

(Leistungsbeschreibung Objektplanung Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen)

-
- Geplante Erweiterungen
Brainery Park Jülich**
(Stand: Mai 2026)
- Legende**
- Gewerbegebiet, PV-Anlage
 - Erschließung & Entwicklung
 - Erweiterungen
 - Geplante Straßen
- 0 50 100 200 300 m Maßstabslinie
- Jülich**
- FH Aachen
Solar Campus Jülich

Abbildung 1: Bebauungsplan A 28n

1.3.1 Bauabschnitt 3.1

Die rd. 33 ha große Entwicklungsfläche befindet sich im Norden der Stadt Jülich und bildet einen wesentlichen Erweiterungsbereich im Umfeld des interkommunalen Innovations- und Gewerbestandortes „Brainergy Park Jülich“. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich und östlich an den bestehenden Brainergy Park Jülich sowie an ein angrenzendes Solarfeld an und steht damit in einem direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den dort bereits etablierten Forschungs-, Technologie- und Gewerbestrukturen.

Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch offene Acker- und Freiraumstrukturen geprägt. Östlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 241 begrenzt, während sich nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Die Topografie des Gebietes ist weitgehend eben und bietet damit grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowie für die technische und verkehrliche Erschließung.

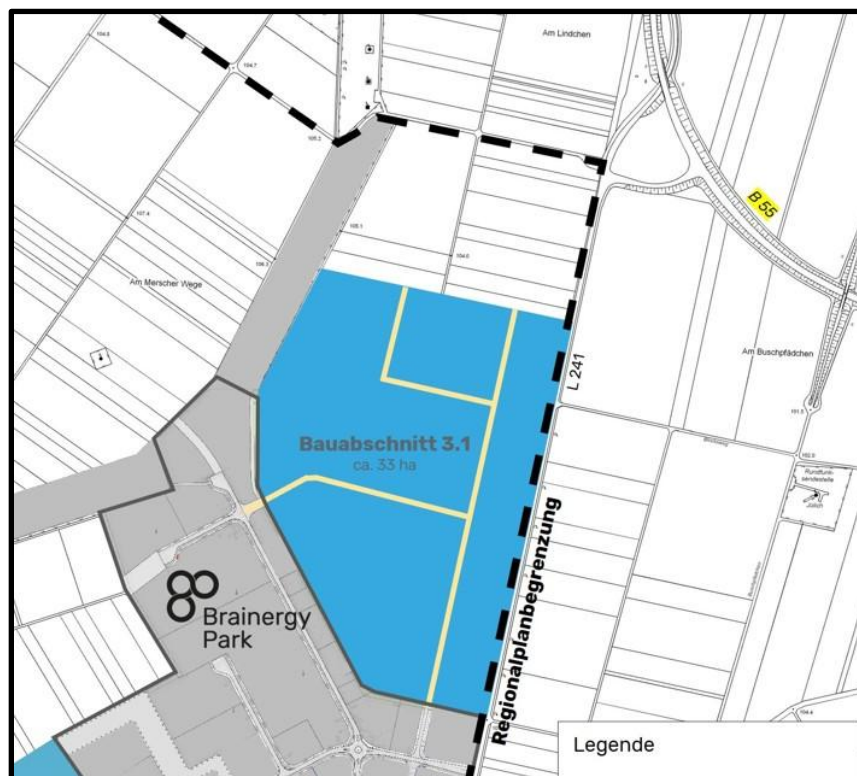
Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn BAB 44 sowie zur Bundesstraße B 55 als sehr leistungsfähig einzustufen. Beide Verkehrsachsen verlaufen nordwestlich des Plangebietes und gewährleisten eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit sowohl für den Individual- als auch für den Wirtschaftsverkehr. Darüber hinaus bestehen über den Brainergy Park bereits Anknüpfungspunkte an bestehende Infrastruktur- und Versorgungsnetze.

Ein wesentlicher Anknüpfungspunkt für die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche BA 3.1 stellt der Kreuzungsbereich **An der Deutschen Welle / August-Schüssler-Straße** dar. Dieser bestehende Knotenpunkt bietet geeignete Voraussetzungen, um eine leistungsfähige Anbindung an das Kernareal herzustellen. Das für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme erforderliche Grundstück befindet sich im Eigentum der BPJ. Dadurch ist die Flächenverfügbarkeit gesichert und eine zeitnahe Realisierung der Anbindung grundsätzlich gewährleistet. Über diesen Anschluss kann die verkehrliche Erschließung der rund 33 ha großen Erweiterungsfläche BA 3.1 in das bestehende Erschließungsnetz effizient und wirtschaftlich erfolgen.

Ergänzend ist südlich des Plangebietes eine weitere Erschließungsmöglichkeit vorgesehen. Hierzu ist über die noch zu errichtende **Emmy-Noether-Straße** die Herstellung eines zusätzlichen verkehrlichen Anschlusses geplant, um eine redundante und leistungsfähige Anbindung sicherzustellen. Auch für diese Maßnahme ist die Flächenverfügbarkeit gesichert, da sich das betreffende Grundstück weiterhin im Eigentum der BPJ befindet und nicht veräußert wurde.

Für die rund 33 ha große Erweiterungsfläche BA 3.1 ist die Einrichtung von zwei unabhängigen Zufahrten zwingend erforderlich. Nur so kann ein geordneter Verkehrsfluss gewährleistet, verkehrliche Überlastungen vermieden und die Funktionsfähigkeit des Gesamtgebietes auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen dauerhaft sichergestellt werden.

Vor dem Hintergrund der Lagegunst und der unmittelbaren Nähe zu technologie- und innovationsorientierten Nutzungen eignet sich das Plangebiet insbesondere für die Weiterentwicklung des zukunftsorientierten und nachhaltigen Gewerbe- und Innovationsstandortes. Dabei sollen insbesondere Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, ressourcenschonende Flächenentwicklung sowie moderne und resiliente Infrastruktur berücksichtigt werden.

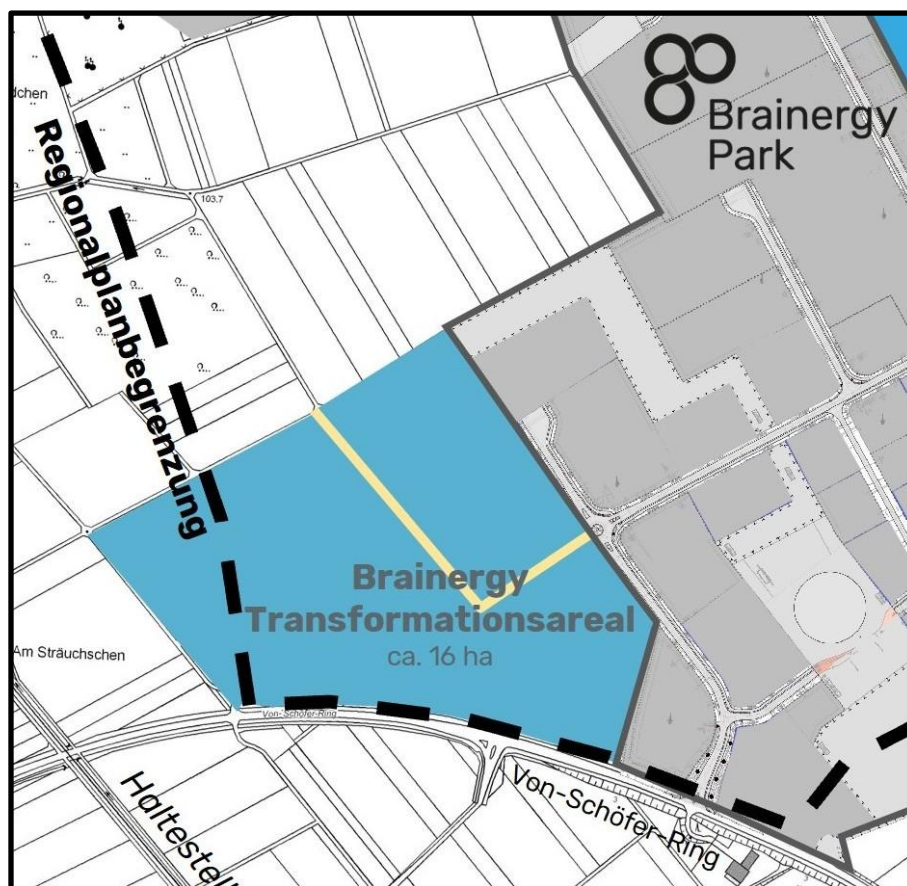


1.3.2 Brainergy Transformationsareal

Die rd. 16 ha große Entwicklungsfläche befindet sich im Norden der Stadt Jülich und bildet einen wesentlichen Erweiterungsbereich im Umfeld des interkommunalen Innovations- und Gewerbestandortes „Brainergy Park Jülich“. Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den bestehenden Brainergy Park Jülich an und steht damit in einem direkten funktionalen und räumlichen

Zusammenhang mit den dort bereits etablierten Forschungs-, Technologie- und Gewerbestrukturen.

Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch offene Acker- und Freiraumstrukturen geprägt. Westlich wird das Plangebiet durch den Von-Schöfer-Ring von Ost nach West stark abfallend, während sich nördlich weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen anschließen. Die Topografie des Gebietes ist deutlich bewegter und bedingt damit eine herausfordernde Planung für eine wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowie für die technische und verkehrliche Erschließung.



1.3.3 Fuß- und Radwegverbindung FH-Aachen Campus Jülich

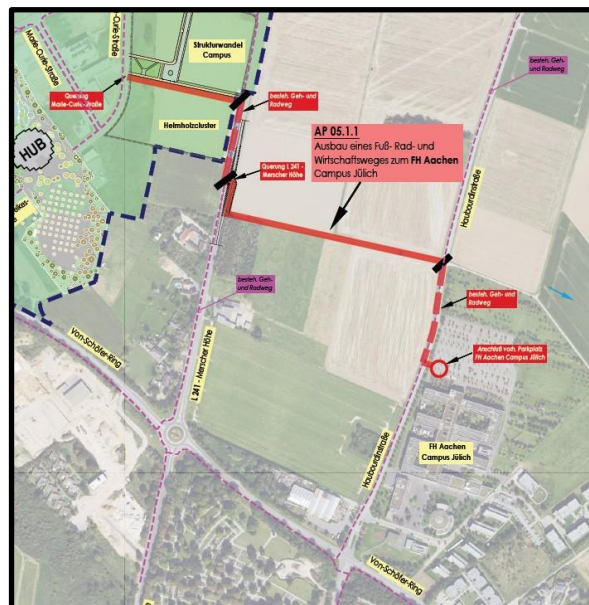
Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Campus Jülich der Fachhochschule Aachen, der einen bedeutenden Forschungs- und Wissenschaftsstandort innerhalb der Region darstellt. Zur funktionalen und verkehrlichen Vernetzung des

Brainergy Park Jülich mit dem Campus Jülich ist eine Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Derzeit erfolgt die Verbindung überwiegend über nicht ausgebaute Wirtschaftswege beziehungsweise über großräumige und teilweise wenig attraktive Umwege. Die vorhandene Wegeführung weist zudem Defizite hinsichtlich Verkehrssicherheit, Nutzungsqualität und Barrierefreiheit auf.

Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll daher eine direkte, leistungsfähige und verkehrssichere Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Vorgesehen ist insbesondere der Ausbau der Wegeflächen in Asphaltbauweise zur ganzjährigen und komfortablen Nutzung für den Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus ist im Zuge der L 241 „Merscher Höhe“ die Herstellung einer Querungshilfe in Form einer Mittelinsel geplant, um eine sichere Querung der Landesstraße für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende zu gewährleisten.

Mit der Maßnahme soll die nachhaltige Mobilität zwischen dem Brainergy Park Jülich, dem Campus Jülich und den umliegenden Bereichen gestärkt sowie die Erreichbarkeit der Forschungs- und Gewerbestandorte deutlich verbessert werden. Gleichzeitig leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Förderung des Umweltverbundes und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die Gesamtlänge der Maßnahme beträgt ca. 900 m.



1.3.4 Wegeverbindung Bahnhaltestelle „An den Aspen“

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bahnhaltestelle „An den Aspen“ der Rurtalbahn GmbH. Zur Verbesserung der funktionalen und verkehrlichen

Mit der Maßnahme soll die nachhaltige Mobilität zwischen dem Brainergy Park Jülich, dem Haltepunkt „An den Aspen“ und den umliegenden Bereichen gestärkt sowie die Erreichbarkeit der Forschungs- und Gewerbestandorte deutlich verbessert werden. Gleichzeitig leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Förderung des Umweltverbundes und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die Gesamtlänge der Maßnahme beträgt ca. 610 m.



1.3.5 Finalisierende Arbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A 28n

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. A 28n „Interkommunales Gewerbegebiet Campus Merscher Höhe / Brainergy Park“ sind im Zuge des Endausbaus noch abschließende Ausbaumaßnahmen erforderlich. Diese dienen insbesondere der funktionalen und gestalterischen Fertigstellung der bestehenden Erschließungsanlagen sowie der Anbindung weiterer Entwicklungsflächen.

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen unter anderem die Herstellung und Ergänzung der Straßenraumbegrünung einschließlich standortgerechter Baum- und Vegetationspflanzungen zur gestalterischen Aufwertung und klimatischen Verbesserung des öffentlichen Raumes. Darüber hinaus sind Finalisierungsmaßnahmen im Bereich der Versickerungsmulden und der Fahrbahn vorgesehen, um die langfristige Gebrauchstauglichkeit und Verkehrssicherheit der bestehenden Verkehrsflächen sicherzustellen.

Weiterhin beinhaltet die Maßnahme den Ausbau und die funktionale Anpassung der Verkehrsflächen zur verkehrstechnischen Erschließung und Anbindung des 3. Bauabschnittes. Hierbei sind sowohl die Anforderungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs als auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen. Ziel ist eine leistungsfähige, nachhaltige und städtebaulich hochwertige Gesamtentwicklung des Gewerbebestandes.

Die Finalisierungsmaßnahmen beziehen sich auf:

- Straßen
- Geh- und Radwege
- Versickerungsmulden
- Grundstücksüberfahrten
- Markierungen
- Bankette
- Straßenschilder & Laternen
- Grünflächen (Anpflanzung Hecken, Bäume, Rasenflächen, Straßenbegleitgrün)
- Ausgleichsflächen



1.4 Planungsziele

Bei der Planung und Erschließung sollen hohe ökologische Standards Berücksichtigung finden. Es sollen Kriterien wie sparsamer Flächenverbrauch, wassersensible Planung, erneuerbare Energien, multimodale Mobilitätsangebote und hochwertige Gebäudestandards erfüllt werden. Auch die Integration von Freiraum – und Kompensationsflächen spielt eine Schlüsselrolle, um einen tatsächlichen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft zu schaffen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Planungsleistungen integral mit den Anforderungen des Erschließungsträgers abzustimmen, um das angestrebte Planungsziel sicherzustellen.

Folgende Leistungen sind im Zusammenhang mit dem Planungsziel verbunden:

- Teilnahme an Abstimmungen

Aktive Mitwirkung an interdisziplinären Planungsbesprechungen und bilateralen Abstimmungsgesprächen zur Zieljustierung.

- Variantendarstellung

Darstellung der Entwurfsvarianten hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die relevanten Planungsziele (z. B. Ökobilanz, Lebenszykluskosten, Wasserkreislauf). (LPH 2)

1.5 Geltendes Planungsrecht

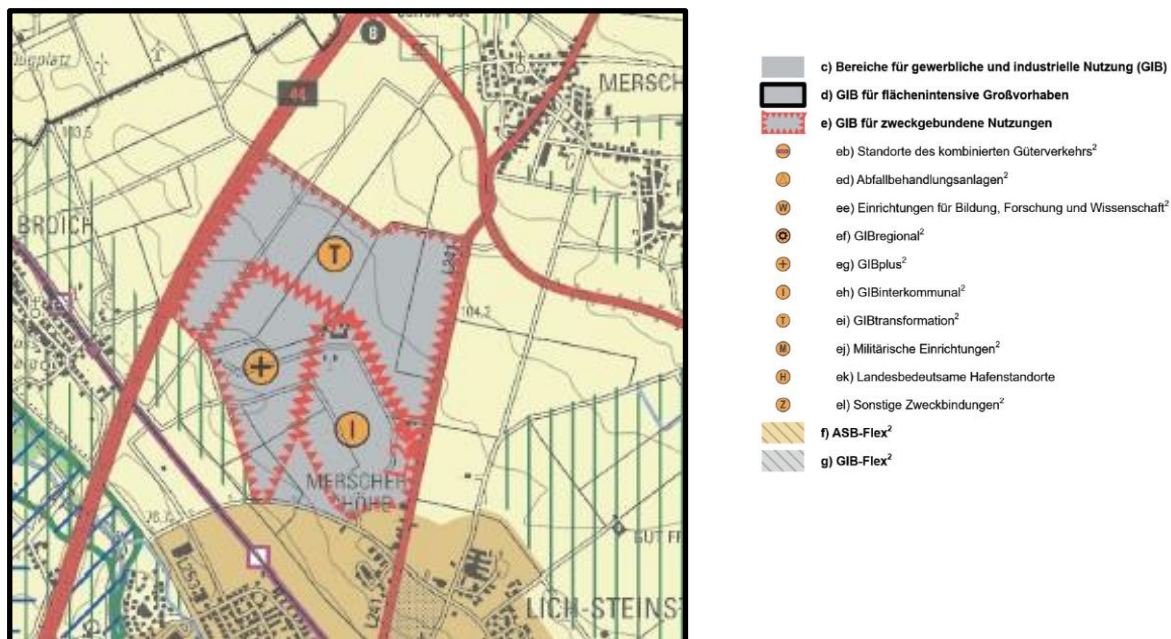
Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als GIB dargestellt. Hierzu wird folgendermaßen unterschieden:

T = GIB Transformation

I = GIBinterkommunal

+ = GIBplus



Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) liegt noch nicht vor. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um das Plangebiet gewerblich zu entwickeln.

Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet liegt noch nicht vor. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um das Plangebiet gewerblich zu entwickeln.

2. Leistungsumfang

2.1. Leistungsbilder

Mit diesem Vergabeverfahren sollen die Planungsleistungen im weiteren Prozess an ein Planungsbüro oder eine Büro - bzw. Bietergemeinschaft vergeben werden. Gegenstand des Vergabeverfahrens sind die folgenden Leistungsbilder:

2.1.1. Leistungsbild Ingenieurbauwerke gem. § 43 HOAI, Honorarzone III

- Grundleistungen
- Leistungsphase 1 bis 2
- Besondere Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 2 gem. Anlage 12 HOAI

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen öffentlichen Kanalnetz ordnungsgemäß zuzuführen. Hierzu sind frühzeitig Abstimmungen mit dem zuständigen Kanalnetzbetreiber sowie den zuständigen Fachbehörden hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit, möglicher Anschlusspunkte und der erforderlichen Einleitmengen vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden wasserrechtlichen und technischen Regelwerken grundsätzlich in behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser zu differenzieren. Zu den behandlungsbedürftigen Niederschlagswässern zählen insbesondere Oberflächenabflüsse von Verkehrs-, Stellplatz- und Ladeflächen, die potenziell mit Schadstoffen belastet sein können. Diese sind vor einer Versickerung oder Einleitung durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise über belebte Bodenzonen, Mulden-Rigolen-Systeme oder technische Vorbehandlungsanlagen, zu reinigen.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, kann unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse direkt dezentral versickert werden, beispielsweise über Mulden- oder Rigolenversickerung.

Aufgrund der großen Entfernung zu einem geeigneten Vorfluter sowie im Sinne einer nachhaltigen und wassersensiblen Entwicklung ist grundsätzlich anzustreben, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst zur Versickerung zu bringen. Hierbei sind die Möglichkeiten einer zentralen Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der geologischen, hydrogeologischen und topographischen Rahmenbedingungen zu prüfen. Ziel ist

es, den natürlichen Wasserhaushalt weitestmöglich zu erhalten, die abflusswirksamen Flächen zu minimieren und die Belastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur nachhaltig zu reduzieren. Der Abstand zum Grundwasser beträgt ca. 17 m.

Für das Gebiet ist durch den Auftragnehmer ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Inhalte des Konzeptes sind:

1. Erstellung von Übersichtsplänen M 1:2.500
2. Abstimmungen mit Fachbehörden und Dritten inkl. Dokumentation
3. Klärung der Randbedingungen (z.B. Aussagen der Generalentwässerungsplanung)
4. Vorabstimmung zur Grundwassersituation
5. Auswertung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche
6. Planerische Betrachtung des Themenfeldes Starkregen und Hochwasser
 - 6.1. Überflutungsnachweis für HQ30 und HQ100
 - 6.2. Erarbeitung und schriftliche Dokumentation zur Beantwortung der vier Ziele gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
7. Detaillierte Darstellung zu Möglichkeiten des nachhaltigen Umgangs mit anfallendem Regenwasser im Plangebiet, bezogen sowohl auf die geplanten Gebäudekörper als auch die Erschließungs -, Frei - und Grünflächen (wassersensible Siedlungsentwicklung)
 - 7.1. Regenwassermanagement bzw. -bewirtschaftung, (Schlagwörter u.a.: (multifunktional nutzbare) Retentionsflächen, Retentionsdächer, Rigolen, Mulden, Öko - bzw. Sickerpflaster, Absorptionspuffer (z.B. unter Stellplatzanlagen), Verdunstungs – und Retentionsbeete etc.)
 - 7.2. Ableitung von konkreten Handlungsempfehlungen für den Auftraggeber zur Minimierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit des Bebauungskonzeptes
8. Erarbeitung des Entwurfs des Entwässerungskonzeptes:
 - 8.1. Dimensionierung der Entwässerungsanlagen (dezentral oder zentral)

8.2. Ermittlung des Flächenbedarfs und Abgleich mit Flächenangebot

8.3. Vorplanung der Kanalisation und gegebenenfalls von Versickerungsmulden/-becken unter Berücksichtigung vorhandener Ver-/Entsorgungsleitungen
gegebenenfalls überschlägige hydraulische (hydrodynamische) Überprüfung des angrenzenden, weiterleitenden Kanalnetzes

8.4. Abstimmung der Trassierung der Kanäle mit der Planung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)

9. Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung (Protokolle) von Besprechungsterminen mit den Fachbehörden und Dritten

10. Erstellung des Entwässerungskonzeptes mit den Inhalten:

10.1. Erläuterungsbericht inkl. der Ausführungen zu den Punkten 6 und 7

10.2. Kostenschätzung

10.3. hydraulische Dimensionierung der Entwässerungsanlagen

10.4. Übersichtskarte M 1:100.000

10.5. Übersichtsplan M 1:5.000

10.6. Lageplan M 1:500 mit Eintragung der Vorplanung der Kanalisation und der Lage der zentralen Versickerungsanlagen.

10.7. Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche (als Anlage)

10.8. Sämtliche Besprechungsvermerke (als Anlage)

11. Vorstellung des finalen Entwässerungskonzeptes (Ergebnispräsentation)

2.1.2. Leistungsbild Verkehrsanlagen gem. § 47 HOAI, Honorarzone III

- Grundleistungen
- Leistungsphase 1 bis 2
- Besondere Leistungen der LPH 1 bis 2 gem. Anlage 13 HOAI

Das neue Gewerbegebiet soll über insgesamt drei Anbindungspunkte an das bestehende Verkehrsnetz des Brainergy Park Jülich erschlossen werden. Die

südliche Anbindung erfolgt über die „Emmy-Noether-Straße“ an die Straße „Am Brainergy Park“. Darüber hinaus sind im Westen zwei weitere Anschlusspunkte über die Straße „An der Deutschen Welle“ vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen sind für die Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs sowie des Wirtschafts- und Lieferverkehrs, insbesondere des LKW-Verkehrs, auszulegen. Gleichzeitig sind leistungsfähige und sichere Flächen für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen, um eine nachhaltige Mobilität innerhalb des Gebietes sicherzustellen.

Im gesamten Straßenraum sind zudem ausreichende Trassen und Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Leitungen für Strom, Wasser, Telekommunikation, Wärmeversorgung sowie gegebenenfalls weitere technische Infrastruktur. Die Planung erfordert daher eine frühzeitige und enge Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie weiteren Leitungsträgern im Zuge der Planungs- und Erschließungsleistungen.

3. Beauftragung

Die einzelnen Leistungsbilder sind eng aufeinander abzustimmen, sodass ein integrierter Planungsansatz verstärkt betrachtet wird. Erreicht wird dies durch die enge Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, in Bezug auf den hier abgebildeten Objektplanungen, sodass eine hochwertige Gestaltung mit einem insgesamt homogenen Stadtbild entsteht. Sofern sich aus der Grundlagenermittlung und den ersten Planungsüberlegungen das Erfordernis weiterer Objekt - oder Fachplanung en ergeben, werden diese gesondert beschafft.

4. Durchführungszeitraum

Die Aufnahme der Tätigkeit durch den Auftragnehmer ist direkt nach Auftragserteilung vorgesehen. Der Leistungszeitraum ist wie folgt geplant:

Mit der Bearbeitung der Leistungsphasen 1 bis 2 für die Objektplanungen Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen muss direkt nach Auftragserteilung begonnen werden. Für den Förderantrag muss die LP 2 inkl. Kostenschätzung bis zum **22.06.2026** vorliegen.