



1. Vorsitzender  
Achim Schumacher  
Agathenstraße 16  
52428 Jülich-Mersch  
Email: achimschumacher@gmx.de  
Tel: 01795454870

An die  
Stadt Jülich  
Planungsamt  
z.Hd. Herr Heidt  
Kartäuserstraße 2  
52428 Jülich

22.01.2022

Per E-Mail

Betr.: **Bebauungsplan Nr. A 29 „Eichenweg II“**

Landesbürozeichen: DN-42/22

Sehr geehrter Herr Heidt,  
zu der oben genannten Planung gibt der NABU Kreisverband Düren e.V. folgende  
Stellungnahme ab.

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.

Für Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen,

(NABU Kreisverband Düren e.V.)

cc: Landesbüro der Naturschutzverbände, UNB Kreis Düren



Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW · Heinrich-Lübke-Str. 16 · 59759 Arnsberg

Stadt Jülich  
Planungsamt  
Kartäuserstr. 2  
52428 Jülich

**Landesgeschäftsstelle:**

Heinrich-Lübke-Str. 16  
59759 Arnsberg-Hüsten  
Telefon 02932 / 42 01  
Telefax 02932 / 5 44 91  
e-Mail: LNU.NRW@t-online.de  
www.LNU-NRW.de

**Kreislaufstellen Kreis Düren:**

Robert Mohl	Dr. Ralf Theisen
Grünstr. 12	Jülicher Str. 28
52428 Jülich	52457 Aldenhoven
Telefon 02461 / 50645	Telefon 02464 / 905 300
robert-mohl@t-online.de	ralf.theisen@t-online.de

Ihr Zeichen  
61/HEI

Ihre Nachricht / Mail vom  
14.01.2022

Unser Zeichen  
DN-42/22

Datum  
24.02.2022

**Bauleitplanung der Stadt Jülich, hier: Bebauungsplan Nr. A 29 „Eichenweg II“;  
Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Verfahren gibt die LNU folgende Stellungnahme ab:

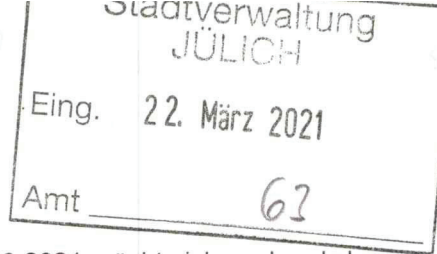
**Artenschutzprüfung Stufe I:**

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 entsprechende Ausgleichsregelung in der Planung vorgelegt werden.

Es sollte geprüft werden, ob nicht mehr Gehölze erhalten werden können.

Mit freundlichen Grüßen,

Kopie: Landesbüro



23.03.2021  
*[Handwritten signature]*

Sehr geehrter Herr Cannavo,

It. 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.

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.

Ich bitte um eine Stellungnahme ihrerseits, da der Entwurf schon am Donnerstag, dem 25.03.2021 beim Bauausschuss besprochen werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen : Städtebaulicher Entwurf Variante 1 und 2

PS. Wegen der Dringlichkeit bis zum 25.03. habe ich mir erlaubt eine Abschrift an den Bürgermeister Herrn Fuchs zu senden.

*Herr Cannavo,*

*leider ging die Mail nicht durch.*



# STADT JÜLICH

## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Anlage 3 zur SV 56/2021

### Eichenweg / Wiesenstraße Variante 1

Maßstab 1:500

Planung

RaumPlan Aachen

Datum

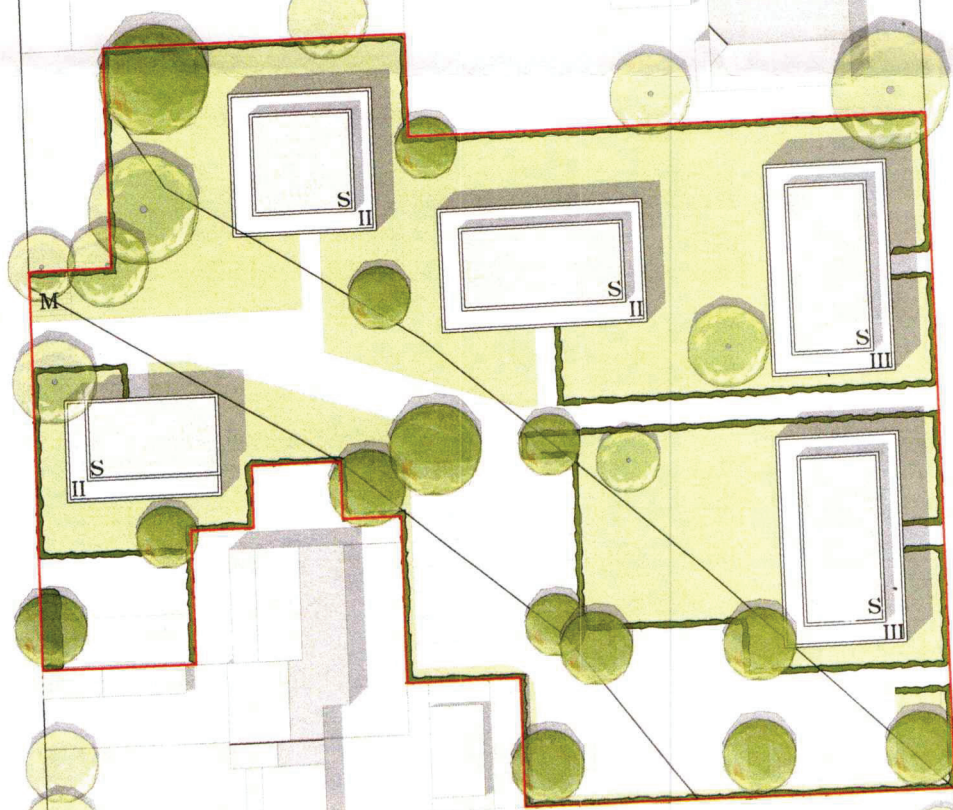
27. Januar 2021

Meyburginsel

Eichenweg

Wiesenstraße

Lohfeldstraße



# STADT JÜLICH

## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Anlage 4 zur SV 56/2021

### Eichenweg / Wiesenstraße Variante 2

Maßstab 1:500

Planung

RaumPlan Aachen

Datum

27. Januar 2021

Meyburginsel

Planstraße ö

Eichenweg

Wiesenstraße

Lohfeldstraße



Kapellmann | Postfach 190 115 | 40111 Düsseldorf

Stadt Jülich  
Planungsamt  
Große Rurstraße 17  
52428 Jülich

**Kapellmann**  
Rechtsanwälte

Berlin  
Brüssel  
**Düsseldorf**  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

**Dr. Sarah Baudis**

Durchwahl: +49211600500-432  
Telefax: +4921160050091  
Assistenz: Aylin Kizmaz  
basa/basa 5992997\_1

**Vorab per E-Mail: [planungsamt@juelich.de](mailto:planungsamt@juelich.de) bzw.  
[aheidt@juelich.de](mailto:aheidt@juelich.de)**

Düsseldorf, 24.02.2022





**Büro Düsseldorf**

Stadttor 1  
D-40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-0

## **Bebauungsplan Nr. A 29 „Eichenweg II“**

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)


Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von   
 vertreten. Eine auf  
uns lautende Vollmachten fügen wir diesem Schreiben **bei**.

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338803  
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX  
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

Gegenstand unserer anwaltlichen Tätigkeit ist der von der Stadt  
Jülich angestrebte Bebauungsplan Nr. A 29 „Eichenweg II“.

**Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

 hat uns als Teil der Interessengemeinschaft der An-  
wohner der umliegenden Wohngebiete Lindenstraße, Wiesenstra-  
ße und Lohfeldstraße beauftragt, deren Interessen im Rahmen des  
Bauleitverfahrens zu vertreten.

## **1 Sachverhalt**

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.

Die Planung verfolgt nach den uns vorliegenden Informationen folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der tektonischen Störung
- Nutzbarmachung einer teils brachliegenden Fläche
- Errichtung von 32 Wohneinheiten in voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäusern

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.

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 diesem Bereich nie umgesetzt. Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich aktuell eine kleine Gärtnerei.

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.

## **2 Stellungnahme zum aktuellen Planungsstand**

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.

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:**

#### **2.1 Verkehrs- und Lärmauswirkungen**

Die Realisierung der Planung führt voraussichtlich zu erheblichen negativen Verkehrs- und Lärmauswirkungen.

Die Errichtung der voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten werden absehbar zu einer erheblichen Zunahme insbesondere der verkehrsbedingten Immissionen führen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Zu- und Abfahrtsverkehr und die Feinstaubbelastung 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. 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-Schöfer-Ringes und der Brunnenstraße und somit als Teil der östlichen Umgehung der Innenstadt bereits eine hohe Ver-



kehrbelastung 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.

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.

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-Schöfer-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.

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.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden außerdem nicht die Verkehrsauswirkungen für die Lohfeldstraße, den Eichenweg und der Straße Mayburginsel 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 As-

pekte dürften diese Knotenpunkte bereits an ihre Kapazitätsgrenzen reichen, so dass die Erschließung des Plangebiets mit weiteren 32 Wohneinheiten die Verkehrslage insbesondere zu den Stoßzeiten weiter anspannt.

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. 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.

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.

## **2.2 Weitere Belange**

Daneben führt die Planung auch zur Verletzung weiterer Belange:

### **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.

Dies wird eine erhebliche nachteilige optische Wirkung auf die betroffenen Grundstücke der Interessengemeinschaft haben und zudem negative Folgen im Hinblick auf die Einsehbar-

keit 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. Hinzu kommt der enorme Schattenwurf durch die Mehrfamilienhäuser aus westlicher Richtung.

### **2.2.2 Wertminderung**

Durch die Verschlechterung der Verkehrssituation, die Zunahme der Immissionen sowie die erhebliche nachteilige optische Wirkung durch das künftig angrenzende Wohnbaugebiet 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.

### **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.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Baudis".

Dr. Sarah Baudis  
Rechtsanwältin