

Stadt Jülich: Bebauungsplan Nr. A 63 "Feuerwehr/ Bauhof Römerstraße", 1. Bauabschnitt (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt/ Auszüge aus den Unterlagen:

Am östlichen Ortseingang von Jülich soll auf den dem Ortsrand vorgelagerten Feldern und Grünlandflächen eine neue Feuerwache entstehen. Dazu wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß 2 BauGB aufgestellt. Aktueller Verfahrensstand ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB.

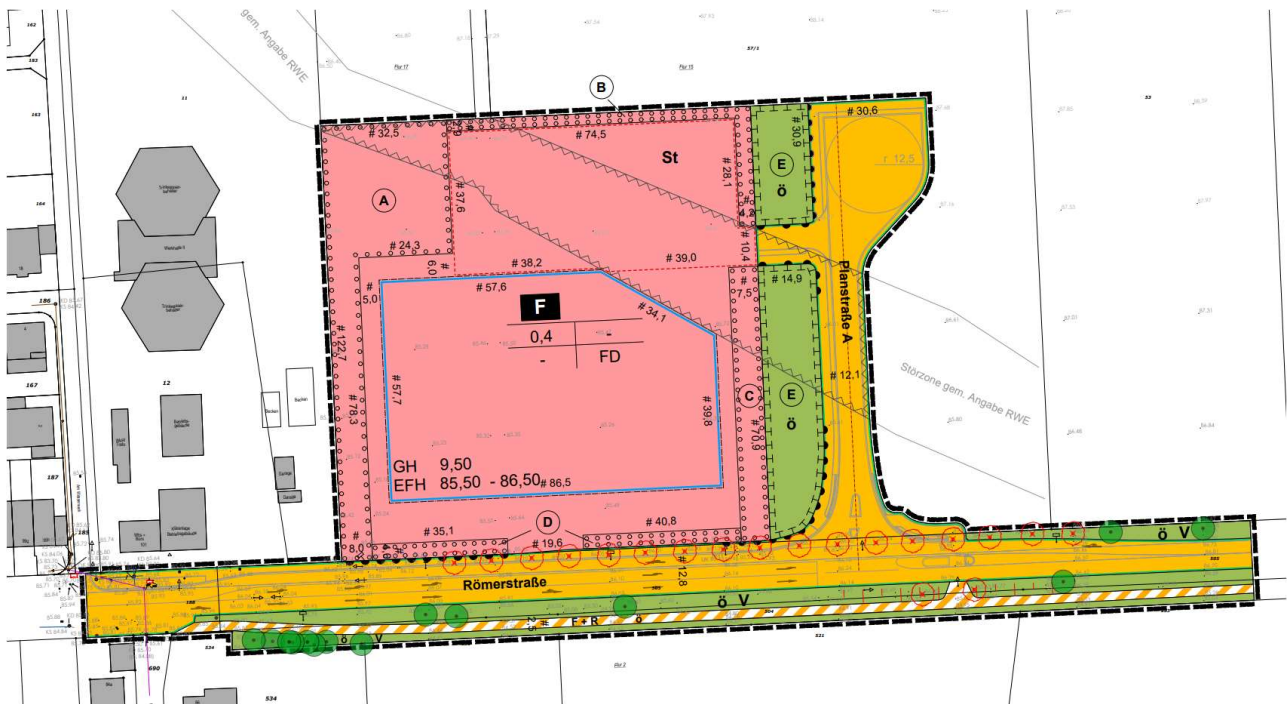


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. A 63 „Feuerwehr/Bauhof Römerstraße“, 1. Bauabschnitt

Unmittelbar westlich befindet sich das Wasserwerk der Stadtwerke Jülich. Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 57/1, Flur 15 und der Flurstücke 10 und 37, Flur 17. Des Weiteren wird die Verkehrsfläche der Römerstraße (Flurstücke 188, 505, Flur 2) in einer Länge von insgesamt ca. 300 m in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes stellt ein 1. Teilstück des insgesamt geplanten Bebauungsplanes dar.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Jülich

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Jülich wird das Plangebiet als Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf erstreckt sich von der L 136 nördlich bis zur ehemaligen Bahnstrecke.

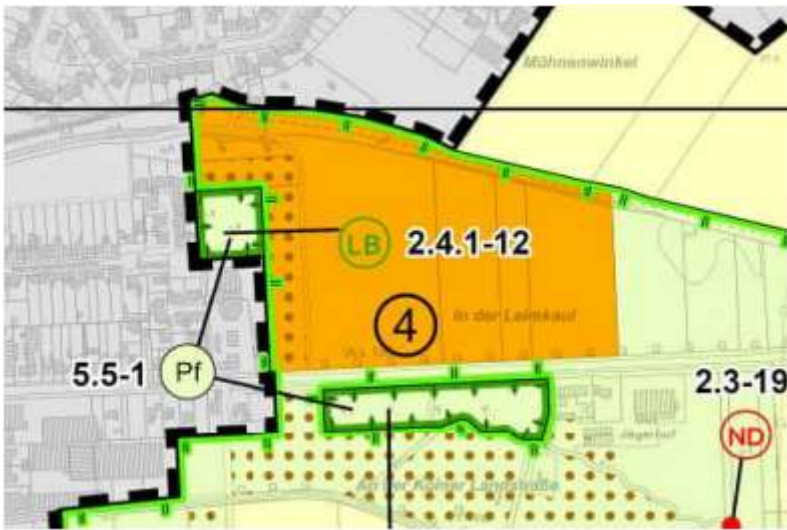


Abbildung 2: Auszug Landschaftsplan 2 „Rur- und Indenaue“

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Rur- und Indenaue“ des Kreises Düren. Es wird vom Landschaftsschutzgebiet „Ellebachtal zwischen Jülich und Ellen“ überlagert und grenzt sowohl im Westen als auch im Süden an geschützte Landschaftsbestandteile. Bei diesen handelt es sich um ‚die Obstwiesen östlich von Jülich‘ (gemäß Satzungstext zum Landschaftsplan Nr. 2, Ziffern 2.4.1-12, 2.4.1-13), welche als Lebensraum des Steinkauzes dienen.

Für die im Plangebiet betroffenen Grünlandflächen besteht ein Grünlandumbruchverbot. Es gilt das behördenverbindliche Entwicklungsziel 4, das die temporäre

Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung vorsieht.

Die Stadt Jülich hatte bereits im November 2022 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 63 ‚Feuerwehr / Bauhof Römerstraße‘ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste das Flurstück 10, Flur 17 und das Flurstück 57/1, Flur 15 vollumfänglich, das Flurstück 37, Flur 17 teilweise. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Begutachtung wurde ein Konflikt mit der planungsrelevanten Art Steinkauz ersichtlich. Nördlich des Wasserwerkes unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein seit Jahren etablierter Brutplatz eines Steinkauzes im Bereich der dort vorhandenen Obstwiese. Ein weiterer Brutplatz befindet sich in einem geschützten Landschaftsbestandteil südlich der Römerstraße. Da die notwendig werdenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen für den gesamten Bebauungsplan zu einer nicht unerheblichen Verzögerung der Realisierung der Feuerwache führen würden, wurde das Plangebiet verkleinert.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen zur frühzeitigen Beteiligung Plandarstellungen, eine Begründung, die textlichen Festsetzungen sowie artenschutzfachliche Gutachten der Stufen 1 und 2 vor. Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.juelich.de/beteiligung>

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren

Gemeinde Vettweiß: 19. Änderung Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan Ve-23 "Sondergebiet" (Offenlage)

Sachverhalt/ Auszüge aus den Unterlagen:

Das Fachmarktzentrum der Gemeinde Vettweiß als eingeführter Handelsstandort am südwestlichen Rand des Ortschafts Vettweiß soll noch einmal erweitert werden. Durch die Erweiterungsabsicht wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gesichert und weiter ausgebaut. Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

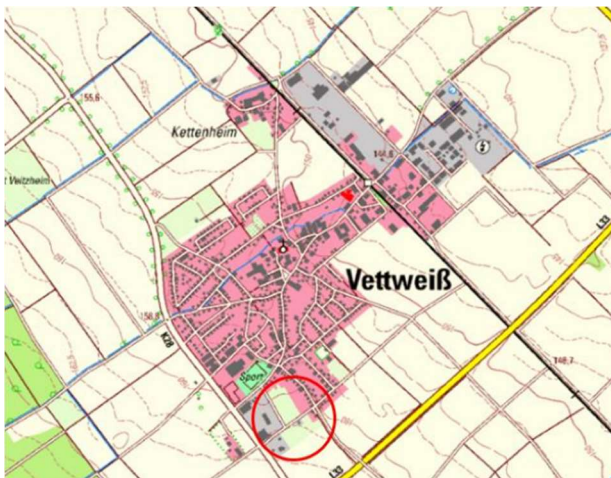


Abbildung 1: Räumliche Lage

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahre 2003 stellt das Plangebiet der 19. FNP-Änderung am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dar.

Die Ziele der Raumordnung erscheinen angesichts der Maßstäblichkeit des Regionalplanes und den bereits genehmigten Darstellungen des FNP nicht tangiert. Der wirksame FNP der Gemeinde Vettweiß stellt für das Plangebiet eine kleinere Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes als Grünfläche und den Rest als Fläche für Acker- und Weideland dargestellt. Im Bereich des Fachmarktzentrums wird das Sondergebiet „Einzelhandel“ erweitert, um die tatsächlichen und zukünftig geplanten Verhältnisse abzubilden.

Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)



Geplante Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

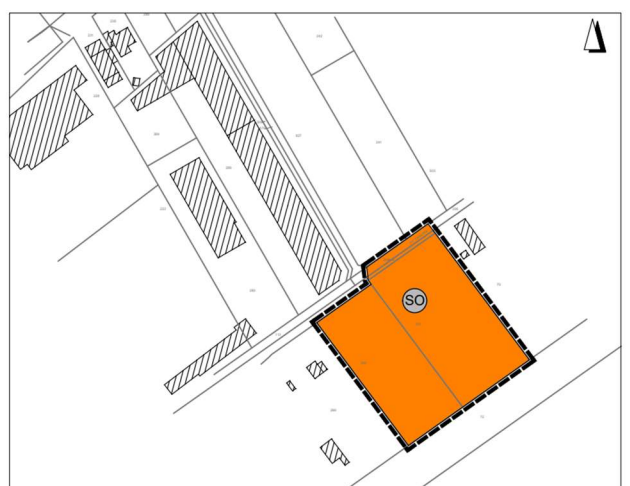


Abbildung 2: FNP-Darstellung derzeitig (links) und geplant (rechts)

Das Plangebiet liegt außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft. Aus dem Vorhaben resultieren zudem keine Auswirkungen, die die nächstgelegenen Schutzgebiete beeinträchtigen könnten. Erhebliche Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind demnach ausgeschlossen.

Das bisherige, schon laufende, Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-23, der darüberhin- ausgehend noch nördlich liegende Flächen umfasst, hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die technische Erschließung des Plangebietes mit allen Medien nicht möglich ist.

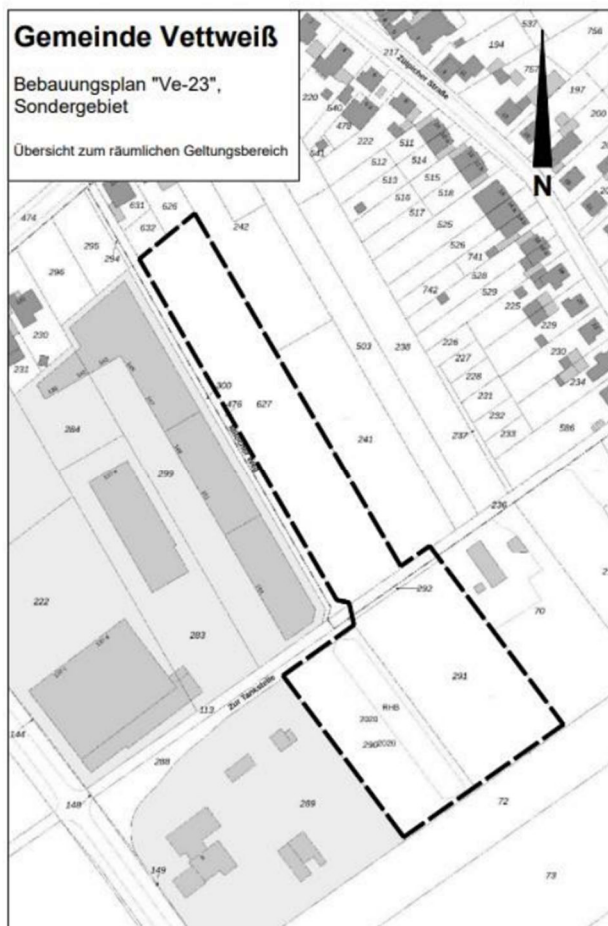


Abbildung 3: Abgrenzung des Bebauungsplanes Ve-23

Die Anlage der Obstwiesen ist nach den Richtlinien zur Anlage von Streuobstwiesen in Abstimmung mit der UNB des Kreises Düren durchzuführen. Die Maßnahmen werden in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Vorhabensträgern und der Gemeinde Vettweiß rechtlich gesichert.

Artenschutzprüfung:

Durch das Fehlen von Strukturelementen, die als Brutstätte für Ubiquisten (Allerweltsvogelarten) dienen könnten, ist die Tötung, Beschädigung oder Zerstörung dieser Arten sowie ihrer Entwicklungsformen ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen sind bei der Beleuchtung von Betriebsflächen und -gebäuden nur Lampen zu verwenden, deren Lichtkegel ausschließlich senkrecht nach unten abstrahlen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampflampen, die eine geringere Anziehungskraft auf Insekten verursachen. Der Baubeginn mit Abschieben des Oberbodens (Baufeldräumung) muss außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern die verfassten Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.vettweiss.de/wohnen-wirtschaft/wohnen/bauleitplanung.php>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren

Im Zuge dieses Verfahrens wurde u. a. ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Gutachten vorgestellt, die allerdings den über die FNP-Änderung hinausgehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zum Gegenstand haben. Dort ist auf einer Fläche von rund 1,4 ha die Erweiterung des bestehenden Fachmarktgeländes sowie den Bau eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen.

Umweltbericht:

Mit der Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Ve-23 sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die Eingriffsbilanzierung hat zum Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplans VE-23 Sonderegebiet zu einem Ausgleichsdefizit von insgesamt 36.776 Ökowertpunkten führt.

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits sind externe Maßnahmen auf Flächen in der Verfügbarkeit der Vorhabensträger durchzuführen. Es wird die Umwandlung von Ackerflächen in Obstwiesen vorgeschlagen. Bei einer Aufwertung von 4 ÖE ergibt sich eine Fläche von ca. 0,92 ha.

Gemeinde Hürtgenwald: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung THW in Bergstein“ (Offenlage)

Sachverhalt/ Auszüge aus den Unterlagen:

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Rücknahme von Flächen für die Landwirtschaft (rd. 0,2 ha) zugunsten der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „THW“ am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Bergstein geplant.

In der Gemarkung Bergstein, Flur 26, Flurstück 50 (Flächengröße gesamt 4.528 m²) soll der vorhandene THW-Standort um eine unbeheizte Lagerhalle in den Abmessungen 12,50 m x 24,00 m (300 m²) erweitert werden.

Die Errichtung der unbeheizten Lagerhalle steht in unmittelbarem baulich-räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Hauptgebäude.

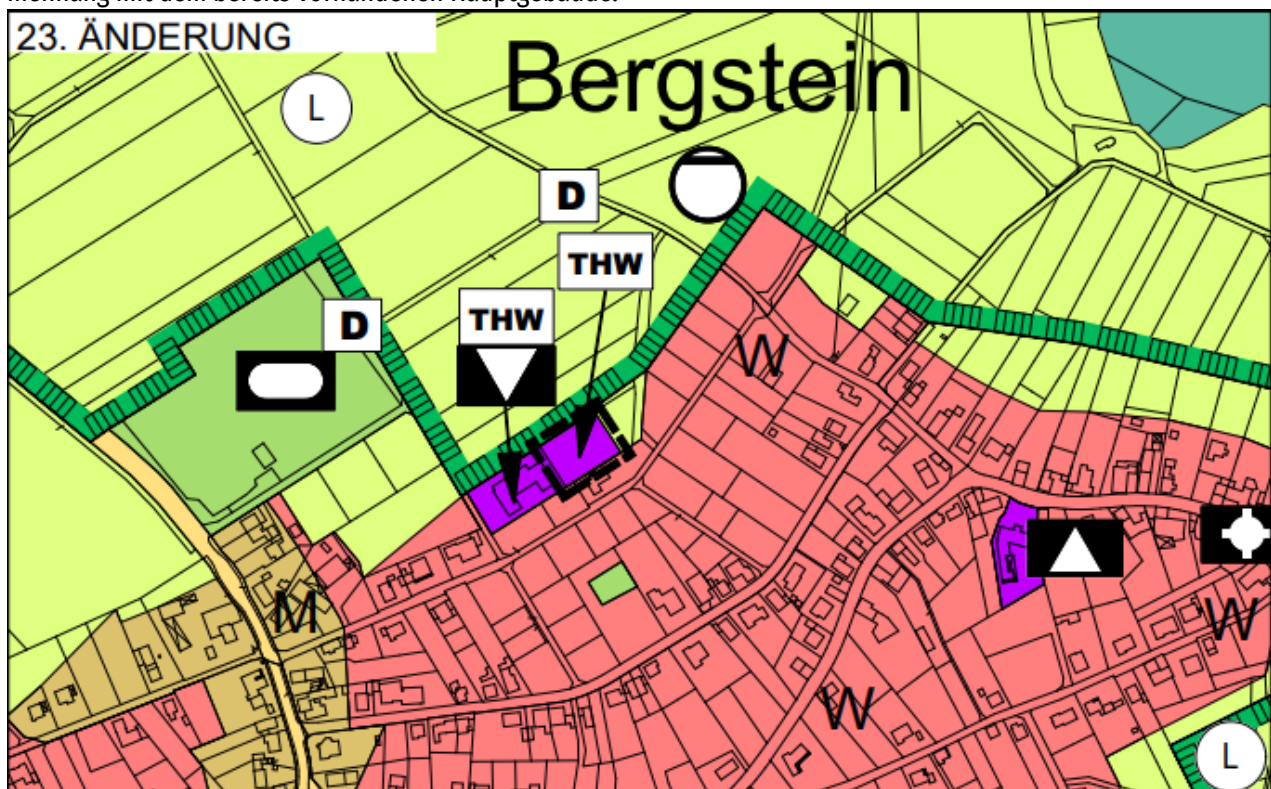


Abbildung 1: Lage der 23. Änderung des FNP Hürtgenwald außerhalb von Schutzgebieten. Vormalig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die in Rede stehende Fläche wird bereits jetzt schon durch das THW genutzt und steht der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Das Plangebiet umfasst eine als Lagerplatz genutzte Wiese hinter dem bestehenden THW-Gebäude mit Zufahrt. Die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kommt nicht in Betracht, da es sich um die Erweiterung des vorhandenen THW-Standorts in Bergstein handelt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsplans Hürtgenwald. Basierend auf der bereits durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I (Hartmut Fehr, 25.03.2024) sind keine Konflikte hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten, sofern eine Bauzeitenregelung zur Beräumung der Fläche eingehalten wird.

Die vollständigen Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:
<https://www.o-sp.de/huertgenwald/plan?80110>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren