Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Bau
am 17.11.2016 im Großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich

22. Bebauungsplan Nr. A 21 "Komm"
- a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß, § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - b) Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
 - c) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Vorlagen-Nr.358/2016)

Beschlussentwurf:

Mehrheitlich dafür

- a) Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wie folgt berücksichtigt:

1	<p>Schreiben vom 11.01.2014</p> <p>Dieses Schreiben richten wir auch im Auftrag der übrigen Miteigentümer (...) an Sie. Nachfolgend erhalten Sie unsere Erörterungen zum Bebauungsplan Nr. A 21 " Komm ". Hierzu verweisen wir auf das Baugesetzbuch. Dort heißt es unter § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB): " Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen." Die Gemarkung in der " Komm " ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Jetzt wird mit dem Bebauungsplan Nr. A 21 " Komm " ein zweiter Flächenteil als Gewerbefläche ausgewiesen. In § 3 (1) BauGB heißt es: " Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich <u>wesentlich unterscheidende Lösungen</u>, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen <u>Auswirkungen der Planung</u> öffentlich zu unterrichten." Die Auswirkung dieser Planung, Bebauungsplan Nr. A 21 " Komm " ist beträchtlich und beeinträchtigt den Wert unseres Grundstückes (Wohnbaufläche laut Flächennutzungsplan und Gewerbefläche nach Bebauungsplan). Wir sind Miteigentümer an der Parzelle Flur 11 Nr. 117/1 in der Komm. Durch dieses zweite Gewerbegebiet befürchten</p>	<p>Die Stadt wird rein mittelbare Auswirkungen der in der Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan auf die Grundstückswerte nicht in ihre Abwägung einstellen. Rein mittelbare Auswirkungen eines Bauleitplans auf den Verkehrswert eines Grundstücks reichen eine Abwägungsrelevanz nicht aus. Der Grundstückswert ist ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeit</p>
---	--	---

	<p>wir eine Wertminderung unseres Grundstückes. Hierfür verlangen wir einen Ausgleich bzw. eine Entschädigung. Wir bitten um Stellungnahme. Richten Sie Ihr Antwortschreiben bitte an die o.g. Adresse.</p>	<p>eines Grundstückes und hängt von vielen Umständen ab, die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung nicht berücksichtigen können und müssen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/ 94).</p>
--	---	---

b) Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt berücksichtigt:

2	<p>Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 02.12.2014</p> <p>Die Planfläche liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bauwerksfeld „Union 127“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Der Hinweis auf eine bewegungsaktive tektonische Störungszone ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.10 Hinweise enthalten und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Punkt 1.10 wird auf eine</p>	<p>Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden bei der Planung beachtet.</p> <p>Die Grundwasserstände wurden mit der Unteren Wasserbehörde Kreis Düren abgestimmt.</p>
---	---	--

	<p>Grundwasserbeeinflussung durch den Braunkohletagebau hingewiesen. Ich empfehle Ihnen diesbezüglich und über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim zu stellen. Ferner liegt das Vorhaben über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rhein-land“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in die-sem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahme, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umwelteinwirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und grundsätzlich alle öffentliche Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>	
3	<p>Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 28.11.2014</p> <p>o.g. Bauvorhaben ergänze ich um den Hinweis zur Erdbebengefährdung: Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. - Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich</p>	<p>Die Erdbebenzone 3 wird bei der Erstellung der Statik und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>

	<p>eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN-EN 1998, Teil 2 „Brücken“, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und geotechnische Aspekte“ sowie Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“. Zu Kap. 1.6 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Flächen im Einflussbereich von tektonischen Störungen</p>	
4	<p>Regionetz GmbH mit Schreiben vom 08.12.2014</p> <p>Gegen die Bauleitplanung besteht seitens der Regionetz keine Bedenken. Ein vorhandenes Mittelspannungskabel läuft im Bereich der Zufahrt aber sollte das Bauvorhaben nicht stören. Für die Versorgung mit Strom sind allerdings die Stadtwerke Jülich verantwortlich.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Planung berücksichtigt.</p>
5	<p>Kreis Düren mit Schreiben vom 16.12.2014</p> <p>Kreisplanung: Der Bebauungsplan-Entwurf weist im westlichen Bereich eine tektonische Störung aus, welche durch eine Schraffur die Festsetzung „Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche“ und das „Sondergebiet – Baustoffzentrum“ überlagert. Innerhalb des Sondergebietes werden überbaubare Flächen, umgrenzt durch eine Baugrenze und nicht überbaubare Bauflächen durch die Schraffur erfasst.</p> <p>Auf dem Planentwurf als Hinweis sowie in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf unter Pkt. 1.10 wird zur tektonischen Störung ausgeführt, dass der im Plan gekennzeichnete Bereich von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, frei zu halten ist. Hier können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze angelegt werden. Somit ist die Ausweisung im Bebauungsplan für das Sondergebiet als Baufläche im Bereich der tektonischen Störung unzulässig, da nicht umsetzbar und die Baufläche muss entsprechend zurückgenommen werden. Mögliche Festsetzungen für den Bereich sind im o.g. Hinweis aufgeführt.</p> <p>Brandschutz: 1. Es ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. 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 80m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen. 2. Die Straßen sind als Zufahrt für die Feuerwehr auszubauen. Bezüglich der zulässigen Abmessungen (Kurvenradien / Breite / Neigung / Durchfahrthöhe etc.) wird auf den § 5 BauO NRW mit zugehöriger Verwaltungsvorschrift verwiesen. Hier sind</p>	<p>Die tektonische Störzone wird von jeglicher Bebauung mit Hochbauten freigehalten. Die Hinweise werden bei der Planung beachtet.</p> <p>Sollte die Löschwasserversorgung gemäß Forderung des Brandschutzes durch das öffentliche Netz nicht gewährleistet sein, erfolgt die Wasserbereitstellung über eine entsprechende Löschwasserbevorratung auf dem Baugrundstück (unterirdischer Behälter).</p>

	<p>öffentliche Parkplätze, Begrünung (Bäume) und sonstige Maßnahmen (Verkehrsberuhigung/Kreisverkehr etc.) besonders zu beachten. Die Tragfähigkeit der Straßen muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. 3. Die Straßenbezeichnung ist eindeutig erkennbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen.</p> <p>Wasserwirtschaft: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten: <i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde bisher nicht nachgewiesen. Das hydro-geologische Gutachten ist der Unteren Wasserbehörde vor der Offenlage vorzulegen. Ein gesamtes Entwässerungskonzept für das o.g. Plangebiet mit Dimensionierung der Versickerungsanlagen einschl. einer Rückhaltung für ein Starkregenereignis (mind. 50-jähriges o. 100-jähriges Ereignis) und einer Vorbehandlung für stark frequentierte Bereiche (z.B. Parkplätze am Eingang des Baumarktes oder die Anlieferung, Straßenwässer) liegt dem Bebauungsplan ebenfalls nicht bei. Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenwässer mit Belastungen nur über die belebte Bodenschicht versickert werden dürfen. Die Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes ist unter Berücksichtigung der Erlasse des MURL bzw. MUNLV vom 18.05.1998 sowie 26.05.2004, des o.g. Gutachtens, einer Regenwasserrückhaltung und Vorbehandlung bis zur Offenlage nachzuweisen. Weiterhin sind die für die Entwässerung benötigten Flächen im Bebauungsplan zu sichern und entsprechend festzusetzen.</p> <p>Landschaftspflege und Naturschutz: Zum o.g. Bebauungsplan werden zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die überschlägige E-/A-Bilanzierung weder nach-vollziehbar noch plausibel ist. Es ist davon auszugehen, dass die vorbereiteten Eingriffsfolgen erheblich größer als dargelegt sind.</p>	<p>Die Anforderungen an die Straßen auf dem Baugrundstück werden bei der Planung berücksichtigt. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Gutachten nachgewiesen und die Versickerungsmaßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren abgestimmt. Dem Versickerungskonzept wurde vom Kreis Düren zugestimmt.</p> <p>Die zur Versickerung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes durch das Büro BKR Aachen</p>
6	<p>Straßen.NRW, Autobahnniederlassung Krefeld mit Schreiben vom 12.12.2014</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 550 m östlich der von der Autobahnniederlassung Krefeld unterhaltenden Autobahn 44, Abschnitt 8. Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland. Es wird vorausgesetzt, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrverkehr leistungsfähig im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden kann. Falls noch nicht geschehen, bitte ich die Regionalniederlassung Ville-</p>	<p>Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die weitere Planung wird mit der Regionalniederlassung abgestimmt. Sofern Verkehrsanlagen anzupassen</p>

	<p>Eifel am Verfahren zu beteiligen, da die in Nähe des Plangebietes verlaufende L253 von dort unterhalten wird. Sofern Verkehrsanlagen anzupassen sind, erfolgt der Umbau zu Lasten des Vorhabenträgers. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Ggfls. erforderlich werdende externe Kompensationsmaßnahmen bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen, um Planungskollisionen zu vermeiden.</p>	<p>sind, erfolgt dies auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Regionalniederlassung.</p>
7	<p>Naturschutzverbände mit Schreiben vom 10.12.2014</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Da das Plangebiet in der Feldflur liegt ist besonders auf Arten wie Grauammer, Kiebitz, Feldlärche, Rebhuhn und andere Arten der offenen Feldflur zu achten. Im Rahmen des Ausgleichs ist eine artenreiche Randbegrünung zu schaffen. Als Ausgleich für die Fläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur die Schaffung einer adäquaten Offenlandfläche akzeptiert werden. Eine Anpflanzung in der Ruraue lehnen wir ab.</p>	<p>Ein artenschutzrechtliches Gutachten wird im Rahmen des Umweltberichtes durch das Büro BKR Aachen erstellt.</p>
8	<p>Rurtalbahn mit Schreiben vom 20.11.2014</p> <p>Die zur oben genannten Maßnahme benachbarte Eisenbahninfrastruktur befindet sich im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH und wird von der Rurtalbahn GmbH als Eisenbahninfrastrukturunternehmen nach § 6 AEG betrieben.</p> <p>Zu Ihrem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Bei der von der Rurtalbahn GmbH betriebenen Bahnstrecke handelt es sich um eine nach dem AEG gewidmete und nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) betriebene öffentliche Eisenbahninfrastruktur für Personen- und Güterverkehr, die ohne besondere zeitliche oder betriebliche Einschränkungen zur Nutzung vorzuhalten ist. Wir weisen daher vorsorglich jegliche betriebliche Einschränkung – z.B. aus Gründen des Immissionsschutzes – durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, eines Flächennutzungsplanes oder eines Raumordnungsplanes zurück. 2. Gemäß der Eisenbahninfrastruktur-Benutzungsverordnung (EIBV) hat die Rurtalbahn GmbH jedem Zugangsberechtigten diskriminierungsfrei die Nutzung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der maximal verfügbaren Kapazität zu ermöglichen. Insofern akzeptieren wir ausdrücklich keinerlei Einschränkungen hinsichtlich Immissionswerten oder –</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Rurtalbahn erfolgt durch die geplante Maßnahme nicht.</p>

	<p>zeiten für den Eisenbahnbetrieb. Vorsorglich weisen wir die Übernahme jeglicher Kosten zurück, die der Bahn infolge zusätzlicher Auflagen z.B. hinsichtlich Immissionsschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz oder der Verkehrssicherung durch die geplante Neubaumaßnahme entstehen. Wir reklamieren in allen betrieblichen Belangen und sonstigen Belangen der Bahn uneingeschränkten Bestandsschutz. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise der Rurtalbahn GmbH sind zu beachten.</p>	
9	<p>RWE Power mit Schreiben vom 01.12.2014</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2009 zum BPL A8 und zur städtebaulichen Konzeption Merscher Höhe ist weiterhin gültig. Wie hierdurch bekannt ist, wird das Plangebiet des BPL A21 von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir Sie nicht nur als Hinweis, sondern als Festsetzung aufzunehmen, dass die tektonische Störung von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und auch von Baulinien und Baugrenzen auszunehmen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Hier können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze angelegt werden. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch für die von jeglicher Neubebauung freizuhaltende Störzone mitaufzunehmen, dass hier Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen sind. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Den Ihrer Anfrage beigefügten Unterlagen mussten wir leider entnehmen, dass die Lage der tektonischen Störung abweichend von unserer o.g. Stellungnahme übernommen wurde. Wir bitten Sie, hierzu eine Korrektur zu veranlassen.</p>	<p>Die Hinweise der RWE Power AG wurden im Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Ist im neuen Planentwurf berücksichtigt.</p>
10	<p>Tiefbauamt der Stadt Jülich mit Schreiben vom 19.11.2014</p> <p>Straße: Die im Lageplan eingezeichnete Einfahrt befindet sich sehr nahe zum Kreuzungsbereich. Die Verkehrsanbindung ist mit dem Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. A 8 „Am Klingerpützchen“ abzustimmen.</p> <p>Kanal: Das Gebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Der SW-Anschluss muss über eine</p>	<p>Die Einfahrtsänderung wurde abgestimmt und im Bebauungsplan geändert.</p> <p>Das Abwasser wird an die bestehende Druckleitung des</p>

	Druckleitung, die als Hausanschluss, vom Bauherren in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, gebaut werden muss, an den Mischwasserkanal in der Petternicher Straße angeschlossen werden. Das RW ist auf dem Gelände zu versickern.	benachbarten Toom-Marktes angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Plangebiet versickert.
11	Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 04.12.2014 Es wird geplant das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend bemessenen Versickerungsanlagen zuzuführen. Dazu wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur bestehen hinsichtlich des Vorhabens dann keine Bedenken, wenn eine Versickerung wie geplant durchgeführt wird.	Das Gutachten liegt vor. Die Versickerungsanlagen wurden mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren abgestimmt.

c) Der Bebauungsplan Nr. A 21 "Komm" wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.