

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB	1
1 Bürger:in 1 mit Schreiben vom 21.05.2021	1
2 NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 28.04.2021	4
3 LNU mit Schreiben vom 21.05.2021	4

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 Bürger:in 1 mit Schreiben vom 21.05.2021		
<p>Von der Planung, den Walramplatz mit einer „Nahversorgungseinheit für das Stadtzentrum“ zu bebauen, habe ich im HERZOG gelesen und mich im Rahmen der öffentlichen Auslegung informiert.</p> <p>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchte ich mich äußern.</p> <p>Dass der Walramplatz, so wie er sich jetzt größtenteils darstellt, keine Visitenkarte stadteingangs darstellt, das sei unbestritten.</p> <p>Der Blick auf den Hexenturm und die angrenzende Bebauung tröstet darüber hinweg. Auch schön anzusehen in der Weihnachtszeit mit der ansprechenden Beleuchtung.</p> <p>Im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans findet sich zum Hexenturm (nur angrenzend an das Plangebiet, daher kein Kultur- und Sachgut im Plangebiet) auf Seite 16 die Aussage „Einzig der Hexenturm kann durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, da das Vorhaben die Sicht auf dieses beeinträchtigen könnte.“ Auf Seite 19 die Lösung des Problems: „Die Sichtachse auf den Hexenturm ist freizuhalten“. So einfach ist das.</p> <p>Ich bedauere sehr, dass die Stadt Jülich bzw. der Stadtrat den Walramplatz für einen Lebensmittelmarkt beabsichtigt.</p> <p>Alle Erklärungen zum Sinn der Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarkts stehen m.E. auf schwachen Füßen.</p> <p>In der sog. Kernstadt befindet sich bereits eine stattliche Zahl von Discountern /</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich städtischer Raum stetig wandelt, ist er gleichzeitig auch das Abbild der an ihn gestellten Anforderungen und Ansprüche. Das Vorhaben fasst den Walramplatz und die angrenzenden Straßen städtebaulich und berücksichtigt dabei die historische Bedeutung des angrenzenden Stadtkörpers. Es entsteht ein Nebeneinander von historischer und neuer Bebauung sowie unterschiedlichen Nutzungen, die sich gegenseitig bedingen können. Insofern kann nicht von einer vertanen Chance ausgegangen werden, da der Walramplatz statt einer Stellplatzfläche nun eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt.</p> <p>Aufgrund der umgebenen Bebauungsstruktur, der Nähe zur Innenstadt sowie der Lage an der Hauptverkehrsader der Stadt hat der Walramplatz eine sehr geringe Aufenthaltsqualität, die sich mit der reinen Platzgestaltung, ohne (baulicher) Aufwertung des Umfelds kaum verbessern ließe. Die Integration des Baukörpers in die gewachsene Umgebung und die Freihaltung der Sichtachse zum Hexenturm sind wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich (Stand 2015) stellt den Walramplatz als Potentialfläche dar. Aufgrund der guten Erreichbarkeit sowie der Lage im Stadtgefüge verfügt der Walramplatz über</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Lebensmittelmärkten:</p> <p>ALDI und NETTO jeweils 2x, LIDL 2x, Penny 1x, REWE 1X, zum Teil mit integrierten Bäcker-Fachbetrieben. Hinzu kommen eine Reihe von Bäckereien und Metzgereien und Getränkemarkt mit guten Qualitäten in der Stadt. Schließlich der gut sortierte Wochenmarkt an 3 Tagen.</p> <p>Die Discounter / Lebensmittelmärkte verfügen alle über ausreichende Parkflächen. Der geplante REWE-Markt indes soll über 47 Parkplätze verfügen. Das wird dazu führen, dass Kunden/innen sich einen Parkplatz in den umliegenden Straßen, diesseits und jenseits der Gr. Rurstraße, suchen werden, alle Parkplätze mit Parkkarte, Bezahlfunktion oder Anwohner-Parken. Das wird ihnen am Ende aber nicht gelingen, weil man dort sowieso kaum einen Parkplatz findet und im schlimmsten Fall den Anwohnern ihren Parkplatz wegnimmt. Ärger ist vorprogrammiert. Und seinen Einkauf trägt man dann, ob Sonnenschein oder Regen, ein paar Hundert Meter weiter!?</p> <p>Wir hatten doch in dieser Stadt schon einmal anfangs im neu erbauten JULIACUM einen Edeka-Markt mit Tiefgarage. Man erinnere sich, dass der nur ein kurzes Leben hatte.</p> <p>Ich bin überzeugt, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt für die Kernstadt keine Verbesserung bringt, eher nur Nachteile.</p> <p>Viele der BürgerInnen, die in fußläufiger Entfernung zu dem geplanten Markt wohnen (Herzog-Wilhelm-Allee, Turmstraße, Grünstraße, Bastionstraße, Schützenstraße, Raderstraße, Gerberstraße, Am Aachener Tor usw. wohnen, müssen eher den Euro umdrehen bevor sie ihn ausgeben. Dann kauft man bei einem Markt wie REWE vielleicht mal Kleinigkeiten, die man vergessen hat.</p> <p>Und für die vielen älteren Menschen ist auch ein Fußweg von z.B. 300 m mit 2 Flaschen Mineralwasser und einem Kilo Möhren oft schon zu weit. Und jenachdem sind ja auch Penny, Norma, Netto Gr. Rurstraße in zentraler Lage näher.</p> <p>Und jenachdem, wo man in Jülich wohnt, vorausgesetzt man fährt Auto oder wird mitgenommen oder nutzt den BürgerBus, fährt man an den Stadtrand oder nach Koslar oder Aldenhoven. Oder, wie ich (Stetternich) nach Niederzier „Neue Mitte“. Andere (Bourheim, Kirchberg) fahren nach Koslar und Aldenhoven. Überall kann man problemlos parken und</p>	<p>Lagegunst und weist insgesamt gute Standorteignung für Einzelhandel auf. Zudem geht das Einzelhandelskonzept davon aus, dass der Walramplatz eine mögliche Ankerfunktion am westlichen Ende der Innenstadt einnehmen kann.</p> <p>Von den in der Stellungnahme genannten Lebensmittelmärkten befindet sich der Großteil in städtischen Randbereichen, teilweise in Gewerbegebieten, die ohne das Auto nur schwer erreichbar sind. Lediglich ein Netto sowie eine Norma-Filiale befinden sich in der oder in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Waren des täglichen Bedarfs werden also überwiegend von Discountern bedient. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt im Zentrum gänzlich. Dieses Angebot wird durch den geplanten Rewe-Markt ergänzt.</p> <p>Durch die Lage im Stadtgebiet ist der Lebensmittelmarkt nicht auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen. Der Rewe-Markt ist neben der Anbindung durch den MIV ebenso gut durch den ÖPNV, sowie fußläufig oder durch das Fahrrad erreichbar. Durch die zentrale im Stadtgebiet wird die Stadt der kurzen Wege gefördert.</p> <p>Die Annahme, dass der Lebensmittelmarkt für die Kernstadt keine Verbesserung bringen würde, ist nicht nachvollziehbar.</p>	

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>entspannt einkaufen. Darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu Drogeriemarkt, Sparkasse usw.</p> <p>In meinem Bekanntenkreis gibt es zu der geplanten Bebauung durchgehend nur Reaktionen von „verwundert bis entsetzt“. Überflüssig sowieso.</p> <p>Meine Sicht von den Dingen ist, dass der Walramplatz „ohne Not“ hergegeben wird und künftig der Gestaltungsmöglichkeit durch die Stadt Jülich bzw. durch die politischen VertreterInnen der Jülicher BürgerInnen entzogen ist.</p> <p>Was würde aus dem Walramplatz werden, wenn REWE hier seine Gewinnvorstellungen nicht realisieren könnte? Würde der Walramplatz weitergereicht und die BürgerInnen könnten nur zuschauen was aus ihm wird? Eine beunruhigende Vorstellung.</p> <p>Der dem Entwurf des Bebauungsplans u.a. zu Grunde liegende Umweltbericht hat es mit der Umwelt einfach: Versiegelung ohnehin schon vorhanden, schützenswerte Flora und Fauna minimal, daher auch kein Hindernis.</p> <p>Dass künftige Entscheidungen in unserem Land, egal auf welcher Ebene, die Kriterien des neuen „Klimaurteils“ des Bundesverfassungsgerichts erfüllen müssen, das müsste jetzt spätestens jedem Entscheidungsträger klar geworden sein.</p> <p>Statt zu ver-siegeln darf man dann auch über ent-siegeln nachdenken z.B. um der Überhitzung der Städte entgegen zu wirken.</p> <p>Mit dem Walramplatz wird vielleicht die letzte große innerstädtische Fläche hergegeben, deren Fehlen man später für umweltfreundliche Planungen u.a. auch für eine innovative Mobilitätsplanung mehr als bedauern würde. Dass wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor großen Veränderungen auch in den Städten stehen, das bedarf sicher keiner weiteren Ausführung.</p>	<p>Zum 01. Januar 2022 ist in NRW eine Pflicht in Kraft getreten, über neu herzustellenden Parkplätzen auf gewerblich genutzten Flächen eine Photovoltaik-Anlage zu errichten. (Vgl. § 8 Abs. 2 BauO NRW) Demnach ist auf einer öffentlichen Stellplatzfläche ab 35 Stellplätzen eine PV-Anlage zu installieren. Vorliegend wäre eine Errichtung dieser PV-Anlage auf der Stellplatzfläche aufgrund des geschützten Hexenturms nicht wünschenswert, sodass eine Abweichung und gleichzeitige Kompensation auf der Dachfläche des Vorhabens beantragt werden soll.</p> <p>Ebenfalls wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche getroffen, die ebenso in Kombination mit PV-Modulen hergestellt werden soll. Demnach wird vorliegend ein Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels geleistet.</p>	

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	<i>Abwägungsvorschlag</i>	Beschlussvorschlag
2 NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 28.04.2021		
<p>Wir erheben bezüglich der Planung keine Bedenken, da die vorhandene Fläche größtenteils bereits asphaltiert und versiegelt ist. Allerdings geben wir zu bedenken, dass für die Planung die alten, prägenden und schützenswerten Platanen und Ahornbäume erhalten werden sollten. Die Planung sollte auch danach angepasst werden, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können. Dies sehen wir durch ihre randliche Lage durchaus für möglich an.</p> <p>Auch wenn die Stadt Jülich bisher keine Baumschutzsatzung hat, sollten der Verlust der Bäume durch Neupflanzung an einem in der Umgebung befindlichen Platz ausgeglichen werden.</p>	<p>Der Erhalt der Bestandsbäume auf dem Walramplatz ist aufgrund deren Anordnung sowie der geplanten Dimensionierung des Baukörpers nicht möglich. Die Flächen zwischen Stellplatzanlage und Schützenstraße werden als Anpflanzflächen festgesetzt, in denen sowohl Strauch- als auch Baumpflanzungen vorgenommen werden sollen. Durch die Planung werden 5 Bäume entfallen. Gleichzeitig definiert Bebauungsplan, dass 5 Bäume innerhalb des Kerngebietes nachzupflanzen sind.</p>	
3 LNU mit Schreiben vom 21.05.2021		
<p>Wie bei einer Begehung festgestellt wurde, gibt es in den von der Planung betroffenen Rasenflächen Brutkolonien der in Deutschland geschützten Weiden-Sandbiene <i>Andrena vaga</i>. Die Rasenflächen müssen deshalb aus der Planung genommen und erhalten werden.</p> <p>Schlussbemerkung:</p> <p>Es stellt sich hier die Frage, ob in unmittelbarer Nähe eines Norma- und eines Nettomarktes überhaupt noch ein solcher Vollsortimen-Supermarkt sinnvoll und notwendig ist. Die Fällung fast aller Bäume im Planungsgebiet lehnt die LNU ab, hier muss die Planung geändert werden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen halten die LNU die geplante Bebauung des Walramplatzes für unsinnig und unnötig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte es sich tatsächlich um ein Vorkommen der Weiden-Sandbiene auf den Rasenflächen des Plangebietes handeln, so bestätigt das innerstädtische Vorkommen, dass die Art häufig ist und ubiquitär, also überall, vorkommt. Sie zählt in NRW nicht zu den planungsrelevanten Arten, die in Artenschutzprüfungen zu betrachten wären. Tatsächlich ist damit zu rechnen, dass im gesamten Stadtgebiet vergleichbare Standorte besiedelt werden und es insbesondere auch Vorkommen in der nahen Ruraue gibt. Es wäre somit unverhältnismäßig, die fast vollständig versiegelte Parkplatzfläche nicht planerisch</p>	

Bebauungsplan Jülich Nr. A 49 „Walramplatz“; Stadt Jülich
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	<i>Abwägungsvorschlag</i>	Beschlussvorschlag
	sinnvoll auszunutzen.	