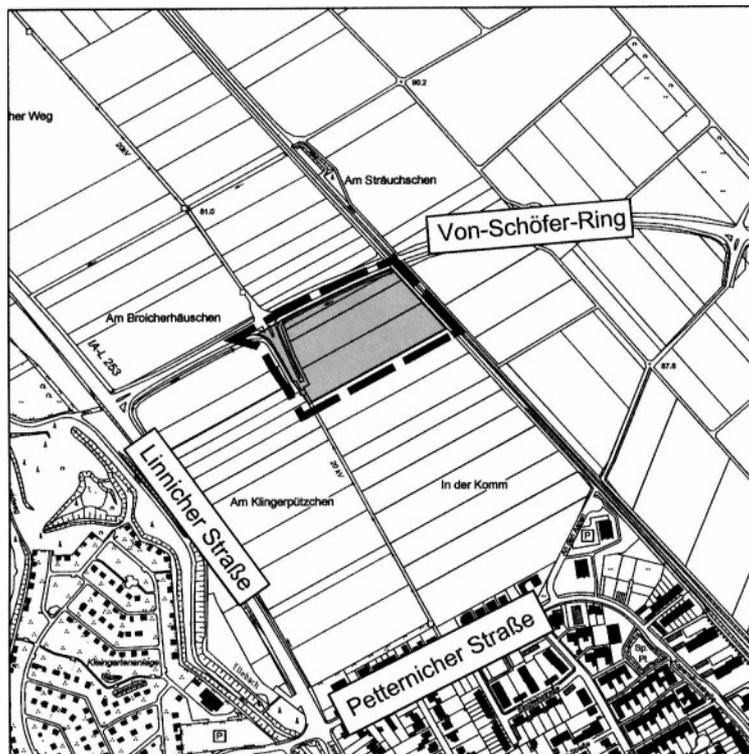


Begründung zum Bebauungsplan Nr. A 21 " Komm "



Städtebauliche Begründung

- 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung
- 2 Größe und Lage des Plangebietes
- 3 Vorhandene Nutzung
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 6 Erschließung
- 7 Gutachten und Stellungnahmen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Hinweise
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung, Kostenübernahme, Folgeverfahren

Umweltbericht incl. Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Es liegt ein Antrag vor, im Bereich Von-Schöfer-Ring / An dem Pütz einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass ist ein Projektvorschlag zur Realisierung eines Holz- und Baufachhandels.

2 Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Jülich. Es umfasst den Bereich Von-Schöfer-Ring / An dem Pütz und grenzt im Osten an eine Eisenbahnstrecke der Rurtalbahn GmbH. Das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches weist eine Fläche von 2,06 ha auf. Das Plangebiet wird umfasst von der Straße „Von-Schöfer-Ring“ im Norden, der Stichstraße „An dem Pütz“ im Westen und einer Bahnstrecke der Rurtalbahn GmbH im Osten. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im weiteren Verlauf an die Wohnbebauung der Petternicher Straße.

3 Vorhandene Nutzung

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

4 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ aus. Mit Datum vom 14.08.2013 wurde eine Anfrage an die Bezirksregierung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt, mit der Maßgabe, den Bereich als „Sonderbaufläche – Baufachhandel“ festzusetzen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird über eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB konkretisiert.

5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs- / Ausgleichsberechnung, die Grundlage für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist, listet die vorhandenen und die zukünftigen Biotopen des Planbereichs auf.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf dem das Plangebiet umgebende Straßennetz.

7 Gutachten und Stellungnahmen

A. Hydrogeologisches Gutachten – GeoTerra GmbH vom August 2015

Zur Beurteilung der Möglichkeit, auf dem Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern zu können und um die entsprechenden Versickerungsanlagen im Vorfeld dimensionieren zu können, wurde durch das Büro GeoTerra, Aachen ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Demnach eignen sich die vor Ort befindlichen Terrassensedimente, welche ab einer Tiefe von ca. 0,8 bis 3,0m aufzufinden sind grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

B. Baugrunduntersuchung – GeoTerra GmbH vom Juli 2015

Zur Erkundung des oberflächennahen Bodenaufbaus einschließlich einer Betrachtung der Erdbebengefährdung, wurde das Büro GeoTerra, Aachen in Kooperationsgemeinschaft mit dem Umweltgeologischen Sachverständigenbüro von der Bruck + Klingen, Pulheim, mit der Durchführung einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

C. Artenschutzprüfung – BKR Aachen vom Oktober/November 2016

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BKR Aachen, in Zusammenarbeit mit der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, mit der Erstellung der Artenschutzprüfung beauftragt, welche untersucht bei welchen Arten es durch das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann und im Zuge der vertiefenden Prüfung, welche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig sind.

D. Schalltechnische Untersuchung – Büro Peutz Consult GmbH vom Oktober/November 2016

Zur Beurteilung der mit der Planung verbundenen Geräuscentwicklung wurde das Büro Peutz Consult, Düsseldorf mit der Erstellung einer schalltechnische Untersuchung beauftragt. Demzufolge ist der geplante Baufachmarkt ohne weiterführende schallschutztechnische Maßnahmen im Plangebiet zulässig. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in der Fortschreibung des Umweltberichtes erfasst.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 SO – Baufachhandel – Sonstiges Sondergebiet

Da das Vorhaben bereits feststeht, wird auch die konkrete Nutzungsart im Bebauungsplan festgelegt. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche festgesetzt. Dies begründet sich darin, dass auf der Fläche ein Baustoffgroß- und Baustoffeinzelhandel in Form eines Baufachhandels geplant ist, der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „Wohnbauflächen“ nicht möglich wäre.

A.1.2 Zulässige Sortimente

Die zulässigen Verkaufssortimente des Baustoffhandels werden auf die festgesetzten Sortimente beschränkt.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Vorhaben und wurde abgeleitet aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur.

A.2.1 Obergrenze der Grundfläche

Die maximal festgesetzte Grundfläche berücksichtigt das Vorhaben, sowie die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, abzüglich der separat festgesetzten privaten Grünflächen sowie der Flächen für die Versickerungsanlagen.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für die baulichen Anlagen entspricht dem Vorhaben und berücksichtigt die geplante Nutzung. Da technische Aufbauten nur geringfügig in Erscheinung treten, dürfen mit Ihnen die festgesetzten Höhen überschritten werden.

A.3 Höhenlage

Da im Bebauungsplan nur eine Gebäudehöhe als Höhenfestsetzung für die Gebäude getroffen wurde, benötigt es eine Bezugshöhe, die in Form der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist (EFH), um die tatsächliche Höhe der Gebäude definieren zu können.

A.4 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise.

A.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zum einen an den städtebaulichen Gegebenheiten und zum anderen an den betrieblichen Erfordernissen, die Baustofffachmärkte erfüllen müssen, um funktionsfähig zu sein und zu bleiben.

A.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung dient der Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück und soll diese in ausreichender Form gewährleisten.

A.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen sicherzustellen, wurde die Zu- und Abfahrt auf das Marktgelände entsprechend den Festsetzungen geregelt. Dazu gehört die Einschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Unzulässigkeit außerhalb dieser festgesetzten Zu- und Abfahrten auf das Grundstück ein- bzw. auszufahren.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.8.1 Niederschlagswasser / Dacheindeckung

Gemäß § 51a, Landeswassergesetz (LWG) sind die im Geltungsbereich des Plangebietes anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zu versickern. Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend bemessenen Versickerungsanlagen zugeführt. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgte auf Grundlage eines, mit dem Kreis Düren abgestimmten, Entwässerungskonzeptes. Die genannten Dacheindeckungen und andere Materialien mit Niederschlagswasserkontakt werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers und damit eine Belastung des Grundwassers auszuschließen.

A.8.2 Oberflächenbelag ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege

Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Die Maßnahmen dienen zudem der Straßenraumgestaltung, der Gebietsdurchgrünung, einer Verbesserung des Siedlungsklimas, sowie der Wasserrückhaltung.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B.1.1 Dachgestaltung Dachform/-neigung, Dachaufbauten, Solaranlagen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung tragen dazu bei, dass sich das Gebäude bzw. der Markt in die Umgebung einfügt. Damit werden zum einen die Außenwirkung, zum anderen die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Gleichzeitig wird aber auch den Erfordernissen, die Baustoffmärkte dieser Kategorie beanspruchen, Rechnung getragen. Die Möglichkeit Solaranlagen auf dem Dach zu installieren hat ökologische Gründe und soll dem Streben nach regenerativen Energiequellen Rechnung tragen.

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzungen berücksichtigen wirtschaftliche und gestalterische Wünsche des Marktbetreibers, sowie den Umstand, dass die Fassadengestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild prägt und die baulichen Anlagen sich gut in das städtebauliche Umfeld integrieren.

B.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Da sie sehr stadt-bildprägend sind, ist es wichtig diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu treffen. Die aufgeführten Lichtwerbungen können für die Nachbarschaft eine unzumutbare Belästigung bedeuten und sind daher nur eingeschränkt zulässig.

B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung dient der inneren und äußeren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt zudem die nachbarschaftlichen Belange.

B.4 Solarkollektoren und Photovoltaikmodule

Die zulässige Höhenüberschreitung entspricht den Festsetzungen unter Punkt A.2.2 und resultiert daraus, dass technische Aufbauten nur geringfügig in Erscheinung treten.

10 Hinweise

C.1 Tektonische Störung

Das Plangebiet wird von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung durchquert. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Der im Plan als „Tektonische Störung“ gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Im Bereich der tektonischen Störung können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze sowie Zaun- und Toranlagen gemäß B.3 angelegt werden.

C.2 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der Lage des Plangebietes im potentiellen Einflussbereich von Sumpfungmaßnahmen benachbarter Braunkohletagebaue können Absenkungen und spätere Anstiege des Grundwasserspiegels nicht ausgeschlossen werden. Als Bemessungswasserstand kann ein Wert von 75,30m NN angenommen werden. Die erdberührten Gebäudeteile oberhalb des Bemessungswasserstandes sind entsprechend DIN 18195 vor Bodenfeuchte oder nicht aufstauendem Sickerwasser zu schützen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

C.3 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, Zehnthofstraße 45, 52385 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.

C.4 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Da es trotz der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgten Luftbildauswertung und anschließender Räumung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbe-

seitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion (Sondierbohrungen) durchzuführen.

C.5 Entwässerung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Die Dimensionierung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsanlagen erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Düren. Das Rückhaltevolumen für ein 10-jähriges Regenereignis wird durch einen zusätzlichen Überstau innerhalb der Versickerungsanlagen bereitgestellt. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Druckleitung an den Mischwasserkanal in der Petternicher Straße anzuschließen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,06 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt: Sondergebietsfläche: 16.203 m² - davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (Pflanzfläche) 912 m² - davon maximal überbaubare Grundfläche + zulässige Grundfläche für Stellplätze mit Ihren Zufahrten, sowie Flächen im Sinne von §14 BauNVO 15.291 m² *davon aktuell überplant: - Baustoffhandel & Lagerhallen 3.575 m² - zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Flächen im Sinne des §14 BauNVO 10.453 m²* Flächen für Versorgungsanlagen (Versickerungsanlagen) 1.194 m² Festgesetzte private Grünflächen 1.786 m² Öffentliche Verkehrsfläche 989 m² Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) 438 m²

12 Bodenordnung, Kostenübernahmen, Folgeverfahren

Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen auf dem festgesetzten SO-Gebiet Bau-fachhandel trägt der Investor des Vorhabens.

Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsberechnung