

Stadt Jülich: FNP-Änderung und im Parallelverfahren Aufstellung Bebauungsplan Nr. A 70 „Neubau Hallenbad“ (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt:

Das Hallenbad der Stadtwerke Jülich GmbH in der Bongardstraße aus dem Jahr 1967 weist aufgrund des Alterszustandes und der Hochwasserereignisse 2021 so große Mängel auf, dass es im April 2025 endgültig geschlossen werden musste. Das neue Hallenbad soll auf dem Gelände des bestehenden Freibads entstehen und direkt an die vorhandenen Einrichtungen anschließen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben Neubau des Hallenbades werden durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 70 „Neubau Hallenbad“ geschaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt für den Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar, so dass die Zielaussage grundsätzlich mit den Planungsüberlegungen deckt. Allerdings ist im Zuge der baulichen Verfestigung eine Änderung des Flächennutzungsplanes derart erforderlich, dass durch eine Symboldarstellung der Bereich als Gemeinbedarfsnutzung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern ist.

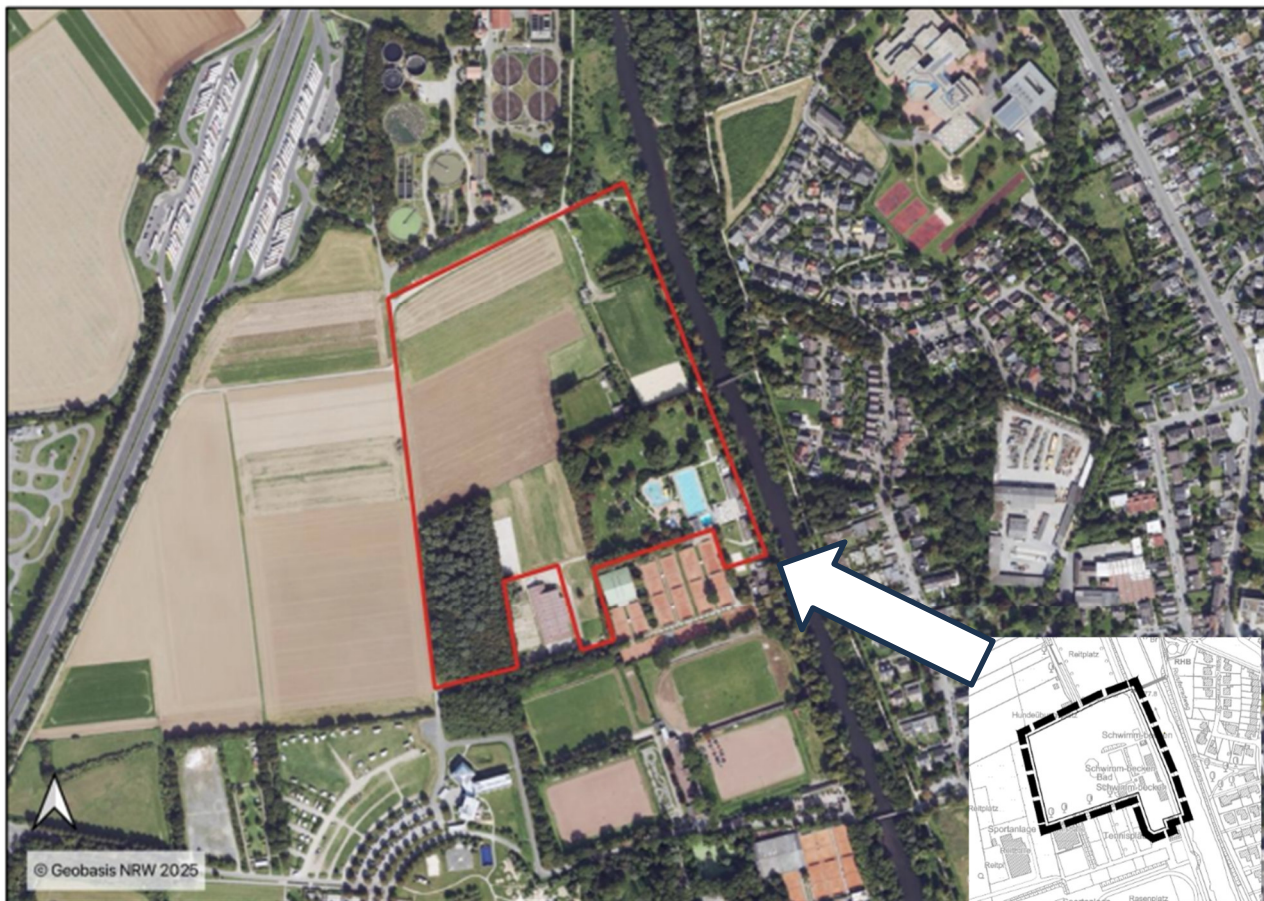


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Luftbild und Bereichsgrenzenplan des Bebauungsplanes (rechts unten)

Auszüge aus den Unterlagen:

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der historischen Innenstadt der Festungsstadt Jülich und umfasst das heutige Freibadgelände westlich der Rur (Flurstück 651, Flur 9, Gemarkung Jülich) sowie die für die Erschließung notwendigen Teilflächen des Stadionweges (Flurstück 656, teilw., Flur 9, Gemarkung Jülich).

Das zu untersuchende Plangebiet liegt in der Gemarkung Jülich, Flur 9, und umfasst mehrere Flurstücke mit einer Gesamtgröße von etwa 15 ha. Es handelt sich um eine heterogen genutzte Fläche mit hoher struktureller Vielfalt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Freibad Jülich, zwei Reitplätze, ein Hundeübungsplatz sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Wiesen und Weiden sowie Grünanlagen. Zusätzlich sind Gehölzstrukturen und kleinere Strauchbereiche vorhanden, die zur Strukturvielfalt beitragen.



Abb. 2: Städtebauliche Konzeptskizze „Neubau Hallenbad“

Der Landschaftsplan Nr. 2 (Rur- und Indeau) des Kreises Düren sieht für das überwiegende Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet der Ortslage zugeordnet ist. Die Fläche der Erschließung (Stadionweg) befindet sich jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2 – 1 Ruraue und Rurniederung. Die Gehölzstrukturen parallel der Rur sind als geschützte Landschaftsbestandteile 2.4.6 – 16 Kastanienalleen an der Rur in Jülich unter Schutz gestellt (Kastanienalleen mit altem Baumbestand). Diese Schutzgebiete mit ihren Festsetzungen sind entsprechend in den nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen.

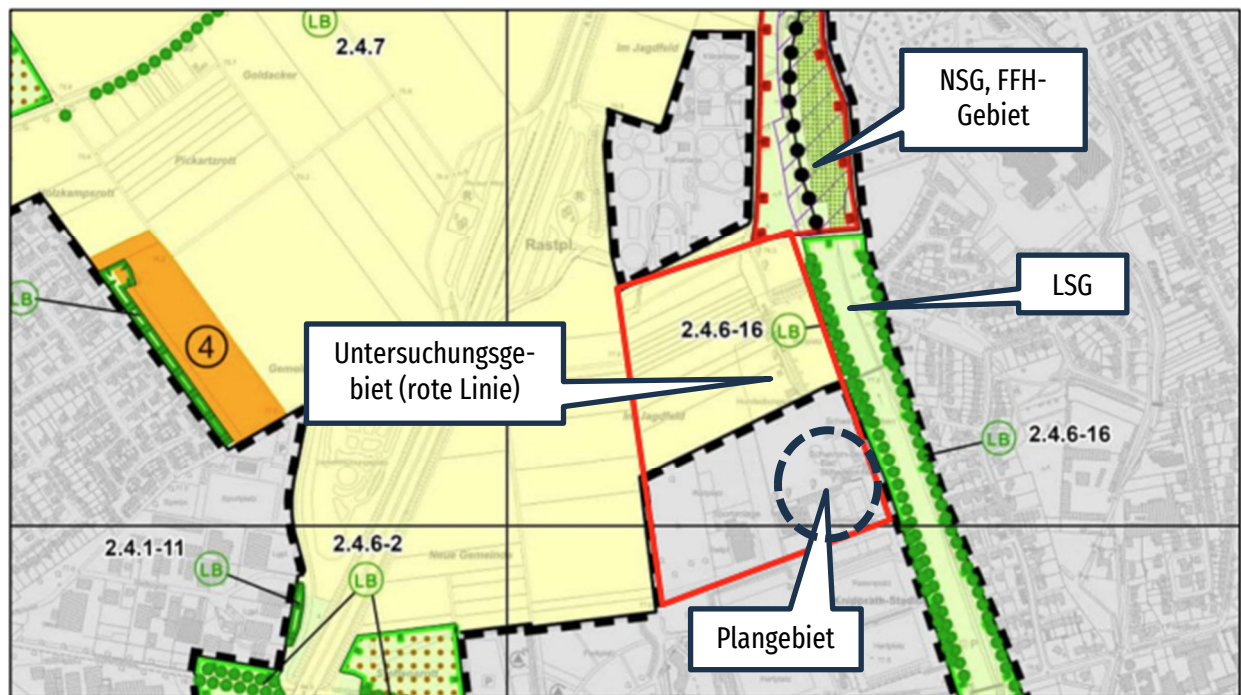


Abb. 3: Auszug aus dem LP 2 mit Schutzgebietsabgrenzungen

Das im Norden liegende rund 260 m entfernte FFH-Gebiet ‚Rur von Obermaubach bis Linnich‘ wird im Verfahren berücksichtigt. Hierzu erfolgt eine entsprechende FFH-Verträglichkeitsprüfung, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Mit der angedachten Planung werden erstmals heutige Freiflächen baulich in Anspruch genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird bis zur Veröffentlichung des Entwurfs ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und in der Planung berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Bauleitplanverfahren gutachterlich geprüft. Hierfür wurde zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt, eine ASP II wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die ASP I kommt zu folgendem Ergebnis: „Der Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist insbesondere bei der Baufeldfreimachung und der evtl. Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nicht auszuschließen. Um das Risiko direkter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln sowie von Gelegeverlusten zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung zwingend einzuhalten. Sollten Maßnahmen in der Brutzeit (01.03.–30.09.) erforderlich sein, ist zuvor eine gutachterliche Prüfung der betroffenen Strukturen auf aktuelle Bruten durchzuführen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann abhängig von der akuten Planung für planungsrelevante Offenlandarten wie Feldlerche und Rebhuhn, sowie weiterer Arten wie Bluthänfling, Baumpieper oder Nachtigall nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um den Störungstatbestand zuverlässig auszuschließen, ist es erforderlich, das tatsächliche Vorkommen der potenziell betroffenen Arten genau zu ermitteln. Deshalb sind weitergehende avifaunistische Kartierungen notwendig. Auch für Fledermäuse – insbesondere baumbewohnende Arten wie den Großen Abendsegler – kann eine erhebliche Störung nicht ausgeschlossen werden. Die alten Laubbäume rund um das Freibad bieten potenzielle Quartierstrukturen. Je nach genauer Lage und Ausgestaltung des Hallenbadbaus könnten wichtige Flugrouten oder Quartierstandorte beeinträchtigt werden. Daher ist eine Detektoruntersuchung zur Erfassung möglicher Quartiere und Flugrouten dann erforderlich, wenn Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung vorliegen.

Der Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist wegen der potentiellen, erheblichen Störungen ebenfalls nicht auszuschließen. Eine abschließende Bewertung ist abhängig von der konkreten Planung. Es ist daher vorgesehen, im weiteren Verfahren artspezifische Erhebungen durchzuführen, um eine mögliche Betroffenheit hinreichend bewerten und ggf. vermeiden zu können.“

Alle Ergebnisse der Artenschutzprüfung sowie alle ggfs. notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den weiteren Planungsprozess und in das Baugenehmigungsverfahren eingebunden und berücksichtigt.

Die vorliegenden Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.juelich.de/verfahren>

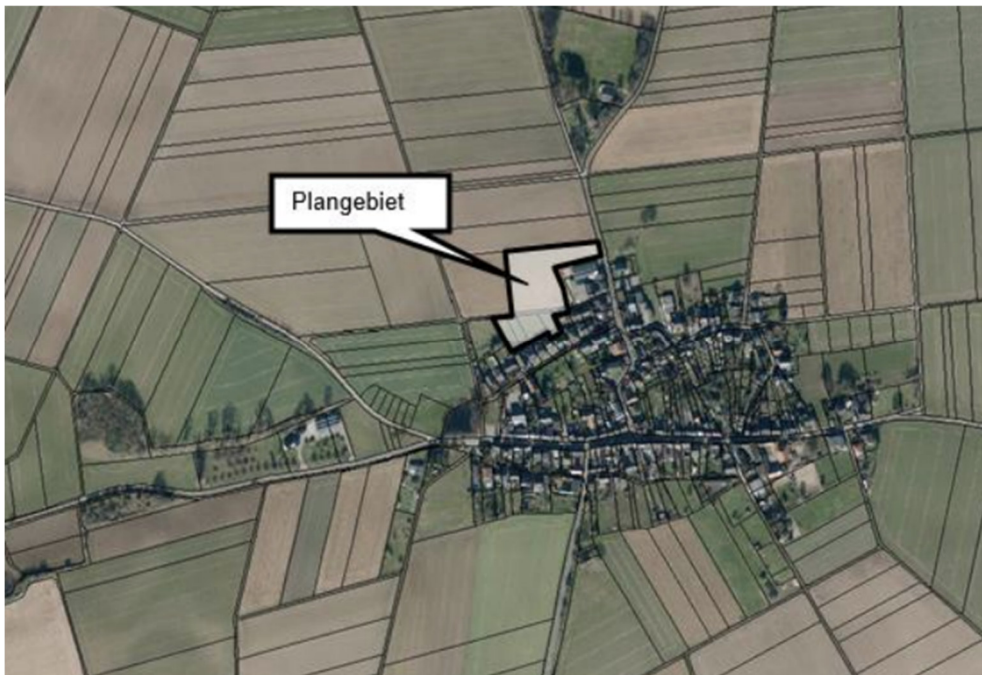
Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren.

Stadt Linnich: FNP-Änderung Nr. 37 und im Parallelverfahren Aufstellung Bebauungsplan Kofferen Nr. 1 "Neubaubereich Rosenweg" (Wiederholte Veröffentlichung)

Sachverhalt:

Im Ortsteil Kofferen der Stadt Linnich soll am nordöstlichen Rand der Ortschaft die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW), ermöglicht werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine bestehende Hofanlage, die im Nebenerwerb betrieben wird, Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 stellt für die Flächen entlang des Rosenweges Wohnbaufläche „W“ dar.

Für den nördlichen Teilbereich ist L „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird durch die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen geändert.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Abb. 2: Veränderungen im FNP und Abgrenzung B-Plan (blaue Linie)

Die Ausweisungen im FNP der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, L im Plan mit Fläche 2 bezeichnet, wird in gleicher Größe getauscht mit der westlichen an das Neubaubereich angrenzenden Fläche, im Plan mit Fläche 1 bezeichnet, die bislang für Wohnbauflächen vorgesehenen war. Der mittlere Planungsbereich entlang des Rosenweges wird von einer Wohnbaufläche, W, in eine gemischte Baufläche, M, umgewandelt. Der Flächentausch wurde im Sinne der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung mit Schreiben vom 04.03.2013 bestätigt. Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Rur- und Indeaeue“ des Kreises Düren, Stand: 2024 im ungeschützten Außenbereich. Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 4,8 km südlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“. Sowohl für das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ als auch für das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“ kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

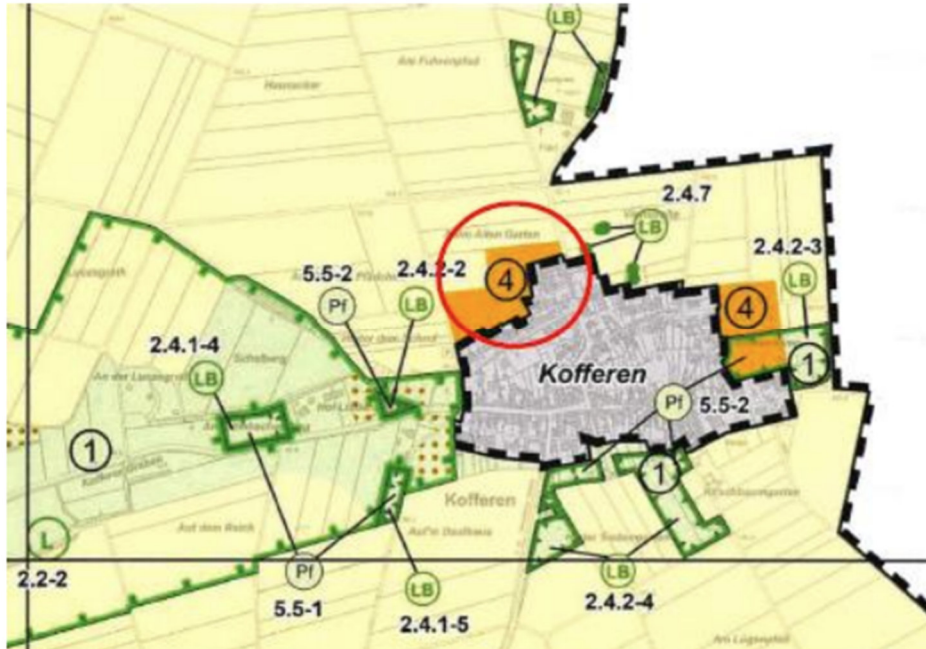


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan

Für den B-Plan-Bereich (roter Kreis in nebenstehender Abbildung) ist weitestgehend das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt.

Eingriffsregelung:

Durch den Bebauungsplan Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugelbiet Rosenweg“ entsteht ein Ökologisches Defizit in Höhe von 14.400 Biotopwertpunkten BW das planextern kompensiert werden muss. Das gemäß Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Defizit in Höhe von 14.400 Biotopwertpunkten BW wird durch die Ersatzmaßnahme „Umwandlung einer intensiv genutzten Rasenfläche eines Sportplatzes in eine Obstwiese“ kompensiert.

Hierzu wird der westliche Teil des Sportplatzes auf dem Flurstück 133, Flur 6, Gemarkung Glimbach mit einer Größe von 3.600 m² umgebrochen und mit einer artenreichen Regioaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eingesät. Im Rahmen der Pflege wird ein Wechsel von hochwüchsigen und kurzwüchsigen Teilbereichen, letztere mit mehrfacher Mahd, während der Vegetationsperiode herbeigeführt. Auf der Fläche werden sieben regionaltypische Obstbäume gepflanzt und mit einem Dreibock gesichert. Entlang der östlichen Grenze der Obstwiese wird als Puffer zu dem verbleibenden Bolzplatz eine Schmitzhecke aus Hainbuche angelegt. Diese Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung, mit der das Ökologische Defizit vollständig kompensiert werden kann.

Mit dieser Maßnahme wird zugleich der Ersatz eines Nahrungshabitates für den Steinkauz und die Schleiereule geschaffen. Die Umsetzung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahme erfolgen.

Artenschutz:

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für den Vorhabenbereich eine Artenschutzprüfung in zwei Stufen durchgeführt. Die Stufe I der Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zur Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für den Feldhamster sowie für mehrere planungsrelevante Brutvogelarten der offenen Feldflur und Gehölz geprägter Lebensräume sowie Gebäudebrüter führen könnte. Entsprechend dem Ergebnis der Stufe I der ASP wurden in der Stufe II mögliche Betroffenheiten planungsrelevanter Vogelarten und des Feldhamsters geprüft. Die Ermittlung der betroffenen Arten erfolgte durch eine vorhabenbezogene Erfassung der Brutvögel und des Feldhamsters im Jahr 2022.

Der Feldhamster wurde bei der vorhabenbezogenen Kartierung nicht nachgewiesen. Demnach ist die Art nicht von vorhabenbedingten Auswirkungen betroffen. Im Betrachtungsraum brüten Vogelarten, die nicht als „planungsrelevant“ im Sinne von KIEL (2005) eingestuft sind, welche jedoch auf europäischer Ebene geschützt sind und daher ebenfalls und unter die Regelungen von § 44 BNatSchG fallen. Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Störungs-

und Schädigungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) ist zwar laut KIEL (2005) für diese Arten von vorneherein nicht zu erwarten. Eine eingriffsbedingte Beschädigung bzw. Tötung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien erfüllt aber auch bei diesen Arten den Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Daher sind generell Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten zwingend erforderlich. Es werden folgende Maßnahmen zusammengestellt, mit denen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten vermieden bzw. gemindert werden können.

- V1: Vermeidung einer Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien von Vogelarten bei Eingriffen in Vegetationsflächen und Gehölze Baubedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsfläche
- V2: Herstellung einer Obstwiese mit Eignung als Nahrungshabitat für Steinkauz und Schleiereule
- V3: Erhalt eines Grasweges als wichtige Lebensraumstruktur für das Rebhuhn
- V4: Minderung von Lichtemissionen Die Umsetzung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahme erfolgen.

Die Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Die Beratung der Offenlage zum Verfahren der 37. FNP-Änderung „Rosenweg“ erfolgte gemäß TOP 3 der 25. Sitzung des Beirates bei der Unteren Naturschutzbehörde am 28.05.2025 im Arbeitskreis. Es erfolgte keine Stellungnahme des Beirates. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen bedeutsamen Bebauungsplan, so dass eine Beratung im Rahmen der vorzusehenden Beteiligungen des Naturschutzbeirates nicht vorgegeben ist.

Die vorliegenden Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/linnich/verfahren>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren.