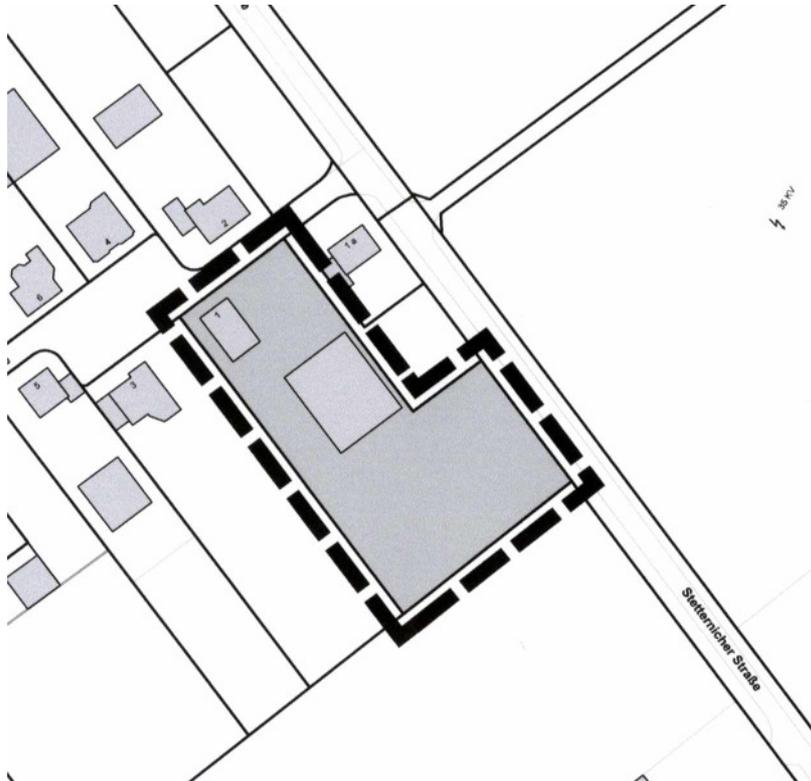


**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 87
" Weiler - Mariawald "
4. Änderung**



**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	3
1.7 Abwasser	4
1.8 Eingriffs- / Ausgleichsberechnung	4
1.9 Realisierung und Erschließung	4
1.10 Hinweis	4
2. Umweltbericht	7

1 Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Es liegt ein Antrag vor, auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 15, Parzelle 1235 den Bebauungsplan Nr. 87 " Weiler - Mariawald" im zu ändern.

Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die Errichtung einer Halle oder eines Carports und einer Garage zu ermöglichen sowie die Unterbrechung einer Anpflanzungsfläche entlang der Stetterbacher Straße für eine Ein- und Ausfahrt.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt Jülich und wird begrenzt durch:

im Südosten durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche,

im Südwesten durch Wohnbebauung mit dahinterliegender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzfläche,

im Nordwesten durch die Straße " Jungbluthstraße " mit angrenzender Wohnbebauung,

im Nordosten teils durch Wohnbebauung, teils durch die Straße " Stetterbacher Straße ".

1.3 Größe des Gebietes

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,42 ha.

1.4 Vorhandene Nutzung

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzfläche.

1.5 Darstellung des Flächennutzungsplanes

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

1.6 Planinhalt

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Baugrenzenänderung und eine Festsetzung, dass die Grundflächenzahl

um maximal 50% überschritten werden darf, um keine größere Versiegelung zu ermöglichen

1.7 Abwasser

Das anfallende Abwasser ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten, wobei der Versiegelungsgrad des Grundstückes 45% nicht überschreiten darf.

1.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsfolgen können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird über die externe Kompensationsfläche der Stadt Jülich über einen öffentlich rechtlichen Vertrag abgesichert. Das Ergebnis zeigt, dass eine Fläche von 897 qm als Auenwald entwickelt wird.

1.9 Realisierung und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen " Jungbluthstraße " und " Stetterlicher Straße ".

1.10 Hinweis

Bodendenkmal

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches des Bodendenkmals DN 97 – jungsteinzeitliches Erdwerk. Der Antrag der Eintragung als ortsfestes Bodendenkmal datiert von 1988. Unmittelbar tangiert ist das Flurstück 1235 (Teil des ehemaligen Flurstücks 500; siehe beigefügte Karte). Dieses Flurstück ist nach vorliegenden Unterlagen nicht in die Denkmalliste eingetragen.

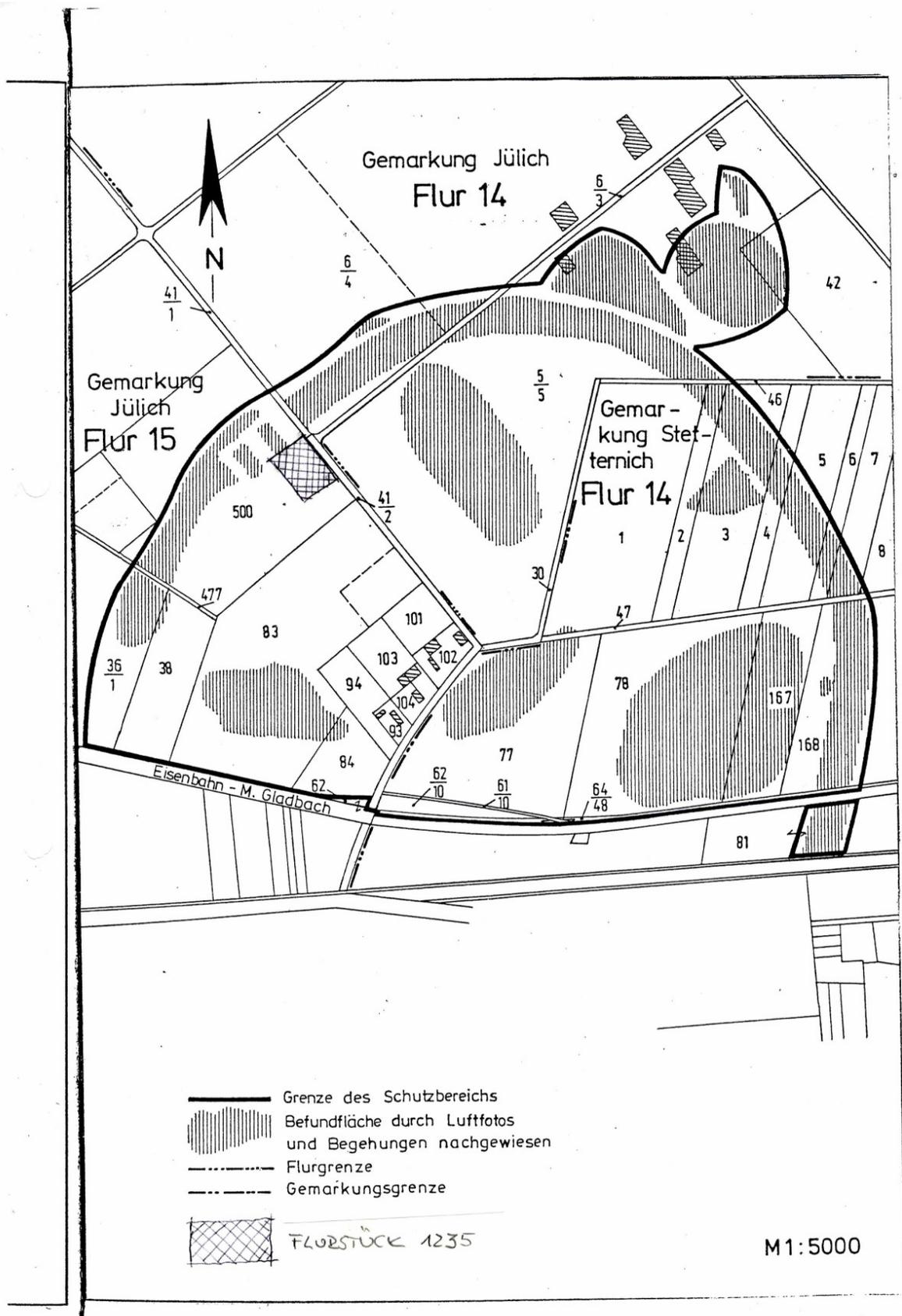
Durch Luftbildarchäologische Befunde, naturwissenschaftliche Geländeuntersuchungen und Oberflächenbegehungen konnte das Bodendenkmal eindeutig lokalisiert werden. Im betroffenen Grundstück verläuft im Nordwesten ein Abschnitt des Umfassunggrabens, im Inneren (Südosten) liegen Siedlungsbefunde, wie Pfostengruben als Relikte der Holzbauten, Lehmentnahme- und Abfallgruben usw.

Bei Eingriffen werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bedeutende archäologische Relikte (Umfassungsraben und Siedlungsbefunde der Jüngerer Steinzeit) freigelegt und zerstört.

Daher sind vor Beginn der Erdarbeiten in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege qualifizierte Untersuchungen

durch eine Fachfirma vorzunehmen.

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 Gebiet handelt, ist eine besondere Bedeutung für den Erholungswert nicht abzuleiten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Bedingt durch die bisherige Nutzung (landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzfläche) 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 der geplanten Vorhaben wird eine Neuversiegelung entstehen. Hierdurch werden die lokalen Bodengefüge 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. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Deshalb kann von keiner Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgegangen werden.

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 liegt das Bodendenkmal DN 97 – jungsteinzeitliches Erdwerk mit seinem Schutzbereich. In der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 " Weiler - Mariawald " 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.

Geringfügige Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung liegt für das Schutzgut

- Boden

vor. Sie werden durch entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemildert.

Eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen liegt für das Schutzgut

- Kultur- und Sachgüter

vor. In der Begründung und im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufgenommen worden.

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