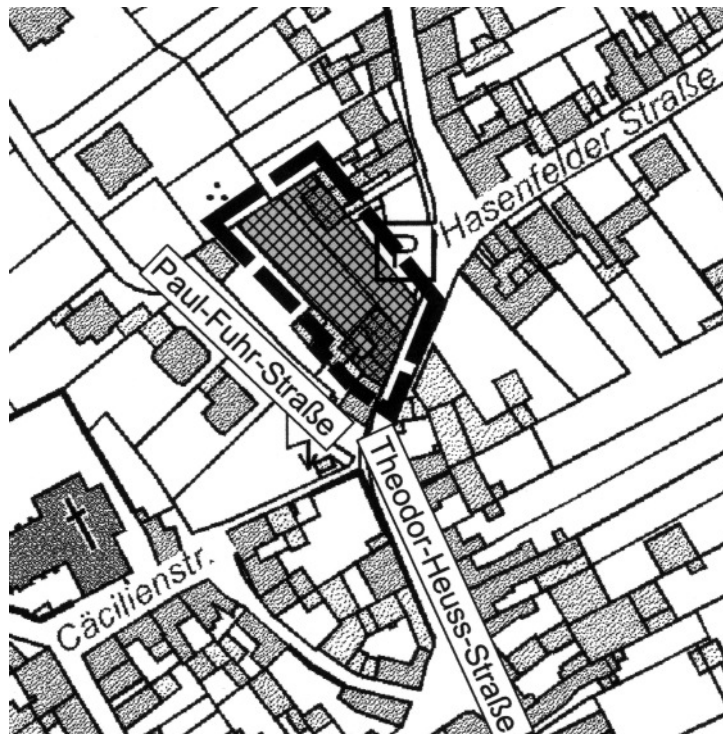


**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
Koslar Nr. 28  
" Theodor-Heuss-Straße II "**



**Stadt Jülich  
Planungsamt**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
2. Planungsziele	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4 Fläche für die Beseitigung des Niederschlagwassers	4
4. Denkmal-Umgebungsbereich	4
5. Hinweis	5
6. Umweltbericht	7

# 1. Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Koslar Nr. 28 "Theodor-Heuss-Straße II" gemäß §§ 1 und 2 BauGB gefasst.

Anlass war ein Antrag des Grundstückeigentümers, der eine Bebauung mit vier Reiheneinheiten errichten wollte.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Koslar und umfasst die Flurstücke 366 und 367 der Flur 20 in der Gemarkung Koslar.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen durch die Flurstücke 670 und 671, die in diesem Bereich ihre Hausgärten haben,
- im Nord-Osten durch die Grenzen der Flurstücke 588,369,370 und 371, sowie durch das städtische Grundstück Parzelle 591, das als öffentlicher Parkplatz genutzt wird,
- im Süd-Osten durch die "Theodor-Heuss-Straße",
- im Süd-Westen durch die Grenze des bebauten Flurstücks 589.

## 1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für das Plangebiet eine Mischbaufläche (M) aus.

Die geplante Ausweisung eines "Dorfgebietes" entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

# 2. Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Koslar. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

Der Bebauungsplan Koslar Nr. A 28 "Theodor-Heuss-Straße II" soll die zur Verfügung stehende Fläche einer gezielten Bebauung zuführen. So wird der städtebauliche Lückenschluss im innerörtlichen Bereich von Koslar ermöglicht.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der wie vor beschriebenen Zielsetzungen ist vorgesehen, die Bauflächen im Geltungsbereich des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) festzusetzen. Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und 9 sowie Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die diesen beabsichtigten Gebietscharakter sprengen, werden ausgeschlossen.

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

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird im Plangebiet die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist auf 87,50 m ü NN festgesetzt als höhenmäßige Angleichung der vorhandenen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Dorfgebiet mit max. 0,6 (Höchstwert gemäß BauNVO) festgesetzt.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst. Der Baugrenzabstand zur nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m. Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze entlang des Parkplatzes beträgt der Baugrenzenabstand 6,0 m.

#### **3.4 Fläche für die Beseitigung des Niederschlagwassers**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW muss das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt werden.

Dies wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren geregelt.

### **4. Denkmal-Umgebungsbereich**

Der Umgebungsschutzbereich eines Denkmals umfasst seinen sog. Ausstrahlungsbereich. Darunter versteht man insbesondere, dass die Ausstrahlungskraft eines Kulturdenkmals wesentlich von der Gestaltung seines Umfelds abhängt, wenn beispielsweise die Umgebung die Wirkung des Kulturdenkmals

wegen des architektonischen Konzepts oder der topographischen Situation prägt. Der Umfang des Umgebungsschutzbereichs lässt sich nicht allgemein definieren, sondern nur einzelfallbezogen festlegen. Eine gesetzliche Verpflichtung, bei der Gestaltung des Umgebungsschutzbereichs eines Denkmals "dessen Geschichte zu berücksichtigen", besteht nicht, vielmehr besteht eine Genehmigungspflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz, wenn eine Veränderung der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsbereich eines Denkmals - der Kath. Pfarrkirche St. Adelgundis. Die ältesten Teile der Koslarer Kirche wurden um 1500 errichtet und im 16. und 17. Jahrhundert erweitert. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 10.10.2016.

## 5. Hinweis

### - **Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### - **Bodendenkmal**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425 / 9039 – 0, Fax 02425 / 9039 – 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### - **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.

- **Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone **3** und geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der einschlägigen DIN-Norm und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN-Norm durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

- **Wasserwirtschaft**

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen. Für die zusätzlich versiegelten Flächen ist gemäß den Abstimmungen eine Rückhaltung von 40 mm/m<sup>2</sup> vorzusehen. Dabei sind die unterschiedlichen Geländehöhen (Hanglage) zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist die Dimensionierung der Rückhalteinlage und die Arbeitsweise der Steuerung der Unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

## **6. Umweltbericht**

### **Auswirkung der Planung auf die Umwelt**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die möglicherweise vorhandenen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### **Schutzgut Mensch**

Der zu bebauende Bereich liegt innerhalb des Ortsteils Koslar. Die angrenzenden Grundstücke sind in dorfgebietstypischer Weise bebaut, das vorgelagerte Grundstück an der Theodor-Heuss-Straße ist ein öffentlicher Parkplatz, das Grundstück im hinteren Bereich, an der Paul-Fuhr-Straße gelegen, ist unbebaut.

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt; aufgrund von nicht regelmäßiger Pflege trägt diese Fläche nicht zur Hebung der Attraktivität des dörflichen Raumes bei. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung ist nicht abzuleiten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Bedingt durch die bisherige Nutzung (regelmäßige Maht der Grünfläche) kann das Plangebiet aus floristischer und faunistischer Sicht als nicht hochwertig eingestuft werden. Natürliche oder naturnahe Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Aufgrund des Bauvorhabens wird eine Neuversiegelung entstehen. Hierdurch werden die lokalen Bodengefüge im Grünbereich stark verändert; die betroffenen Flächen verlieren die Bodenfunktionen dauerhaft.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwässer existieren im Plangebiet nicht. In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die vorbeschriebene, zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung erfolgt jedoch in einem so geringen quantitativen Umfang, dass von keiner grundlegenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

## **Schutzgut Luft / Klima**

Es liegen keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen vor; die Werte liegen derzeit unter den Grenzwerten der TA Luft. Stärkere Ozonkonzentrationen wurden bislang nicht festgestellt. Da durch die geplanten Nutzungen selbst keine das Klima und die Luft belastenden unzulässigen Emissionen entstehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In der Region wurde bislang keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan Koslar Nr. 28 "Theodor-Heuss-Straße II" wurde daher der Hinweis auf archäologisches Kulturgut aufgenommen, womit auf die Bestimmungen gemäß den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW verwiesen wird.

Sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

## **Zusammenfassende Bewertung**

Art und Umfang der nachteiligen Auswirkungen lassen nicht erkennen, dass gravierende Wechselwirkungen insbesondere bei Fauna/Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft auftreten.

Für die folgenden, natürlichen Schutzgüter liegen Beeinträchtigungen nicht vor:

- Mensch
- Tiere/Pflanzen, Landschaft
- Grundwasser
- Luft und Klima
- Kultur- und Sachgüter.

Geringfügige Beeinträchtigungen durch wassergebundene Neuversiegelung liegen für das Schutzgut

- Boden

vor, sie werden durch entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemildert.

Es ist festzustellen, dass der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht beeinträchtigt wird. Gründe, die einer Verwirklichung der Planung sowie deren Zielsetzung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht erkennbar.