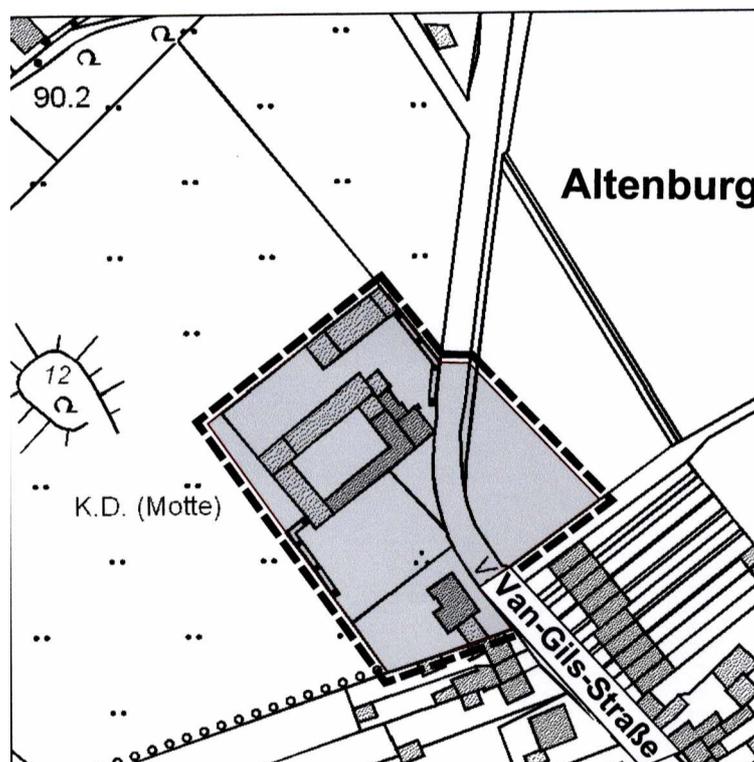


Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan " Ortseingang Altenburg "



Planungsamt der Stadt Jülich

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Städtebauliche Begründung	
1.1	Planungsvorgaben	4
1.1.1	Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes	4
1.1.2	Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	4
1.1.3	Darstellung der Regionalplanung	4
1.1.4	Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
1.1.5	Darstellung des Biotopkatasters	5
1.1.6	Darstellung des Landschaftsplanes	5
1.2	Planungsziele	6
1.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
1.3.3	Verkehrliche Erschließung	7
1.4	Grünordnung / Ökologie	7
1.4.1	Umweltverträglichkeit / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	7
1.5	Ver- und Entsorgung	7
1.5.1	Schmutzwasser	7
1.5.2	Niederschlagwasser	8
1.6	Bodendenkmal	8
1.7	Planungsalternative	9
1.8	Umweltprüfung	9
1.9	Hinweise	9
	Bodendenkmal	9
	Grundwasserverhältnisse	9
	Baugrundverhältnisse	10
	Kampfmittelräumung	10

2.	Umweltbericht	11
2.1	Einleitung	11
2.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
2.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele	11
2.2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	14
2.2.1	Auswirkung auf Landschaft, Tiere und Pflanzen	14
2.2.1.1	Beschreibung der Bestandssituation	
2.2.1.2	Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	14
2.2.1.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.2.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima	15
2.2.2.1	Beschreibung der Bestandssituation	
2.2.2.2	Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	15
2.2.2.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.2.3	Auswirkungen auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	16
2.2.3.1	Beschreibung der Bestandssituation	16
2.2.3.2	Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	16
2.2.3.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.2.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.2.4.1	Beschreibung der Bestandssituation	17
2.2.4.2	Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	17
2.2.4.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien	18
2.3	Erneuerbare Energien	18
2.4	Planungsalternativen	18
2.5	Zusammenfassung	18

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Planungsvorgaben

1.1.1 Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Altenburg Nr. 3 " Ortseingang Altenburg " beschlossen. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gastronomie- und Hotelbereiches und die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

1.1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Altenburg und wird begrenzt durch Ackerflächen im Osten, durch vorhandene Bebauung im Süden, sowie im Westen und Norden durch eine Wiesenlandschaft mit dem Bodendenkmal " Motte Altenburg ".

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Das Plangebiet wird derzeit in den Bereichen Gastronomie, Wohnen, Gartenland, Straße und Ackerfläche genutzt.

1.1.3 Darstellung des Regionalplanes

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird die gesamte Ortslage Altenburg als " Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich " dargestellt mit einer Überlagerungsdarstellung mit einer Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Der Stadtteil Altenburg liegt als Siedlung unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

1.1.4 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt " Flächen für die Landwirtschaft " dar. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 22.09.2010 und 23.11.2015 grundsätzlich keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die erforderliche Änderung durchgeführt.

1.1.5 Darstellung des Biotopkatasters

Im Westen tangiert das Plangebiet das " Gebiet für den Schutz der Natur " K_KB-032 Mittlere Ruraue.

Es handelt sich hier um eine reich strukturierte Boerden-Flussauenlandschaft der Rur zwischen Düren und Linnich mit naturnahen Hart- und Weichholzaunen, Erlenbruchwäldern, Feuchtgrünland sowie größeren Drieschflächen. Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung Beeinträchtigungen auf die Vegetation des Biotops ausgehen werden.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-003 " LSG-Rurtal südlich der Autobahn A 44 ". Das Landschaftsschutzgesetz NRW formuliert im § 21 " Landschaftsschutzgebiete " das Schutzziel wie folgt:

Landschaftsschutzgebiete werden festgesetzt, soweit dies

a) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

Der Planbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,08 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes, so dass die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung auf das Schutzgebiet ausübt.

1.1.6 Darstellung des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan " Ruraue ", der folgendes Entwicklungsziel und Festsetzungen für diesen Bereich hat:

Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Landschaftsschutzgebiet 2.3-15 mit dem Bereich " Obstwiesen am Nordrand von Altenburg ", der in der textlichen Erläuterung als " Baumreihen mit Esskastanie, Walnuss und/oder Apfelbäumen auf dem aufgelassenen Hof- und Wiesengelände am Nordrand von Altenburg " beschrieben ist.

Bei Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird diese Maßnahme durch eine Streuobstwiese in unmittelbarer Nähe dieses Bereiches umgesetzt und dient somit den Zielen des Landschaftsplanes.

1.2 Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Altenburg Nr. 3 " Ortseingang Altenburg " soll neben der Erweiterung einer bestehenden Gastronomie eine bisher unbebaute Fläche in der Randlage des Ortsteils Altenburg einer Bebauung zugeführt werden und damit eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Die Gesamtfläche wird als " Mischbaugebiet " ausgewiesen, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes des Hotel- und Gastronomiegewerbes sowie eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Da der Planbereich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich einer Darstellung " Flächen für die Landwirtschaft " und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude und der geplanten Maßnahme die Darstellung einer " Mischbaufläche " notwendig. Im Bebauungsplan erfolgt demzufolge eine Ausweisung als " Mischgebiet ".

1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der wie vor beschriebenen Zielsetzung ist vorgesehen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung " Mischgebiet " auszuweisen.

Hier sind Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und Abs. 3 BauNVO, die den beabsichtigten Gebietscharakter sprengen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Entsprechend der beabsichtigten maßstäblich und städtebaulich geordneten Bebauung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das MI 1 - Gebiet auf zwei Geschosse als Höchstmaß, für die anderen MI - Gebiete auf ein Geschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet MI 1 mit maximal 0,8, für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 mit maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig, um den Charakter der maßstäblichen und städtebaulich geordneten Bebauung der vorhandenen und angrenzenden Bebauung zu wahren.

1.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umgrenzt, um einen gewissen Spielraum bei der Bebauung zuzulassen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist für die MI 2 – und 3 - Gebiete nur eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt der Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Auflockerung sowie aus Gründen der Ortsbildprägung.

Für das MI 1 – Gebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Durch die Vorgabe der bestehenden Dächer wird als Dachform das Satteldach und das Walmdach festgesetzt. Das im MI 1 - Gebiet vorhandene Krüppelwalmdach hat Bestandsschutz und steht der Ausweisung des Satteldaches nicht entgegen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Bebauungsplanbereiche sind durch die vorhandene städtische Straße " Van – Gils – Straße " erschlossen.

1.4 Grünordnung / Ökologie

1.4.1 Umweltverträglichkeit / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen ist grundsätzlich möglich.

Die ökologische Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte nach der " Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW ".

Bedingt durch die mögliche Versiegelung durch die Bebauung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft von - 2.698,00 Punkten.

Diese Eingriffsfolgen können innerhalb des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, so dass das Kompensationsdefizit über eine externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Jülich, Flur 41, Teilstück der Parzelle 245, - Anlegen einer Streuobstwiese - mittels einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert wird.

1.5 Ver- und Entsorgung

1.5.1 Schmutzwasser

Die im Planbereich vorhandenen Grundstücke können direkt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Van – Gils - Straße angeschlossen werden.

1.5.2 Niederschlagswasser

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

Das künftig auf den Dächern und Terrassen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bereits bebauten MI 1 – und MI 3 – Gebiete kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser des MI 2 – Gebietes wird in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, wenn möglich, vor Ort verrieselt oder versickert.

Ein entsprechendes Gutachten wird der Unteren Wasserbehörde vorgelegt und vor Satzungsbeschluss Einvernehmen erzielt.

1.6 Bodendenkmal

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Bodendenkmal DN 039 " Motte Altenburg ".

Die " Motte Altenburg " ist vermutlich aus dem 12. Jahrhundert und eine ehemalige Burg der Jülicher Grafen. Heute sind noch ein baumbestandener Erdhügel als markante Erhebung sowie Reste einer Grabenanlage einer ursprünglich größeren Anlage erkennbar. Im Nordosten schloss sich der Hauptburg eine Vorburg an, die etwa 20 Meter breit und 50 Meter lang war; ihr rechteckiger Grundriss hebt sich noch schwach im Gelände ab. Im Südwesten ist ein Gelände mit einer rechteckigen Hofanlage erkennbar, das ebenfalls mit einer Grabenanlage eingefasst ist. Diese Hofanlage liegt vermutlich im Bereich der heutigen Hofanlage.

Haupt- und Vorburg waren zumeist über hölzerne, später steinerne Brücken miteinander verbunden. Während die Hauptburg Wohnsitz des Grundherrn war, standen auf den Vorburgen mehrere, meist in Fachwerk errichtete Wirtschaftsgebäude, die sich im späteren Mittelalter zu einer hufeisenförmigen Anlage in Steinbautechnik entwickelte.

Innerhalb des Plangebietes ist daher sowohl mit Resten der Umwehrungsgräben von Motte und Vorburg als auch mit den verschiedensten Hinterlassenschaften eines Wirtschaftshofes zu rechnen, wie Reste von Gebäuden (Pfundgruben, Fundamente), Abfallgruben, Siedlungsschichten usw., die Rückschlüsse zur Bau- und Siedlungsgeschichte der " Motte Altenburg " ermöglichen.

Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan werden im Umfeld des Bodendenkmals Erdarbeiten ausgeschlossen oder auf das Nötigste beschränkt.

Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung der Bereich des Gartenlandes von jeglicher Bebauung freigehalten. Für den zukünftigen Baubereich auf der jetzigen Ackerparzelle ist eine Festsetzung getroffen worden, die tiefgehende Erdarbeiten, außer für die Standfestigkeit notwendigen, ausschließen. Weiterhin wird auf die Beachtung der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

1.7 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan " Ortseingang Altenburg " bereitet eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Altenburg vor. Durch die bereits vorhandene Bebauung mit Wohnhaus und ehemaligen Gutshof, der als Hotel- und Restaurationsbetrieb genutzt wird, verbleibt eine ca. 1.300 qm große Erweiterungsfläche im Nahbereich des Betriebes, die momentan als Intensivackerfläche genutzt wird.

Im Siedlungsbereich Altenburg ist eine Standortalternative in vergleichbarer Größe für die Erweiterungsfläche nicht vorhanden.

Es besteht eine an der Durchgangsstraße gelegene Baulücke mit dem für ein Dorfgebiet typischen Grundstückszuschnitt, der aber dem heutigen Standard von Bau- und Wohnqualität nicht entspricht.

Wie in Altenburg, so stehen auch im benachbarten Stadtteil Selgersdorf Baulücken, Bereiche der Nachverdichtung und Innenentwicklungsbereiche nicht zur Verfügung, die als Alternative für die Erweiterungsfläche in Frage kommen.

1.8 Umweltprüfung

Im Verfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt, der ein gesonderter Teil dieser Begründung ist.

1.9 Hinweise

Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes 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.

Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet kann der Grundwasserstand flurnah, d.h. weniger als 2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken (Keller, Garage, Leitungen etc.) sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Es darf keine Grundwassersenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfol-

gen, und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

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, in dem das gesamte Plangebiet liegt, sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Kampfmittelräumung

Die Bebauungsplanfläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter / einer Mitarbeiterin des

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Mündelheimer Weg 51,
40472 Düsseldorf,
Tel.: 0211 475-0

vorzusehen.

Vorab werden dann zwingend für den KBD Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung incl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan " Ortseingang Altenburg " wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Altenburg und wird begrenzt durch Ackerflächen im Osten, durch vorhandene Bebauung im Süden, sowie im Westen und Norden durch eine Wiesenlandschaft mit dem Bodendenkmal " Motte Altenburg ".

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Das Plangebiet wird derzeit in den Bereichen Gastronomie, Wohnen, Gartenland und Ackerfläche genutzt.

Im südlichen Bereich grenzt der Siedlungsbereich der Ortschaft Altenburg an, im Westen tangiert der Bereich das " Gebiet für den Schutz der Natur " K_KB-032 Mittlere Ruraue.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Altenburg Nr. 3 "Ortseingang Altenburg" soll neben der Erweiterung einer bestehenden Gastronomie eine bisher unbebaute Fläche in der Randlage des Ortsteils Altenburg einer Bebauung zugeführt werden und damit eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Die Gesamtfläche wird als " Mischgebiet " ausgewiesen, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes des Hotel- und Gastronomiegewerbes sowie eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Da der Planbereich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich einer Darstellung " Flächen für die Landwirtschaft " und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude und der geplanten Maßnahme die Darstellung einer " Mischbaufläche " notwendig.

2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird die gesamte Ortslage Altenburg als " Allgemeiner Freiraum- und Agrar-

bereich " dargestellt mit einer Überlagerungsdarstellung mit einer Festlegung " Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung ". Der Stadtteil Altenburg liegt als Siedlung unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt " Flächen für die Landwirtschaft " dar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Biotopkataster

Im Westen tangiert das Plangebiet das " Gebiet für den Schutz der Natur " K_KB-032 Mittlere Ruraue.

Es handelt sich hier um eine reich strukturierte Börden-Flussauenlandschaft der Rur zwischen Düren und Linnich mit naturnahen Hart- und Weichholzaunen, Erlenbruchwäldern, Feuchtgrünland sowie größeren Drieschflächen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-003 " LSG-Rurtal südlich der Autobahn A 44 ". Das Landschaftsschutzgesetz NRW formuliert im § 21 " Landschaftsschutzgebiete " das Schutzziel wie folgt:

Landschaftsschutzgebiete werden festgesetzt, soweit dies

a) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan " Ruraue ", der folgendes Entwicklungsziel und Festsetzungen für diesen Bereich hat:

Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Landschaftsschutzgebiet 2.3-15 mit dem Bereich " Obstwiesen am Nordrand von Altenburg ", der in der textlichen Erläuterung als " Baumreihen mit Esskastanie, Walnuss und/oder Apfelbäumen auf dem aufgelassenen Hof- und Wiesengelände am Nordrand von Altenburg " beschrieben ist.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

2.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.2.1 Auswirkung auf Landschaft, Tiere und Pflanzen

2.2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Abgesehen von der vorhandenen baulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes und der Straßenfläche, die insgesamt ca. 85 % der Fläche der Planänderung ausmacht, wird der restliche Bereich als Agrarfläche genutzt. Diese Fläche ist Teil eines viel größeren landwirtschaftlichen Freiraumes, der als Anbau- bzw. Wiesenfläche genutzt wird.

2.2.1.2 Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Realisierung der Planung im Bereich der Agrarfläche entsteht eine zusätzliche Bebauung am Ortsrand von Altenburg. Damit gehen in einem Umfang von ca. 1.300 qm Fläche Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft verloren. Die neue " Wohnbaufläche " soll zum freien Landschaftsraum hin eine Ortsrandeingrünung erfahren, die neue Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen bieten, die in dieser Form bisher im Plangebiet nicht vorhanden ist und den eintretenden Verlust teilweise kompensiert. Da Ackerflächen im Umfeld großflächig erhalten bleiben und diese aufgrund der intensiven Bewirtschaftung auch keine hervorragende ökologische Wertigkeit haben, wird nicht erwartet, dass hieraus Konflikte mit den Planungsabsichten entstehen.

2.2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich auf absehbare Zeit im heutigen Zustand verbleibt.

2.2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Darstellung von Anpflanzflächen im Bebauungsplan werden übergeordnete Freiraumziele in einer höheren Qualität gesichert als dies durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche der Fall ist. Die gesetzlich vorgeschriebene Kompensationsregelung stellt außerdem sicher, dass darüber hinaus ein vollständiger Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gesichert ist.

2.2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima

2.2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Nutzung in den Bereichen Gastronomie, Wohnen, Gartenland und Straße vorbelastet. Der verbliebene Bereich wird durch ackerbaulich sehr gut nutzbaren Boden geprägt, was die intensive landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches begründet. In diesem Teil ist die natürliche Bodenfunktion in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung unbeeinträchtigt.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine tektonische Störzone, deren Lage bekannt ist.

Altlasten hingegen sind im Planbereich nicht bekannt.

Südlich des Plangebietes liegt in ca. 1,5 km Entfernung der Abbaubereich des Braunkohletagebaus " Inden II ". Umweltrelevante Auswirkungen sind beispielsweise im Hinblick auf die Grundwasserabsenkungen (Sümpfungen) nicht auszuschließen.

Vom Plangebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. Im Ortsteil Altenburg, der von Wohnbebauung geprägt ist, entstehen keine besonderen Störwirkungen im Hinblick auf Luft und Klima.

Nördlich des Planbereiches verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bundesstraße B 56. Durch ihre Lage in der Freifläche ist davon auszugehen, dass von ihr keine relevante Luftverschmutzung ausgeht.

2.2.2.2 Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Realisierung der Planung hat in entsprechendem Umfang die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Böden durch Versiegelung zur Folge. Dies hat auch Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

Auswirkungen der o. a. bergbaulichen Aspekte auf die geplante Nutzung werden erwartet. Daher ist ein Hinweis auf hohen Grundwasserstand, der nach den Sümpfungsmaßnahmen eintreten kann, in das Planverfahren aufgenommen worden. Eine Kennzeichnung des Störzonenverlaufes im Planbereich ist erfolgt.

Luftbelastungen durch Neubau und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr werden in Relation zur vorhandenen Gesamtsituation in Altenburg als vernachlässigbar eingestuft. Die klimatischen Verhältnisse im Umfeld des Änderungsbereiches werden durch die Planungsabsichten und der damit verbundenen Ortsrandeingrünung daher nicht negativ beeinflusst.

2.2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung bleibt die Ackerfläche im Änderungsbereich erhalten und es gibt keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Niederschlagswasser aus dem Teil des Änderungsbereiches, der die Ackerfläche beinhaltet, wird entsprechend dem Nachweis gemäß § 51a LWG NRW behandelt.

Da in Bezug auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

2.2.3 Auswirkungen auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Der Änderungsbereich hat im Kontext der landwirtschaftlichen Situation am Ortsrand eine gewisse Erholungsfunktion für die lokale Bevölkerung. Dabei hat vor allem der Blick von einem Teilabschnitt der Van-Gils-Straße auf die weiträumig offene Feldflur Bedeutung.

Vom Plangebiet gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Von der nahe gelegenen Bundesstraße können Störungen durch Lärm ausgehen.

2.2.3.2 Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes entlang des Ortsrandes wird in einem gewissen Maße eingeschränkt. Die von dem Teilabschnitt der Van-Gils-Straße weite Blickbeziehung wird durch den Neubau und die Ortsrandeingrünung nicht mehr erlebbar sein.

Nach Sichtung der Lärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ist davon auszugehen, dass eine Störung durch die nahe gelegene Bundesstraße nicht gegeben ist.

2.2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erholungsfunktion des Änderungsbereiches bzw. des angrenzenden Landschaftsraumes würde sich nicht ändern.

2.2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bezüglich der Erholungs- und sonstigen Funktionen für die Bevölkerung sind, trotz der Einschränkung der Blickbeziehung keine Auswirkungen durch die Planung erkennbar.

2.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Bodendenkmal DN 039 " Motte Altenburg ".

Die " Motte Altenburg " ist vermutlich aus dem 12. Jahrhundert und eine ehemalige Burg der Jülicher Grafen. Heute sind noch ein baumbestandener Erdhügel als markante Erhebung sowie Reste einer Grabenanlage einer ursprünglich größeren Anlage erkennbar. Im Nordosten schloss sich der Hauptburg eine Vorburg an, die etwa 20 Meter breit und 50 Meter lang war; ihr rechteckiger Grundriss hebt sich noch schwach im Gelände ab. Im Südwesten ist ein Gelände mit einer rechteckigen Hofanlage erkennbar, das ebenfalls mit einer Grabenanlage eingefasst ist. Diese Hofanlage liegt vermutlich im Bereich der heutigen Hofanlage.

Haupt- und Vorburg waren zumeist über hölzerne, später steinerne Brücken miteinander verbunden. Während die Hauptburg Wohnsitz des Grundherrn war, standen auf den Vorburgen mehrere, meist in Fachwerk errichtete Wirtschaftsgebäude, die sich im späteren Mittelalter zu einer hufeisenförmigen Anlage in Steinbautechnik entwickelte.

Daher ist nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte Bereiche des Bodendenkmals im Planbereich vorhanden sind.

2.2.4.2 Prognose und Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung können Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen. Durch Tätigkeiten im Erdbereich können eine Verletzung oder Vernichtung von vermuteten Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen werden.

2.2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Mögliche, bisher unbekannte Bodendenkmäler bleiben als Bodenarchiv ungestört für zukünftige Generationen erhalten. Die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung ist eine zu ihrer Erhaltung geeignete Nutzungsform.

2.2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch Festsetzung der Bereich des Gartenlandes von jeglicher Bebauung freigehalten. Für den zukünftigen Baubereich auf der jetzigen Ackerparzelle ist eine Festsetzung getroffen worden, die tiefgehende Erdarbeiten, außer für die Standfestigkeit notwendigen, ausschließen. Weiterhin wird auf die Beachtung der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern, die für mehrere oder einzelne Schutzgüter erheblich negative Auswirkungen hätten, konnten nicht festgestellt werden.

2.3 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung der bebauten oder zu bebauenden Teile des Bebauungsplanbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand rein konventionell vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien bleibt davon unberührt.

2.4 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan " Ortseingang Altenburg " bereitet eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Altenburg vor. Durch die bereits vorhandene Bebauung mit Wohnhaus und ehemaligen Gutshof, der als Hotel- und Restaurationsbetrieb genutzt wird, verbleibt eine ca. 1.300 qm große Erweiterungsfläche im Nahbereich des Betriebes, die momentan als Intensivackerfläche genutzt wird. Im Siedlungsbereich Altenburg ist eine Standortalternative in vergleichbarer Größe für die Erweiterungsfläche nicht vorhanden.

Es besteht eine an der Durchgangsstraße gelegene Baulücke mit dem für ein Dorfgebiet typischen Grundstückszuschnitt, der aber dem heutigen Standard von Bau- und Wohnqualität nicht entspricht.

Wie in Altenburg, so stehen auch im benachbarten Stadtteil Selgersdorf Baulücken, Bereiche der Nachverdichtung und Innenentwicklungsbereiche nicht zur Verfügung, die als Alternative für die Erweiterungsfläche in Frage kommen.

2.5 Zusammenfassung

Die verbindliche Bauleitplanung " Ortslage Altenburg " bereitet eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Altenburg vor. In den Bereichen der Schutzgüter Landschaft, Boden, Kultur- und Sachgüter werden nachteilige Auswirkungen erwartet, die aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen und durch Kompensationsmaßnahmen gemindert bzw. behoben werden können.

Es ist gegenwärtig nicht erkennbar, dass einzelne Umweltgüter durch die Planaufstellung in erheblichem Umfang tangiert wären.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwarteten Umweltauswirkungen im Einzelnen und insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen, so dass sie die Planung grundsätzlich nicht in Frage stellen.