

Bekanntmachung

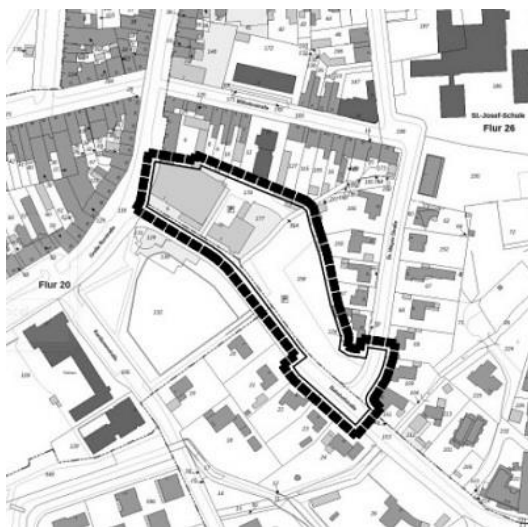
der Stadt Jülich

Bebauungsplan Nr. A 64 „Am Schwanenteich“

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 unter anderem die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich ist aus folgender Skizze ersichtlich:



Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ soll das Areal zwischen Großer Rurstraße, Bahnhofstraße und Dr.-Weyer-Straße, auf dem sich derzeit die Sparkasse Düren, das ehemalige Hotel Kaiserhof sowie ein baumbestandener Parkplatz befinden, einer neuen Bebaubarkeit zugänglich gemacht werden.

Die Schwan- Quartier Jülich 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 der 4- Sterne- Kategorie, ein Pflegeheim mit ca. 80 Plätzen und ggfs. einem Seniorenwohnanteil, ein Lebensmittelvollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb mit ergänzenden Shops sowie weiterhin eine Filiale der Sparkasse Düren vorgesehen. Bis auf ein Teil des bestehenden Bürogebäudes sollen alle übrigen Baulichkeiten niedergelegt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 einschließlich statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 statt.

Umweltbezogene Informationen

Nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB a. u. nach den Umweltschutzgütern i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert:

(Hinweis: Zu den unten genannten Planunterlagen gehören die Plandarstellung mit den Textlichen Festsetzungen u. Hinweisen sowie die Begründung und Umweltbericht. Darüberhinausgehende Unterlagen, wie z. B. Gutachten, werden im Folgenden zusätzlich aufgelistet.)

Schutzgut	Bericht/Gutachten	Urheber	Hinweise auf/zu	
Mensch	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)		
	Schalltechnische Untersuchung	TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG		
	Gutachtl. Stellungnahme zu Geruchsemissionen	TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	diverse Bürgereingaben		Verkehrslärm, Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
		BZR Köln, Dez. 25 - Verkehr		Schallgutachten
		BZR Köln, Dez. 53 - Immissionsschutz		Gerüche, Lärm
	LB Straßen NRW		Emissionen (Lärm, Feinstaub, Abgase) durch Landesstraßenverkehr	
Tiere u. Pflanzen	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)		
	Artenschutzgutachten	Ginster – Landschaft + Umwelt		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	diverse Bürgereingaben		Erhaltung d. aktuellen Baumbestandes
Kreis Düren – Natur u. Landschaft			Baumbestand	
Boden, Fläche, Wasser	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)	Artenschutzprüfung I	
	Entwässerungskonzept	Dr. Joachims & Burtscheidt - Beratende Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH		
	vorläufige Stellungnahme zur Versickerung	IG Quadriga mbH		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	diverse Bürgereingaben		zusätzliche Versiegelung
		Thyssengas GmbH		Gasfernleitung, Schutzstreifen
		Geologischer Dienst NRW		Untersuchung von Erdbebengefährdung u. Baugrund
		RWE Power AG		Grundwasserverhältnisse, humoses Bodenmaterial
		WVER		Abstimmung bzgl. Entwässerung
	Kreis Düren - Wasserwirtschaft		Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregenhinweiskarten NRW, Grundwasserverhältnisse	
	BZR Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau u. Energie		Grundwasserverhältnisse, mögliche Bodenbewegungen	
Klima u. Luft	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	diverse Bürgereingaben	Bedeutung des Baumbestandes für das Klima	
Landschaftsbild	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung			
Kultur- u. Sachgüter	Planunterlagen	H+B Stadtplanung PG mbH, Ginster – Landschaft + Umwelt (UB)		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LVR - Denkmalpflege	Wechselwirkung mit Denkmalbereich u. dem Denkmal Neues Rathaus	
		LVR - Bodendenkmal	Archäologische Untersuchung	

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ mit der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Informationen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2023** bis **12.01.2024** einschließlich auf der städtischen Homepage unter **www.juelich.de/beteiligung** – ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG – Bebauungspläne / sonstige Satzungen – Bebauungsplan Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ oder über die Verknüpfung des Beteiligungsportals des Landes Nordrhein-Westfalen unter **<https://beteiligung.nrw.de/portal/juelich/beteiligung/themen>** abgerufen werden.

Ferner können die Unterlagen zu diesem Verfahren im genannten Zeitraum auch bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, während der Dienststunden

montags bis freitags von	8.30 - 12.00 Uhr
montags bis mittwochs von	14.00 - 15.30 Uhr
donnerstags von	14.00 - 16.30 Uhr

öffentlich eingesehen werden. Bitte melden Sie sich hierfür telefonisch unter 02461 / 63-257, -259, -260, -261 und -266 zwecks Terminabsprache.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen über die vorgenannten Online-Angebote sowie per E-Mail (planungsamt@juelich.de bzw. aheidt@juelich.de) eingereicht werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Jülich schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht bzw. per Post (Stadtverwaltung Jülich, Postfach 12 20, 52411 Jülich) oder Fax (02461/63-485) eingereicht werden

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Jülich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom 26.10.2023 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Jülich, den 15.11.2023
Stadt Jülich
Der Bürgermeister
Fuchs