass die Wiese Teil des Jagdgebietes des Steinkauzes ist.

Um den Verlust eines Teils des Jagdgebietes zu kompensieren, bietet sich eine ca. 2.000 qm große Wiese im Nachbarort Pattern an, die gerade als Obstwiese gestaltet wurde (Flurstück 388, Flur 1, Gemarkung Jagdfeldchen). Für die Fläche von 2.000 qm werden insgesamt 12 Obstbäume inklusive der bereits vorhandenen für angemessen gehalten. Mit dem Besitzer des Grundstücks hat der Vorhabenträger mit Datum 24.10.2020 eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Die Vereinbarung betrifft die Bereitstellung des Grundstücks und die Pflege der Fläche und der Bäume. Die entsprechenden Vereinbarungen werden zusätzlich in den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Jülich und dem Vorhabenträger übernommen. Darüber hinaus gehender Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Der Gehölzbestand am Süd- und Westrand des Plangebietes kann für eine Vielzahl von Gartenvogelarten als Brutplatz in Frage kommen. Dabei handelt es sich aber um Arten, die nicht als planungsrelevant gelten. Es wird allerdings empfohlen, für die Hecken am Plangebietsrand Erhaltungsfestsetzungen zu treffen. Dies wird für den im Plangebiet liegenden Heckenabschnitt entsprechend umgesetzt.

### **5.3 Immissionsschutz**

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Agathenstraße und auf der Alten Reichsstraße (L 241) ist eine Betrachtung der daraus resultierenden Verkehrsimmissionen nicht erforderlich. Im direkten Umfeld befinden sich keine Gewerbebetriebe, durch die das Plangebiet in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden könnte.

Durch die geringe Größe des Plangebietes wird kein Verkehrslärm erzeugt, durch den angrenzende Wohngebäude beeinträchtigt werden.

### **5.4 Wasser- und Bodenschutz**

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

zu beseitigen. Gemäß der Geodaten des Geoportal.NRW ist der Boden im Bereich des Plangebietes ohnehin für eine Versickerung ungeeignet. Deshalb soll das Niederschlagswasser dem vorhandenen Kanalsystem der Agathenstraße zugeführt werden. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird geprüft, ob das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten ist. Das Schmutzwasser soll ebenfalls über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus 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 ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind dadurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen zu berücksichtigen.

## 5.5 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Mersch Nr. 7 ‚Agathenstraße‘ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt maximal 1.535 m<sup>2</sup> und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht erforderlich.

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

## 6 Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Ebenso 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 nicht auszuschließen ist, dass

Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Geländehöhen der Grundstücke, die nicht von der Agathenstraße angefahren werden, entsprechen der Höhen der geplanten Verkehrsflächen herzustellen sind. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen sind die zukünftigen Geländehöhen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Mersch 1", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet insgesamt	100,0 %	4.699 m <sup>2</sup>
• Allgemeine Wohngebiete	81,7 %	3.838 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen	18,3 %	861 m <sup>2</sup>
• private Erschließung		787 m <sup>2</sup>
• Erweiterung Agathenstraße		74 m <sup>2</sup>