



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich-Koslar Nr. 26

## **“Alte Schule Koslar“**



Begründung

Anlage 3 zur Vorlagen-Nr.: 17 / 2014

Planungsamt der Stadt Jülich

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Planungsvorgaben</b> .....	2
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	2
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	2
1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes .....	3
<b>2. Planungsziele</b> .....	3
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.4 Anzahl der Wohnungen .....	5
3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / ehemalige Verkehrsfläche .....	5
3.6 Pflanzgebote .....	5
<b>4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	6
<b>5. Ver- und Entsorgung</b> .....	6
<b>6. Verkehrliche Anbindung</b> .....	6
<b>7. Umweltbericht</b> .....	7
<b>8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	8

### Anlage zum Umweltbericht:

Planzeichnung: Gegenüberstellung von ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 15.2  
und Bebauungsplan Nr. 26

## **1. Planungsvorgaben**

### **1.1 Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung vom 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Jülich-Koslar Nr. 26 „Alte Schule Koslar“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Jülich-Koslar Nr. 15.2 „An der alten Schule“. Der Bereich ist als „Mischgebiet“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Auf dem Grundstück befindet sich die „Alte Schule“, die nach diversen Um- und Anbauten als Mehrfamilienhaus genutzt wird.

Ziel ist, durch den Rückbau der Immobilie „Alte Schule“ das Areal für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

### **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Koslar und umfasst das Flurstück 393 sowie einen Teil des Flurstücks 744 der Flur 20 in der Gemarkung Koslar.

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Jülich-Koslar Nr. 15.2 „An der alten Schule“. Der Bereich ist als „Mischgebiet“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 393 befindet sich die „Alte Schule“, die nach diversen Um- und Anbauten als Mehrfamilienhaus genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze des noch unbebauten Flurstücks 394, Flur 20, Gemarkung Koslar,
- im Osten durch die Grenze des Flurstücks 395, Flur 20, Gemarkung Koslar bzw. seine Verlängerung bis zum Flurstück 740,
- im Süden durch die Grenze der mit jeweils einem Wohnhaus bebauten Flurstücke 740 und 705, Flur 20, der Gemarkung Koslar sowie

- im Westen durch die Friedhofstraße (Flurstücke 23 und 33, Flur 20, Gemarkung Koslar).

Die Ausdehnung der Fläche beträgt in Nord-Süd-Richtung i.M. ca. 35 m und in West - Ost-Richtung i.M. ca. 75 m.

Das Gelände fällt, grob betrachtet, von ca. 87,35 m im äußersten Süden auf 84,15 m im Norden.

### **1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

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

Der Flächennutzungsplan wird über eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

## **2. Planungsziele**

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Jülich-Koslar Nr. 15.2 „An der alten Schule“. Der Bereich ist als „Mischgebiet“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Auf dem Grundstück befindet sich die „Alte Schule“, die nach diversen Um- und Anbauten als Mehrfamilienhaus genutzt wird.

Ziel ist, durch den Rückbau der Immobilie „Alte Schule Koslar“ das Areal für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Die Fläche ist von der SEG Jülich auch auf eine mögliche Bebauung mit einer Seniorenresidenz hin überprüft worden. Die Straßen und Wege, die zur „Alten Schule Koslar“ führen, weisen jedoch deutliche Steigungen auf und verfügen in Teilen über keine Bürgersteige. Die fußläufige Anbindung an den Ortsteil wäre für die Bewohner einer Seniorenresidenz daher nur sehr eingeschränkt gegeben. Eine direkte ÖPNV-Erschließung ist nicht vorhanden. Die hieraus resultierende schlechte Erreichbarkeit von Kommunikations- und Erlebnisorten, wie Cafés, Parks und Einkaufsmöglichkeiten ist ein zentraler Standortnachteil. Vor diesem Hintergrund ist das Areal „Alte Schule Koslar“ nach Einschätzung der SEG Jülich kein geeigneter Standort für die Ansiedlung einer Seniorenresidenz.

Da das Plangebiet die Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, kann das entsprechende beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend den wie vor beschriebenen Zielsetzungen ist vorgesehen, die Bauflächen im Geltungsbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO, die diesen beabsichtigten Gebietscharakter sprengen, werden gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll der Charakter eines Gebietes mit vorwiegender Wohnnutzung betont und erreicht werden.

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

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Koslar Nr. 15.2 bleibt die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie bereits im Bebauungsplan Koslar Nr. 15.2 mit 0,4 (Höchstwert gemäß BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 (Höchstwert gemäß BauNVO) festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan übernimmt die im Bebauungsplan 15.2 getroffene Festsetzung der offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zur nördlichen, östlichen und westlichen Bebauungsplangrenze festgesetzt. Zur südlichen Bebauungsplangrenze hält sie einen Abstand von 5,50 m ein.

Parallel zur Friedhofstraße (mit einer Tiefe von 3,00 m) sowie parallel zu den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 740 und 705 ( mit einer Tiefe von 5,50 m) wird festgesetzt, dass Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen und Gebäuden nicht zulässig sind.

### **3.4 Anzahl der Wohnungen**

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal 2 begrenzt. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

### **3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / ehemalige Verkehrsfläche**

Der Bebauungsplan Koslar Nr. 15.2 weist das Flurstück 744 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ aus.

In der Örtlichkeit ist festzustellen, dass ein Ausbau der Verkehrsfläche bisher nicht erfolgt ist; das Flurstück dient den Wohnhäusern Friedhofstraße 10 und 12 als Zufahrt (Schotterbelag), die Verlängerung zur Paul-Fuhr-Straße ist lediglich als unbefestigter Fußweg vorhanden.

Auf dem Flurstück 744 sowie über die Südspitze des Flurstücks 393 verläuft ein Mischwasserkanal.

Da das Flurstück 744 lediglich als Fußweg bzw. Zufahrt zu zwei Wohngrundstücken genutzt wird soll es im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 26 ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Seine Funktion als Leitungstrasse und Zufahrt wird über die Festlegung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gesichert.

Um bei Wartungsarbeiten etc. freien Zugang zu gewähren wird ferner festgesetzt, dass auf einer Fläche mit einem Abstand von 5,50 m parallel zu den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 740 und 705 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen und Gebäuden nicht zulässig sind.

### **3.6 Pflanzgebote**

Auf den Grundstücken sind gehölzreiche Gärten entsprechend dem Landschaftspflegebegleitplan des Büros Raskin, Aachen, zu den Bebauungsplänen Koslar Nr. 15.1 und 15.2 „An der alten Schule“ bzw. gemäß Pflanzliste anzulegen.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig, da verhindert werden soll, dass eine einseitige Änderung stattfindet und so der Nachbar sich mit diesen neuen Gegebenheiten auseinandersetzen muss. Daher ist eine Änderung nur bei gegenseitigem Einverständnis möglich.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Koslar Nr. 15.2 sind nur Sattel-/Pult- oder Walmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes werden Festsetzungen bezüglich der Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Zuwegungen getroffen. Sie sind so herzustellen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

Innerhalb der bestehenden städtischen Straßen sind alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien vorhanden.

##### Regen- und Schmutzwasser:

Bereits im Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Koslar Nr. 15.1 und 15.2 „An der alten Schule“ wurden die Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers untersucht. Dabei wurde über ein Bodengutachten aufgezeigt, dass eine Versickerung des Regenwassers nur mit erheblichem Aufwand möglich ist.

Regen- und Schmutzwasser werden daher in einem Mischwasserkanal gesammelt, der von der Friedhofstraße über das Flurstück 744 Richtung Theodor-Heuss-Straße verläuft.

#### **6. Verkehrliche Anbindung**

Die Flurstücke 393 und Teil aus 744 sind über die Friedhofstraße erschlossen. Sollte durch Grundstücksteilung ein Hinterliegergrundstück entstehen, sind diese mittels privater Zuwegung zu erreichen.

## 7. Umweltbericht

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen Verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur ursprünglichen Bauleitplanung der Bebauungsplänen Koslar Nr. 15.1 und 15.2 „An der alten Schule“ gehört auch der Landschaftspflegerische Begleitplan des Büros Raskin, Aachen.

Die daraus abgeleiteten Grünordnungsrechtlichen Festsetzungen (gehölzreiche Gärten) für die einzelnen Grundstücke werden übernommen.

Da es dennoch zu einer geringfügigen Verlagerung von Flächen kommen wird (insbesondere Wegfall der Verkehrsfläche zu Gunsten der vollständigen Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet) werden im Rahmen einer Gegenüberstellung von ursprünglichem Bebauungsplan und Bebauungsplan Nr. 26 (in Anlehnung an eine Eingriffsbilanzierung) die Auswirkungen gewichtet.

<b>A. Ursprünglicher Bebauungsplan Koslar Nr. 15.2</b>							
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Flächen- anteil %	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflächen- wert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen</b>		<b>100 %</b>	<b>1.553 m<sup>2</sup></b>				
1.1	Versiegelte Fläche	74 %	1.153 m <sup>2</sup>	0	-	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	26 %	400 m <sup>2</sup>	0,5	-	0,5	200
<b>Grünflächen, Gärten</b>		<b>100 %</b>	<b>802 m<sup>2</sup></b>				
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	100 %	802 m <sup>2</sup>	3	-	3	2.406
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.355 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>2.606</b>	

<b>B. Bebauungsplan Nr. 26</b>							
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Flächen- anteil %	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflächen- wert
<b>Versiegelte oder teilversie- gelte Flächen</b>		<b>100 %</b>	<b>1.413 m<sup>2</sup></b>				
1.1	Versiegelte Fläche	67 %	942 m <sup>2</sup>	0	-	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachge- schalteter Versickerung	33 %	471 m <sup>2</sup>	0,5	-	0,5	236
<b>Grünflächen</b>		<b>100 %</b>	<b>942 m<sup>2</sup></b>				
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	100 %	942 m <sup>2</sup>	3	-	3	2.826
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.355 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>3.062</b>	
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>							<b>+ 456</b>

Für das Plangebiet ergibt sich nach dieser Gegenüberstellung ein + von 456 Einheiten. Somit ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Zum Bebauungsplan Nr. 15.1 und 15.2 „An der alten Schule“ war ein ökologisches Defizit an externer Stelle zu kompensieren. Die Festlegung und Absicherung dieser Kompensation wird auf den Bebauungsplan Koslar Nr. 26 übertragen.

## 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Beim Plangebiet handelt es sich um eine von Bebauung umgebene Innenbereichsfläche.

Störende Nutzungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Über die Existenz von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

# Bebauungsplan Jülich Koslar Nr. 26 "Alte Schule Koslar": Anlage zum Umweltbericht

