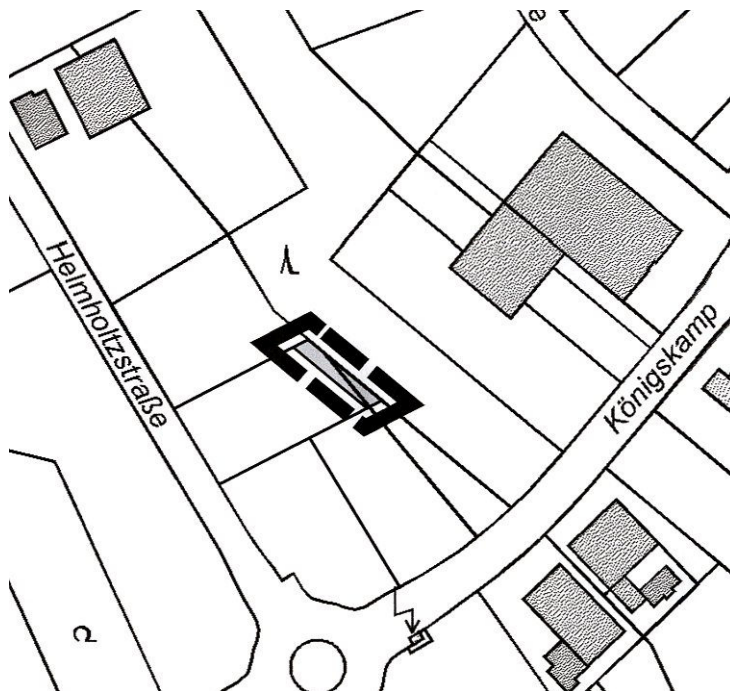


**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
" Königskamp II "
7. vereinfachte Änderung**



**Stadt Jülich
Planungsamt**

Inhalt

	Seite
1. Städtebauliche Begründung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2 Lage des Plangebietes	3
1.3 Größe des Gebietes	3
1.4 Vorhandene Nutzungen	3
1.5 Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
1.6 Planinhalt	4
1.7 Niederschlagswasser	4
1.8 Realisierung und Erschließung	4
1.9 Hinweis	4
2. Umweltbericht	5

1 Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Es liegt ein Antrag vor, auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 54, Parzelle 578 den Bebauungsplan Nr. 79 " Königskamp II " im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Ziel dieser Änderung ist es, die nordöstliche Baugrenze parallel um insgesamt 2,0 m zu verschieben, um eine bauliche Betriebserweiterung nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zu ermöglichen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Königskamp II und wird begrenzt durch:
im Südosten durch die Gewerbegrundstücke 582 und 583,
im Südwesten durch die Straße " Helmholtzstraße ",
im Nordwesten durch das Gewerbegrundstück Parzelle 563,
im Nordosten durch die Grünfläche mit Versickerungsmulde Parzelle 530.

1.3 Größe des Gebietes

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,16 ha.

1.4 Vorhandene Nutzung

Es handelt sich um eine versiegelte Außenbetriebsfläche im Gewerbegebiet.

1.5 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für diesen Bereich " Gewerbefläche " aus. Daher bedarf es keiner Änderung des Planes.

1.6 Planinhalt

Da es sich bei der Änderung um eine Verschiebung einer Baugrenze handelt, weist der Änderungsbereich alle bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich aus.

1.7 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in das Grabensystem der angrenzenden Grünfläche einzuleiten. Dieses Entwässerungssystem ist bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 79 "Königskamp II" in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren angelegt worden.

1.8 Realisierung und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Helmholtzstraße".

1.9 Hinweis

- 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.

2. 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

Da es sich um ein erschlossenes und funktionierendes Gewerbegebiet handelt, ist eine besondere Bedeutung für den Erholungswert nicht abzuleiten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Bedingt durch die bisherige Nutzung (versiegelte Außenbetriebsfläche) kann das Plangebiet aus floristischer und faunistischer Sicht als nicht hochwertig eingestuft werden. Natürliche oder naturnahe Biotope 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 zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Königskamp 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, das 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.