

# **STADT JÜLICH**

## **Bebauungsplan Nr. A64, „Schwan- Quartier“**

### **Begründung zum Vorentwurf**

Stand: 10. März 2023

#### **Vorhabenträger:**

Schwan- Quartier GmbH & Co.KG  
Aachener Straße 1053-1055  
D-50858 Köln

#### **Stadtplanungsbüro:**

**H+B Stadtplanung**

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln  
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

**Inhaltsverzeichnis**

1. Lage des Plangebietes.....2

2. Planungsanlass.....2

3. Planungsrechtliche Situation .....2

4. Auswirkungsanalyse Einzelhandel .....3

5. Bestandssituation.....4

6. Städtebauliches Konzept .....4

7. Umweltbelange .....6

8. Umsetzung.....7

## 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt am Rande der historischen Innenstadt der Festungsstadt Jülich gegenüber dem Rathaus und dem Schwanenteich. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Bebauung an der Wilhelmstraße,
- im Osten durch die Bebauung an der Dr.- Weyer- Straße,
- im Süden durch die Bahnhofstraße und
- im Westen durch die Große Rurstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan des Aufstellungsbeschlusses entnommen werden.

## 2. Planungsanlass

Die Schwan- Quartier GmbH & Co.KG -eine Projektentwicklungsgesellschaft der Dorint-Gruppe und der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln- ist mit dem Wunsch an die Stadt Jülich herangetreten, das Plangebiet mit einem größeren Wohn- und Geschäftshaus neu zu bebauen. Als Hauptnutzungen sind insb. ein Dorint- Hotel im gehobenen Preissegment, eine Seniorenresidenz, ein Vollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb sowie eine Sparkassen- Filiale vorgesehen. Bis auf ein Teil des bestehenden Bürogebäudes sollen alle übrigen Baulichkeiten niedergelegt werden.

In der Stadt Jülich fehlt ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Außerdem soll der Einzelhandel in der Innenstadt durch einen großflächigen Vollversorger gestärkt werden, um Kaufkraftabflüsse ins Umland zu vermeiden. Auch im Bereich von altersgerechten Wohnimmobilien besteht angesichts des demographischen Wandels eine erhebliche Nachfrage, die auch zur Belebung der Innenstadt beitragen soll. Aus diesen Gründen besteht für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein erhebliches, öffentliches Interesse.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und seiner Bedeutung für die Stadt Jülich soll ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Verbindung Große Rurstraße/Bahnhofstraße (L253) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes Nr. 2 (Rur- und Indeaeue) des Kreises Düren sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben ist daher aus dem FNP entwickelt.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich vom Juli 2014 ist der westliche Bereich des Plangebietes dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptzentrum) zugeordnet. Demnach sind auch die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gegeben.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Situation ist momentan nach § 34 BauGB zu bewerten.

#### 4. Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Die BBE Handelsberatungs GmbH aus Köln hat im Februar 2023 eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel im Plangebiet vorgelegt. Dort wurden die Auswirkungen eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> zzgl. Mall, eines Cafés (ca. 250 m<sup>2</sup>, davon 50 m<sup>2</sup> Backwarenverkauf) sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 500 m<sup>2</sup>) untersucht.

Die Ziele der Landesplanung aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich, zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich, Beeinträchtigungsverbot) werden eingehalten.

Das Vorhaben befindet sich zudem in dem im o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich definierten einzigen zentralen Versorgungsbereich, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt und schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich.

Das Vorhaben kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Kernstadt (ca. 18.520 Einwohner) und in den peripheren Stadtteilen der Stadt Jülich (zusammen ca. 16.150 Einwohner) übernehmen. Darüber hinaus weist die Jülicher Innenstadt eine mittelzentrale Ausstrahlung auf die benachbarten Grundzentren Aldenhoven, Linnich und Titz auf.

Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich vor allem auf die Pkw-orientierten Versorgungsstandorte "An der Leimkaul" (Kaufland) und Gewerbegebiet „Heckfeld“ (Rewe/Aldi-Süd, jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes) beziehen. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch für die Nahversorgungsangebote in den sonstigen Siedlungsbereichen und im Umland sind gutachterlich keine betriebsgefährdenden Umsatzverluste zu erwarten. Umsatzumverteilungseffekte sind auch für die Lebensmittelmärkte am regional bedeutsamen Fachmarktstandort Niederzier-Rurbenden zu prognostizieren (ca. 9 %), die angesichts des Angebotsdefizits in der Stadt Jülich und der starken Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren.

Angesichts der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungszentrums Jülich und der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen geht die BBE nicht davon aus, dass ein Umschlagen der wettbewerblichen in städtebaulich relevante Auswirkungen infolge der Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens zu erwarten ist. Damit können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Vorhaben gemeinsam

tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.

Als Fazit hält der Gutachter fest, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Jülich dienen wird. Die in der Jülicher Innenstadt lokalisierte und an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung der Nahversorgung entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

### 5. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt der historischen Festungsstadt Jülich, gegenüber dem Rathaus und dem Schwanenteich. Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Großen Rurstraße und der Wilhelmstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach in geschlossener Bauweise bestimmt. Entlang der Bahnhofstraße sowie der Dr.- Weyer- Straße sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach im Bestand vorhanden.

Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Geschäftshaus, in dem insb. die Sparkasse Düren und weitere Dienstleistungsunternehmen ansässig sind. Östlich anschließend besteht ein ehemaliges Hotel mit Gastronomie, das derzeit als Unterkunft für Migranten und Flüchtlinge genutzt wird. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch Parkplätze und Grünflächen mit Baumbestand eingenommen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die als L253 klassifizierte Verbindung Große Rurstraße/Bahnhofstraße. Nach Norden gelangt man von dort aus zur B57 (Aachen – Erkelenz) und nach Süden zur B56 (Geilenkirchen – Düren).

Die Bushaltestelle „Jülich- City“ befindet sich unmittelbar am Rande des Plangebietes. Dort verkehren diverse Buslinien. Der Bahnhof Jülich, von dem die Rurtalbahn verkehrt, liegt ca. 250 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort fährt die RB21 zwischen Linnich und Düren im werktäglichen 20- bis 30 min- Regeltakt. Damit ist das Plangebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

### 6. Städtebauliches Konzept

#### Städtebau

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung entlang der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße mit bis zu 6 Vollgeschossen, wobei der quadratische Turm des heutigen Geschäftshauses in die Neugestaltung des Quartiers eingebunden wird. Im mittleren Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße vermindert sich die Bebauung auf 2 Vollgeschosse. Dort ist eine begehbare Dachterrasse mit Blick in Richtung Schwanenteich vorgesehen.

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils sind zur Großen Rurstraße vor allem die Flächen des Vollversorgers sowie der Sparkasse vorgesehen. Diese sollen sich vor allem in Richtung der Innenstadt als belebendes Element orientieren. Darüber erhebt sich das Hotel mit gastronomischen Angeboten auch im Bereich der o.g. Dachterrasse. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Seniorenresidenz vorgesehen. Diese soll von der Lage her eher im ruhigeren Bereich des Plangebietes mit Bezug zu den umgebenden Wohnnutzungen an der Wilhelmstraße und der Dr.- Weyer- Straße angeordnet werden.

### Äußere Verkehrserschließung

Um die verkehrlichen Wirkungen der Planung zu ermitteln und bewerten, wurde zunächst vom Büro BSV aus Aachen eine Verkehrserhebung durchgeführt. Bedingt durch mehrere Baustellen im umgebenden Straßennetz ist diese zunächst nur bedingt aussagekräftig. Anhand einer Vergleichszählung von 2020 wurden die Verkehrsströme jedoch angepasst, um die weggefallenen Verkehre abzubilden.

Im Anschluss wurde die Verkehrsqualität an den drei untersuchten Knotenpunkten bestimmt:

- KP 1 Große Rurstraße (L 136)/Wilhelmstraße
- KP 2 Große Rurstraße (L 136)/Bahnhofstraße (L 253)
- KP 3 Bahnhofstraße (L 253)/Dr.-Weyer-Straße

An allen Knotenpunkten liegt eine befriedigende oder bessere Verkehrsqualität vor.

Im Planfall werden die zusätzlich durch die geplante Entwicklung erzeugten Verkehre auf das Straßennetz umgelegt. Insgesamt ergeben sich an einem Werktag 2.842 zusätzliche Kfz-Fahrten.

Die Erschließung des Plangebiets soll künftig über Anbindungen an die Bahnhofstraße erfolgen. Die Haupteerschließung knüpft dabei an den Knotenpunkt Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Straße an.

Im Planfall liegt bei Optimierung des Signalprogramms an KP 2 weiterhin eine befriedigende oder bessere Verkehrsqualität an allen Knotenpunkten vor, auch wenn sich die Wartezeiten durch den zusätzlichen Verkehr teilweise erhöhen. Jedoch sind auf Grund der neuen Entwicklung zunächst keine infrastrukturellen Anpassungen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig.

Am KP 3 sinkt die Verkehrsqualität um eine Stufe ab. Hierfür wurde die Möglichkeit eines Kreisverkehrs untersucht. Die Verkehrsqualität bei einem Kreisverkehr ist sehr gut. Allerdings müssen zur Realisierung Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden. Alternativ zum Kreisverkehr bleibt der Anschluss an die Dr.-Weyer-Straße, welcher im Bestand schon zum Parkplatz der Bankfiliale vorhanden ist.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind ggf. zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. nach Fertigstellung der Rurbrücke) durch ein Monitoring zu verifizieren.

### Innere Verkehrserschließung

Unterhalb des neuen Quartiers wird eine Tiefgarage mit ca. 175 Stellplätzen gebaut. Der konkrete Stellplatznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird auf der Nordseite des Gebäudekomplexes angeordnet. Am Knoten Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Straße ist zur Anbindung der Tiefgarage ein neuer Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Die Planung wird im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

Im mittleren Erdgeschossbereich wird die Anlieferung des Gebäudekomplexes für das Hotel und den Einzelhandel orientiert sowie insgesamt ca. 30 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Die Zufahrt zur Bebauung auf der Rückseite der Wilhelmstraße und der Dr.-Weyer-Straße bleibt über eine Durchfahrt durch das Gebäude gewährleistet und wird über eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

## Infrastruktur

Im Bereich der vorhandenen Wegeparzelle (Flurstück 154) liegt eine Gastrasse, die bei der Bebauung des Plangebietes berücksichtigt wird. Für den Versorgungsträger wird eine entsprechende Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.

Die Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes werden desweiteren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger abgefragt.

## **7. Umweltbelange**

Es wurde vom Büro Ginster aus Meckenheim bereits ein eigenständiger Umweltbericht für den Vorentwurf erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Berichtes und der bereits vorliegenden Gutachten werden an dieser Stelle wiedergegeben:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Erholung, Wasser, Klima/Energieeffizienz ist nicht auszugehen.

Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben beauftragt.

Die Untersuchung zeigt, dass angesichts der derzeitigen und auch der zukünftigen Verkehrsbelastung im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehr überschritten werden. Dabei ist von einer relativ geringen Erhöhung von 1 bis 2 dB auszugehen. Aus städtebaulichen Gründen sollen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Wällen vorgesehen werden. Zur Reduzierung der Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen sollen passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgenommen werden.

Der Gutachter kommt desweiteren zu dem Schluss, dass keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft bzgl. des Gewerbelärms auftreten. Die Anforderungen der einschlägigen TA Lärm werden erfüllt.

Für sonstige Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Kampfmittelräumdienst sowie die Bodendenkmalpflege wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Gemäß der durch das Büro Ginster durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann vorbehaltlich dem Ergebnis noch laufender Anfragen beim NABU, der biologischen Station und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren ein Vorkommen oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für potentiell vorkommende Allerweltsarten müssen der Baubeginn und der Rodungszeitpunkt in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den anthropogenen Einfluss reagieren und im Umfeld vorhandene, neue Habitate besiedeln. Durch

die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird vermieden, dass vorkommende Allerweltsarten oder Girlitze verletzt, getötet oder die Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren ist eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

### **8. Umsetzung**

Der Vorhabenträger wird alle Flächen des Plangebietes von der Sparkasse Düren und der Stadt Jülich erwerben. Er wird daher über das gesamte Plangebiet verfügbungsberechtigt sein.

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten, die sich aus der Vorbereitung und Umsetzung der Planung sowie der Baumaßnahmen ergeben. Der Stadt Jülich entstehen keine Kosten.

Der derzeit absehbare Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 3 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Köln, den 10.03.2023  
H+B Stadtplanung PartGmbH

gez. Stefan Haase