



**Begründung und Umweltbericht zur
Flächennutzungsplanänderung
zum Bebauungsplan A 26
„Gewerbegebiet Elisabethstraße“**

Vorentwurf
Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	4
Vorbemerkung	4
1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2 Planungsziel	4
1.3 Begründung der Standortwahl / Planungs- und Standortalternativen	5
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Gebiets-/ Bestandssituation	6
3. Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen	7
3.1 Raumordnung / Regionalplan	7
3.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
4. Umweltbelange	10
Teil B: Umweltbericht	11
1. Vorbemerkung	11
1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	11
1.2 Geplante Darstellung mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens	12
1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit	19
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
2.3 Schutzgut Boden/Fläche	20
2.4 Schutzgut Wasser	22
2.5 Schutzgut Klima und Luft	23
2.6 Schutzgut Landschaft	23
2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Faktoren bzw. Schutzgütern	24
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24

5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5.1	Kumulierung benachbarter Plangebiete	25
6.	Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
7.	Umweltüberwachung – Monitoring	26
8.	Zusammenfassung	26

Teil A: Begründung

Vorbemerkung

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplanes Jülich A 26 „Gewerbegebiet Elisabethstraße“ mit Stand von 14.09.2020.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Jülich A 28 „Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ wurden auf Flächennutzungsplanebene Flächentausche vorgenommen. Dabei wurde u.a. für einen Teil der nun beanspruchten Flächen die bis dahin bestehende Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Grünfläche“ geändert.

Ferner wird der Projektbereich „Gewerbegebiet Elisabethstraße“ von einer ehemaligen Bahntrasse gequert, die im Flächennutzungsplan entsprechend als „Bahnanlagen“ dargestellt ist. Inzwischen ist allerdings die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erfolgt.

Aus diesem Grund beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwandlung von „Grünfläche“ bzw. „Bahnanlagen“ in „Gewerbliche Baufläche“.

1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Mit Datum vom 08.01.2020 stellte die Firma Boos Immobilien GmbH einen Antrag auf Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Bebauung bisher unbebauter / überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen östlich des bestehenden Betriebsstandortes an der Elisabethstraße.

Es ist beabsichtigt, dort ein Unternehmen anzusiedeln, das zur Gruppe des Unternehmens gehört. Ferner sei die Fa. Pfeifer & Langen („Zuckerfabrik“) an einer Erweiterung der eigenen Lagerkapazitäten auf dem Gelände interessiert. Außerdem bestünden konkrete Anfragen über weitere Büroflächen und ca. 1.000 qm für eine Steuerkanzlei. Des Weiteren sei zur Sicherung der bereits bestehenden Arbeitsplätze der Fa. Boos Logistik sowie der Fa. Julio GmbH eine Erweiterung der bestehenden Gebäude zwingend erforderlich.

Da der bestehende Flächennutzungsplan für Teile der Erweiterungsfläche „Grünfläche“ bzw. „Bahnanlagen“ darstellt ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziel

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§ 1 (3) BauGB)

Die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Unternehmens, die Lage der Projektfläche im räumlichen Zusammenhang (Gewerbegebiet - nördlich angrenzende Wohngebiete) und der sich in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 2 Rur- und Indeae, der erstmals auch ehemalige Bahngelände mit einbezieht, machen die Bauleitplanung erforderlich.

Planungsziel ist es einerseits einem ortsansässigen Unternehmen ein Erweitern am bestehenden Standort zu ermöglichen.

Andererseits soll - insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - zwischen Betriebsstandort und Wohnstandort sowie zwischen Betriebsstandort und Erweiterung des Landschaftsschutzes vermittelt werden.

1.3 Begründung der Standortwahl / Planungs- und Standortalternativen

Die beantragte Fläche grenzt unmittelbar an das Firmengelände der Fa. Boos Logistik GmbH / Julio GmbH.

Mit Einbeziehung der Flächen östlich der ehemaligen Bahntrasse können die bestehenden Nutzungen erweitert und zur Unternehmensgruppe gehörende Firmen an einem Standort zusammengeführt werden. Ferner kann der Zweig „Büro und Verwaltung“ am etablierten Standort erweitert werden.

Die Firma Boos Immobilien GmbH nennt im einzelnen folgende Gründe für die Standortwahl:

Boos Logistik GmbH - bereits am Standort Elisabethstraße ansässig:

„Die Boos Logistik beschäftigt aktuell 50 Mitarbeiter als Lagermitarbeiter, LKW-Fahrer sowie Angestellte.

Durch die Erweiterungsmaßnahmen würde die Lagerfläche um ca. 3.000 m² steigen, die nutzbaren Rampen könnten verdoppelt werden. Hierdurch entstehen neue Lagerkonzepte die zu einem erhöhten Umschlag von Lagerware und einer größeren Kundenanzahl im Lager führen. Dies hat zur Folge dass der Personalbedarf sowohl im Lager als auch bei den Angestellten deutlich ansteigt. Die Wachstumsmöglichkeiten wird bis 2025 bei einem Plus von 15 Mitarbeitern gesehen.“

Julio GmbH - bereits am Standort Elisabethstraße ansässig:

„Die Julio GmbH hat aktuell 65 Mitarbeiter (15 Angestellte, 50 gewerbliche Mitarbeiter). Der Lagerkomplex von Julio ist von der Boos Immobilien GmbH angemietet.

Das Wachstum der letzten Jahre hat zu einem Mangel an Lagerkapazität im Bereich des Cross-Dock geführt. Dieses soll mit dem neuen Konzept um ca. 50 % erweitert werden. Hierdurch entstehen 15 weitere Arbeitsplätze.

Ohne diese Erweiterung ist eine Abwanderung der Julio GmbH nicht abzuwenden.“

Noble Pac - Neuansiedlung:

„Die Noble Pac mit aktuell angemieteten Sitz im Raum Düren beschäftigt 40 Mitarbeiter (hochqualifizierte Drucker, Maschinenführer kaufmännische und technische Angestellte).

Die aktuellen Räumlichkeiten sind wesentlich zu klein um neue Maschinen aufzustellen und Wachstum zu generieren. Der Mietvertrag ist gekündigt. Mit dem neuen Konzept kann die Noble Pac in Jülich angesiedelt werden.

Die Hallengröße an diesem Standort ist optimal um eine neue hochmoderne Druckmaschine sowie die bestehenden Veredelungsmaschinen zum Stanzen, Kleben, Folieren, etc. zu installieren.

Die Nähe zu den Lagerkapazitäten macht den Standort hochattraktiv.

Die Umsiedelung an den Standort Wymarstrasse in Kirchberg ist aufgrund der gewachsenen Strukturen bei Noble Pac in den letzten 2 Jahren und des damit einhergehenden Flächenbedarfs nicht mehr möglich.

Die Alternative die Noble Pac an den Standort der Carl Eichhorn KG in Brechen bei Limburg auf dem neuen Gelände anzusiedeln ist nur zweite Wahl.

Das Wachstum des Unternehmens nach der Erweiterung führt bis 2025 zu ca. 55 Mitarbeitern, weiteres Wachstum ist angedacht und bis zu einer Verdopplung der Mitarbeiterzahl möglich.“

Büroausbau:

„Im Altbestand der Boos Logistik GmbH soll wie in der gerade erstellten Anwaltskanzlei ein Bürobereich mit ca. 1.000m² Bürofläche entstehen.

Hier besteht eine konkrete Anfrage eines Steuerbüros, das in Jülich ansässig werden möchte. Es können weitere 25 Arbeitsplätze entstehen.“

Pfeiffer & Langen

„Es besteht Interesse an der Zusammenarbeit auf dem Erweiterungsgelände.“

„Insgesamt können mit der Erweiterung nach den vorgenannte Ausführungen 110 zusätzliche Arbeitsplätze in Jülich angesiedelt werden. Hinzukommt die langfristige Absicherung der bestehenden 115 Mitarbeiter auf dem jetzigen Betriebsgelände.“

Eine mögliche Alternative wäre, statt einer Erweiterung vor Ort Umsiedlung / Verlagerung bestehender Betriebsteile an einen neuen / weiteren Standort, dabei gingen allerdings Synergieeffekte mit den bestehenden Betriebsteilen verloren.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am Rande des Gewerbegebietes „Heckfeld“ im Süden der Kernstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen durch die bestehende Darstellung „gewerbliche Baufläche“
- im Norden durch die Wegeparzelle parallel zum Iktebach sowie
- im Osten durch eine ehemalige Bahntrasse.

Nördlich des Gewerbegebietes „Heckfeld“ schließen sich Wohngebiete an, östlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Rurtalbahn. Unmittelbar östlich der Bahn schließt die Zuckerfabrik Jülich an.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Jülich, Flur 54, Flurstücke 5, 12, 183, 184, 186 und T.a. 261 mit einer Größe von ca. 3,2 ha.

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

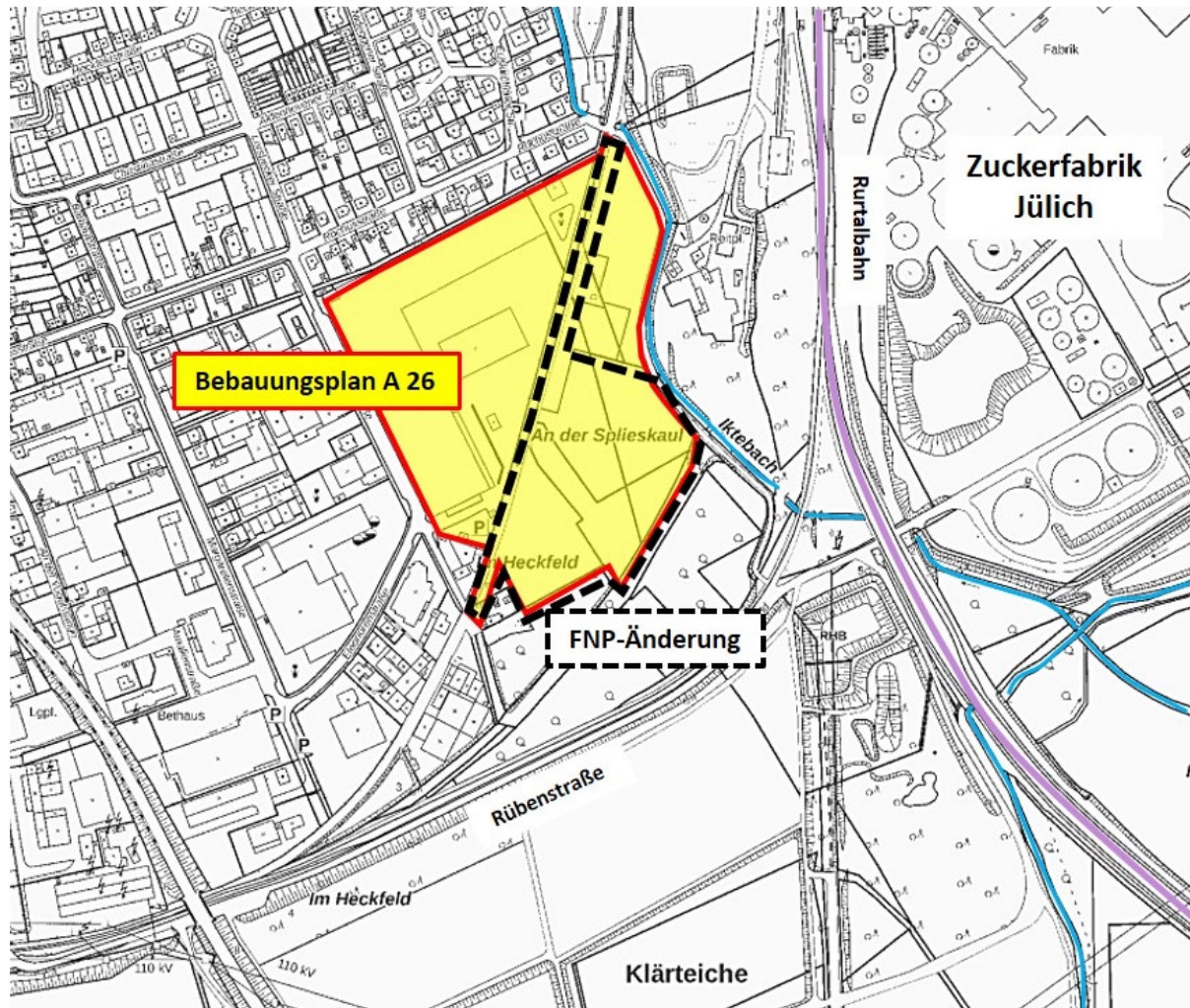
Im Süden der Kernstadt Jülich hat sich, anschließend an die bereits vor dem 2. Weltkrieg einsetzende Erweiterung von Wohnbauflächen ein Gewerbegebiet entwickelt, das sich heute bis an die alte Bahntrasse Richtung Aachen erstreckt.

Massiv vorgeprägt ist der Bereich im Süden von Jülich zudem durch das Jülicher Werk von Pfeifer und Langen („Zuckerfabrik“).

Der Gebäudebestand „Gewerbegebiet Elisabethstraße“ wurde vor Übernahme durch einen Speditionsbetrieb 1999 jahrzehntelang als Sauerkonservenfabrik genutzt und profitierte vom unmittelbaren Bahnanschluss.

Der heute als Stellfläche genutzte Platz östlich der Bahntrasse war seinerzeit ebenfalls bebaut. Die weitere von der Überplanung beanspruchte Fläche ist Ackerfläche, die östlich an eine baum-/ gehölzbestandene Fläche und nördlich an den Rad-/ Gehweg parallel zum Iktebach grenzt.

Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar an das bestehende, nahezu dreieckige Firmengelände der Fa. Boos an. Dieses ist F-förmig bebaut; ein Gebäudeflügel (Lagerhalle) erstreckt sich parallel zur Wohnbebauung Rochusstraße, ein weiterer (Lagerhalle, Büros) parallel zur Elisabethstraße. Ein dritter, kleinerer Gebäudeflügel (Büros, Lagerhalle) stößt senkrecht auf den Gebäudekörper an der Elisabethstraße. Der Bestand wird ausschließlich über die Elisabethstraße erschlossen. Die Flächen des Bestandsbetriebes sind heute nahezu komplett versiegelt.

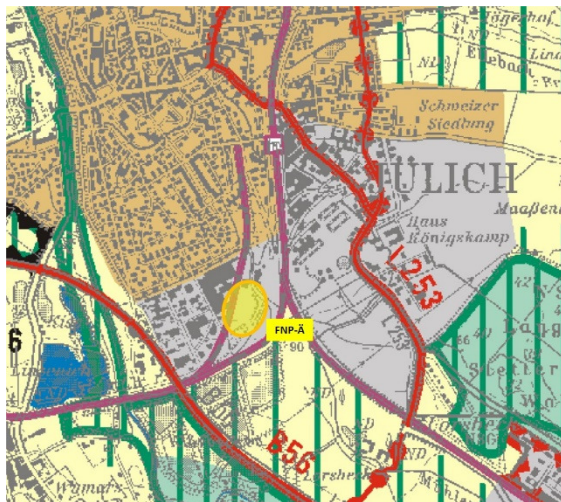


Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beginnt mit der sich östlich anschließende ehemalige Bahntrasse, die sich heute als Brachfläche darstellt. Der übrige Änderungsbereich wird heute ackerbaulich genutzt und weist keine weiteren Gehölzstrukturen auf.

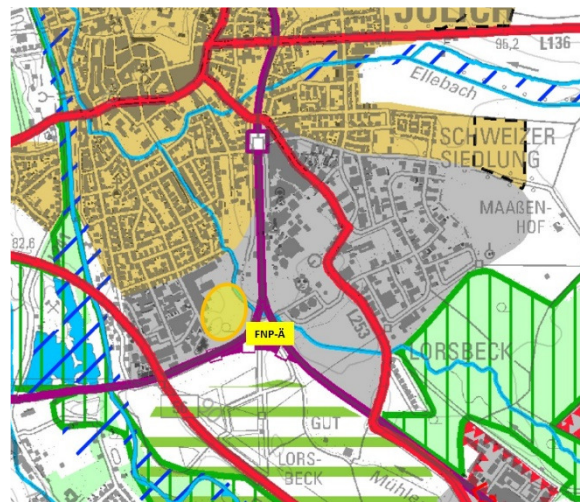
3. Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung / Regionalplan

Sowohl im Regionalplan 2003 als auch im Entwurf von Januar 2020 ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die Bahntrasse, die u.a. auf dem Flurstück 5 verlief, ist im Entwurf Januar 2020 nicht mehr dargestellt.



Regionalplan 2003
Quellen: Bez.-Reg. Köln

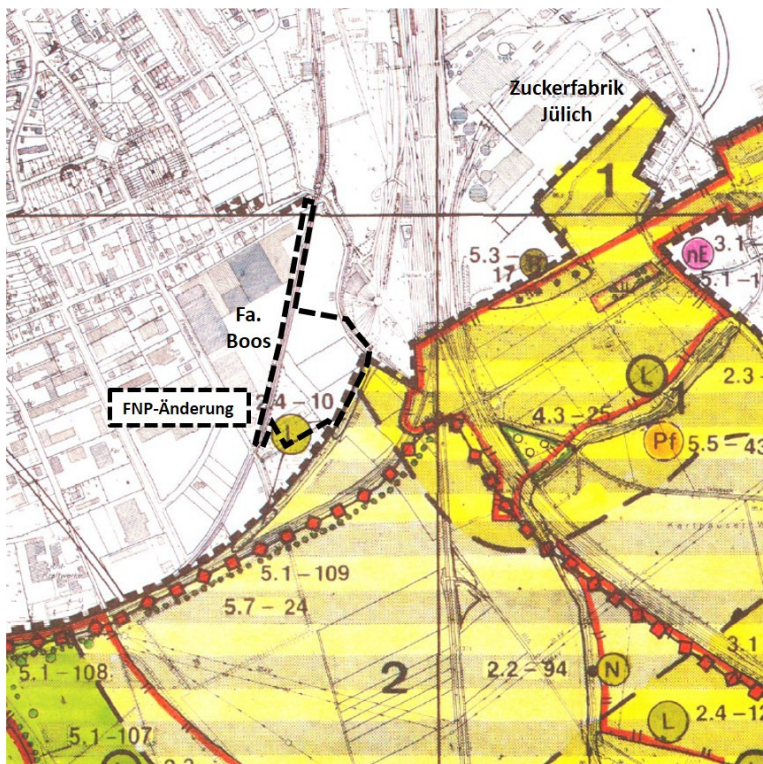


Entwurf Regionalplan Januar 2020

3.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Bestehender Landschaftsplan 2 Ruraue

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes 2 Ruraue.



Landschaftsplan Nr. 2 „Ruraue“, Stand 20.06.1984

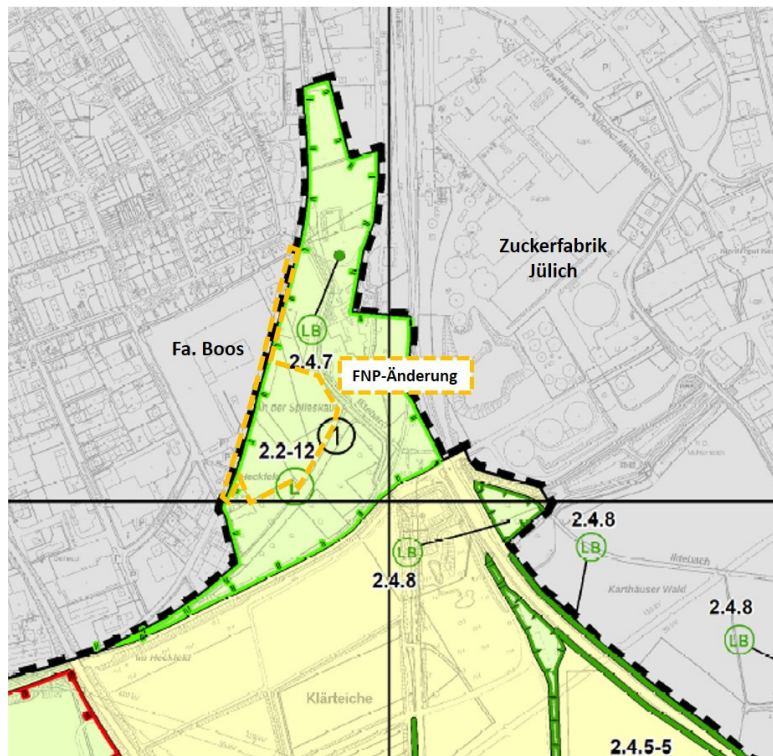
In Aufstellung befindliche Landschaftspläne, hier: Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaeue

„Der noch aus dem Jahr 1984 stammende Landschaftsplan (LP) 2 Ruraue wird vollständig überarbeitet und als LP 2 "Rur- und Indeaeue" neu aufgestellt. (...) Er gilt für den baulichen Außenbereich außerhalb der Orts- und Siedlungslagen und setzt dort unter anderem z.B. Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale fest.“

Der Landschaftsplan 2 liegt als Vorentwurf vor, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 16 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 15 LNatSchG wurde durchgeführt.

Für die angefragten Flächen gilt als Entwicklungsziel 1: „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Ferner befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (2.2-12) „Landschaftsschutzgebiet Ehemaliges Bahngelände südlich Jülich“.



Vorentwurf Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeue“

(Quelle: https://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/66/pdf/200403_Blatt2.pdf)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 15 LNatSchG hat die Stadt Jülich in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2020 unter Nr. 6 zu der hier angefragten Fläche folgendes vorgetragen:

„Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 15 LNatSchG wird daher von Seiten der Stadt Jülich daher darum gebeten, die hier angefragten Flächen auch als „Temporärer Erhaltung der Naturpotentiale“ darzustellen.“

In einem ersten Bebauungskonzept, unter Beachtung einer anzusetzenden Grundflächenzahl von 0,8 und unter Berücksichtigung des nahezu vollversiegelten Bestandes wurde ein Teil der Erweiterungsfläche als Grünfläche konzipiert. Diese Grünfläche bildet den Übergang zwischen Firmengelände und angrenzendem projektierten Landschaftsschutzgebiet.

Die konkrete Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

3.3 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes A 26 wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Später wurde für einen Teil des nun vorgesehenen Bereichs der Betriebserweiterung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „Bauflächenrücknahme im Süden der Kernstadt zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes Campus Merscher Höhe / Brainergy Park eine Umwandlung von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Grünfläche“ vorgenommen. Diese Flächennutzungsplanänderung wurde mit Datum vom 09.12.2019 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt (AZ.: 35.2.11-19-69/19).

Diese Umwandlung muss nunmehr rückgängig gemacht werden.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde bereits bei der Bezirksregierung Köln gestellt; mit Datum vom 25.08.2020 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Belangen der Wasserwirtschaft die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der nördliche Teil der durch die Fa. Boos angefragten Flächen war nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung „Bauflächenrücknahme im Süden der Kernstadt zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“. Hier gilt daher nach wie vor die Darstellung „Gewerblichen Bauflächen“, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier somit nicht erforderlich.

Im bestehenden Flächennutzungsplanes ist die ehemalige Bahntrasse, die das bestehende Firmengelände im Osten begrenzt (Gemarkung Jülich, Flur 54, Flurstück 5), noch als „Bahnanlagen“ dargestellt.

Mit Datum vom 12.08.2020 Teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für das o.g. Grundstück die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist. „Durch die Freistellung verliert die Fläche ihren Rechtscharakter und ihre Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB entfällt, so dass die Fläche aus der Fachplanungshoheit des Landes Nordrhein-Westfalen entlassen wird. Gleichzeitig wird die kommunale Planungshoheit wieder begründet.“ In der Begründung wird aufgeführt, dass „ein zukünftiger Bau einer Betriebsanlage oder die Nutzung der Fläche für den Eisenbahnverkehr gerade auf diesem Grundstück (...) nicht erkennbar (ist) und auch nicht geplant“ ist.

Daher wird auch hierfür die Darstellung geändert, und zwar von „Bahnanlagen“ in „Gewerbliche Baufläche“.

4. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht (Teil B) vorskizziert und werden zur Offenlage ausführlich beschrieben und bewertet.

Es wird grundsätzlich angestrebt, die aus der FNP-Planänderung resultierenden Eingriffe vollständig auszugleichen.

Art und Umfang der Ausgleichs-, Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzt.

Teil B: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Für die Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist gemäß BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Prüfung beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einen Umweltbericht.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet und zusammenfassend bewertet.

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB dient dabei dazu, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Im weiteren Verfahren werden dann die Angaben im Umweltbericht ausgearbeitet und verdichtet.

Untersuchungsrahmen:

- Menschen, einschl. der menschlichen Gesundheit
- Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Sachgütern

Vorgaben des § 1a BauGB

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungssperrklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Boos Immobilien GmbH beabsichtigt, den bestehenden Betriebsstandort an der Elisabethstraße zu erweitern und zu entwickeln. Dazu sollen Flächen östlich der ehemaligen Bahntrasse mit einbezogen werden. So können die bestehenden Nutzungen erweitert und zur Unternehmensgruppe gehörende Firmen an einem Standort zusammengeführt werden. Ferner kann der Zweig „Büro und Verwaltung“ am etablierten Standort erweitert werden.

Um das Vorhaben zu realisieren, muss neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan lautet „Grünfläche“ und soll in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Damit wird ein Teilbereich der vorherigen Flächennutzungsplanänderung „Bauflächenrücknahme im Süden der Kernstadt zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes „Campus Merscher Höhe/Brainergy Park““ geändert.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde bereits bei der Bezirksregierung Köln gestellt; mit Datum vom 25.08.2020 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Belangen der Wasserwirtschaft die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im bestehenden Flächennutzungsplanes ist die ehemalige Bahntrasse, die das bestehende Firmengelände im Osten begrenzt (Gemarkung Jülich, Flur 54, Flurstück 5), noch als „Bahnanlagen“ dargestellt.

Mit Datum vom 12.08.2020 Teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für das o.g. Grundstück die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist. „Durch die Freistellung verliert die Fläche ihren Rechtscharakter und ihre Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB entfällt, so dass die Fläche aus der Fachplanungshoheit des Landes Nordrhein-Westfalen entlassen wird. Gleichzeitig wird die kommunale Planungshoheit wieder begründet.“ In der Begründung wird aufgeführt, dass „ein zukünftiger Bau einer Betriebsanlage oder die Nutzung der Fläche für den Eisenbahnverkehr gerade auf diesem Grundstück (...) nicht erkennbar (ist) und auch nicht geplant“ ist.

Daher wird auch hierfür die Darstellung geändert, und zwar von „Bahnanlagen“ in „Gewerbliche Baufläche“.

1.2 Geplante Darstellung mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am Rande des Gewerbegebietes „Heckfeld“ im Süden der Kernstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nord-Westen durch die bestehende Darstellung „gewerbliche Baufläche“
- im Norden durch die Wegeparzelle parallel zum Iktebach sowie
- im Osten durch eine ehemalige Bahntrasse.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Jülich, Flur 54, Flurstücke 5, 12, 183, 184, 186 und T.a. 261 mit einer Größe von ca. 3,2 ha.

1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. BauGB Anlage 1 Nr. 1. b)

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die</i>

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Mensch (Forts.)		<i>Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (...)</i> <i>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...)</i> <i>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</i> <i>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern“</i>
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“</i>
	TA Lärm	Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...)</i> <i>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</i> <i>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, (...) sowie (...) die biologische Vielfalt,</i> <i>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“</i> § 1a (3) BauGB: Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich zu kompensieren. Sollten Natura 2000-Gebiete

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Tiere und Pflanzen (Forts.)		durch die Planung beeinträchtigt werden, so sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) Tiere und Pflanzen(...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“</i>
	Bundesnaturschutzgesetz (Landesnaturschutzgesetz NRW)	§ 1 (1) BNatSchG: <i>„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“</i> § 15 (5) BNatSchG: <i>„Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“</i> Grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz sind im § 44 Bundesnaturschutzgesetz getroffen. Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Tiere und Pflanzen (Forts.)		1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
Boden / Fläche	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf (...) Fläche, Boden, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern“</i> § 1a (2) BauGB: <i>„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,</i>

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Boden / Fläche (Forts.)		Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) den Boden (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“</i>
	Bundesbodenschutz- gesetz	§ 1 BBodSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</i>
Wasser	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf (...) Wasser e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, 12. die Belange des (...) Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“</i>
	Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) das Wasser (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“</i>

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Wasser (Forts.)	Wasserhaushaltsgesetz (Landeswassergesetz)	§ 1 WHG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“</i>
Luft	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf (...) Luft e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“</i>
	Bundesimmissions-Schutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: <i>„Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) die Atmosphäre (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“</i>
	TA Luft	Die TA Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Klima	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf (...) Klima, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“</i> § 1a (4) BauGB:

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Klima (Forts.)		Sowohl durch Maßnahmen, welche dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassungen an den Klimawandel dienen, soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.
	Bundesimmissions-Schutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) die Atmosphäre (...) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“
Landschaft	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 5. (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf (...) die Landschaft“
	Bundesnaturschutzgesetz (Landesnaturschutzgesetz NRW)	(siehe „Tiere und Pflanzen“)
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“
	Bundesimmissions-Schutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse	§ 1 (1) BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, (...) Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“
	Denkmalschutzgesetz NRW	§ 1 DSchG NRW: „(1) Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu

Schutzgut	Fachgesetz / -plan	Zielaussage
Kultur- und Sachgüter (Forts.)		erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (3) Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. “
Wechselwirkungen	Baugesetzbuch	§ 1 (6) BauGB: <i>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes“</i>

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen, aufgeteilt nach Schutzgütern, vorgenommen.

2.1 Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Der größte Teil des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (primär intensive ackerbauliche Nutzung) und reicht bis unmittelbar an den Rad-/ Gehweg parallel zum Iktebach. Das Betriebsgelände ist vom Rad-/ Gehweg einseh-/ wahrnehmbar. Die schützende / abschirmende Funktion von Grünstrukturen gegenüber Gewerbe- und Industrieanlagen ist hier gestört. Die Eignung bzw. Nutzung als Naherholungsgebiet ist insgesamt, auch aufgrund wesentlich attraktiverer Möglichkeiten in der weiteren Umgebung, nur als sehr gering einzuschätzen und allenfalls von lokaler Bedeutung.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entlang des Rad-/ Gehweges Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die eine Abschirmende Funktion einnehmen und die Wegeverbindung als Element der Naherholung aufwerten.

Im weiteren Verfahren werden zudem mögliche Beeinträchtigungen durch (Lärm-) Emissionen untersucht und Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen definiert.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der größte Teil des Änderungsbereiches wird als Ackerfläche intensiv genutzt und ist als Intensivacker, weitgehend ohne Wildkrautarten, anzusprechen. Die ehemalige Bahntrasse weist einen ersten Bewuchs mit einem Gehölzanteil < 50 % auf.

Westlich der Bahntrasse befindet sich der Bestandsbetrieb, dessen Flächen nahezu vollständig versiegelt sind.

Sowohl nord-östlich des Iktebaches als auch östlich der landwirtschaftlichen Fläche ist ein dichter Baum-/ Strauchbewuchs anzutreffen.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich der Landschaftsplan 2 Ruraue, der parallel zur landwirtschaftlichen Fläche bandartig eine Heckenstruktur festsetzt.

Der sich in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaue weist für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 1: „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Ferner befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (2.2-12) „Landschaftsschutzgebiet Ehemaliges Bahngelände südlich Jülich“.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes A 26 „Gewerbegebiet Elisabethstraße“ wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, im Oktober 2020 eine Artenschutzprüfung Stufe I vorgenommen.

Das zuständige Landes-Umweltamt (LANUV) stellt Artenlisten als Prüfgrundlage zur Verfügung, die sich auf Kartenraster beziehen. Dabei liegt das Plangebiet im 3. Quadranten der topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 5004 „Jülich“. Insgesamt geht es um 42 besonders geschützte und planungsrelevante Tierarten.

Das Gewerbegebiet Elisabethstraße und das aus einer großen Ackerfläche bestehende Erweiterungsgebiet ist für die hier zu prüfenden Vogel- und Insektenarten kein wesentlicher Lebensraum. Zu untersuchen bleibt noch, ob es am benachbarten Waldrand Greifvogelhorste gibt. Im Hinblick auf den schlechten Kenntnisstand bei Fledermäusen ist bei dieser Tiergruppe zudem eine orientierende Untersuchung im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung erforderlich. Es ist zwar ausgeschlossen, dass im Erweiterungsgebiet Quartiere zerstört werden, aber die Bedeutung als Jagdgebiet und die fachliche Konzeption von möglichen kompensierenden Maßnahmen geben dazu Anlass. Zum Schutz von Fledermäusen sind auch Festsetzungen bezüglich nächtlicher Beleuchtungen erforderlich. Das Erweiterungsgebiet liegt zwar in einem Landschaftsschutzgebiet von insgesamt hoher ökologischer Qualität, aber die betroffene Ackerfläche selbst ist aus Sicht des Artenschutzes nicht von relevanter Bedeutung.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren (hier insbesondere Bebauungsplanverfahren) ist der Übergang zwischen Firmengelände und angrenzendem projektierten Landschaftsschutzgebiet, z.B. durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu definieren.

2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Gemäß der Bodenkarte NRW Maßstab 1:50.000 (Hrsg.: Geologisches Landesamt NRW) liegen innerhalb der Änderungsfläche fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit vor.

Nach einer ersten Auskunft des Kreises Düren - Bodenschutz - ist im Plangebiet durch Zerstörung aus dem 2. Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für den bisher unbebauten Bereich ein Bodengutachten erstellt, das die Baugrundeigenschaften und Versickerungsfähigkeit untersucht.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bauleitplanung zur Offenlage können dann auch Aussagen zur tatsächlich vorhandenen Bodenbeschaffenheit getroffen werden.

Der Änderungsbereich wird im östlichen Abschnitt von der bewegungsaktiven tektonischen Störung „Jülicher Sprung“ in Nordwest-Südost Richtung gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störung können bauwerksschädigende Bodenbewegungen auftreten. Auf eine Darstellung auf Flächennutzungsplanebene wird verzichtet; die betroffenen Flächen werden innerhalb des Bebauungsplanes als Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in Gewerbefläche wird der Boden seine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen verändern bzw. einbüßen. Mit einhergehender Versiegelung geht seine Funktion als Speicher-, Filter- und Puffermedium für Niederschlagswasser verloren. Auch seine Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte der Erde wird beeinträchtigt.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren (hier insbesondere Bebauungsplanverfahren) werden im Übergang zwischen Firmengelände und angrenzendem projektierten Landschaftsschutzgebiet naturnahe und großzügige Versickerungsmulden innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen der Neubauten und der Anfahrflächen, auf denen keine Waren ungeschlagen werden, vor Ort rückgehalten und gedrosselt versickert wird.

Ferner stehen die Flächen im Bereich der tektonischen Störung einer Verplanung mit Bauwerken nicht zur Verfügung. Ein massiver Eingriff, wie er u.a. für eine Bauwerksgründung erforderlich ist, wird hier also nicht stattfinden, so dass, abgesehen von den obersten Bodenschichten, hier die Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte der Erde erhalten bleibt.

Anmerkung zur „Umwidmungssperrklausel“ (§ 1a (2) BauGB):

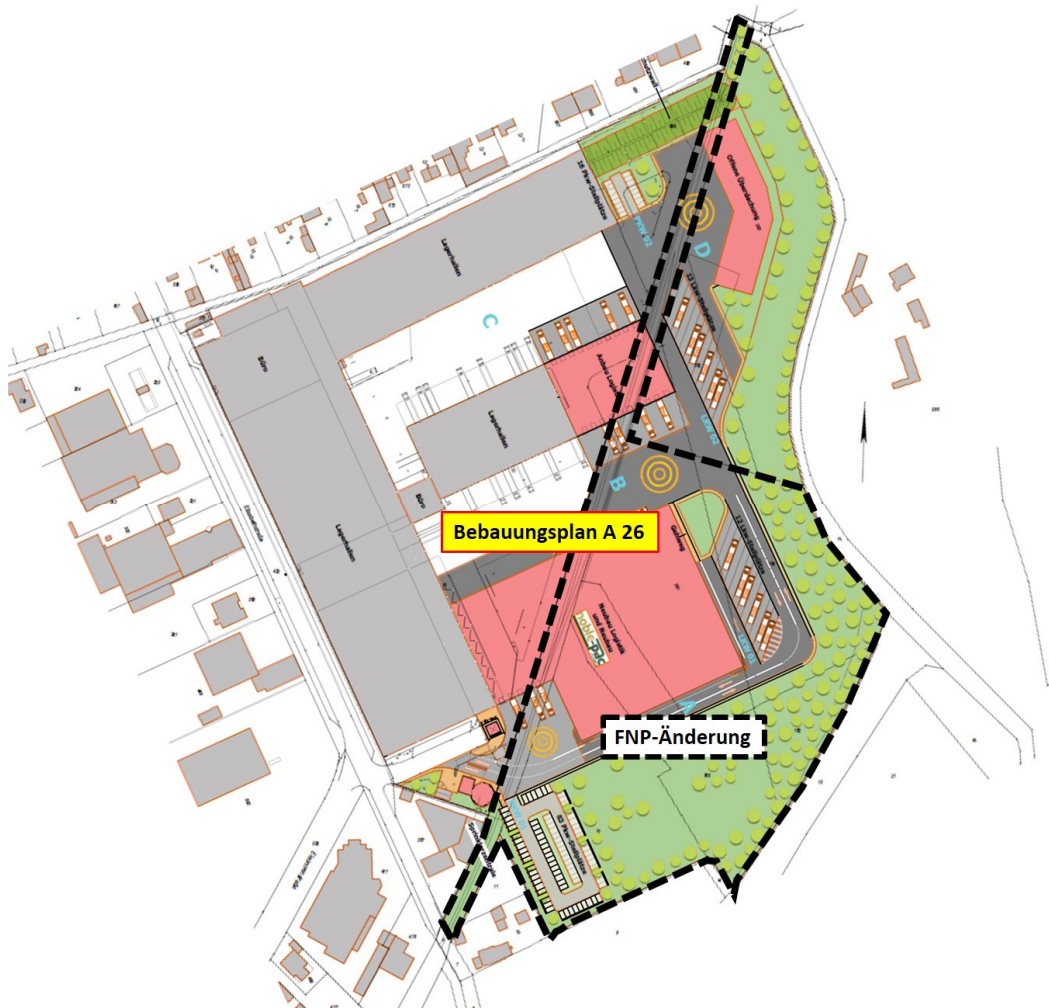
Die Erweiterung des Betriebsgeländes auf die Flächen östlich der ehemaligen Bahntrasse dient nicht alleine der Schaffung weiterer überbaubarer Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der gesamte Betriebsbereich (Bestand und geplante Erweiterung) betrachtet.

Das bestehende Betriebsgelände an der Elisabethstraße ist nahezu vollständig versiegelt. Der Boden hat hier seine Funktion als Puffer und Speicher für Niederschlagswasser vollkommen verloren.

Das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern ist massiv gestört.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird ersichtlich, dass die Erweiterungsfläche auch die nahezu vollständige Versiegelung des bestehenden Betriebsgeländes kompensieren wird.



Gestaltungsplan, Anlage 2 zu SV 236-2020

Zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzendem Fuß-/ Radweg bzw. Gehölzstreifen wird eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die > 20 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes entspricht. Innerhalb dieser Fläche werden auch naturnahe und großzügige Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbeseitigung angelegt.

Durch die Weiternutzung vorhandener Gebäudestrukturen, die Erweiterung der etablierten Logistikbetriebe und der Neuansiedlung eines Verpackungs-Herstellers können Synergien genutzt werden (Transport, Stell- und Bewegungsflächen), die im Gegensatz zu einem Neubau jeweils der einzelnen Betriebe eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme nach sich zieht.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum

wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Das bestehende Betriebsgelände an der Elisabethstraße ist nahezu vollständig versiegelt. Der Boden hat hier seine Funktion als Puffer und Speicher für Niederschlagswasser vollkommen verloren. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den städtischen Kanal abgeleitet.

Im Gegensatz dazu soll das Niederschlagswasser auf den Erweiterungsflächen soweit möglich (Dachflächen der Neubauten und befestigte Flächen, auf denen keine Waren ungeschlagen werden) in naturnahe und großzügige Versickerungsmulden, die Teil der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, eingeleitet werden. Diese Mulden dienen auch als Rückhalteraum, weil die Leistungsfähigkeit des Iktebaches innerhalb von Jülich stark eingeschränkt ist.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Raum Jülich ist geprägt von einem atlantischen Klima mit relativ milden feuchten intern (Januarmittel um die 3 - 4°C) und mäßig warmen Sommern (Julimittel um die 17 - 18 °C). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10 - 11°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 700 und 800 mm pro Jahr.

Für den Änderungsbereich sind keine problematischen Werte hinsichtlich der Luftgüte bekannt.

Die Änderungsfläche weist im derzeitigen Zustand ein Offenlandklima mit kaltluftbildender Funktion auf.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist als wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft zu verstehen.

Prägend für das Umfeld des Änderungsbereiches ist einerseits die gewerblichen Strukturen (Gewerbegebiet Heckfeld) bzw. das Industrieareal der „Zuckerfabrik“ mit ihren markanten baulichen Anlagen, die sogar eine deutliche Fernwirkung aufweisen (Zuckersilos).

Andererseits ist der Nahbereich geprägt vom ehemaligen Bahngelände, auf dem sich in einigen Bereichen deutliche Baum- und Strauchstrukturen entwickelt haben (z.B. nördlich des Iktebaches, östlich der Ackerflächen parallel zur „Rübenstraße“).

Bedingt durch die frühere Bahntrasse endet das Gewerbegebiet an der Elisabethstraße derzeit abrupt an der Ackerfläche; somit ist das Betriebsgelände vom Rad-/ Gehweg, der durchaus eine lokale Naherholungsfunktion einnehmen kann einseh- und wahrnehmbar.

Die schützende / abschirmende Funktion von Grünstrukturen gegenüber Gewerbe- und Industrieanlagen ist hier gestört.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entlang des Rad-/ Gehweges Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die eine Abschirmende Funktion gegenüber dem Firmengelände einnehmen und die Wegeverbindung als Element der Naherholung aufwerten.

Somit wird die Wirkung eines grünen Bandes, dass sich beidseitig des Iktebaches und parallel zur Rübenstraße bis in die Rurauen zieht verstärkt.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist Teil des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches Mittlere Rur - Nideggen (KLB 24.02).

Die spezifischen Ziele und Leitbilder Bewahrung der historischen Struktur und Substanz / Stärkung der Wahrnehmung der historischen Teichsysteme / Offenhaltung der Ruraua / Erhalt der historischen Stadtkerne sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht durch die Planung betroffen.

Ferner ist das Plangebiet Teil der Kulturlandschaft Jülicher Börde - Selfkant. Über ein Vorhandensein von prägenden Elementen wie typische Auennutzung, Besiedlung während der Metallzeiten und der römischen Epoche oder Ortsverbindungen auf historischen Trassen ist derzeit nichts bekannt

Das Vorhandensein von Kultur- und/oder Sachgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Faktoren bzw. Schutzgütern

Die zwischen den beschriebenen Schutzgütern bestehenden Wechselwirkungen werden im Rahmen der Prognose über die Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist zunächst die Standortwahl als die gegenüber den potenziellen Alternativen verträglichste Auswahl aufzuführen. Mit der Standortwahl werden vorbelastete Flächen einbezogen und nur ein Teil der angrenzenden Ackerfläche für Ergänzungen bzw. Erweiterungen in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche kompensiert anteilig auch das bestehende, nahezu vollversiegelte Firmengelände und erweitert die Grünstruktur entlang des Iktebaches bzw. parallel zur Rübenstraße. Das Niederschlagswasser verbleibt, soweit möglich, im Plangebiet, wo es über naturnahe und großzügige Mulden (gedrosselt) versickert wird.

Durch die Weiternutzung vorhandener Gebäudestrukturen, die Erweiterung der etablierten Logistikbetriebe und der Neuansiedlung eines Verpackungs-Herstellers können Synergien genutzt werden (Transport, Stell- und Bewegungsflächen), die im Gegensatz zu einem Neubau jeweils der einzelnen Betriebe eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme nach sich zieht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. A 26 „Gewerbegebiet Elisabethstraße“) werden im weiteren Verfahren Entwicklungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen bzw. zur Vermeidung bzw. Reduzierung von direkten Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sowohl bau-, anlagen- und betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen als auch Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

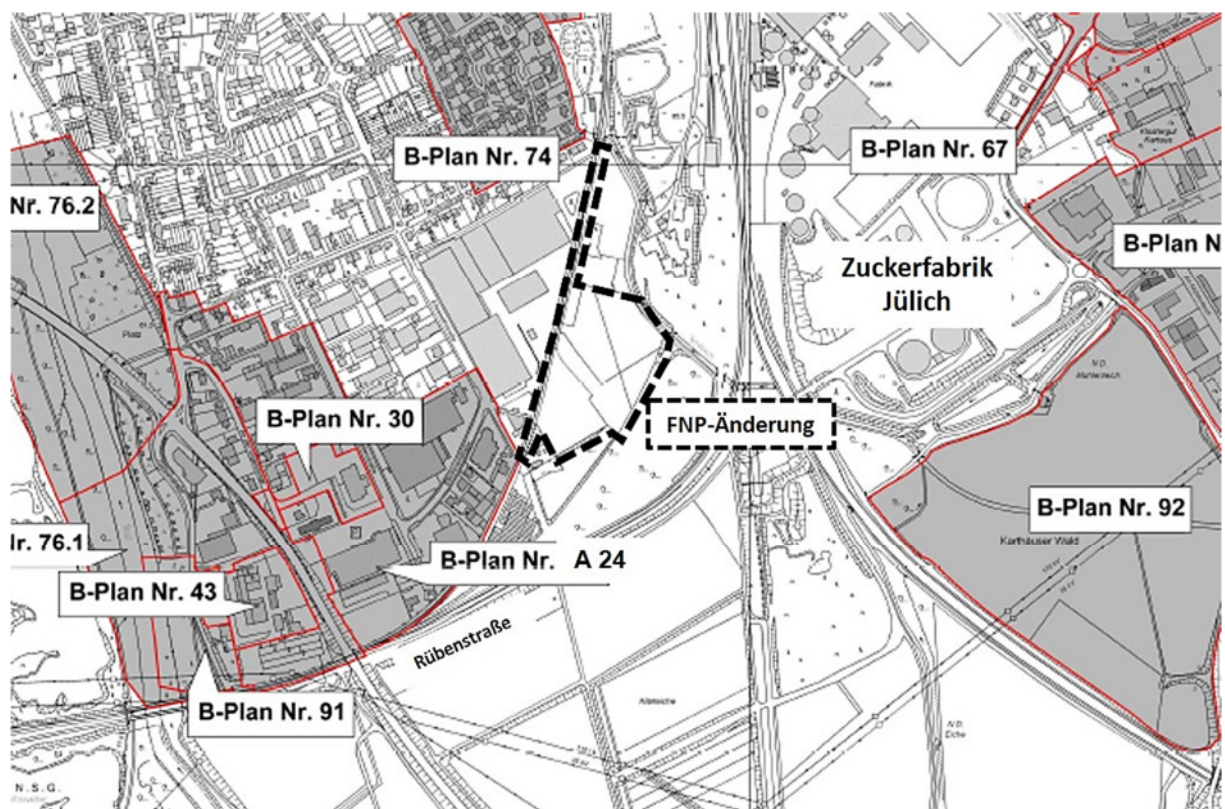
Die Erweiterung des vorhandenen Standortes stellt in Bezug auf die Umweltauswirkungen den am besten geeigneten Standort zur Realisierung des Planungsvorhabens dar.

Ohne die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Logistikbetriebe bliebe hier nur jeweils eine Verlagerung / Neubau der Betriebe an einem neuen Standort, dabei würden die jetzt schon bestehenden Synergieeffekte (gemeinsame Nutzung von Stell- und Bewegungsflächen) wegfallen, was einen größeren Flächenbedarf zur Folge hat.

Wenn der Verpackungs-Hersteller an einem neuen Standort angesiedelt wird fällt auch hier der Synergieeffekt mit der Logistik weg, was neben dem größeren Flächenbedarf auch ein in der Summe höheres Verkehrsaufkommen zur Folge hat.

Bei einem Wegzug der aktuell auf dem Firmengelände aktiven Logistiker ist aufgrund der Gebäudestruktur von einer ähnlichen Nachnutzung auszugehen, so dass es in der Summe zu einem Mehr an Flächeninanspruchnahme kommen wird (Erhalt Bestand + diverse Neu-Standorte).

4.1 Kumulierung benachbarter Plangebiete



Übersicht über die Bebauungspläne im Bereich der Kernstadt Jülich, Auszug

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet „Heckfeld“, das sich bis zur Bundesstraße 56 erstreckt. Bis auf einen Bereich westlich der Elisabethstraße bzw. östlich der Margarethenstraße existieren hier rechtskräftige Bebauungspläne (30, A 24), die ein Gewerbegebiet festsetzen.

Nördlich des Änderungsbereiches beginnt das Wohngebiet „Heckfeld“, mit lediglich dem Bebauungsplan 74 „Trierer Straße“, der allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Östlich des Plangebietes befindet sich, jenseits der Trasse der Rurtalbahn, die „Zuckerfabrik“, die inzwischen auch Flächen im Bebauungsplan 92 „Karthäuser Wald“ nutzt, hier sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt.

5. Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht greift auf auszuwertendes Daten- und Kartenmaterial sowie Darstellungen bestehender Pläne zurück. Damit ist letztlich eine hinreichende Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation der FNP-Änderung gegeben.

6. Umweltüberwachung - Monitoring

Die Prüfung der tatsächlichen erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planungsabsichten erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. A 26 „Gewerbegebiet Elisabethstraße“).

7. Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden einleitend Inhalte und Ziele der Planung beschrieben. Im zweiten Schritt erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter.

Zusammenfassend ist als Ergebnis festzuhalten, dass mit der Auswahl des Standortes ein unter Berücksichtigung der zu betrachtenden Schutzgüter am besten geeigneter Standort zur Realisierung des Planungsvorhabens gewählt wurde. Als erhebliche negative Umweltauswirkung verbleibt die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Fläche, Wasser und Landschaft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. A 26 „Gewerbegebiet Elisabethstraße“) werden Entwicklungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen bzw. zur Vermeidung bzw. Reduzierung von direkten Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sowohl bau-, anlagen- und betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen als auch Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben. Insbesondere die landschaftliche Einbindung des künftigen Gewerbegebietes kann dazu beitragen, die Wirkung auf das „Schutzgut Landschaft“ zu verringern.