

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 9
„Am Buschweiher II“**



Stadt Jülich – Ortslage Güsten

Januar 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landtechnik Baum OHG
Welldorfer Str. 104
52428 Jülich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 22-018

INHALT

1	EINLEITUNG	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bestehendes Planungsrecht	7
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	7
2.5	Wasserschutzgebiete	9
3	PLANUNGSKONZEPT	10
3.1	Nutzungskonzept	10
3.2	Erschließungskonzept	10
3.3	Ver- und Entsorgungskonzept	10
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5	Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5	KENNZEICHNUNGEN	15
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
7	HINWEISE	15
8	PLANDATEN	17
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
10	RECHTSGRUNDLAGEN	18
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Benachbart zum Plangebiet befindet sich eine Werkstatthalle mit Büros und Ersatzteillaager sowie einer zusätzlichen Lagerhalle eines Landwirtschaftsmaschinenbetriebes. Aufgrund von immer größer werdenden Landwirtschaftsmaschinen hat der derzeitig dort ansässige Betrieb Schwierigkeiten die Reparaturen an den Auslegern vorzunehmen, da die jetzige Fläche für die großen Ausleger zu beengt ist. Der Betrieb möchte daher am Ort erweitern, die bestehenden Betriebsflächen sind erschöpft.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen der Erweiterung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buschweiher II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dafür soll die Plangebietsfläche, die momentan als "Landwirtschaftsfläche" dargestellt ist, als "Gewerbefläche" ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll der für den Eingriff erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie) (Land NRW, 2022)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Güsten, Flur 11, Flurstücke 2 und 3 teilweise mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt.

Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft die Welldorfer Straße, über welche das Plangebiet erschlossen wird. An dieser befindet sich die Rochuskapelle. An der östlichen Plangeietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Hieran grenzen temporäre Unterkünfte für Geflüchtete sowie eine ehemalige Wohnbebauung an.

Westlich des Plangebietes befinden sich die bestehenden Betriebsflächen des Landmaschinenbaubetriebes. Weiter westlich erstrecken sich entlang der Welldorfer Straße vorwiegend Wohnnutzungen. Nördlich und Südlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche, meist ackerbaulich genutzte Flächen.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buschweiher II“ sowie die dafür erforderliche Flächennutzungsplanänderung sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.

Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

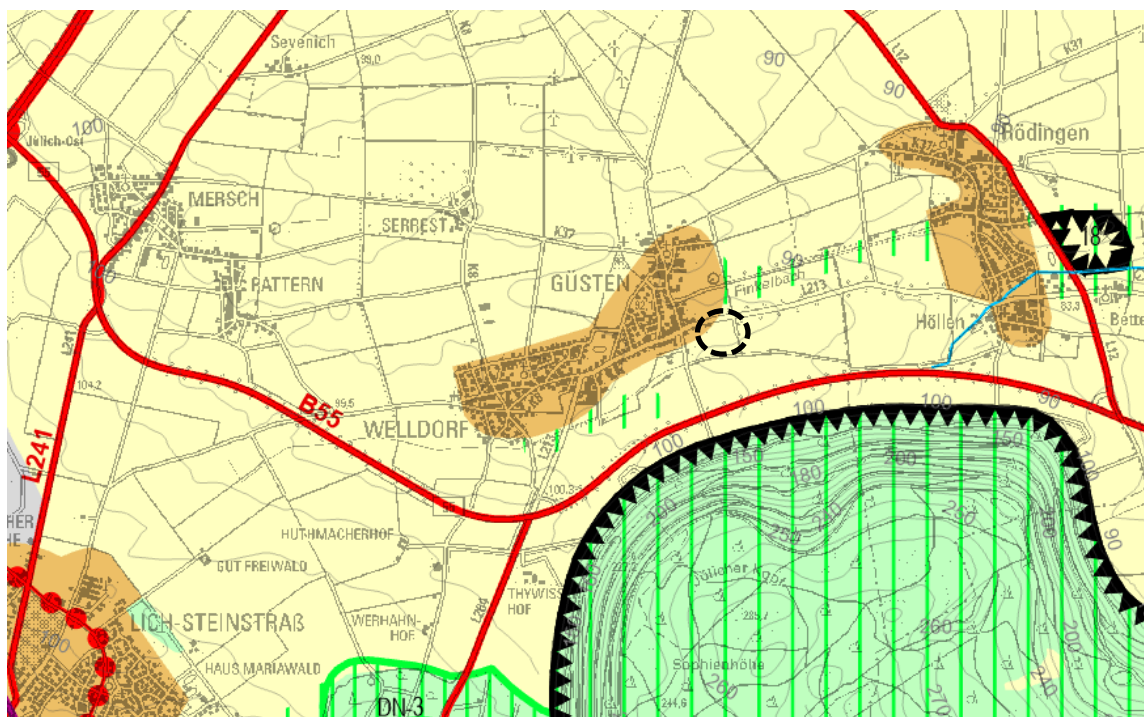


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

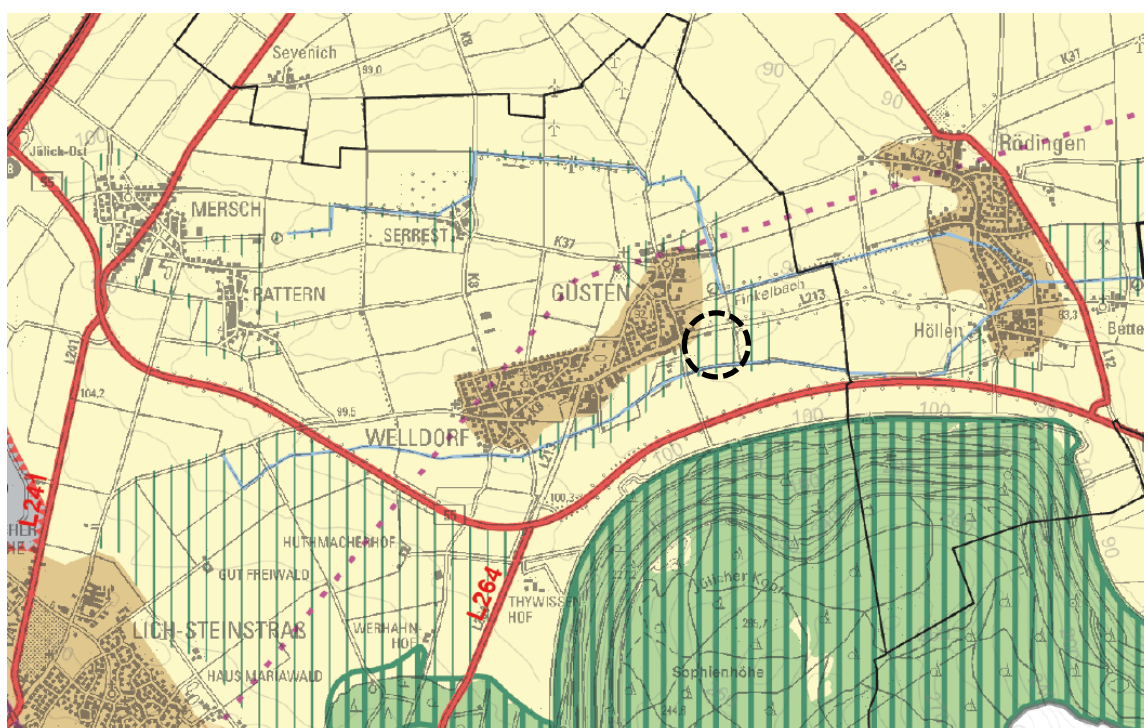


Abbildung 3: Entwurf des Regionalplans Köln (Stand November 2021) mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2021)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich im Übergang des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Darüber hinaus stellt der Regionalplanentwurf die Fläche als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dar.

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016b). Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) anhand keiner städtebaulich eindeutig bestimmbarer Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung umfasst auf der Ebene des Regionalplanes regelmäßig eine Abweichung von bis zu 100 m.

Sowohl im rechtsgültigen Regionalplan als auch im Entwurf des neuen Regionalplans sind jedoch die Wege, so auch der das Plangebiet nach Osten begrenzende Feldweg, klar ablesbar. Der ASB reicht nicht bis an diesen heran. Zumindest weite Teile des Plangebietes liegen nicht im ASB, wobei der ASB im Entwurf des neuen Regionalplans nochmals reduziert wurde.

Eine Darstellung von Bauflächen zur Eigenentwicklung des Ortes ist jedoch auch außerhalb des ASB möglich, sofern weitere Erfordernisse der Regionalplanung beachtet werden. Die Betriebserweiterung kann als Eigenentwicklung angesehen werden.

AFAB dienen in erster Linie der Unterbringung von Landwirtschaft und allgemeinen Freiraumfunktionen. Daneben sind aber auch Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen als auch Ortslagen oder andere bauliche Einrichtungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle in ihnen zulässig. Der AFAB steht dem Planvorhaben somit nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Regionalplan liegt allein eine Darstellung als AFAB vor. Im Entwurf des neuen Regionalplanes soll aber ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dargestellt werden.

BSLE überlagern in ihrer Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche und Oberflächengewässer, in denen wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen gesichert oder zielgerichtet entwickelt werden sollen oder die hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung gesichert oder zielgerichtet entwickelt werden sollen. Daneben stellen sie festgesetzte Landschaftsschutzgebiete und Freiraumbereiche, die künftig in ihren wesentlichen Teilen entsprechend geschützt werden sollen.“ (Bezirksregierung Köln, 2016a) Der Regionalplan formuliert folgende Ziele:

Ziel 1

In den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sind die Bodennutzungen und ihre Verteilung auf eine nachhaltige Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und

des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung auszurichten. Im Einzelnen haben die BSLE der Sicherung bzw. Wiederherstellung oder Entwicklung

- *des wesentlichen Charakters der Landschaft, typischer Landschaftsstrukturen und Landschaftsbestandteile einschließlich der Bodendenkmale, denkmalwerter Gehöfte und Weiler sowie charakteristischer Nutzungsformen,*
- *landschaftstypischer Lebensräume und Aufbau eines Biotopverbundsystems,*
- *der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, des Erosions- und Deflationsschutzes sowie der natürlichen Vielfalt an unterschiedlichen Böden als Standortvoraussetzungen für Flora und Fauna und als Lebensgrundlage des Menschen,*
- *des natürlichen Wasserdargebots, der Grundwasserneubildung und Reinhaltung des Grundwassers,*
- *naturnaher Gewässer und von Retentionsräumen,*
- *des geländeklimatischen Ausgleichsvermögens,*
- *der Immissionsschutzfunktion,*
- *des Landschaftsbildes,*
- *der landschaftsgebundenen Erholung, Sport- und Freizeitnutzung und Eingliederung der Siedlungen (Ortsrandgestaltung) in die freie Landschaft,*
zu dienen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist durch diese Nutzung geprägt. Es findet eine Verdichtung und ein gewisser Schadstoffeintrag statt. Dabei wird das Landschaftsbild durch verschiedenen Landschaftselemente stark gegliedert. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Baumreihe, die erhalten bleibt. Der wesentliche Charakter der Landschaft als Agrarraum wird nicht beseitigt. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Betriebsgebäude des Landmaschinenbetriebes vorbelastet.

Der typische Lebensraum (Agrarlandschaft) wird verändert. Hierdurch erfolgt eine Unterbrechung in der geplanten Vernetzung der Biotopstrukturen am Finkelbach mit denen am Landwehrgraben. Eine Vernetzung ist in Teilen über das östlich gelegene Grundstücke gegeben, wird jedoch durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in den Boden erfolgen. Es handelt sich vorliegend um schutzwürdige Böden, jedoch gilt dieses für den Großteil der Böden im Umfeld. Somit verbleiben eine weiterhin große Menge schutzwürdiger Böden, eine Entnahme an dieser Stelle ist vertretbar.

Gewässer liege im Plangebiet selbst nicht vor. Nördlich verläuft der Finkelbach, südlich der Landwehrgraben, der bei Rödigen in den Finkelbach mündet. Beide Bachläufe werden durch das Vorhaben nicht berührt. Es sind keine Verrohrungen erforderlich. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Die klimatischen Funktionen/ Immissionsschutzfunktionen des Plangebietes sind heute gering. Nur in der Vegetationsperiode findet eine geringe klimatische Funktion statt, ein relevanter Aufwuchs besteht nicht.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen werden in Zusammenhang mit Ziel 3 abgewogen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Der Ortsrand ragt an dieser Stelle bereits in die Landschaft heraus, dieser Eindruck beliebt erhalten.

Ziel 2

Die BSLE haben auch der funktionalen Einbindung der Bereiche für den Schutz der Natur zu dienen.

Der hier vorliegende BSLE schließt an keine Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) an.

Ziel 3

In den BSLE ist im Rahmen der dargestellten Grundnutzung und der Zielsetzungen für Sicherung, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende zu sichern. Soweit im Einzelfall Nutzungsansprüche der Erholung mit den Belangen des Schutzes der Landschaft konkurrieren, sind die letzteren entsprechend LEP-Ziel C.V.2.3 vorrangig. Vermeidbare Beeinträchtigungen durch Zerschneidung zusammenhängender Erholungsräume sind auszuschließen.

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die auch heute nicht durch Erholungssuchende betreten werden darf. Die nördlich und westlich verlaufenden Wege bleiben weiterhin der Bevölkerung zugänglich und können genutzt werden. Entlang des Plangebietes verlaufen keine besonderen Rad- oder Wanderwege.

Ziel 4

Wenn sich BSLE mit Zweckbindungen im Freiraum überlagern, gelten die Ziele für BSLE nur insoweit, als dadurch die zweckgebundene Nutzung nicht beeinträchtigt wird (s. Kap. 1.5.2)

Für das Plangebiet liegt keine Zweckbindung vor, so dass Ziel 4 nicht berührt wird.

2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 4: derzeitige Darstellung des FNP



Abbildung 5: geplante Darstellung des FNP

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „gewerblicher Baufläche“ geändert werden.

Gleichzeitig erfolgt eine Änderung für den östlich angrenzenden Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „gemischter Baufläche“. Diese Fläche ist bereits im Bestand bebaut.

Um den Eingriff auf Ebene des Bebauungsplans auszugleichen, wird südlich der gewerblichen Baufläche zudem eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Ebenso wird die angrenzende Maßnahmenfläche südlich der gemischten Baufläche dargestellt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Westlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Buschweiher“. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. In der 1. vereinfachten Änderungen werden Aussagen zu Werbeanlagen getroffen.

Für das Plangebiet selbst gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Dieses Gebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Das Plangebiet erstreckt sich im nord-westlichen Bereich über eine Länge von rund 25 m und eine Tiefe von 3 m über eine im Bebauungsplan Nr. 8 „Am Buschweiher“ als Anpflanzfläche festgesetzte Fläche. Durch die Überlagerung des Planungsrechts kann die Verbindung der beiden betrieblich genutzten Flächen sichergestellt werden.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG),

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

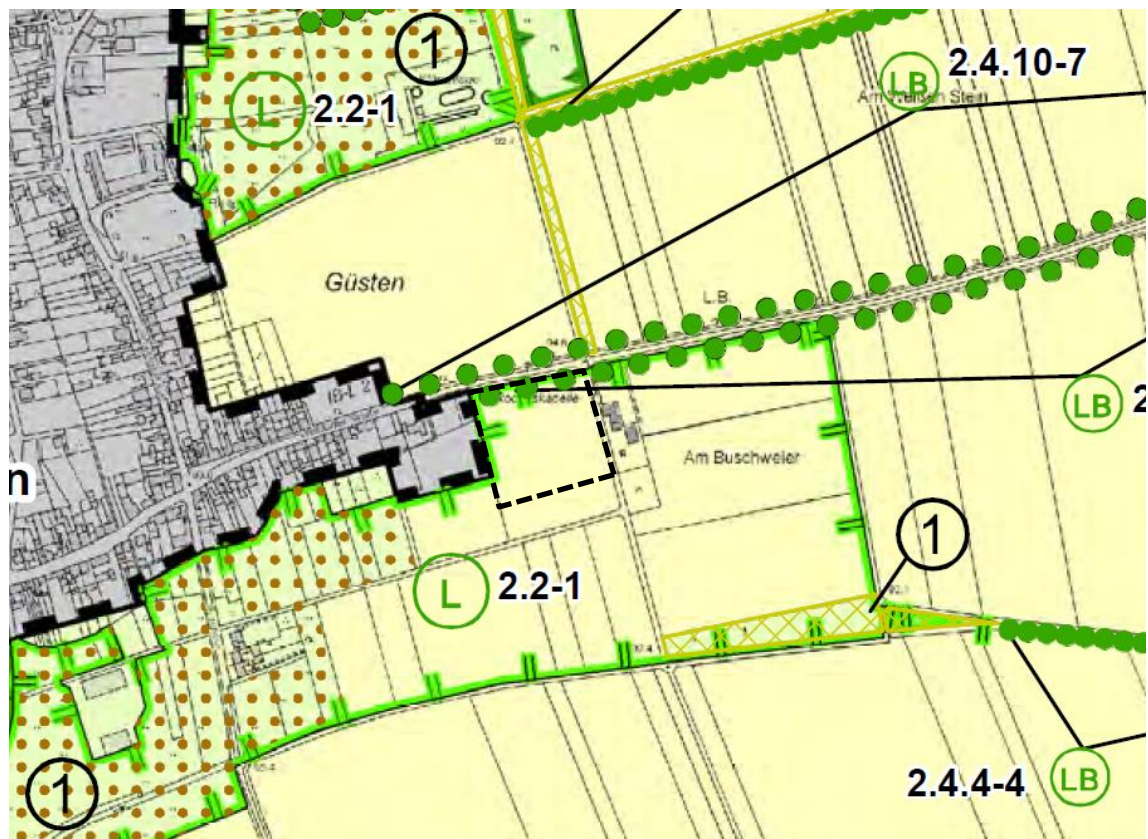


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz-gestrichelte Linie) (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 11 Titz / Jülich Ost. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“ fest. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Generell umfasst das LSG Flächen an den Ortsrandlagen im Übergang zur offenen, agrarisch geprägten Landschaft. Neben struktur- und gehölzreichen Grünlandflächen zählen dazu auch südlich von Güsten größere ackerbaulich genutzte Bereiche sowie den Landwehrgraben als verbindende Struktur.

Nördlich angrenzend liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Allee zwischen Güsten und Höllen“ (Ziffer 2.4.10-7). Dieser besteht aus einer Baumallee zu beiden Seiten der Welldorfer Straße.

Eine Anreicherung der Landschaft erfolgen im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Allee soll durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten geschützt werden. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, vielmehr erfolgt eine Anreicherung gegenüber der im Plangebiet bisher vorherrschenden Ackerbegleitvegetation.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2022a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand auch in Bezug auf Natura-2000-Gebiete nicht ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 3,0 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Die Lage in einem verbindenden Korridor ist nicht ersichtlich. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz ebenso nicht erkennbar. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG),

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Auch Risiko- oder Gefahrengebiete sind nicht vorhanden. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Errichtung zweier hallenartiger Gebäude von etwa 25 x 40 - 50 m Größe. In einem Gebäude sollen ein Büro und die Werkstatt untergebracht werden, das andere Gebäude soll als Lagerhalle dienen.

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen Halle. Die freistehenden Gebäude werden eingeschossig errichtet und eine Gesamthöhe von 10 m einhalten.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt an der Welldorfer Straße. Das bestehende Betriebsgrundstück westlich verfügt über eine 10 m breite Zufahrt. Diese ist, vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung und deren Erweiterung als nicht optimal für den Betriebsablauf zu bewerten. Bei einem funktionalen Zusammenschluss des bestehenden und geplanten Betriebsgeländes wird durch eine weitere Zufahrt der Betriebsablauf und die Anlieferung großer Landmaschinen deutlich vereinfacht.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Maßnahmenfläche versickert werden. Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich untersucht. Das Bodengutachten des angrenzenden Bebauungsplans Güsten Nr. 8 legt dar, dass die oberen anstehenden Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind, darunter jedoch versickerungsfähige Böden anstehen (Diehler + Partner GmbH, 2004). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Güsten Nr. 8 wird das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen im

hinteren Grundstücksbereich versickert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Kanal eingeleitet.

Der nächstgelegene Kanal befindet sich in 75 m Entfernung in der Welldorfer Straße. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt, was neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch die Entsorgung des Schmutzwassers thematisiert. Dabei ist zu klären, ob der Kanal um einen Schacht plus Haltung ergänzt wird, oder ob ggf. über das angrenzende Betriebsgrundstück angeschlossen werden kann.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Güsten, Flur 11, Flurstücke 2 und 3 teilweise mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen sollen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Jülicher Liste als Hauptsortiment sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Kleingewerbebetrieben stehen und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind zulässig.

Die Steuerung des Einzelhandels ist zum einen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Jülich sowie der Nachbarkommunen gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Jülich (BBE, 2014) erforderlich. Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen sich in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Zum anderen sollen die gewerblichen Flächen der Ansiedlung gewerblicher, teilweise emittierender Betriebe vorbehalten bleiben. Ausnahmen von der Regelung werden für den Werksverkauf festgelegt, da dieser in der Regel keinen klassischen Konkurrenten der übrigen Versorgungsstandorte und zentralen

Versorgungsbereiche darstellt und diese nicht schädigt. In der Regel werden nur ganz spezielle Warengruppen angeboten, die keinen Nahversorger ersetzen können.

Weiterhin sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Diese dienen nicht der Erweiterung des vorhandenen Betriebes und fügen sich aufgrund der Ortsrandlage hier auch städtebaulich nicht ein.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies drückt sich auch im Trennungsgebot des § 50 BImSchG aus, in dem es heißt: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.

Der Abstandserlass NRW ist ein Mittel, die erforderliche Feingliederung von Gewerbe- und Industriegebieten unter Berücksichtigung sämtlicher Immissionen zu betreiben. Hierbei werden die Betriebe anhand einer typisierende Betrachtung in verschiedene Abstandsklassen eingeteilt. Grundlage der Festlegung sind die einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und des Landes (z. B. der Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen.

Für jede Abstandsklasse ist ein erforderlicher Abstand zu Grenze des nächstgelegenen Wohngebietes festgelegt. Im Einzelfall sind Unterschreitungen der festgelegten Abstände möglich. Für die Abstände zum nächstgelegenen Mischgebiet können bei in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Die unmittelbar angrenzenden Gebiete sind im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Die nächsten Wohnbauflächen befinden sich in ca. 300 m westlicher Entfernung. Aufgrund fehlender Bebauungspläne beurteilt sich der tatsächliche Gebietscharakter nach § 34 BauGB. Aufgrund der nur untergeordneten gewerblichen Nutzung könnte bei den angrenzenden Flächen auch ein Allgemeines Wohngebiet vorliegen. Das nächstgelegene Wohngebäude außerhalb des Betriebsgeländes befindet sich in 100 m Entfernung.

Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung i.V.m. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (bezugnehmend auf 4. BImSchV vom 15.07.2006) sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise die in den nächsthöheren Abstandsklassen der Abstandsliste zulässigen Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand auf dem bestehenden Betriebsgelände orientieren.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Neben den Flächen für die Hallen werden weitere Betriebs und Bewegungsflächen versiegelt werden.

Ferner wird für die Hallen eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gesamthöhe soll 10 m nicht überschreiten. Eine Dachform wird nicht festgelegt, so dass ein Flachdach als auch ein leicht geneigtes Dach möglich ist. Darüber hinaus wird auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt, da für die geplanten Hallen die Gebäudehöhe der aussagekräftigere städtebauliche Faktor sein wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)

Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Zur Welldorfer Straße halten die Baugrenzen mindestens 10 m ein, um der Allee dort einen ausreichenden Raum im Kronenbereich zu gewähren. Weiterhin soll die hier vorhandene Kapelle nicht von dem Baukörper umfasst werden. Im westlichen Bereich orientiert sich die straßenseitige Baugrenze an der vorhandenen Halle auf dem angrenzenden Grundstück.

Zu den übrigen Plangebietsgrenzen werden mindestens 3 m eingehalten, nach Süden und Osten wird die Baugrenze durch die Pflanzfestsetzung definiert.

Die Baugrenze ermöglicht die angedachte Errichtung von 2 ca. 25 x 40 – 50 m großen Hallen, wovon die westliche Halle quer und die östliche Halle längs ausgereicht werden soll.

4.5 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zum Schutz des Baumbestandes an der Welldorfer Straße wird entlang der baumbestanden Grundstücksgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Gleichzeitig besteht das Erfordernis, die Erschließung des Grundstücks zu sichern. Daher wird im östlichen Bereich ein Anschluss an die Welldorfer Straße ermöglicht. In diesem Bereich ist kein Baumbestand vorhanden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Neben Hecken- und Strauchpflanzungen unmittelbar angrenzend an die gewerbliche Fläche wird im südlichen Bereich des Plangebietes Grünland geschaffen, sodass der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist innerhalb der Fläche „M1“ eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen.

Die Fläche „M2“ ist mit einem geeigneten Regio-Saatgut aus einer Gräser-Wildkrautmischung (50/50 oder 70/30) einzugrünen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M3“ ist als einreihige Schnithecke mit heimischen Gehölzen und jährlichem Formschnitt anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind an der an die Maßnahmenfläche angrenzende Gebäudewand drei Nistkästen für Feldsperlinge und Stare sowie eine Steinkauzröhre anzubringen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>

<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

7 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Acker	11.285	-	-
Hecke	55		
Versiegelte Fläche	30		30
Summe	11.370	-	30

Planung			
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	7.700	-	6.160
davon versiegelte Fläche (80%)	-	-	6.160
davon Freifläche	-	1.540	-
Grünfläche	25	-	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.645	-	-
Davon M1	535	-	-
Davon M2	2.900	-	-
Davon M3	210	-	-
Summe	11.370	-	6.160

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Das Vorkommen besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I fachgutachterlich untersucht (Schollmeyer, 2022). In diesem Zusammenhang wurden der zu erwartende Pool an planungsrelevanten Arten und deren Lebensraumansprüche ermittelt. Im Zeitraum von April bis August 2022 fanden insgesamt 7 Geländebegehungen statt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet selbst nicht von planungsrelevanten Arten als Habitat genutzt wird. Im weiteren Umfeld befinden sich

Steinkauzhabitate. Konflikte im Sinne des Artenschutzes sind im Hinblick auf das Vorhaben mit dem Bau und Betrieb einer Gewerbehalle nicht zu erwarten. Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind so konzipiert, dass sie auch dem Artenschutz zugutekommen.

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt –

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- BBE. (2014). Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich. Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2021). Neuaufstellung Regionalplan - Entwurf. Köln.
- Diehler + Partner GmbH. (04 2004). Geotechnischer Bericht über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Aachen.
- Kreis Düren. (2014). Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost. Düren: Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde.

- Land NRW. (2022). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- MULNV NRW. (2022a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- Schollmeyer. (2022). Gutachten zum Artenschutz (ASP 1). Bebauungsplan Nr. 9 "Am Buschweiher II" in Jülich Güsten.