

Stellungnahmen der Verwaltung
zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>NABU Kreisverband Düren e. V. mit Schreiben vom 22.01.2022</p> <p>Zu der oben genannten Planung gibt der NABU Kreisverband Düren e.V. folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Wir erheben keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung, regen jedoch an, das Plangebiet auf das Vorkommen der Haselmaus als planungsrelevante Art zu kartieren. In direkter Umgebung sind größere Vorkommen, beispielsweise auf der Sophienhöhe bekannt. Im Fachbeitrag zum Artenschutz wird die Art jedoch nicht erwähnt.</p>	<p>Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet (z.B. nach Daten des LANUV) vor. Aufgrund des geringen Gehölzumfangs, der verinselten Lage und des hohen Störungsniveaus im Siedlungsbereich sind auch darüber hinaus nach gutachterlicher Einschätzung im Plangebiet keine Habitats der Art anzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. mit Schreiben vom 24.02.2022</p> <p>Zu dem o.g. Verfahren gibt die LNU folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Artenschutzprüfung Stufe I: Bei einer einmaligen Begehung Anfang März ist keine zuverlässige Aussage über Vorkommen oder Fehlen von Brutvögeln möglich. Entsprechende Vorgaben zur Erfassung der tatsächlich im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten werden vom LANUV veröffentlicht. Da im Fachbeitrag Artenschutz eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten aber nicht ausgeschlossen wurde, ist zwingend eine ASP der Stufe II zu erstellen. Je nach Ergebnis ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, in dem notwendige Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante und die weiteren im Plangebiet vorkommenden geschützten oder bedrohten Arten dargestellt werden. Ohne eine Erfassung bzw. begründeten Ausschluss der tatsächlich betroffenen planungsrelevanten Arten muss zwingend von deren Betroffenheit ausgegangen und eine</p>	<p>Kleine Einzelunterschlupfe planungsrelevanter Fledermausarten sowie Vorkommen häufiger (nicht-planungsrelevanter) europäischer Vogelarten sind, wie im Gutachten dargelegt nicht auszuschließen. Durch die Beachtung der zeitlichen Begrenzung für die Baufeldfreimachung kann, wie im Gutachten aufgezeigt, ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen bzgl. des besonderen Artenschutzes sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>entsprechende Ausgleichsregelung in der Planung vorgelegt werden.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob nicht mehr Gehölze erhalten werden können.</p>	<p>Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet und demnach nach § 13a BauGB entwickelt wird. Dies wird damit begründet, dass der Geltungsbereich von allen Seiten bereits mit Bebauung umgeben ist und in sämtlichen übergeordneten Plänen eindeutig dem Innenbereich zugeordnet wird.</p>	
<p>Bürger 1 mit Schreiben vom 22.03.2022</p> <p>Lt. unserem Telefonat vom Donnerstag, dem 18.03.2021 möchte ich nochmals kurz mein Anliegen schriftlich einreichen. Im Bebauungsplan Jülich Nr. 29 „Eichenweg“ erkenne ich keine Anbindung unserer 2 Garagenausfahrten und unseren beiden Grundstücksein- und -ausgängen an die entstehende Planstraße. Deshalb hätte ich gerne gewusst, wie der städtebauliche Entwurf dies berücksichtigt.</p> <p>Leider habe ich auch keine genaue Planung über die Höhe der Gebäude gefunden. Ich hoffe, dass die in unserem Wohngebiet 2 ½ geschossige Höhe nicht überschritten wird. Leider ist schon neben unserem Grundstück Lohfeldstr. / Ecke Wiesenstraße aus einem Einfamilienhaus ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten geworden.</p> <p>Ich bitte um eine Stellungnahme Ihrerseits, da der Entwurf schon am Donnerstag, dem 25.03.2021 beim Bauausschuss besprochen werden soll.</p>	<p>Die Garagenausfahrten sind innerhalb des Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 1) berücksichtigt, sodass die Garagen weiterhin angefahren werden können.</p> <p>Gebäude entlang des Eichenweges dürfen gemäß Festsetzung maximal in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Es besteht die Möglichkeit darüber hinaus ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zu errichten. Zusätzlich werden zur Begrenzung der Höhen maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Eine dreigeschossige Bebauung ist lediglich entlang der Wiesenstraße innerhalb des WA 1 möglich.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 2 über Kapellmann Rechtsanwälte mit Schreiben vom 24.02.2022</p> <p>Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>Gegenstand unserer anwaltlichen Tätigkeit ist der von der Stadt Jülich angestrebte Bebauungsplan Nr. A 29 „Eichenweg II“.</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>■■■■■ hat uns als Teil der Interessengemeinschaft der Anwohner der umliegenden Wohngebiete Lindenstraße, Wiesenstraße und Lohfeldstraße beauftragt, deren Interessen im Rahmen des Bauleitverfahrens zu vertreten.</p> <p>1 Sachverhalt</p> <p>Nach den der Interessengemeinschaft zur Verfügung stehenden Informationen und ausweislich der im Internet veröffentlichten Beschlussvorlage betreibt die Stadt Jülich zurzeit das Verfahren zum Beschluss des Bebauungsplans Nr. A 29 „Eichenweg II“. Der Internetseite der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass am 25.03.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 29 „Eichenweg II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst wurde.</p> <p>Die Planung verfolgt nach den uns vorliegenden Informationen folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der tektonischen Störung • Nutzbarmachung einer teils brachliegenden Fläche • Errichtung von 32 Wohneinheiten in voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäusern <p>Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 589 und 763 im Flur 3 der Gemarkung Jülich und weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Im Norden wird es durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Straße Meyburginsel sowie eines Grundstückes der Wiesenstraße, im Osten durch die Wiesenstraße und im Westen durch den Eichenweg begrenzt. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Lohfeldstraße.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40, der seit dem 08.07.1981 rechtskräftig ist. Dieser setzt einen Großteil des Plangebietes als reines Wohngebiet mit einer offenen, an der Wiesenstraße zweigeschossigen und am Eichenweg dreigeschossigen Bebauung, fest. Da mitten durch das Plangebiet eine tektonische Störung verläuft - auf der keine Bebauung vorgenommen werden darf, die aber zum damaligen Satzungsbeschluss nicht bekannt war - wurde der Bebauungsplan in die-</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>sem Bereich nie umgesetzt. Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich aktuell eine kleine Gärtnerei.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin eines gegenüber der Wiesenstraße liegendes an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks [REDACTED] Auf dem Grundstück befindet sich das von unserer Mandantin selbst genutzte Wohnhaus. Als Anwohnerin des Plangebietes wäre unsere Mandantin von den Auswirkungen der beabsichtigten Planung direkt betroffen. Gleiches gilt für die übrige Interessengemeinschaft, die in der Lindenstraße, der Wiesenstraße sowie Lohfeldstraße wohnhaft ist.</p> <p>2 Stellungnahme zum aktuellen Planungsstand</p> <p>Nach Durchsicht der momentan zur Verfügung stehenden Unterlagen ist bereits jetzt absehbar, dass die Planung Rechte und Interessen unserer Mandantschaft und die der gesamten Interessengemeinschaft beeinträchtigen würde. Im derzeitigen Planungsstadium genügt der Entwurf nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, wonach die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.</p> <p>Namens unserer Mandantschaft erheben wir für die Interessengemeinschaft daher im Rahmen der noch bis zum 25.02.2022 stattfindenden öffentlichen Auslegung die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen:</p> <p>2.1 Verkehrs- und Lärmauswirkungen</p> <p>Die Realisierung der Planung führt voraussichtlich zu erheblichen negativen Verkehrs- und Lärmauswirkungen.</p> <p>Die Errichtung der voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten wird absehbar zu einer erheblichen Zunahme ins-</p>	<p>Das Verfahren hat erst den ersten Schritt der frühzeitigen Beteiligung durchlaufen. Die öffentlichen und privaten Belange sind ausreichend berücksichtigt worden. Die Bebauung des Grundstücks entspricht der Wachstums-offensive des Kreises Düren sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Jülich. Zudem handelt es sich um eine innerstädtische, mindergenutzte Fläche, womit eine Bebauung dem Ziel ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ entspricht. Zudem orientiert sich die Planung in Art und Maß an der Bestandsbebauung am Eichenweg sowie an der Wiesenstraße. Die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Punkte sind daher bereits berücksichtigt worden.</p> <p>Mit der Bebauung von Grundstücken und Baugebieten gehen naturgemäß Lärmauswirkungen einher. Diese zusätzlichen Belastungen sind unvermeidbar, aber zeitlich begrenzt.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>besondere der verkehrsbedingten Immissionen führen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Zu- und Abfahrtsverkehr und die Feinstabbelastung hervorzuheben. Zum einen ist während der Errichtungsphase damit zu rechnen, dass das Gebiet bereits in den frühen Morgenstunden sehr zahlreich von großen Fahrzeugen angefahren wird. Es ist mit einem erheblichen Aufkommen von schweren und leichten LKW sowie Transportern und Fahrzeugen mit Anhängern bereits in den frühen Morgenstunden zu rechnen, welche erhebliche Lärm- und (Diesel-) Schadstoffemissionen auslösen werden. Zum anderen ist das Verkehrsaufkommen nach der Fertigstellung zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die Errichtung der 32 Wohneinheiten wird es insbesondere in den Morgenstunden sowie am Nachmittag zu vermehrtem Verkehr kommen. Dieser Verkehrszuwachs ist als nicht unkritisch einzustufen. Denn die Wiesenstraße weist als Verlängerung des Von-Schäfer-Ringes und der Brunnenstraße und somit als Teil der östlichen Umgehung der Innenstadt bereits eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die stündliche Verkehrsstärke liegt laut den Verkehrsdaten der ACCON Köln GmbH von BVS Rödel & Pachan Büro für Verkehrs- und Stadtplanung tags bei 251 und nachts bei 22 bzw. 23, so dass die Anwohner bereits tags mit Emissionen von 78 dB(A) und nachts mit 68 dB(A) belastet sind.</p> <p>Dem Fazit der Verkehrstechnischen Untersuchung, wonach der Ansiedlung neuen Wohnraumes am untersuchten Standort aus verkehrstechnischer Sicht unkritisch sei, ist daher zu widersprechen. Der Verkehrstechnischen Untersuchung ist eine Verkehrszählung vom 28.09.2021 zugrunde gelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das volle Ausmaß der bestehenden schlechten Verkehrssituation nicht zum Tragen gekommen ist, da die Untersuchung in die Corona-Zeit gefallen ist, also einem Zeitraum, in dem insgesamt deutlich weniger Verkehr als normalerweise unterwegs gewesen ist. Für eine Planung ist also davon auszugehen, dass der Verkehr nach Corona wieder zunehmen wird.</p>	<p>Grundsätzlich ist Baustellenlärm im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zu tolerieren. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Errichtung der Wohnhäuser der Anlieger ebenfalls mit solchen Belastungen einherging.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten ist die Ansiedlung neuen Wohnraumes in der geplanten Größenordnung aus verkehrstechnischer Sicht unkritisch. Es kommt zu keinen spürbaren Auswirkungen auf die beiden Knotenpunkte Wiesenstraße / Lohfeldstraße und Wiesenstraße / Meyburginsel. Lediglich am Knotenpunkt Wiesenstraße / Meyburginsel erhöht sich die Wartezeit um 0,5 Sekunden. Daher erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Wiesenstraße ebenfalls durch das Baugebiet nur minimal. Die hohen Emissionen bestehen bereits jetzt an der Wiesenstraße, weshalb im B-Plan für die Neubebauung Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Durchführung der Verkehrszählung in Corona-Zeit ist unproblematisch, da die Reduzierung von Kfz-Fahrten durch Homeoffice durch Umstiege vom ÖPNV auf das Auto kompensiert wurde. Die Verkehrsleistung im MIV hat sich durch die Pandemie nicht wesentlich verändert.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zudem berücksichtigt dieses Gutachten nicht hinreichend den von der südlich vom Plangebiet gelegenen Zuckerfabrik von Pfeifer & Langen ausgehende Schwerlastverkehr. Der von dieser Fabrik ausgehende Schwerlastverkehr über den Von-Schäfer-Ring, Brunnenstraße und Oststraße verläuft auch über die Wiesenstraße. Der Schwerlastverkehr findet periodisch verstärkt während der Rübenkampagnen statt. Aktuell findet diese 120 Tage im Jahr statt, langfristig soll sie sogar um einen Monat verlängert werden, so dass die Wiesenstraße an 150 Tage stark belastet ist.</p> <p>Auch wird der von dem Plangebiet ausgehende Zusatzverkehr fehlerhaft kalkuliert. Der Prognose wird zugrunde gelegt, dass für „jede Wohneinheit (...) maximal ein Stellplatz/WE und mindestens zwei Fahrradabstellanlagen/WE geschaffen werden“ (S. 10 der Verkehrstechnischen Untersuchung). Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich diese Maximalzahl jedoch lediglich auf die Stellplatzanlage. Weitergehende Stellplätze sind daneben in Tiefgaragen unterzubringen.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden außerdem nicht die Verkehrsauswirkungen für die Lohfeldstraße, den Eichenweg und der Straße Meyburginsel untersucht. Gemäß der Verkehrsuntersuchung liegen Verkehrsdaten für diese Straße nicht vor. Aus diesen Kritikpunkten folgt auch, dass die Erschließung nicht unproblematisch ist. Die Verkehrstechnische Untersuchung bewertet die beiden maßgeblichen Knotenpunkte zwar mit der Qualitätsstufe B bzw. C/D. Unter Berücksichtigung der gerade angesprochenen Aspekte dürften diese Knotenpunkte</p>	<p>Das Gutachten betrachtet vornehmlich die Beeinträchtigung der Verkehre durch das geplante Baugebiet. Zwischenzeitlich wurde durch das Büro Fischer Teamplan im Bereich der Wiesenstraße eine zusätzliche Verkehrszählung am 19./20.10.2022 während der Rübenkampagne vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Verkehrszählung wurden in die aktuelle schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON Köln aufgenommen und schalltechnisch bewertet. Daraus resultiert eine Anpassung der textlichen Festsetzungen unter Punkt A 10. ‚Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen‘ und der zeichnerischen Festsetzungen.</p> <p>Der Zusatzverkehr wird nicht fehlerhaft kalkuliert. Es ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen, zusätzliche Stellplätze sind nicht geplant. Seitens der Behörden wurden hierzu keine Bedenken geäußert.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten wird sich die Verkehrssituation nach Bau der 32 Wohneinheiten nur minimal verändern. Daher ist die Erschließung als unproblematisch einzustufen. Generell können innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht die bestehenden Verkehrsprobleme auf der Wiesenstraße gelöst werden.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>bereits an ihre Kapazitätsgrenzen reichen, so dass die Erschließung des Plangebiets mit weiteren 32 Wohneinheiten die Verkehrslage insbesondere zu den Stoßzeiten weiter anspannt.</p> <p>Aus den Lärmkarten der Schalltechnischen Untersuchung ist außerdem zu erkennen, dass die von dem Verkehr ausgehenden Immissionen mit den zugrunde gelegten Daten bereits zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für die Anwohner der Wiesenstraße um tags 5 bis 10 dB(A) und nachts von 10 bis 15 dB(A) führt. Eine weitere Zunahme der Immissionen durch die Umsetzung des Plangebiets ist angesichts der bereits bestehenden Belastungssituation unzumutbar. Insbesondere die Anwohner der zur östlichen Umgehung der Innenstadt gehörenden Wiesenstraße sind durch den Umgehungsverkehr bereits stark belastet.</p> <p>Sie werden tags mit Emissionen von 78 dB(A) und nachts mit 68 dB(A) ausgesetzt. Verstärkt wird diese Belastung während der jährlichen Rübenkampagne, die künftig noch ausgedehnter stattfinden wird. Eine weitere Erhöhung der Emissionen könnte zu einer Immissionsbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich führen.</p> <p>Angesichts dessen ist es nicht hinnehmbar, dass keinerlei Immissionen von dem durch das Plangebiet hervorgehenden Zu- und Abfahrtsverkehr prognostiziert wurde und auch die von der geplanten Riegelbebauung ausgehenden Reflexionen - dessen Untersuchung standardmäßig auf Basis der RLS19 durchzuführen ist - im in der Schalltechnischen Untersuchung keinen Niederschlag gefunden hat.</p> <p>2.2 Weitere Belange Daneben führt die Planung auch zur Verletzung weiterer Belange:</p> <p>2.2.1 Aussicht Das Grundstück unserer Mandantin liegt genau wie die Grundstücke einiger anderer der Interessengemeinschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wiesenstraße. Von dort ergibt sich ein freier Blick auf den Gartenbaubetrieb und die dahinterliegende Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Dieser Blick soll künftig durch die zwei Riegelbauten mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss durchbrochen werden.</p>	<p>Die Bebauung an der Wiesenstraße wird gemäß der festgesetzten Baufenster mindestens 5,5 m zurückspringen, sodass ein Vorgarten entsteht. Damit bleibt ein Abstand zu den gegenüberliegenden Grundstücken von ca. 20 m gewahrt.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Dies wird eine erhebliche nachteilige optische Wirkung auf die betroffenen Grundstücke der Interessengemeinschaft haben und zudem negative Folgen im Hinblick auf die Einsehbarkeit der Grundstücke mit sich bringen. Durch die Höhe und Breite wird ein Gefühl des Eingemauertseins entstehen, so dass das Gebot der Rücksichtnahme berührt sein wird. Hinzukommt der enorme Schattenwurf durch die Mehrfamilienhäuser aus westlicher Richtung.</p> <p>2.2.2 Wertminderung Durch die Verschlechterung der Verkehrssituation, die Zunahme der Immissionen sowie die erhebliche nachteilige optische Wirkung durch das künftig angrenzende Wohnbaugelände würde sich auch der Wert der Grundstücke der Interessengemeinschaft erheblich mindern. Die Interessengemeinschaft hat ihre jeweiligen Grundstücke in Kenntnis der bisherigen Planungsrechte bebaut. Unabhängig von der tektonischen Störung und der Unausführbarkeit des Bebauungsplans Nr. 40 in diesem Bereich musste sie nur mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen rechnen. Demgegenüber erweisen sich die geplanten Riegelbauten als unzumutbar.</p> <p>3 Fazit Durch die Realisierung des Vorhabens würden Belange unserer Mandantin und der gesamten Interessengemeinschaft erheblich beeinträchtigt werden. Diese Belange wurden bislang nicht hinreichend berücksichtigt. Namens unserer Mandantschaft regen wir für die Interessengemeinschaft daher an, die vorstehenden Ausführungen und Bedenken bei der Entscheidung über die weitere Fortsetzung der Planung sowie deren Gestaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Abstand zur Wohnbebauung beträgt ca. 38 m. Zudem ist eine offene Bauweise vorgesehen und es werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der benachbarten Bebauung orientieren. Aus diesen Gründen kann keineswegs von erheblich nachteiligen optischen Wirkungen und Störungen die Rede sein. Die Gebäude dürfen demnach eine Höhe von 14 m für das Staffelgeschoss nicht überschreiten. Zudem besteht bereits durch den aktuell gültigen Bebauungsplan die Möglichkeit der Bebauung.</p> <p>In der Nachbarschaft des Bebauungsplanes A 29 liegen Bebauungen zwischen II und IV Vollgeschossen vor. Somit entsteht hier ein Baugebiet mit gleichem Charakter. In der Regel ist somit nicht von einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>	