

Bebauungsplan Nr. A64, „Am Schwanenteich“

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

Die nachfolgende Abwägung behandelt ein Nutzungskonzept, was der zukünftige Grundstückseigentümer anstrebt. Im Rahmen des vorliegenden Angebots- Bebauungsplanes sind jedoch alle Nutzungen zulässig, die innerhalb der festgesetzten Kerngebiete zulässig sind.

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen zur Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Bürger 69 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Der Förderverein fordert Rat und Verwaltung auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. A 64 abzubrechen!</p> <p>An die Große Rurstraße anschließend soll entlang der Bahnhofstraße ein Gebäudekomplex entstehen, der Raum für Hotel, Seniorenresidenz, Vollversorger und Sparkassenfiliale zusammen mit einer Tiefgarage bieten soll.</p> <p><u>Hotel- und Tagungsraumbedarf</u></p> <p>Ein Hotel der gehobenen Qualität mit einer größeren Anzahl an Veranstaltungsräumen wird in Jülich unzweifelhaft benötigt. Das ist aber auch schon alles.</p> <p>Eine "Seniorenresidenz" zielt auf das gehobene Preissegment der Wohnbedürfnisse älterer Menschen. Ob das in dieser Größe in Jülich benötigt wird, ist sehr zu bezweifeln. Für die alternde Gesellschaft wird vielmehr dringend das Gegenteil gesucht - günstiger Wohnraum für Senioren und Seniorinnen. Angesichts der Entwicklung von Renten und Inflation sind die Zeiten der wohlhabenden älteren Herrschaften in absehbarer Zeit vorbei.</p> <p>Edeka hat bereits als Vollversorger im unseligen Galeria Juliacum Schiffbruch erlitten. Nun will man es noch einmal versuchen - parallel zum neu entstehenden Frischemarkt am Wallramplatz. Kann sich die Stadt einen Leerstand eines dieser Märkte leisten?</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>An dieser Stelle würde lediglich ein Hotel- und Restaurantkomplex (mit integrierten Sparkassenräumen) ausreichen. Würden diese Pläne koordiniert mit dem Forschungszentrum - ggf. auch DLR, TZJ, FH Aachen, Brainergy-Park vorangetrieben, könnte dieser Komplex größer ausfallen und trotz Wegfall der Seniorenresidenz ökonomisch tragfähig sein. Angesichts dieser wissenschaftlichen Einrichtungen wird Jülich auf Dauer einen kontinuierlich hohen Bedarf an Hotel- und Tagungskapazität haben.</p> <p><u>Der Gebäudekomplex</u></p> <p>Der sechsstöckige Baukörper ist für die Lage am Schwanenteich zu voluminös, zu breit, zu hoch und in seiner Gestaltung wenig strukturiert. Dem Gebäuderiegel fehlt jegliche inspirierende architektonische Kreativität, 08-15 Glasriegel einfach aufeinandergesetzt. Jülich wird von einer überwiegend dreigeschossigen Bebauung mit einer dementsprechenden Straßenbreite geprägt. Nur ganz vereinzelt befinden sich fünf- oder sechsstöckige Gebäude entlang der Großen Rurstraße. Lässt der Bebauungsplan dies nun ausdrücklich zu, wird man diese</p>	<p>angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Dies hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Gebäudehöhe keinem weiteren Bauherrn mehr verwehren können. Damit ist dem Zerfall des bisher noch ziemlich geschlossenen Jülicher Stadtbildes Tür und Tor geöffnet. Zudem liegt das Grundstück innerhalb des Stadtgebiets zwischen Kernstadt und Bahnhof, am äußeren Rand der früheren Befestigung. Hier entstand im Wiederaufbau ein gediegener Städteingang mit freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise, der dann über die Bäume des Parkplatzes und das Hotel Kaiserhof an die innerstädtische Bebauung anschloss. Einer der wenigen noch gelungenen Städteingänge Jülichs ginge mit diesem geplanten Baukörper verloren.</p>	<p>kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	
<p>Das Verkehrsgutachten ist in seiner Aussage wenig bis gar nicht belastbar. Die dafür erfolgte Verkehrszählung im Februar 2023 muss wegen der gesperrten Rurbrücke und der veränderten Verkehrsführung infolge des Baues des Schwans nach willkürlichen Maßstäben mehrfach rechnerisch angepasst werden. Sie wird dann "geeicht" an einer Verkehrszählung aus 2020, die dann aber selbst wieder wegen der Pandemie korrekturbedürftig ist. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wegen des neuen Restaurants Schwan findet in dieser zweifelhaften Berechnung überhaupt keine Berücksichtigung. Auf diese Zahlen kann man sich damit auch nicht im Gutachten zur Lärmbelastung verlassen. Beide Gutachten sind damit ihr Papier nicht wert, auf dem sie stehen.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Zudem müsste für den darin angedachten Kreisverkehr an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Dr.-Weyer-Straße auf Privatgrundstücke zugegriffen werden. Das dürfte aus naheliegenden Gründen kaum zu realisieren sein.</p>	<p>Der Kreisverkehrsplatz wurde in Abstimmung mit des Landesbetrieb Straßen NRW so umgeplant, dass ein Zugriff auf private Flächen nicht erforderlich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p><u>Städtebauliche Betrachtung</u></p>		
<p>Für ein großes (Tagungs-) Hotel mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden kreativen Architektur ist der Ort am Schwanenteich grundsätzlich richtig. Er bietet einen kurzen Weg in die historische Kernstadt mit dem grünen Schlossplatz und dem im Zuge des InHK neu gestalteten Marktplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, Restaurants und Lokalen. Zudem liegt er am Schwanenteich mit dem unter Denkmalschutz stehenden Neuen Rathaus und dem Grüngürtel der ehemaligen Festungsanlagen im Süden der Stadt.</p>		
<p>Überraschender Weise haben sich der Vorhabensträger und sein Planungsbüro H+B Stadtplanung in ihrer Begründung zum Vorentwurf überhaupt nicht mit der Beziehung</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>des zu bebauenden Grundstückes zu seinem städtischen Umfeld auseinandergesetzt. Dann hätten sie die herausragende Qualität dieses Areals herausgestellt, wie man es erwarten sollte, wenn sich ein Stadtplaner mit einem solchen Bauvorhaben befasst.</p> <p>Da muss man sich schon verwundert fragen, wie das Planungsbüro auf seiner Internetseite von sich behaupten kann: "Wir legen Wert auf Konzepte, die aus der örtlichen Situation individuell entwickelt werden." Wo bitte wird das in den vorgelegten Unterlagen des Bauträgers erkennbar. Nirgends!</p> <p>Stattdessen bekommt man den Eindruck, dass dem Bauträger und seinem Planungsbüro die Jülicher Stadtentwicklung vollkommen egal ist. Sie sind sich des historisch bedingten Genius loci des "Schwanenteiches" überhaupt nicht bewusst. Auch wenn dessen Areal außerhalb der sogenannten "Pasqualinischen Altstadt" und auch des Gebietes der Denkmalbereichssatzung liegt, so stellt der Schwanenteich mit seinem städtebaulichen Umfeld innerhalb des Stadtgefüges einen städtebaulichen Akzent dar und ist neben Hexenturm, Marktplatz und Schlossplatz Identifikationspunkt für die Jülicher:innen wie auch Orientierungspunkt für touristische Gäste. So ist der Schwanenteich mit seinem Umfeld seit der Bebauung mit dem Kreisständehaus im späten 19. Jahrhundert eines der herausragenden Motive auf Jülicher Postkarten. Das galt auch für die Nachkriegsbebauung mit Sparkasse, Kaiserhof und dem unter Denkmalschutz stehenden neuen Rathaus.</p> <p>Ein Verständnis für diesen Ort hätte die Planer davon abgehalten, selbigen durch einen zweifachen sechsstöckigen Gebäuderiegel, der sich dem Stadtbild auch nicht im Geringsten einfügt, zu zerstören. Der Bauträger hat hier ohne Rücksicht auch auf die langfristige Entwicklung des Jülicher Stadtgefüges und des lokalen Stadtbildes nur seine eigenen wirtschaftlichen Interessen im Auge. So etwas muss für die Entwicklung einer Stadt von ganz erheblichem Nachteil sein. Angesichts der Bedeutung der Bebauung an diesem sensiblen Ort disqualifiziert sich daher der Bauträger als Partner für die Kommune vollständig. Aber ohne eine solche Partnerschaft zwischen Bauherrn und Kommune läuft die Stadt Gefahr, dass bei einer Nichterfüllung der rein wirtschaftlichen Interessen der Investor das Objekt abstößt und Jülich sich einer leerstehenden Immobilie ungeahnten Ausmaßes gegenüber sieht.</p> <p>Hier rächt sich, dass Rat und Verwaltung Jülichs es bisher versäumt haben, eine</p>	<p>Das Büro H+B Stadtplanung aus Köln ist nicht Entwurfsverfasser der Planung, sondern bearbeitet lediglich den sog. Rechtsplan.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>langfristige, an den Interessen der Menschen orientierte Stadtplanung selbst zu entwickeln. Jetzt ist man den rein kommerziellen Interessen eines Investors ausgeliefert. Jülich braucht dringend eine fachkompetente Beratung in Sachen Stadtentwicklung - z.B. einen Gestaltungsbeirat wie die Stadt Düren einen besitzt mit dem Ziel, die Baukultur in ihrer Stadt zu fördern.</p> <p><u>Fazit</u> Die Notwendigkeit eines großen Hotelkomplexes in Jülich besteht und seine angedachte Nähe zum Schwanenteich ist richtig. Die uninspirierte und die lokalen Randbedingungen überhaupt nicht berücksichtigende Planung ist abzulehnen. Sie zerstört lokal den Genius loci des Schwanenteiches und ist insgesamt für die weitere städtebauliche Entwicklung Jülichs eine Katastrophe.</p> <p>Daher gibt es nur eine Konsequenz: Der Förderverein fordert Rat und Verwaltung auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. A 64 abzubereiten!</p>		
<p>Bürger 1 mit Schreiben vom 13.03.2023</p> <p>Mit diesem Schreiben beantragen die unterzeichnenden Gruppen eine Bürgerinformationsveranstaltung bezüglich der Planungen Walramplatz und Schwanenquartier zu organisieren.</p> <p>Die beiden Bauprojekte bringen großflächige Veränderungen in unsere Stadt, in beiden Fällen wird der Stadteingangsbereich von Jülich grundlegend verändert.</p> <p>Alter Baumbestand soll vernichtet werden, was nicht nur ökologisch katastrophal ist, sondern auch einen enormen finanziellen Schaden verursachen würde (Baumwert nach Koch). Das verunsichert viele Bürger*innen, die Menschen sind besorgt, haben Fragen und/oder sind persönlich betroffen durch Veränderungen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld.</p>	<p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiteren Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Sicher liegt es auch in ihrem Interesse die Jülicher Bürger*innen diesbezüglich bestmöglich einzubinden und zu informieren. Transparenz ist für alle Beteiligten enorm wichtig und vermeidet Unmut in der Bevölkerung.</p> <p>Wir bitten Sie daher um die Durchführung einer entsprechenden Informationsveranstaltung.</p>		
<p>Bürger 3, kein Absendedatum, Eingang am 06.04.2023</p> <p>Bitte, bitte lasse den "alten Friedhof" als grüne Insel stehen. Dieses Gebiet braucht diesen Luft- und grünen Raum.</p> <p>Ein Seniorheim an dieser Stelle macht nicht wirklich Sinn!!</p> <p>Wir machen unsere gute Stadt kaputt + laut!</p> <p>P.S. Hotel etc. gut</p>	<p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet. Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Im Lärmgutachten, dass für die Planung angefertigt wurde, wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bürger 3 mit Schreiben vom 17.04.2023</p> <p>Die geplante Bebauung des Schwanen-Quartiers ist von den Dimensionen her unpassend für das ansonsten eher kleinformatig gestaltete Stadtbild der Jülicher Innenstadt.</p> <p>Zu überlegen ist, ob zudem gleich zwei neue Vollsortimentgeschäfte im Jülicher Innenstadtbereich wirtschaftlich betrieben werden können, wenn auch das Vorhaben am Walramplatz umgesetzt werden soll.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Zu beachten sind auch mögliche mikroklimatische Veränderung durch die Bebauung im Innenstadtbereich: zum einen könnte die über die umliegenden Gebäude herausragende Bebauung für eine Störung der Luftzirkulation sorgen,</p>	<p>im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Dies hat zur Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die bereits erläuterte Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>zum anderen wird sich das Fällen des vorhandenen Baumbestands auf jeden Fall insbesondere im Sommer über verstärkte Hitzeentwicklung bemerkbar machen. Daran ändern vorerst auch Nachpflanzungen nicht viel, da diese Jahre bis Jahrzehnte wachsen müssen, um einen entsprechenden Effekt zu erzielen; vorausgesetzt, man bietet ihnen überhaupt den Raum und die Bedingungen für gesundes Wachstum.</p> <p>Insofern plädiere ich an die Verantwortlichen in der Jülicher Stadtverwaltung, die vorliegende Planung zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>	<p>Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert. Der Einfluss der Neubebauung wird dadurch gemildert, dass das Gebäude im Osten von seiner Höhe und seiner Länge vermindert wird.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 4 mit Schreiben vom 17.04.2023</p> <p>Die geplante Bebauung am Schwanenteich lehne ich strikt ab. Wenn der Marktplatz mit seiner doch schlechten architektonischen Physiognomie unter Denkmalschutz steht, verstehe ich nicht, warum der "Kaiserhof" als prägendes architektonisches Element der Nachkriegszeit am Schwanenteich mit dem angrenzenden Grünstreifen nicht geschützt wird.</p> <p>Die geplante Bebauung ist ein schlechter Witz. Der momentan hochgezogene Neubau am gegenüberliegenden Grundstück ebenfalls. Ich werde alle rechtlichen Mittel ausschöpfen, um dieses unsinnige und absurde Projekt zu verhindern.</p> <p>Gleichwohl teile ich die Ansicht, dass Jülich ein Hotel mit internationalem Standard benötigt. Dafür ist das Gelände am Eilbach durchaus geeignet. Viel besser wäre es, das scheußliche Gebäude der Stadtparkasse abzureißen. Hier wäre der ideale Standort für ein entsprechendes Hotel. Eine Sparkassenfiliale in dieser Größenordnung ist nicht mehr zeitgemäß, wir leben im online-Banking Zeitalter. Leider ist das Stadthotel kein Hotel, sondern eine Bruchbude., Einige Gäste, die ich dort in der Vergangenheit untergebracht habe, waren entsetzt. Als ich die Zimmer gesehen habe, war ich es auch. Da schlafe ich lieber in meinem Auto. Für eine Stadt wie Jülich eine peinliche Situation, wenn Gäste lieber in Köln, Aachen oder Düsseldorf übernachten.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Der Abriss des Großteils des Sparkassengebäudes u.a. zum Neubau eines Hotels ist Gegenstand der Planung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

Bürger 5 mit Schreiben vom 17.04.2023		
<p>Endlich tut sich was in der Stadt! Richtig und wichtig ist die Bebauung am Schwanenteich. Neben dem neu erstellten "Schwan" wird die Ecke endlich eine schöne, moderne und zukunftsweisende Bebauung bekommen.</p> <p>Ein Vollsortimenter wie „tegut“ wäre eine tolle Alternative für Jülich um die Vielfalt für die potentiellen Kunden zu erhöhen. Des Weiteren würde ein solcher Anbieter wieder „neue“ Kundschaft anlocken. Rewe/Kaufland/Edeka findet man ja überall.</p> <p>Ein Hotel in direkter Innenstadtlage ist für den Tourismus, die Geschäfte und Restaurationsbetriebe eine weitere wichtige Einnahmequelle. Auch hier kommen immer wieder neue potentielle Kunden in die Stadt.</p> <p>Was die Diskussion über die zu fällenden Bäume angeht, kann ich die Diskussion nicht im Geringsten verstehen. Die Entwicklung der Stadt steht an vorderster Stelle und muss vorangetrieben werden. Ein Stillstand bedeutet den Tod der Innenstadt und damit der gesamten Stadt Jülich. Deswegen muss man mutig sein und neue Dinge zulassen.</p> <p>Lediglich das Vorhaben im hinteren Teil eine weitere Seniorenwohnanlage zu errichten, finde ich bedenklich. Gefühlt sprießen Seniorenwohnanlagen derzeit wie Pilze aus dem Boden. Hier sollte man darüber nachdenken, ob man nicht lieber auf Zuzug von außerhalb setzt und dort Wohnraum für (junge) Familien schafft.</p>	<p>Der Betreiber des Lebensmittelvollversorgers steht noch nicht fest. Dies ist jedoch auch nicht für den vorliegenden Angebots-Bebauungsplan relevant.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Rahmenbedingungen (Bodenpreis, Baukosten, Restriktionen) nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Wohnraum für junge Familien mit Kindern eignet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem, sollte man überlegen, ob die angegebene Anzahl an PKW-Stellplätzen ausreicht. Gerade im äußeren Gürtel der Kernstadt/Fußgängerzone sollte dringendst von Seiten der Stadt Wert daraufgelegt werden. neue PARKPLÄTZE zu SCHAFFEN!!! Denn auch das SCHAFFT KAUFKRAFT in der Stadt. Der Kunde an sich ist faul. Er geht lieber überall dort einkaufen, wo er mit dem Auto quasi in den Laden fahren kann. Nicht umsonst funktionieren, Standorte wie, die "Neue Mitte" in Niederzier, oder das neue Einkaufszentrum am REWE in Huchem-Stammeln so gut. Die Kunden haben hier viel Platz zum Parken und erreichen alles mit wenigen Schritten.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Bürger 6 mit Schreiben vom 18.04.2023</p> <p>Da die Gebäudekomplexe für die Sparkasse, den Lebensmittelmarkt, das Hotel und die Seniorenresidenz doch sehr wichtig sind und viel Fläche einnehmen, sollte man zumindest überlegen, das Ganze durch ausgleichende Begrünungen aufzuhübschen.</p> <p>Es gibt doch mittlerweile zahlreiche Landschaftsarchitekten, die gerade im Bereich von Fassaden- und Dachterrassenbegrünungen tolle Projekte entwickeln. Der Gebäudekomplex ist ja ziemlich zentral und sollte einen nicht durch seine Größe und Dominanz erschlagen, sondern eher ein Hingucker werden. Wenn schon so viel Geld in die Hand genommen wird, wäre es sicher sinnvoll, auch darin zu investieren, Mit einer Begrünung schafft man zum einen klimatischen Ausgleich und zum anderen auch ein Vorzeigeobjekt.</p> <p>Beispiele findet man im Internet zahlreich, z.B. https://www.optigruen.de/systemloesungen/gartendach/systemaufbau/</p> <p>Das Gleiche gilt natürlich auch für das Objekt REWE am Walramplatz. Mit einer Dachbegrünung und mehr Bäumen im Parkplatzbereich sähe das Ganze gleich viel freundlicher aus.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde insb. durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird zusätzlich die Fassade begrünt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 7 mit Schreiben vom 20.04.2023</p> <p>Die den Unterlagen beiliegenden Pläne sind alle ohne Legende und nicht nachvollziehbar. Außerdem stellen die Darstellungen der Örtlichkeiten nicht den aktuellen Zustand dar. Es wird ein falsches Bild der Gesamtwirkung des Projekts vermittelt, da ja im Moment ein großes Gebäude am Schwanenteich errichtet wird.</p> <p>Bei einer Begehung im Oktober bzw. im Februar ist jahreszeitlich bedingt, keine vernünftige Aussage über die artenschutzrechtlichen Belange möglich. Hier ist zu einer sinnvollen Jahreszeit eine neue ASP I und gegebenenfalls eine ASP II zu erstellen, die der großen Anzahl an planungsrelevanten Vogelarten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand im 3. Quadranten des MTB 5004 Jülich gerecht werden.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Die ASP I kann unabhängig von der Jahreszeit durchgeführt werden. Eine ASP II wurde durch die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Düren nicht gefordert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Zusätzlich muss gegebenenfalls ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden.</p>	<p>Für die Planung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Laut der Stellungnahme der UNB beim Kreis Düren findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Demnach ist die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht erforderlich. Im Bebauungsplan werden jedoch grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 28 mit Schreiben vom 20.04.2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir in Jülich haben einen Bürgermeister, der die Bürger gut vertritt. 2. Jülich ist ein wunderschönes Städtchen. Welche Vorteile soll dieses Gebäude bringen. Architektonisch passt es dort nicht hin. 3. Nachteile für alle überliegenden Anlieger. Sicht für alle Autofahrer in die Bahnhofstraße.? 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange grundlegend überarbeitet.</p> <p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 8 mit Schreiben vom 21.04.2023</p> <p>Bäume wichtig fürs Stadtklima,</p> <p>Ästhetik leidet,</p> <p>Häuser dahinter werden durch die Neubauten verschüttet und entwertet.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Planung wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange grundlegend überarbeitet.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes zwischen der bestehenden Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Garagenbereiche und der Dr.- Weyer- Straße liegen Parkplätze und Grünflächen. Dort grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohnbebauung. In Reaktion auf die Anregungen der dortigen Nachbarn wurde der Baukörper der Pflegeeinrichtung im überarbeiteten Entwurf im Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Nachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p>	
<p>Bürger 10 mit Schreiben vom 23.04.2023</p> <p>Die großen schönen Bäume und Pflanzen im Bereich der derzeitigen Parkplätze sollten erhalten bleiben, umso mehr, als kürzlich bereits die gesunden Platanen am Markt und ein großer Kirschbaum am AOK- Gebäude gefällt worden sind. Selbst wenn neue Bäume gepflanzt würden, so würde es viele Jahre dauern, bis diese die Größe der derzeitigen Bäume erreicht hätten. Der bestehende Bereich ist als "grüne Lunge" im Innenstadtbereich von Jülich wichtig und erhaltenswert.</p> <p>Die durchgehende mehrgeschossige Bauweise wäre meiner Meinung nach zu massiv für diesen Innenstadtbereich und sollte in Bezug auf die Geschosse aufgelockert werden.</p> <p>Auch würden die Bewohner der angrenzenden Dr. Weyer Straße durch eine derartig massive Bebauung in ihrer Wohnqualität eingeschränkt.</p> <p>Da am Walramplatz ebenfalls ein neuer Supermarkt geplant ist, ist ein Supermarkt in diesem Bereich nicht notwendig.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>s.o.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Auch würde das Verkehrsaufkommen in diesem, sowieso schon sehr belasteten Bereich, zu einer Verstärkung der Abgas- und Lärmemissionen führen.</p>	<p>der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Diese hat zur Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 53 mit Schreiben vom 23.04.2023</p> <p>1. Architektonisch ein bedeutungsloser Klotz hinsichtlich einer Attraktivitäts-Steigerung des Stadtbildes. Bereits der Restaurant-Neubau verbaut den Blick auf den Teich.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>2. Angesichts der Mitgliedschaft der Stadt Jülich im Mobilitäts- Zukunftsnetz NRW vermissen Sie eine Eingliederung in ein Mobilitätskonzept -speziell für Rad- Fußverkehr bei der Planung des Kreisverkehrs mit großem Durchmesser.</p> <p>3. Beseitigung des Baumbestandes- Stadtklima, Lärmschutz, Staubschutz, Ruhe- und Erholungsraum?</p>	<p>Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessungsgrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude, Parkplätze mit ihren Zufahrten und Grünflächen geprägt. Ein eigenständiges Wegenetz, das der Erholung dient, besteht nicht. Das Plangebiet ist daher nicht Teil der Naherholungsflächen der Stadt Jülich. Auch das Wegesystem, das den Schwanenteich umgibt, wird durch die Planung nicht tangiert. Die bereits erläuterte Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht. Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

	<p>Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	
<p>Bürger 9 mit Schreiben vom 23.04.2023</p> <p>1. Die riesigen Glasgebäude strahlen Kälte aus!!</p> <p>2. Die Charakter von Jülich geht verloren.</p> <p>3. Die Amis und Engländer haben der Stadt Jülich 98% zerstört, bitte nicht wieder</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

zerstören durch Modernisierung statt Bomben!		
Bürger 14 mit Schreiben vom 23.04.2023		
1. Im Konzept der HON GmbH wird die derzeit in Bau befindende Überbauung des Schwanenteichs ignoriert. Dadurch entsteht eine Straßenschlucht, die den offenen Charakter des Platzes zerstört.	Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Die Verkehrssituation wird, bei gleichzeitigem Wegfall des Parkplatzes, durch einen Vollsortimenter verschlechtert.	Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
3. Zwei Seniorenresidenzen sind kein guter Plan.	Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
4. Hotelbetten fehlen, aber keine hochpreisigen.	Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird ein 4-Sterne-Hotel angestrebt, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
5. Gerade wird ein Café gebaut. Nun wird gegenüber ein weiteres geplant.	Bei der Planung handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung innerhalb des Hotels.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
Bürger 11 mit Schreiben vom 25.04.2023		
1. Architektonisch völlig unpassend zur Umgebungsbebauung und den an das historische Konzept ausgelehnten Wiederaufbau nach 1945.	Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	
<p>2. Fällung von Kastanien, Stadtbäume sind enorm wichtig für das Binnenklima: Keine Ersatzbepflanzung geplant. Hier profitieren nur Investoren – weder die Anwohner nicht die Stadt.</p> <p>3. Ein Hotel in reizvollerer Lage könnte an der Ellbachstrasse auf dem ehemaligen Kurz-Gebäude entstehen.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 12 mit Schreiben vom 26.04.2023</p>		
<p>Für das geplante Schwanenquartier möchte ich mich für die folgenden Vorschläge aussprechen:</p> <p>Kein weiterer Supermarkt</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projizierte Größenordnung des</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Diese hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p>	
<p>kein Seniorenwohnheim, stattdessen Wohnungen</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Rahmenbedingungen (Bodenpreis, Baukosten, Restriktionen) nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Wohnraum für junge Familien mit Kindern eignet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Erhalt der großen Bäume</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>keine klobige Höhe der Gebäude, da sie das vorwiegende Stadtbild stören.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.	
Bürger 13 mit Schreiben vom 26.04.2023		
1. Bäume sind enorm wichtig für eine gesunde Zukunft und viele gesunde Bäume müssen für die Bauvorhaben gefällt werden.	Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Seniorenwohnungen und Betonklötze haben wir ausreichend in der Innenstadt.	Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
3. Es heißt einmal: "Jülich, die Stadt im Grünen"	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Bürger 36 mit Schreiben vom 26.04.2023		
1. Der Gebäudekomplex ist zu groß.	Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Ein weiterer Supermarkt muss nicht sein.	Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>3. Kann man nicht wenigstens die Fassade des Kaiserhofes erhalten?</p> <p>4. Warum müssen so viele Bäume gefällt werden?</p> <p>5. Wie soll die Parksituation geregelt werden?</p>	<p>Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Diese hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallellaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Bezieht sich auf das Verfahren zu A 49 „Walramplatz“</p>
<p>Bürger 16 mit Schreiben vom 27.04.2023</p> <p>1. Der Schwanenteich bildet einen Platz der Ruhe im Gegensatz zur Hektik der starkbefahrenen Großen Rurstraße. Hier haben sich oft Menschen getroffen.</p> <p>2. Schon der „Schwan“ macht deutlich, wie sehr ein großes Bauwerk den Teich einengt. Kommt lebt noch dieser mehrere Stockwerke umfassende Neubau hinzu,</p>	<p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>würde dieser Platz des Innehaltens und der Muße regelrecht erdrückt werden.</p> <p>3. Wäre nicht eine Grünfläche für das Stadtklima viel besser?</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 15 mit Schreiben vom 28.04.2023</p> <p>Zum derzeitigen Stand der Planung nehmen wir -zur Vermeidung einer möglichen Präklusion unserer Einwendungen nach § 4a Abs. 6 BauGB- schon jetzt ausführlich Stellung. Wir haben aber die Hoffnung, dass die Stadt Jülich einsehen wird, dass ein Bauvorhaben in dieser außergewöhnlichen Größe, mit einer derart massiven Veränderung des Stadtbilds und des Charakters der Innenstadt (einschließlich des Baumbestandes) nicht zu Jülich passt, zumal der Bedarf an einer zusätzlichen exklusiven Seniorenresidenz zumindest fraglich ist und die Auswirkungen auf die gesamte Verkehrssituation im betroffenen städtischen Bereich erheblich sein würden.</p> <p>I.</p> <p>Wir beschränken uns auf solche Einwendungen, die wir auch in einem etwaigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit vorbringen könnten, weil wir die Verletzung von Regelungen rügen, die nachbarschützende Wirkung haben. Wir werden darlegen, dass es noch zahlreiche Faktoren gibt, die zum „Abwägungsmaterial“ i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB gehören, die aber derzeit nicht -jedenfalls nicht für uns erkennbar- in die Erwägungen der Stadt Jülich einbezogen sind.</p>		

Zunächst zu unserer Situation: Wir sind zu je ½ Miteigentümer des von uns selbst genutzten Hausgrundstücks Dr.-Weyer-Straße (...). Damit sind wir unmittelbare Nachbarn des geplanten Bauvorhabens „Schwan-Quartier“, dessen Umsetzung der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 64 dient. Unser Grundstück liegt östlich des Plangebietes. Die gemeinsame Grundstücksgrenze beläuft sich auf ca. 20 Meter. Derzeit stößt unser Grundstück (mit seiner Gartenfläche) an die Grünflächen (nebst Bäumen) des dortigen Parkplatzes. Unser Haus ist L-förmig gebaut. Der äußerste rechte Teil unseres bewohnten Hausgrundstücks -eine überdachte Terrasse (sog. Freisitz)- ist ca. 12 bis 15 Meter von der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze entfernt.

Bei einer Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens würde unser Grundstück ziemlich genau in der Mitte der 6-geschossigen exklusiven Seniorenresidenz liegen. Zudem würde unmittelbar hinter unserem Grundstück die Zufahrt zu der Tiefgarage verlaufen. Auch der Anlieferhof für den Vollversorger und das Hotel lägen nur wenige Meter von der rechten Grundstücksgrenze entfernt. In Sichtweite läge auf der linken Seite unseres Grundstücks der geplante Kreisverkehr.

2.

Die Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts drittschützend und vermittelt ein „Recht auf gerechte Abwägung“. Jeder Bürger, der einen Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO stellt, ist daher bereits dann gemäß § 47 Abs. 2 VwGO antragsbefugt, wenn er geltend machen kann, dass ein abwägungsrelevanter Belang in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt worden ist.

II.

Derzeit müssen wir leider die Befürchtung haben, dass unsere Interessen als unmittelbare Nachbarn des geplanten Bauvorhabens bei der gebotenen Abwägung nicht angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund der Unmittelbarkeit der Nachbarschaft würden wir durch das geplante Bauvorhaben offensichtlich -und damit individualisiert und qualifiziert im Sinne der Rechtsprechung- betroffen sein. Die Situation unseres Grundstücks würde sich bei einer Realisierung des Bauvorhabens grundlegend verändern.

Unabhängig von den Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung (§§ 30 ff. BauGB) muss auch

die Gemeinde bei ihrer Planung gegenüber unmittelbaren Nachbarn des Vorhabengrundstücks das Gebot der Rücksichtnahme beachten. Das Gebot der Rücksichtnahme ist bereits bei Erstellung des Bebauungsplans Nr. 64 durch die Stadt zu berücksichtigen. Würden wir uns erst in einem späteren Baugenehmigungsverfahren darauf berufen, müssten wir nämlich befürchten, dass dieses Gebot innerhalb des dann geltenden Bebauungsplans als „aufgezehrt“ gelten würde, weil die Stadt Jülich es angeblich bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt hat. Daraus folgt: Wir können uns jetzt gegenüber dem Investor bzw. der Stadt Jülich in demselben Umfang auf das Gebot der Rücksichtnahme berufen, wie wir es könnten, wenn es hier bereits um die Baugenehmigung ginge. Es gilt derselbe Prüfungsmaßstab. Die Maßstäbe, nach denen eine Zumutbarkeit zu beurteilen ist, sind nämlich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in allen Baugebietslagen (Plangebiet, unbebauter Innenbereich, Außenbereich) gleich.

1.

Die Interessen des Investors bzw. potenziellen Bauherrn liegen auf der Hand: Er will mit dem geplanten Bauvorhaben Geld verdienen. Er ist es auch, der auf die Stadt Jülich zugegangen ist (und vermutlich nur zu diesem Zweck gegründet wurde). Die PEG-Jülich -eine Projektentwicklungsgesellschaft der Dorint-Gruppe und der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln- ist mit dem Wunsch an die Stadt Jülich herantreten, das Plangebiet mit einem größeren Wohn- und Geschäftshaus neu zu bebauen. Als Hauptnutzungen sind insbesondere ein Dorint-Hotel im gehobenen Preissegment, eine Seniorenresidenz, ein Vollversorger als großflächiger Einzelhandelbetrieb sowie eine Sparkassen-Filiale (die es bekanntlich jetzt schon gibt) vorgesehen.

Dieses rein finanzielle Interesse des Investors bzw. möglichen Bauherren ist bei der gebotenen bauplanungsrechtlichen Abwägung unbeachtlich. Diese Investitions- und Renditeinteressen sind bauplanungsrechtlich mangels Bodenbezugs nicht geschützt. Gelingt dieses Investment nicht, so bleibt es der PEG und den dahinterstehenden Gesellschaftern unbenommen, ihr Geld anderweitig zu investieren, wenn auch vielleicht mit einer geringeren Gewinnerwartung. Es geht hier also nicht um die Sicherung der Existenz oder des wirtschaftlichen Arbeitens eines bereits angesiedelten Unternehmens, sondern um das Interesse eines Unternehmens, das durch die Realisierung eines Bauvorhabens Geld

<p>verdienen möchte. Das ist legitim, aber bauplanungsrechtlich irrelevant.</p> <p>2. In die Abwägung sind hingegen die Interessen der Stadt Jülich einzubeziehen. Beabsichtigt ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, also ein Bebauungsplan, der dazu dient, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen privaten Investor für ein spezifisches Bauprojekt zu schaffen (und dessen Umsetzung die Stadt unmittelbar nichts kostet). Daraus folgt für die notwendige Abwägung: Abzustellen ist allein auf das Interesse der Stadt, mit diesem Investor dieses konkrete Bauvorhaben zu realisieren. Es geht also nicht um das allgemeine Interesse der Stadt, im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans ein Bauen in dem Plangebiet allgemein zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. A 64 würde genau die Festsetzungen erfordern, die notwendig sind, um dieses Bauvorhaben des Investors umzusetzen.</p> <p>Wir können derzeit nicht beurteilen, ob uns alle Interessen der Stadt Jülich an der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bekannt sind. Wir gehen aber davon aus, dass im weiteren Verfahren alle abwägungsrelevanten Umstände durch entsprechende Auslegung bekannt gemacht werden (und wir nicht näher prüfen müssen, ob wir diesbezüglich einen Anspruch nach dem IFG NRW haben). Aufgrund der Vorhabenbezogenheit des geplanten Bebauungsplans sind auch die Angaben und Unterlagen des Investors kritisch zu hinterfragen, und zwar schon durch die Stadt Jülich. Diese ist bei Ausübung der gebotenen Abwägung nämlich auch verpflichtet, sämtliche vom Investor behaupteten Umstände und beigebrachten Unterlagen sorgfältig zu prüfen. Dass und wie sie das getan hat, muss sie dann auch zur gegebenen Zeit öffentlich bekannt machen. Bislang ist das nicht erfolgt.</p> <p>Es ist offensichtlich, dass uns vor allem ein 6-geschossiger Bau in unmittelbarer Nähe unserer westlichen Grundstücksgrenze nicht zugemutet werden kann, wenn die Begründung der Stadt, warum sie genau dieses Bauvorhaben umgesetzt haben möchte, nicht auf Dauer tragfähig ist. Dass es bei der Bauleitplanung einer Kommune Beurteilungsspielräume und Ermessen gibt, ist uns bewusst. Doch auch diese sind -in bestimmten Grenzen- rechtlich überprüfbar. Im Einzelnen erheben wir daher bezüglich der Interessen der Stadt folgende Einwendungen:</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan mit Umweltprüfung aufgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>a) Unstreitig ist, dass der Stadt Jülich ein gehobenes Hotel mit Tagungsmöglichkeiten</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>fehlt. Dass dieses in der Innenstadt liegen muss, ist bislang aber nicht ausreichend dargelegt. Viele Tagungshotels liegen in anderen Städten nicht in der Innenstadt. Über einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ließen sich zudem die kurzen Entfernungen zur Jülicher Innenstadt problemlos bewältigen.</p>	<p>innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Hinzu kommt: Uns ist erinnerlich, dass die Errichtung eines Tagungshotels an der Rur (auf dem früheren Gelände der Fa. Kurtz) im Gespräch war. Die dortigen Planungen und Überlegungen sind uns aber nicht bekannt. Bei der gebotenen Abwägung der Gründe, warum es notwendig sein soll, das hier streitgegenständliche Bauvorhaben zu verwirklichen, muss auch transparent gemacht werden, aus welchen Gründen die Stadt Jülich das gewünschte Tagungshotel nicht auf diesem Alternativgrundstück (oder einem der anderen freien Grundstücke der Stadt, z.B. dem Brainergy-Park) errichten lässt.</p>	<p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>b) Die Stadt begründet -die Argumentation des Investors übernehmend- das geplante Bauvorhaben auch mit der Notwendigkeit, den Einzelhandel in der Jülicher Innenstadt durch einen großflächigen Vollversorger zu stärken, um Kaufkraftabflüsse ins Umland zu vermeiden.</p>		
<p>(1) Wenn man in die jetzt vorgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Februar 2023 sieht, erhellt sich, was mit „Vollversorger“ gemeint ist: nicht nur ein großer Lebensmittelsupermarkt (mit 3.200 qm), sondern auch weitere Nutzflächen für ein Cafe/Bistro mit Backwarenverkauf sowie für Shops und Dienstleister (mit insgesamt mindestens 750 qm). Auch diese Nebengeschäfte werden unzweifelhaft Teilen des bestehenden innerstädtischen Einzelhandels Konkurrenz machen (u.a. den ohnehin schon zahlreichen Bäckereien auf der Kölnstraße) und zu weiteren Schließungen führen. Die BBE hält diese Marktverschiebung -wenig überraschend- für vertretbar, letztlich ist das aber eine stadtpolitische Entscheidung, ob erhebliche Leerstände in der Innenstadt gewünscht sind.</p>	<p>Die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden laut den Aussagen des o.g. Gutachtens aufgrund vergleichsweise geringen Umsatzbindung von 1-3 Mio. Euro pro Jahr zu keiner erheblichen Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die Konzessionäre der Angebotsabrundungen und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>(2) Schwerpunkt der Analyse der BBE ist die Darlegung, dass und in welchem Umfang vor allem die Jülicher zukünftig im Schwan-Quartier einkaufen würden, anstatt zu einem der anderen Vollversorger in der Stadt oder in der näheren Umgebung von Jülich zu fahren. Dabei wird aber verkannt, dass die Attraktivität</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>mancher anderweitiger Vollversorger auch daher herrührt, dass dort noch weitere große Geschäfte sind, in denen man dann ohne zusätzlichen Aufwand ebenfalls einkaufen kann. Das betrifft zwar weniger die Stadt Jülich, aber umso mehr Teile des Umlandes, wie insbesondere die „Fachmarkt-agglomeration“ (vgl. 5. 20) in Niederzier mit dem Sondergebiet Rurbenden.</p>	<p>befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Dies hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallellaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p>	
<p>(3) In einem zentralen Punkt geht die Auswirkungsanalyse von einer bestenfalls fragwürdigen, wahrscheinlich sogar unzutreffenden Annahme aus. Zur Attraktivität von Vollversorgern gehört unstreitig die gute und unkomplizierte Erreichbarkeit mit dem Pkw (nebst Parken). Wie wir unten näher darlegen werden, ist die Fahr- und Parksituation im Bereich der Dr.-Weyer-Straße/Bahnhofstraße/Große Kurstraße schon jetzt vielfach sehr unbefriedigend. Selbst wenn es dem Investor gelingen sollte, was derzeit nicht zu erwarten ist, das für den Bau des Kreisverkehrs benötigte „Fremdgrundstück“ zu erwerben, wird sich die Fahr- und Parksituation nicht grundlegend positiv ändern. Vielfach wird es zu einem Verkehrschaos kommen, weil zu viele Fahrzeuge in einem zu engen Verkehrsraum</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>unterwegs sein würden. Das würde viele potenzielle Einkäufer abschrecken.</p> <p>(4) Hinzu kommt, dass sich am Walramplatz ein zweiter (besser: erster) Vollversorger in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt niederlassen wird, und zwar zeitlich vor dem Vollversorger im geplanten Schwan-Quartier. Wir bezweifeln -wie viele andere in Jülich auch- die Notwendigkeit eines weiteren Vollversorgers im geplanten Schwan-Quartier. Die BBE hat zwar in ihren Berechnungen zum Schwan-Quartier den Vollversorger auf dem Walramplatz berücksichtigt. Tatsache ist aber, dass zwei Vollversorger das betriebswirtschaftliche Risiko der Unrentabilität erhöhen, und damit die Gefahr besteht, dass über kurz oder lang eines der beiden Unternehmen „in die Knie“ geht. Hier stellen sich Fragen, deren Beantwortung durch die Stadt Jülich bekannt gemacht werden muss: Wie hat sich die Stadt Jülich davon überzeugt, dass die betriebswirtschaftlichen Kalkulationen der beiden Vollversorger zutreffen? Wie hat die Stadt sichergestellt, dass wegen der Konkurrenzsituation nicht einer der beiden Vollversorgen entweder gar nicht den Betrieb aufnimmt oder ihn nach nur wenigen Jahren wieder einstellt? Gleich ob es das Schwan-Quartier oder den Walramplatz betrifft: Ein solche Szenario darf nicht eintreten! Die Stadt muss sich schon jetzt mit diesen Kalkulationen auseinandersetzen, und zwar im Zweifel mit Hilfe eines unabhängigen Sachverständigen. Hier können wir nur das wiederholen, was wir oben geschrieben haben: Es ist offensichtlich, dass uns ein 6-geschossiger Bau in unmittelbarer Nähe unserer westlichen Grundstücksgrenze nicht zugemutet werden kann, wenn die Begründung der Stadt, warum sie genau dieses Bauvorhaben umgesetzt haben möchte, nicht auf Dauer tragfähig ist.</p> <p>Sollte aber die Gefahr bestehen, dass der vom Investor ins Auge gefasste Vollversorger wegen der Konkurrenz wieder abspringt oder sein Geschäft nach einigen Jahren wieder schließen wird, wird auch die gesamte Kalkulation des Investors in Frage gestellt. Dessen Kalkulation muss die Stadt Jülich ebenfalls kritisch hinterfragen (dazu näher unten).</p> <p>Zudem: Will die Stadt durch dann zwei neue Vollversorger dem Wochenmarkt den Garaus machen? Wie sieht hier das Konzept der Stadt aus?</p> <p>c) Die Stadt Jülich begründet die Notwendigkeit des Bauvorhabens auch damit, dass im Bereich altersgerechter Wohnimmobilien</p>	<p>s.o. Unter diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Vollversorger am Standort langfristig betrieben werden kann. Es wird angestrebt, mit dem Marktbetreiber einen Mietvertrag über mindestens 15 Jahre abzuschließen. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort sich langfristig etablieren wird. Das wirtschaftliche Risiko der Planung wird durch die Projektgesellschaft getragen. Sie ist nicht verpflichtet ihre Projektkalkulationen offen zu legen. Die Stadt Jülich hat sich aufgrund der jahrzehntelangen Expertise der Institutionen, die die Projektgesellschaften bilden, darüber vergewissert, dass sie bereit und in der Lage sind, die Planung durchzuführen.</p> <p>Da die Planung zu einer Belebung der Innenstadt beiträgt, wird auch der Wochenmarkt gestärkt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>angesichts des demographischen Wandels eine „erhebliche Nachfrage“ bestünde, die auch zur Belebung der Innenstadt beitragen soll. Diese Aussage ist bislang nicht ausreichend und überzeugend dargelegt, geschweige denn belegt. Unstreitig ist nur der angesprochene demografische Wandel.</p> <p>(1) Schon die Altersentwicklung der in Jülich wohnenden (und dort im Alter auch bleibenden) Bevölkerung ist bislang nicht überzeugend begründet. Ein demografisches Gutachten ist uns nicht bekannt.</p> <p>(2) Zudem ist bislang nicht begründet, dass der Bedarf besteht, in ca. fünf bis sechs Jahren (bei angenommener Bauzeit von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans) weitere Wohnungen für Senioren zu bauen. Hierzu müsste die Stadt detailliert darlegen, dass die vorhandenen und in absehbarer Zeit gebauten Wohnungen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Derzeit hat man als Bürger von Jülich jedenfalls den Eindruck, dass vielerorts Wohnungen für Senioren gebaut werden (sollen). Hier müssen der Bestand und die verschiedenen Planungen der Stadt -für den Bürger erkennbar- aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Gegen den Bedarf an einer weiteren Wohnanlage für Senioren spricht die Historie, wie es zu dem hiesigen Bauplanungsverfahren gekommen ist. Der Investor ist mit dem nun vorliegenden Konzept an die Stadt herantreten. Die Stadt war -soweit uns bekannt ist- schon seit längerem auf der Suche nach einem Investor für ein Hotel mit Tagungsmöglichkeiten, ggf. auch nur im Rahmen einer Kernsanierung des vorhandenen Kaiserhofes, nicht aber auf der Suche nach einem Investor für eine weitere innerstädtische Wohnanlage für Senioren. Die -angeblich zwingende- Verbindung des Hotels mit einer Seniorenresidenz hat allein der Investor hergestellt.</p> <p>3) Hinzu kommt: Die geplante exklusive Seniorenresidenz mit ihrer Anbindung an das Dorint-Hotel dürfte vorrangig auf vermögende Senioren zugeschnitten sein. Diese eingeschränkte Zielgruppe müsste dann bei der Bedarfsprüfung ausdrücklich berücksichtigt werden. Dabei müsste sich auch die Frage aufdrängen, ob ein solches Klientel ihren Alterswohnsitz gerade in unmittelbarer Nähe einer der in Jülich am meisten befahrenen Straßen (Bahnhofstraße) nehmen möchte. Die erwarteten Dezibel-Werte mögen sie dem verkehrsrechtlichen Gutachten entnehmen.</p>	<p>Es entspricht dem allgemeinen Trend, dass die Gesellschaft deutlich altert. Dies kann nicht ernsthaft bestritten werden.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Der Einwander stellt Mutmaßungen an, die nicht Gegenstand der Abwägung sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Der Investor zeigt auch hier viel Fantasie, wenn er in der Begründung des Vorentwurfs schreibt: „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.“ Angesichts des dann unmittelbar vor der Seniorenresidenz liegenden großen Kreisverkehrs auf einer als Durchfahrt für den überörtlichen Verkehr genutzten Straße ist diese Umschreibung offensichtlich haltlos.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>d) Die angebliche Notwendigkeit des geplanten Bauvorhabens in seiner konkreten Zusammensetzung der Nutzungen und seiner Größe -insbesondere bezüglich der 6-geschossigen Seniorenresidenz- hängt wesentlich von der Richtigkeit der betriebswirtschaftlichen Kalkulation des Investors ab. Er behauptet im Ergebnis, die Seniorenresidenz müsste so groß gebaut werden, damit das Dorint-Hotel wirtschaftlich arbeiten könnte. Dieses Junktim ist bei der öffentlichen Vorstellung des Planentwurfes in der Sitzung des Planungsausschuss am 09.02.2023 sehr deutlich geworden und wurde im Planungsausschuss auch diskutiert. Auffällig ist, dass in den jetzt vorgelegten Unterlagen dazu nichts steht. Damit ist das „Abwägungsmaterial“ i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB evident unvollständig.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>(1) Um keinen Abwägungsfehler zu begehen, ist die Stadt Jülich verpflichtet, die diesem Junktim zugrunde liegende betriebswirtschaftliche Kalkulation kritisch zu hinterfragen. Nach unserer Auffassung muss sie angesichts der immensen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Stadt Jülich (und die unmittelbaren Nachbarn) einen unabhängigen Sachverständigen (und nicht etwa den Verband der Hotelbetreiber) damit beauftragen. Uns sind aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte Fälle bekannt, in denen die Kommunen solche betriebswirtschaftlichen Gutachten eingeholt hatten, die von den Gerichten dann auch rechtlich bewertet wurden. Zur Wahrung des Gebotes der öffentlichen Bekanntgabe müsste hier ein solches Gutachten dann auch ausgelegt werden.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>(2) In diesem Zusammenhang drängen sich uns Fragen auf, für die wir derzeit keine Antwort haben: In der Vorstellung des Vorentwurfs am 09.02.2023 versicherte der Vertreter des Investors, dass das Dorint-Hotel dem -derzeit</p>	<p>Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich informelle Absprachen der beiden Betreiber getroffen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>noch im Bau befindlichen- Restaurant „Schwan“ keine Konkurrenz machen werde. Im Gegenteil: Vielmehr sollten die Gäste des Dorint-Hotels mittags und abends möglichst in dem gegenüberliegenden Restaurant essen gehen. So haben wir diese Äußerungen des Investors jedenfalls in Erinnerung. Schon damals waren wir aus mehreren Gründen sehr verwundert:</p> <p>Warum verzichtet das Dorint-Hotel auf solche guten Einnahmen? Verweisen alle Dorint-Hotels auf die Möglichkeiten des auswärtigen Essengehens, ist das also Teil ihres Geschäftskonzeptes? Wenn das nicht der Fall ist: Warum soll das so in Jülich gemacht werden? Würde die angebliche Notwendigkeit, die Seniorenresidenz so groß bauen zu müssen, in Frage gestellt, wenn das Dorint-Hotel stattdessen seinen Gästen auch hochwertige Mittag- und Abendessen anbieten würde? Wie stellt das Dorint-Hotel sicher, dass Menge und Qualität des Essens in dem Restaurant den gehobenen Ansprüchen der Gäste des Dorint-Hotels genügen? Wie stellt es zudem sicher, dass die Angebote des Restaurants auch in fünf oder zehn Jahren bestehen? Schließlich: Wieso hat der Vertreter des Investors von sich aus -ohne diesbezüglich gefragt zu werden- auf die Möglichkeit des Essengehens in dem Restaurant „Schwan“ hingewiesen, obwohl die Interessen des Betreibers dieses Restaurants, möglichst keinen Wettbewerber in der Nähe zu haben, planungsrechtlich unbeachtlich sind? Mithin drängt sich uns die Frage auf, ob und ggf. welche Absprachen zwischen dem Investor und dem Inhaber des Restaurants „Schwan“ bestehen oder angedacht sind, ggf. sogar unter Beteiligung der Stadt.</p>	<p>werden, die eine „gute Nachbarschaft“ gewährleisten.</p> <p>Der Einwander stellt Mutmaßungen an, die nicht Gegenstand der Abwägung sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3) Wir gehen davon aus, dass sich auch diese Fragen noch im laufenden Verfahren klären lassen (und wir uns nicht überlegen müssen, ob wir insoweit einen Anspruch auf Offenlegung nach dem IFG NRW haben). Denn wir sind davon überzeugt, dass die Stadt Jülich alle abwägungsrelevanten Umstände berücksichtigen möchte. Nach unserer Wahrnehmung scheint ihr aber nicht bewusst zu sein, welche Faktoren hier noch zu dem „Abwägungsmaterial“ i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB gehören. Unser Anliegen ist insoweit, darauf hinzuweisen, dass die Stadt Jülich unserer Meinung nach verpflichtet ist, die gesamte Kalkulation des Investors kritisch zu hinterfragen. Hält die Kalkulation dieser Prüfung nicht stand, darf das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden. Diese umfassende Prüfungspflicht ist u.a. Folge der Vorhabenbezogenheit des geplanten Bebauungsplans.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>(4)</p>		

<p>Nur nach einer solchen Prüfung darf die Stadt den Vertrag nach § 12 BauGB mit dem Investor schließen, der zur gegebenen Zeit dann ebenfalls offengelegt werden muss. Dort müsste nach unserem Verständnis rechtssicher festgehalten werden, welche konkreten Pflichten der Investor hat, damit die Planungsziele der Stadt auch tatsächlich verwirklicht werden können.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Jülich und dem neuen Grundstückseigentümer umfasst das laufende Geschäft der Verwaltung und wird daher nicht öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. Bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung sind auch die privaten Belange einzubeziehen. Das gilt hier -wie oben ausgeführt ist- in verstärktem Maß für die unmittelbaren Nachbarn des geplanten Bauvorhabens. Wir sehen nach dem Stand der derzeitigen Planung bei der gebotenen Gesamtabwägung aller Umstände des Einzelfalls das Gebot der Rücksichtnahme verletzt:</p>	<p>Nordöstlich des Plangebietes zwischen der bestehenden Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Garagenbereiche und der Dr.- Weyer- Straße liegen Parkplätze und Grünflächen. Dort grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohnbebauung. In Reaktion auf die Anregungen der dortigen Nachbarn wurde der Baukörper der Pflegeeinrichtung im überarbeiteten Entwurf im Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>a) Wir haben Zweifel, ob der Stadt Jülich bewusst ist, welche erdrückende Wirkung das geplante Bauvorhaben auf unser Grundstück (und auf das einiger unserer Nachbarn auf der Dr.-Weyer-Straße) haben würde. Die Monumentalität und Wuchtigkeit gerade der geplanten Seniorenresidenz schreckt einen Betrachter schon beim Ansehen der bisherigen Zeichnungen ab, und diese zeigen das Bauvorhaben nur aus einer großen Entfernung jenseits des Schwanenteichs aus einer Vogelperspektive. (Vermutlich sind wir nicht die einzigen Bürger Jülichs, die sich über die Mächtigkeit des Restaurants „Schwan“ wundern, wirkt der Bau auf den schönen Planungszeichnungen doch viel kleiner.)</p>	<p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen. Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Nach der Rechtsprechung gilt: Im Hinblick auf eine möglicherweise erdrückende Wirkung liegt eine Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme vor, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen -derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Ein Bauwerk ist einem Nachbarn jedenfalls dann nicht mehr zumutbar, wenn es mit seinem Übermaß an Höhe und Volumen auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist und zudem nur einen unangemessen geringen Abstand zum Wohnhaus des Nachbarn einhält.</p> <p>Würde die 6-geschossige Seniorenresidenz gebaut werden, würde sich nämlich nur wenige Meter (nämlich in der Breite der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage) hinter unserem Grundstück eine schätzungsweise 50 Meter lange „Wand“ mit sehr vielen Fenstern und ggf. Balkonen in einer Höhe von mindestens 18 bis 20 Metern auftürmen, an der wir -von keiner Stelle unseres Hausgrundstücks- nach rechts oder links in Richtung Westen vorbeischaun könnten. Denn unser Grundstück würde ziemlich genau in der Mitte dieses Bauklotzes liegen.</p> <p>Uns fehlen leider die technischen Möglichkeiten, diese erdrückende Wirkung zeichnerisch darzustellen. Zudem liegen noch keine maßstabgetreuen Bauzeichnungen vor. Allerdings kennen wir die „Macht der Bilder“. Die Zeichnungen der Architekten (erst recht die eines Investors) zeigen anfangs nur die schönen -manchmal auch geschönten- positiven (Schau-)Seiten eines vorgestellten Bauvorhabens. Zur gewissenhaften Abwägung der Interessen aller Beteiligten durch eine Kommune gehört aber auch eine grafische Darstellung der negativen Auswirkungen eines geplanten Bauvorhabens. Insoweit bitten wir hiermit die Stadt ausdrücklich darum, eine solche bildhafte Darstellung der rückwärtigen Seite des Bauvorhabens zu fertigen, und zwar aus Sicht der unmittelbaren Nachbarn und maßstabgetreu. Bei der Bestimmung der maßgeblichen Perspektive ist nach der Rechtsprechung nämlich auf den Blick der unmittelbaren Nachbarn abzustellen, den diese bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens hätten, wenn sie ebenerdig an verschiedenen Stellen ihres Hausgrundstücks stehen würden, und zwar auf solchen Grundstücksteilen, die planungs- und</p>	<p>Für die Rückseite des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls eine Visualisierung erarbeitet. Diese wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ebenfalls veröffentlicht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>bauordnungsrechtlich zum Wohngrundstück gehören.</p> <p>Nur zur Abrundung: Die Versuche des Architekten des Investors bei der Vorstellung des Entwurfes am 09.02.2023, die Wuchtigkeit der Seniorenresidenz dadurch kleinzureden, dass er darauf hinwies, der Baukörper würde doch -von der Bahnhofstraße aus gesehen- „zurückspringen“, sind offensichtlich abwegig, da die Seniorenresidenz nur wenige Meter Platz hat, um „zurückzuspringen“, Zudem macht es offensichtlich, dass der Architekt nur den Blick von vorne auf das Objekt hat, nicht aber von hinten, also nicht die Sicht der Anwohner der Dr.-Weyer-Straße in seine Bewertung einbezogen hat.</p> <p>b) Bei der Einbeziehung privater Belange kommt es auch auf die Vorbelastung des eigenen Grundstücks an, also auf die Frage, ob die Nachbarn mit einer solchen Bebauung rechnen mussten (und es daher jetzt dulden müssen). Uns war immer bewusst, dass die Grünflächen der Sparkasse nebst Parkplatz irgendwann -allerdings nur teilweise- bebaut werden könnten. Dabei haben wir aber vor allem an die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern gedacht, vielleicht noch an ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude. Denn nur solche Bauvorhaben würden der umgebenden Bebauung entsprechen. Nur mit einer solchen Bebauung mussten wir rechnen, zumal wir davon ausgehen durften, dass der Erhalt der dortigen Bäume ein städtebauliches Ziel sei.</p> <p>In jedem bauplanungsrechtlichen Kontext stellt sich die Frage, ob ein Bauvorhaben zur bisherigen Bebauung der näheren Umgebung passen würde, sich dort also einfügen würde oder eben ein Fremdkörper wäre. Trotz des weiten Beurteilungsspielraums und des Ermessens der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit gilt das auch für die (erstmalige) Erstellung eines Bebauungsplans. Auch die Planungshoheit hat ihre rechtlichen Grenzen. Wir haben keinen Zweifel, dass zumindest die 6-geschossige Seniorenresidenz derart offensichtlich ein solcher Fremdkörper wäre, den wir als unmittelbar betroffene Nachbarn in dieser Mächtigkeit und Wuchtigkeit nur wenige Meter von unserer Grundstücksgrenze nicht akzeptieren müssten, weil wir mit einem solchen gewaltigen Bauklotz (Größe) unmittelbar hinter unserem Garten (Nähe) niemals rechnen mussten.</p> <p>Dabei ist maßgeblich, welchen Bereich man als „nähere Umgebung“ betrachtet. Rechtlich unhaltbar ist der von dem Vorsitzenden des Planungsausschusses am 09.02.2023</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	-------------	---

geäußerte Hinweis, es gebe auf der Großen Rurstraße durchaus 6-geschossige Häuser. Damit bezog er sich auf weiter entfernte Hausgrundstücke auf der Großen Rurstraße. Aber auch die Planungsskizze, in der der Umfang des beplanten Bereichs rot umrandet und grau hinterlegt ist, halten wir für zumindest irreführend. Denn die Einbeziehung des Sparkassengebäudes und vielleicht auch des Kaiserhofes in den Planbereich suggeriert die Möglichkeit, bei der Prüfung des Sich-Einfügens in die umgebende Bebauung auch auf die dortigen Gebäude an der Großen Rurstraße abstellen zu können. Das ist aber nicht richtig. Zutreffend ist vielmehr eine Sicht auf die Bebauung jenseits der -mitten durch den beplanten Bereich laufenden- Zuwegung von der Bahnhofstraße zu einigen Grundstücken auf der Dr.-Weyer-Straße (Parzelle 154). Diese Zufahrt trennt das Gebiet des geplanten Bebauungsplans in eine westliche und eine östliche Hälfte. Bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der östlich gelegenen Seniorenresidenz ist daher ausschließlich auf den östlichen Teil des Plangebietes abzustellen.

Nimmt man diese Sichtweise ein, erhellt sich auf den ersten Blick, dass sich die Seniorenresidenz wie ein riesiger, überdimensionierter Riegel in ein ausschließlich oder zumindest ganz überwiegend durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägtes Gebiet schieben würde. Denn sowohl die Dr.-Weyer-Straße (beide Seiten) als auch die Bahnhofstraße nebst der dahinter liegenden Kartäuserstraße sind in dem hier maßgeblichen Bereich mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut. So heißt es in der Begründung des Vorentwurfs zutreffend: „Entlang der Bahnhofstraße sowie der Dr.-Weyer-Straße sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach im Bestand vorhanden.“

Zumindest die geplante Seniorenresidenz stellt mithin im Hinblick auf ihre äußere Gestaltung, ihre Dimensionierung, ihr Erscheinungsbild und ihren Standort einen Fremdkörper dar. Viele Bürger wollen nach wie vor nicht glauben, dass die Stadt Jülich den Bau eines solchen überdimensionierten, gänzlich aus seiner Umgebungsbebauung herausfallenden Bauklotzes zentral in Jülich, direkt gegenüber dem Schwanenteich ernsthaft in Erwägung zieht; das gilt umso mehr, als Zweck eines Bebauungsplans sein sollte, „bodenrechtliche Spannungen“ zu beheben, nicht sie zu schaffen. Die Bürger mögen sich mit politischen Mitteln dagegen wehren. Als unmittelbare, qualifiziert und

<p>individualisiert betroffene Nachbarn haben wir (wie andere Anwohner der Dr.-Weyer-Straße) allerdings auch die Möglichkeit, uns notfalls rechtlich dagegen zu wehren.</p> <p>Der Förderverein Festung Zitadelle Jülich e.V. hat in seinem Schreiben an die Fraktionen des Rates der Stadt Jülich vom 05.02.2023 sehr anschaulich und eindringlich beschrieben, aus welchen -nicht nur historischen- Gründen das geplante Bauvorhaben „aus Raum und Zeit gefallen“ ist. Dem können wir uns nur anschließen. Das klobige Bauvorhaben passt schon generell nicht zu Jülich, und schon gar nicht an der jetzt geplanten Stelle mit dieser Umgebungsbebauung und in unmittelbarer Nähe des Schwanenteichs.</p> <p>c) Bei der Abwägung der privaten Belange sind sämtliche Immissionen des geplanten Bauvorhabens zu berücksichtigen. Wir wissen, dass bei Einhaltung der fachrechtlich geforderten Grenz- oder Richtwerte (z.B. nach TA Lärm oder TA Luft) ein weitergehender Nachbarnschutz normalerweise nicht gewährt wird. Das gilt allerdings bei unmittelbar betroffenen Nachbarn nur in der Regel. Hier liegt aber -spätestens in der Zusammenschau mit allen anderen hier vorgetragenen Einwendungen- ein solcher Ausnahmefall vor. Auch für solche einzelfallbezogenen Ausnahmefälle gibt es in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zahlreiche Beispiele. Dabei gilt: Je mehr der tatsächliche Wert sich dem Grenz- oder Richtwert nähert, desto geringere Bedeutung hat der Verweis auf die Einhaltung dieses Grenz- oder Richtwertes.</p> <p>(1) Der „Umweltbericht“ des Dipl.-Ing. Ginster vom März 2023 ist als Grundlage für eine Abwägung der Stadt Jülich untauglich. Die Einwirkungen des Bauvorhabens auf die unmittelbaren Nachbarn sind nicht geprüft. Dort, wo es für die unmittelbaren Nachbarn interessant wird, wird entweder auf das weitere Planverfahren -so beim „Schutzgut Klima“ (S. 11)- oder auf ein anderes Gutachten verwiesen -so beim „Schutzgut Mensch“ unter Verweis auf ein Lärmgutachten (S. 12). Wir schließen aus, dass sich die Stadt Jülich mit einem derart dürftigen „Umweltbericht“ in die -hier komplexe- bau- planungsrechtliche Abwägung begeben wird.</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>(2) Beim -ggf. durch Auflagen zu mindernde - Lärm sind einerseits der Betriebslärm (u.a. auf dem Anlieferhof, verursacht durch das Auf- und Abladen der Lkw; auf der Dachterrasse, verursacht durch dortige Veranstaltungen; durch die Tiefgarage, verursacht durch die Lüftungsschächte in unmittelbarer Grenznähe) und andererseits der Verkehrslärm (u.a. durch das Befahren des Anlieferhofes mit Lkws und der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage mit Pkws und Motorräder nebst Parkvorgängen) in die Abwägung einzubeziehen. Auch der erhöhte Straßenverkehr auf dem geplanten Kreisverkehr dürfte sich auf unser Grundstück negativ auswirken.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 07.03.2023 behandelt bzw. benennt bei der Ermittlung der -nach der TA Lärm zu beurteilenden- Geräusche der geplanten Anlage (Gewerbelärm) zwar die meisten der in Frage kommenden Geräuschquellen. Dennoch weist die Untersuchung einige Mängel auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angreifbar ist schon, dass der TÜV bezüglich der Tiefgaragenzufahrt von 217 Fahrzeugen (tagsüber) bzw. 10 Fahrzeugen (nachts) je Stunde ausgeht (vgl. S. 21). Da Grundlage für diese Schätzung die Verkehrsuntersuchung der BSV ist (vgl. S. 27), schlägt die Kritik an der Untersuchung der BSV (s.u.) unmittelbar auf die Schätzungsgrundlage des TÜV durch. Hinzu kommt: Aus den von der BSV genannten Zahlen können wir die vom TÜV genannten 217 bzw. 10 Fahrzeuge je Stunde ohne nähere Erläuterung nicht ableiten. • Der TÜV berücksichtigt bei Erfassung der Emissionen und Berechnung der Immissionen der Gastronomie nicht den deutlich erhöhten Lärm einer Feier (vor allem das Abspielen von lauter Musik und den Tanzlärm, z.B. bei der Feier einer Hochzeit). Als Verursacher des erwarteten Lärms geht er nur von „sprechenden Personen“ aus (vgl. S. 22), die zudem meist sitzen werden (vgl. S. 23). Beide Annahmen treffen bei solchen Feiern nicht zu. Zudem ist spätestens bei Feiern die Annahme des TÜVs unzutreffend, dass es nachts (nach 22.00 Uhr) zu einer Halbierung des Lärmpegels kommen würde (vgl. S. 23: „50% Belegung nach 22:00 Uhr“). Die Gäste gehen nicht schon um 22.00 Uhr nach Hause. Solche Feiern werden vielmehr erfahrungsgemäß im Laufe des Abends immer lauter, und das deutlich über 22.00 Uhr hinaus. Daher ist zu bemängeln, dass der TÜV bei der Ermittlung der Beurteilungspegel keine 	<p>Die Emissionsorte (Tiefgaragenzufahrt, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Für das Lärmgutachten wurden die Verkehrszahlen nach der RLS- 19 noch einmal aufbereitet, um sie im Lärmgutachten verwenden zu können.</p> <p>Detaillierte Angaben zu Größe und Nutzungszeit der Dachterrasse liegen noch nicht vor. Daher geht das Lärmgutachten davon aus, dass keine Beschallung auf der Dachterrasse stattfindet und diese bei Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes nicht nach 22:00 Uhr genutzt wird. Grundsätzlich geht das Lärmgutachten von einer Bewirtung auf der Dachterrasse nur bis 22:00 Uhr aus. Dies wird durch den Hotelbetreiber gewährleistet. Ansonsten würde dies eine Ordnungswidrigkeit darstellen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Zuschläge für Informationshaltigkeit (vgl. S. 24: u.a. bei „deutlich hörbaren Musikwiedergaben“) und Tonhaltigkeit (vgl. S. 25) ansetzt. Zudem müsste durch einen weiteren Zuschlag berücksichtigt werden, dass ein solcher Lärm zur Nachtzeit eine „größere Lästigkeit“ hat, die bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ebenfalls einen Zuschlag rechtfertigt (vgl. S. 41); den Nachbarn ist es jedenfalls nicht zumutbar, nachts die Fenster zu schließen (vgl. S. 16: „Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster“).</p> <p>Zudem stellt sich hier generell die Frage: Woher nimmt der TÜV die Anzahl „von bis zu 100 Personen“ für den Bereich der Außengastronomie (vgl. S. 23)?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die „Technische Anlagen Lüftung Klima“ wird zwar in der Tabelle zu den Geräuschquellen genannt (vgl. S. 23), ebenso in den Tabellen zu den Mittelungspegeln (vgl. S. 44), aber im Text nicht mit einem Wort begründet. Daher stellt sich hier auch die Frage: Woher weiß der TÜV an welchen Stellen des Bauvorhabens die Lüftungsanlagen sein werden? Hier dürfte es doch darauf ankommen, wo welche Lüftungsanlagen eingebaut werden. Ein großer Lüftungsschacht (etwa der Tiefgarage) unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze wäre bei der Abwägung unzweifelhaft zu berücksichtigen. Zudem: Bezieht sich die Aussage auf S. 17 zu den geforderten zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auf solche Lüftungsanlagen? • Den Fahrzeugverkehr der Seniorenresidenz und des Hotels erwähnt der TÜV nicht. Insoweit ist unklar, ob und ggf. wo auf dem Plangebiet dieser Verkehr abgewickelt werden würde. • Unser Grundstück würde nur wenige Meter von der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegen. Die in der Untersuchung des TÜV berechnete Pegelspitze von 90 dB(A) wegen der beschleunigten Anfahrten würde also gerade uns besonders treffen. Das muss spätestens bei der erforderlichen Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Wir haben aber schon erhebliche Zweifel, ob man bei angenommenen 217 Fahrzeugen je Stunde (im Durchschnitt!) überhaupt noch von (vereinzelt und kurzzeitigen) „Geräuschspitzen“ reden kann. Die unmittelbaren Nachbarn würden diese Beschleunigungs- und Abbremsvorgänge 	<p>Die Anzahl von 100 Personen wurde aufgrund der Größe der Dachterrasse und der daraus resultierenden möglichen Anzahl an Tischen abgeschätzt.</p> <p>Zu den Lüftungstechnischen Anlagen liegt noch keine detaillierte Planung vor. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahren nachgeholt und gutachterlich bewertet. Dabei wird dann auch sichergestellt, dass die Anlagen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führen.</p> <p>Diese Verkehre wurden im Lärmmodell des TÜV berücksichtigt. Die Zufahrt zur Anlieferung der Pflegeeinrichtung und des Hotels erfolgt aus Richtung des neuen Kreisverkehrsplatzes. Die Abfahrt des Anlieferverkehrs erfolgt über die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße.</p> <p>Die Pegelspitzen sind im Beurteilungspegel berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Pegelspitzen separat mit den zulässigen Werten für Einzelwerte verglichen und beurteilt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>der Pkws oftmals zu Recht als „Dauerlärm“ empfinden. Auch bei stark frequentierten Ampelanlagen dürften das Bremsen und Anfahren der Fahrzeuge nicht nur als Geräuschspitzen bewertet werden; nichts anderes müsste dann aber für die Zufahrt einer stark frequentierten Tiefgarage eines großen Vollversorgers gelten. Zudem: Uns ist nicht klar geworden, ob diese Geräuschspitzen bei der Berechnung der Mittelungs- und Beurteilungspegel berücksichtigt sind. Die Tabelle 2 jedenfalls trennt zwischen dem Beurteilungspegel und den Geräuschspitzen (vgl. S. 12). Den Schwerpunkt der erwarteten Belastungen durch Lärmimmissionen sehen wir derzeit bei uns selbst vor allem in dem Betrieb der Anlage, weniger in den durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen verursachten Geräuschen (Verkehrslärm). Das wird aber bei anderen Nachbarn auf der Dr.-Weyer-Straße und Bahnhofstraße anders sein. Dennoch sollte auch bei uns der dann zunehmende Straßenverkehr in dem geplanten Kreisverkehr berücksichtigt werden. Insoweit behalten wir uns vor, zu den S. 26 ff. der Untersuchung des TÜV in Laufe des Verfahrens noch Stellung zu nehmen. Auf zwei Punkte möchten wir jedoch bereits jetzt eingehen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Hier gilt zunächst auch das, was wir oben bei der Zufahrt zur Tiefgarage gesagt haben: Da auch hier Grundlage für die Schätzungen des TÜV die Verkehrsuntersuchung der BSV ist (vgl. S. 27), schlägt die Kritik an der Untersuchung der BSV unmittelbar auf die Schätzungsgrundlage des TÜV durch. Nur geringfügige Änderungen bei den Verkehrszahlen hätten einen „vergleichsweise schwachen Einfluss“ auf die Aussagekraft der TÜV-Untersuchung (vgl. S. 32). 	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Wieso geht der TÜV auf S. 27 davon aus, dass „in den relevanten Streckenabschnitten“ eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h Stunde bestünde? Das ist im Kontext der Untersuchung (Ermittlung der tatsächlichen Lärmimmissionen) schon für die Dr.-Weyer-Straße sehr fraglich, weil sich nur wenige Verkehrsteilnehmer an diese Beschränkung halten. Auf jeden Fall unzutreffend ist es bei der Großen Rurstraße. Dort waren im Regelbetrieb bislang 50 km/h erlaubt. 	<p>Das Lärmgutachten wurde insoweit überarbeitet, dass auf den relevanten Straßen, wo Tempo 50 angeordnet ist, dies auch dem Lärmgutachten zugrunde gelegt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3) Ein wesentliches Abwägungskriterium ist auch, wie sich das geplante Bauvorhaben auf die Luftzufuhr der umgebenden Grundstücke auswirken wird. Die Auswirkungen auf die zukünftige Luftzirkulation lassen sich verlässlich nur durch ein unabhängiges Gutachten ermitteln. Der „Umweltbericht“ behandelt -wie oben geschildert- das „Schutzgut Klima“ nicht, sondern verweist auf das weitere Planverfahren. Damit ist es als „Abwägungsmaterial“ i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB unbrauchbar.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die bereits erläuterte Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Der Einfluss der Neubebauung wird dadurch gemildert, dass das Gebäude im Osten von seiner Höhe und seiner Länge vermindert wird. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>(4) Für die Ermittlung der Zumutbarkeit einer Beschattung gibt es keine fachrechtlichen Richtlinien und Grenzwerte. Dennoch spielt gerade diese Frage für uns erkennbar eine wesentliche Rolle und ist von der Stadt zur Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme in ihre Abwägung einzubeziehen. Während derzeit der -in Richtung Westen gelegene- Garten unseres Grundstücks von der Nachmittags- und Abendsonne beschienen wird, dürfte das bei Realisierung vor allem der 6-geschossigen Seniorenresidenz nicht mehr der Fall sein.</p> <p>Wir können im Detail allerdings nicht sicher abschätzen, in welchem Umfang unser Grundstück massiv verschattet sein würde. Insoweit bitten wir die Stadt ausdrücklich um die Erstellung einer Sonnenstand-Simulation, aus der ersichtlich ist, zu welchen Zeiten im gesamten Jahresverlauf zum einen derzeit unser Grundstück durch die vorhandene Bebauung auf dem Vorhabengrundstück beschattet wird und wie die Beschattung zu denselben Zeiten sein würde, wenn das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden würde. Uns sind aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte einige Fälle bekannt, in</p>	<p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Dies Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>denen die Kommunen solche Sonnenstands-Untersuchungen eingeholt hatten, die dann von den Gerichten bewertet wurden.</p> <p>Nach der Rechtsprechung gilt: Erst nach einer Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem zukünftigen Zustand der Besonnungsverhältnisse kann im Rahmen der Abwägung entschieden werden, ob die zu erwartende Verschattungswirkung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall hinzunehmen ist. Eine solche Abwägung der Stadt Jülich hat derzeit noch nicht stattgefunden. Auch ohne eine solche spezifizierte Sonnenstand-Simulation dürfte aber schon jetzt feststehen, dass die mit einer 6-geschossigen Seniorenresidenz einhergehende Verschattungswirkung zulasten unseres Grundstücks weit über das hinausgeht, was in bebauten Ortslagen üblich ist. Schon allein dieser vergleichende Umstand muss bei der Abwägung der Stadt eine Rolle spielen.</p> <p>Schlimmstenfalls könnte eine deutliche Verringerung der Dauer des Sonnenscheins sogar dazu führen, dass unsere -schon Mitte letzten Jahres über die Stadtwerke bestellte- Photovoltaikanlage unwirtschaftlich werden würde. Diese soll demnächst auf zwei Dachseiten unseres Hauses montiert werden, und zwar auf den beiden Dachseiten (Haupthaus und Anbau), die in Richtung des Gartens zeigen.</p> <p>(5) Derzeit noch unklar ist, ob eine großflächige künstliche Beleuchtung des Gebäudeinnern (z.B. der Treppenhäuser) oder der Außenanlage (z.B. der Tiefgarage, einschließlich der Zufahrt) auch von unserem Grundstück aus zu erkennen sein werden und eine weitere Beeinträchtigung darstellen werden. Auf jeden Fall ist bei der gebotenen Abwägung zu berücksichtigen, dass bei einem 6-geschossigen Wohngebäude mit einer Vielzahl von einzelnen Bewohnern aus einer Vielzahl von Fenstern regelmäßig künstliches Licht auf unser Grundstück scheinen würde, und das über eine Gesamtlänge des Gebäudes von 50 Metern und bei einem Grenzabstand von etwa 5 Metern. Solche für die hiesige Umgebung vollkommen außergewöhnlichen Lichtimmissionen tragen dazu bei, dass hier das Maß des Zumutbaren überschritten werden würde. Verschärft werden diese Immissionen noch durch die Lichtkegel der unmittelbar an der Grundstücksgrenze fahrenden Fahrzeuge.</p>	<p>Der Sichtschutz auf benachbarte Gebäude oder Beleuchtungen von Wohnungen etc. sind in der Regel keine Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Mit einer Einsichtnahme ist in der verdichteten Bebauung der Innenstadt jederzeit zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe. Blendeffekte treten – wenn überhaupt – nur kurzzeitig auf, sofern sich der Sonnenverlauf in einem Fenster spiegeln sollte. Blendende Fassaden sind nicht vorgesehen. Negative Effekte der Leistungsfähigkeit einer PV-Anlage, die Nachbarn in Zukunft auf ihren Gebäuden installieren möchten, werden nicht gesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>d) Keine Immission, aber bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens uns dennoch stark belasten würde, dass die Bewohner der Seniorenresidenz (und ggf. sogar die Benutzer der Dachterrasse der Außengastronomie) -im wahrsten Sinne des Wortes- „von oben herab“ auf unser gesamtes rückwärtiges Hausgrundstück blicken könnten. Einfamilienhäuser sind typischerweise mit ihren Fenstern und gläsernen Terrassen- und Balkontüren zum Garten hin „geöffnet“. So ist das auch bei uns. Hinzu kommt noch die Nutzung des Gartens selbst, die dann „unter Beobachtung“ stünde.</p> <p>Auch hier gilt, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht zwingend bedeutet, dass das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange der unmittelbaren Nachbarn gewahrt ist. Denn nach der Rechtsprechung gilt: Die Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie eben auch die Begrenzung der Einsichtsmöglichkeiten haben auch städtebaurechtliche Bedeutung, so dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften nicht die Regelungen des Städtebaurechts verdrängen können. Zu den Regeln des Städtebaurechts gehört auch das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber einem individualisierten Kreis von qualifiziert Betroffenen, vor allem also den unmittelbaren Nachbarn.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>e) Aus den bislang vorgelegten Unterlagen ergibt sich nicht, dass sich die Stadt mit der naheliegenden Gefahr einer Beschädigung unseres Hauses durch die Baugrube beschäftigt hat. Wegen der nur wenigen Meter zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrube drängen sich solche Prüfungen aber auf. Das gilt umso mehr, weil bekanntlich Teile von Jülich von Bergschäden betroffen sind. Ob unser Haus in der Nähe einer Verwerfungszone liegt und ob ausgeschlossen werden kann, dass eine derart große Baugrube (für ein 6-geschossiges Bauvorhaben mit Tiefgarage) Schäden an unserem Haus verursachen kann, wissen wir nicht. Insoweit bitten wir um die Bekanntgabe und ggf. Prüfung etwaiger bergrechtlicher Probleme. Nach dem Artikel in den Aachener Nachrichten bzw. der Aachener Zeitung vom 06.05.2013 mit der Überschrift Führung durch die „Bergschadens-Hauptstadt Jülich“ verläuft gerade in dem Stadtgebiet, das von dem geplanten Bauvorhaben betroffen wäre, eine Störungslinie, mögen die Bergbauschäden an den dortigen Gebäuden vielleicht auch weniger offensichtlich sein als an der Mauer der Zitadelle.</p>	<p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>könnten, wenn eine spätere Verkehrserhebung bei einer realistischen Verkehrssituation -also ohne die verkehrsrechtlichen Einschränkungen „im Umfeld der geplanten Maßnahme“- durchgeführt wird; dazu gehört dann vor allem (aber nicht nur) die Nutzung der Rurbrücke. Was aber bedeutet das wiederum für das hiesige Bauplanungsverfahren? Bis diese Verifizierung durch ein „Monitoring“ positiv abgeschlossen ist, darf die Stadt den Bebauungsplan nicht beschließen. Das Gutachten der BSV ist nämlich für eine zeitnahe Entscheidung der Stadt nicht brauchbar.</p> <p>(2) Hinzu kommt: Selbst die vom Gutachter (ohnehin nur) geschätzten 2.842 zusätzlichen Fahrzeuge je Werktag sind erheblich, vor allem, wenn man sich die Spitzenzeiten ansieht (vgl. S. 13 des Gutachtens).</p> <p>3) Wenn sich die Bahnschranken schließen, staut sich der Verkehr schon jetzt oftmals so weit in die Bahnhofstraße zurück, dass ein Abbiegen von der Dr.-Weyer-Straße auf die Bahnhofstraße nicht möglich ist, so dass sich der Stau auf der Dr.-Weyer-Straße fortsetzt. Eine angemessene Berücksichtigung der - häufigen und längeren- Schließung der Bahnschranken finden wir in dem Gutachten nicht. Das muss nachgeholt werden. Ohne Berücksichtigung des dadurch verursachten Rückstaus ist jedes verkehrstechnische Gutachten zur Umgebung des Plangebietes unvollständig.</p> <p>(4) Der geplante Kreisverkehr am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Str. (mit dem notwendigen Durchmesser von 35 Metern) scheitert bereits daran, dass ein „Fremdgrundstück“ in Anspruch genommen werden müsste. Mit einem Verkauf dieses Grundstücks dürfte nicht zu rechnen sein.</p> <p>Zudem fragen wir uns, wie die dortigen Anwohner der Bahnhofstraße in den Kreisverkehr fahren sollen. Und: Wo sollen die zahlreichen Fahrräder (Schulwege) fahren? Zudem: Wie wirken sich die insgesamt vier Zebrasteifen mit Überquerungshilfen auf den Verkehrsfluss aus? Die Stadt mag ein Einsehen haben und erkennen, dass ein solcher Kreisverkehr dort nicht hinpasst! Sollte man das Bauvorhaben mit diesem Kreisverkehr verwirklichen wollen, muss der gesamte Fahrverkehr (einschließlich der Parkmöglichkeiten) in diesem Stadtgebiet geändert werden.</p>	<p>Die Schränkenschließzeiten infolge der Fahrbewegungen der Rurbahn wurden im ergänzten Verkehrsgutachten berücksichtigt.</p> <p>Es ist ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, um eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre zu gewährleisten. Der Kreisverkehrsplatz wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW so umgeplant, dass ein Zugriff auf private Flächen nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofsstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer-Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Vor der alternativen Anbindung der Zu- und Ausfahrt zu der Tiefgarage unmittelbar von der Dr.-Weyer-Straße können wir aus leidvoller Erfahrung nur warnen. Das entspräche nämlich der jetzigen Situation auf dem Parkplatz der Sparkasse, allerdings mit dem negativen Unterschied, dass es jetzt zwei Zu- und Ausfahrten von diesem Parkplatz gibt (Dr.-Weyer-Straße und Bahnhofstraße), zukünftig gäbe es aber nur eine. Denn bereits jetzt versperrt ein von der Bahnhofstraße kommendes Fahrzeug, das am Anfang der Dr.-Weyer-Straße links auf den Parkplatz abbiegen will, den Verkehr. Das führt teilweise zu einem Rückstau auf der Bahnhofstraße und zu gefährlichen Beinahe- Unfällen, weil die von der Bahnhofstraße kommenden, nach rechts in die Dr.-Weyer- Straße fahrenden Fahrer nicht damit rechnen, dass unmittelbar nach dem Rechtseinbiegen auf die Dr.-Weyer-Straße ein abbiegewilliges Fahrzeug auf der Straße steht.</p>		
<p>5) Schon jetzt ist die Park- und Fahrsituation auf der Dr.-Weyer-Straße zu bestimmten Zeiten chaotisch. Eltern stehen mit ihren Fahrzeugen vor allem zum Ende der Schulzeiten des Mädchengymnasiums reihenweise am Straßenrand, teilweise parkend, teilweise nur haltend. Die vorhandenen Halte- und Parkflächen sind -auch jenseits des genannten „Schulverkehrs“- regelmäßig belegt, so dass sich der durchfahrende Verkehr zu den Hauptparkzeiten beschwerlich durch die Straße schlängeln muss. Selbst Busse und Lkws quetschen sich (verbotenerweise) durch die Straße. Die Dr.-Weyer- Straße wird nämlich gerne als Abkürzung genutzt, um von der Bahnhofstraße auf die Römerstraße zu gelangen -und umgekehrt.</p>	<p>Der Bebauungsplan kann nicht dazu beitragen, die bestehenden Verkehrsverhältnisse zu verbessern.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ein Wegfall der Parkflächen auf dem ehemaligen Sparkassengelände würde den Parknotstand im Bereich der Dr.-Weyer-Straße (aber nicht nur dort) erheblich verschärfen. Man möge z.B. nur an die vielen Besucher des Amtsgerichts Jülich denken, die schon jetzt Schwierigkeiten haben, einen Parkplatz zu finden. Welches Parkraumkonzept die Stadt Jülich verfolgt, ist uns nicht bekannt. Auch das mag erläutert werden.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 30 mit Schreiben vom 28.04.2023</p> <p>1. Die Fällung an von Bäumen entsprechen nicht dem Klimaschutz, jeder Baum in der Stadt führt zu geringeren Temperaturen in der Stadt.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>2. Neuanpflanzungen von Bäumen müssen nicht erfolgreich sein, vorhandene Bäume garantieren besseres Stadtklima.</p> <p>3. Es ist beängstigend jetzt schon durch die dunkle "Häuserschlucht" am Schwanenteich vorbeizugehen,</p> <p>4. Warum geht Jülich nicht zukunftsweisend voran?</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und der Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 32 mit Schreiben vom 30.04.2023</p> <p>Ich danke zunächst für die frühzeitige Einbeziehung der Bürgerschaft und der Anlieger in die anstehende Bauplanung, die doch eine Reihe gravierender Fragen und Bedenken insbesondere zur Dimension des Bauvolumens und den verkehrstechnischen Folgerungen aufwirft.</p> <p>Das bauliche Gesamtkonzept ist durchaus nachvollziehbar: linksseitig ein hoher gewerblicher Baukörper unter Einbeziehung des bestehenden Sparkassenturms, ein auf zwei Geschosse abgesenkter Mittelteil und rechtsseitig ein (zu) hoher Wohnteil.</p> <p>Zum Nutzungskonzept: es steht außer Frage, dass Jülich sowohl ein vernünftiges Hotel als auch eine repräsentative Sparkassenfiliale braucht.</p> <p>Ob ein Vollversorger an dieser Stelle floriert, wenn zeitgleich ein weiterer Markt am Walramplatz öffnet, kann ich nicht beurteilen. Es wäre jedoch fatal, wenn Neubauten neue Leerstände verursachen würden.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Zur baulichen Ausführung: die geplante Geschosshöhe des gewerblichen Bauteils ist überzogen. Die Neubebauung sollte den Sparkassenturm (ohne den aufgesetzten Rundbau) nicht überragen.</p> <p>Größte Bedenken bestehen gegenüber dem geplanten Wohnteil. Man sieht eine einfallslose, viel zu hohe sterile Industriearchitektur mit erschlagender Dimension und ohne jeden Bezug zur umgebenden EFH-Bebauung. Ein dreidimensionales Modell -was bezeichnender Weise fehlt- würde die Unvereinbarkeit dieses Bauvorhabens mit seiner Umgebung deutlich vor Augen führen.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich Dr.-Weyer-Straße/Wilhelmstraße einzelne ähnlich hohe Gebäude vorzufinden sind, zieht nicht. Zum</p>	<p>wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Dies hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>s.o.</p> <p>Für die Rückseite des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls eine Visualisierung erarbeitet. Diese wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ebenfalls veröffentlicht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>einen handelt es sich dort um wesentlich kleinere Grundrisse, zum anderen sollte man nicht Bausünden der Vergangenheit zum Maßstab für heutiges Bauen machen.</p> <p>Erstaunlich auch, dass bei einer für das städtische Erscheinungsbild so bedeutsamen Baumaßnahme naheliegende Möglichkeiten der Begutachtung und Beratung nicht genutzt werden. Die RWTH Aachen verfügt bekanntlich über eine Fakultät für Architektur und über ein Institut für Städtebau.</p> <p>Nach meinem Dafürhalten dürfte der vorgesehene Wohnteil höchstens 4 Geschosse aufweisen, wobei das oberste Geschoß -ähnlich wie beim Neubau an der Dr.-Weyer-Straße- zurückgesetzt würde und damit den massiven Baukörper etwas auflockert. Zu überlegen wäre auch, den Baukörper am südlichen Ende -also zur Bahnhofstraße hin- um etliche Meter einzukürzen. Die damit gewonnene freie Fläche könnte eine geänderte Verkehrsführung ermöglichen und damit den vorgesehenen Kreisverkehr überflüssig machen.</p> <p>Im Übrigen habe ich große Zweifel, ob die Nutzung des Bauvorhabens als Seniorenwohnheim an dieser Stelle optimal ist. Für die innerstädtische Entwicklung scheint mir eine Wohnbebauung sinnvoller. Eine so zentrumsnahe und attraktive Wohnlage wird die Stadt möglichen Neubürgern nicht mehr bieten können.</p> <p>Das unvermeidlich zunehmende Verkehrsaufkommen wird -vom Lärm ganz abgesehen- Probleme verursachen. Der geplante Kreisverkehr erschwert nicht nur die Grundstückszufahrt für die Anlieger, er wird auch für alle anderen Verkehrsteilnehmer ein Hemmnis werden. Im Prinzip sollte man an der heutigen Verkehrsführung festhalten. Die Bahnhofstraße müsste stadtauswärts eine Linksabbiegespur in die Dr.-Weyer-Straße bekommen. Die heutige Parkplatzzufahrt würde zur Tiefgarageneinfahrt ausgebaut.</p>	<p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p> <p>s.o.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Rahmenbedingungen (Bodenpreis, Baukosten, Restriktionen) nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Wohnraum für junge Familien mit Kindern eignet.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer-Straße wurde gutachterlich bzgl. des richterlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 17 mit Schreiben vom 30.04.2023</p> <p>Ist diese Baumaßnahme in der Innenstadt sinnvoll und erforderlich, meiner Meinung nach nicht. Gründe: wieder wird ein Stück grüne Lunge in der Innenstadt vernichtet und das Gesamtbild rund um den Schwanenteich, eines der Wahrzeichen unserer Stadt, vollkommen zerstört.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Die ohnehin schon übermäßig belastet Bahnhofstraße wird durch zusätzlichen Verkehr (Hotel, Supermarkt, Altersheim) frequentiert und führt zu Chaos auf den übrigen innerstädtischen Straßen, die den Verkehr heute schon zu Stoßzeiten nicht mehr schaffen.</p> <p>Es werden zahlreiche -unbedingt notwendige- Parkplätze vernichtet. Es ist heute schon ein Glückfall, einen Parkplatz in der Innenstadt zu erhaschen, wo sollen denn noch Bürger parken, wenn sie zur Sparkasse, Finanzamt oder Amtsgericht müssen. Die umliegenden Straßen sind schon jetzt so zugeparkt (meist von Berufstätigen der umliegenden Behörden und Ämtern) dass ein Befahren dieser Straßen schon mit großem Unfallrisiko verbunden ist. Der Jülicher Einzelhandel verspürt schon seit Jahren die Auswirkung fehlender Parkplätze, wodurch Jülich als Einkaufsstadt an Attraktivität viel verloren hat und der Stadtkämmerer weniger Einnahmen hat.</p> <p>Im Zuge des Umweltschutzes sollte man die geplanten Baumaßnahmen an den Stadtrand, z.B. ehemaliges Gelände der Fa. Kurz Baustoffe, verlegen. Das Gebäude der Sparkasse lässt sich sicher für solche Zwecke auch immer umgestalten.</p> <p>Ich wohne seit 1959 in dieser Stadt und erlebe es Jahr für Jahr wie aus der einst reizvollen</p>	<p>Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass der geplante Kreisverkehrsplatz verkehrstechnisch leistungsfähig ist.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer-Straße wurde gutachterlich bzgl. des richterlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Stadt ein städteplanerischer Trümmerhaufen gemacht wird, da nutzen auch Weinfeste und andere banalen Feste nichts um diese Stadt attraktiv zu machen.</p>		
<p>Bürger 18 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Seit meinem 3. Lebensjahr (ich werde 70) lebe ich in Jülich und ich lebe sehr gerne hier und freue mich auch, wenn Neues die Stadt lebendig macht.</p> <p>Sorgen bereitet mir die geplante Fällung von altem Baumbestand auf dem Walramplatz und hinter der Sparkasse, wo ehemals ein Friedhof war. In der heutigen Zeit, wo mich nicht nur der Krieg, sondern noch viel mehr der drohende und schon deutlich spürbare Klimawandel ängstigt, sehe ich es als ein Katastrophe an, wenn alte und große Schatten-, CO2-Speicher- und Sauerstoffspender gefällt werden. Sie sind über Jahrzehnte gewachsen, so schnell kann man nicht aufforsten. Wir sägen nicht nur die Bäume ab, sondern auch den Ast, auf dem wir sitzen! Ich möchte auch in Zukunft in einer grünen und luftigen Stadt wohnen, die sich nicht unerträglich aufheizt. In diesem Sinne: Rettet jeden Baum, sie sind es wert!</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 19 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Die sechsgeschossige Bauweise im Zentrum von Jülich ist unüblich für Jülich, stört den Gesamteindruck der Bebauung am Schwanenteich und ist insgesamt viel zu massiv.</p> <p>Insbesondere bin ich der Meinung, dass ein weiterer Vollsortimenter (Lebensmittelgeschäft) an dieser Stelle viele Nachteile bringt. Mehr Verkehr, mehr Lärm usw., In der Vergangenheit gab es bereits in der Galeria Juliacum ein Lebensmittelgeschäft, dass dann pleite gegangen ist. Ein Vollsortimenter in der</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Innenstadt (wie geplant am Wallramplatz) reicht vollkommen. Weiterhin sehe ich auch keinerlei Synergie zu dem geplanten Hotel. Also lässt sich der Vollsortimenter leicht aus der Planung herausnehmen. So kann das ganze Projekt schlanker gestaltet werden und braucht nicht so hoch gebaut zu werden.</p> <p>Die im Bereich des derzeitigen Parkplatzes vorhandenen großen alten Bäume müssen unbedingt erhalten bleiben, schon allein aus Gründen des Naturschutzes.</p>	<p>befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 20 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Ich denke, dass es an der Stelle keinen Supermarkt als Vollversorger braucht. Gibt genug Supermerkte in Jülich.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Parkplätze und diverse Fachhandelsmärkte braucht es in der Jülicher Innenstadt.</p>	<p>der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 21 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Schon diesen gewaltigen Bau am Schwanenteich hätte das Bauamt ablehnen müssen, der passt da doch überhaupt nicht hin.</p> <p>Jetzt der nächste Betonklotz in unmittelbarer Nähe zum Schwanenteich, das Schwanenquartier.</p> <p>Unpersönliche Betonarchitektur verdirbt den Charakter des Stadtbildes. Ebenso die Bebauung des Walrahmplatzes, die dazu führt, dass der Hexenturm optisch in den Hintergrund tritt. Diese geplanten Bauungen führen zu einem unpersönlichen, charakterlosen Stadtbild.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	
<p>Bürger 22 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Viel zu groß und warum braucht Jülich ein Dorint- Hotel und noch ein Seniorenheim, wo soll das Pflegepersonal herkommen?</p> <p>Idiotisch</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird ein 4-Sterne-Hotel angestrebt, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 23 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Es wäre viel besser, die Innenstadt wieder zu beleben und das Einkaufen für ältere Menschen wieder zu ermöglichen. Pommes und Dönerbuden haben wir mehr als genug.</p>	<p>Die Anregungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 24 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Was wollen wir denn mit einem Dorint- Hotel in der gehobenen Preisklasse ? Wer soll denn da Zimmer buchen?</p> <p>Und Seniorenresidenzen, denn wo sollen die Bewohner spazieren gehen und die Bäume müssen dann auch wieder weg.</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird ein 4-Sterne-Hotel angestrebt, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Diese ganzen Planungen auch am Walramplatz sind für mich einfach Utopie. Wir befinden uns in Jülich und nicht in einer Großstadt. Den ganzen Charme den diese Stadt hatte geht mit und mit verloren.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	
<p>Bürger 25 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Zu groß und zu protzig.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 26 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Dieses Bauvorhaben passt nicht in die Jülicher Innenstadt. Ich bin definitiv dagegen.</p> <p>Ich würde mich über Vorschläge zur Verschönerung der mittlerweile sehr unansehnlich gewordenen Innenstadt freuen.</p>	<p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 27 mit Schreiben vom 01.05.2023</p> <p>Die Front des geplanten Gebäudekomplexes wird sich nicht so darstellen, da auf den Zeichnungen das gerade am Schwanenteich entstehende Gebäude nicht mit eingezeichnet ist.</p> <p>Außerdem gibt es bereits ein Sparkassengebäude, das mitnichten erneuert werden muss.</p> <p>Wer soll sich in Jülich in einem Hotel der gehobenen Klasse einmieten?! Unsere Stadt wird durch die ständig zunehmenden Leerstände in der Stadt immer unattraktiver. Optiker, Dönerbuden, Friseure, Billigläden wie Tedi -das reicht nicht aus.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Die Sparkasse benötigt an dieser Stelle nicht mehr die Flächen, um ihr Dienstleistungsangebot vor Ort wahrzunehmen.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird ein 4-Sterne-Hotel angestrebt, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Außerdem fallen mit zunehmender Bebauung immer mehr Parkplätze weg, was zusammen mit dem mangelhaften Busverbindungen aus den umliegenden Dörfern Jülichs "City" völlig unattraktiv macht.</p>	<p>bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht. Die Bushaltestelle „Jülich-City“ befindet sich unmittelbar am Rande des Plangebietes. Dort verkehren diverse regionale und innerörtliche Buslinien. Damit ist das Plangebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 31 mit Schreiben vom 02.05.2023</p> <p>Ich frage mich, warum wieder ein Altersheim. Es gibt so viele in und um Jülich warum kein!!! Behindertenheim für junge Leute im Alter von 22 Jahren bis 40 Jahren. Es sind so viele Familien in Jülich und Umgebung, die dringend für ihre Kinder ein Zuhause suchen.</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt. Es wird keine Möglichkeit gesehen, eine Einrichtung für gehandicappte Menschen am vorliegenden Standort zu errichten und zu unterhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 29 mit Schreiben vom 02.05.2023</p> <p>1. Das Stadtbild verändert sich total: Zwischen den Neubauten entsteht eine Häuserschlucht.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>2. Die Bäume auf dem heutigen Parkplatz sind wichtig für das Klima der Stadt und dürfen nicht gefällt werden.</p> <p>3. Es gibt schon viele Supermärkte in der Stadt.</p>	<p>Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 35 mit Schreiben vom 03.05.2023</p> <p>Ich finde das Bauprojekt insgesamt viel zu groß.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Merkwürdigerweise ist auch auf dem Plan nicht das jetzt im Bau befindende Restaurant Der Schwan zu sehen.</p> <p>Und wieder sollen viele Bäume verschwinden, die für das Stadtklima wirklich wichtig sind.</p> <p>Wenn dort auch ein Supermarkt entstehen soll, frage ich mich, wozu dann auch am Wallramplatz.</p> <p>Ich finde es für das Stadtbild von Jülich sehr schade wenn das alte Gebäude des Kaiserhofs gegen einen riesigen Baukomplex eingetauscht werden.</p> <p>Wenn gebaut werden muss, sollte man auch hier darauf achten, dass die Bäume erhalten bleiben, was vielleicht auch für die Menschen, die nach Jülich ziehen wollen von Vorteil wär. Selbst wenn man neue Bäume anpflanzt, hat,</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>man keine Garantie, dass sie angehen und diese Bäume haben die letzten Sommer gut überstanden.</p>		
<p>Bürger 33 mit Schreiben vom 03.05.2023</p> <p>In dem geplanten Umfang finden ich die Planung nicht nachhaltig und im Hinblick auf die kommenden Klimaveränderungen nicht durchdacht.</p> <p>Auch hier soll wieder eine Fläche mit Baumbestand zugebaut werden. Ausgleichflächen zur Neupflanzung sehe ich im Stadtgebiet nicht. Die Bebauung sollte nicht mehr als die jetzt schon bebauten Fläche umfassen.</p> <p>Die jetzige Parkplatzfläche bietet zum eine innenstadtnahe Parkmöglichkeit und trägt aufgrund des Baumbestands zu einer Klimaverbesserung bei.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p> <p>s.o.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 34 mit Schreiben vom 03.05.2023</p> <p>Ich bin nicht grundsätzlich gegen Erneuerungen. Nur finde ich es nicht in Ordnung, was in der letzte Zeit mit Jülich passiert. Jülich ist schließlich auch eine historische Festungsstadt. Das Projekt am Schwanenteich konnte leider nicht verhindert werden. Schon jetzt sieht man, dass die Größenrelation nicht in Ordnung ist.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Jedoch die Bäume an der Sparkasse zu fällen und den historischen Kaiserhof abzureißen, gefällt mir gar nicht.</p> <p>Genauso gefällt es mir nicht, dass am Wallramplatz die alten, schon immer zu Jülich gehörenden Bäume, gefällt werden sollen.</p> <p>Jülich braucht die Bäume. Nicht nur für das Stadtklima, sondern auch für die Luftverbesserung durch die Rheinbraun. Ich bin völlig dagegen diese zu fällen.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Dieses Planverfahren ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 37 mit Schreiben vom 04.05.2023</p> <p>Zu wuchtig auch mit Hinblick des Schwan Restaurants. Dies ist einer der schönsten Plätze von ganz Jülich und sollte nicht komplett zugebaut werden.</p> <p>Parkplatz würde wegfallen.</p> <p>Weniger Bäume in der Innenstadt.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 38 mit Schreiben vom 04.05.2023</p> <p>Die geplante Bebauung des Schwanen-Quartiers ist von den Dimensionen her nicht passend für das ansonsten eher kleinformig gestaltete Stadtbild der Jülicher Innenstadt.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Zu überlegen ist, ob zudem gleich zwei neue Vollsortimentsgeschäfte im Jülicher Innenstadtbereich wirtschaftlich betrieben werden können, wenn auch das Vorhaben am Wallramplatz umgesetzt werden soll.</p>	<p>Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Zu beachten sind auch mögliche mikroklimatische Veränderung durch die Bebauung im Innenstadtbereich: zum einen könnte die über die umliegenden Gebäude herausragende Bebauung für eine Störung der Luftzirkulation sorgen, zum anderen wird sich das Fällen des vorhandenen Baumbestands auf jeden Fall insbesondere im Sommer über verstärkte Hitzeentwicklung bemerkbar machen. Daran ändern vorerst auch Nachpflanzungen nicht viel, da diese Jahre bis Jahrzehnte wachsen müssen, um einen entsprechenden Effekt zu erzielen; Weiter wird die Innenstadt unattraktiv für von außerhalb kommende Menschen. Auch die Möglichkeit, neben dem generellen Abkühlen der Stadt durch Altbestand an Bäumen sollte auch das Parken am neu entstehenden Schwan mit Aussicht auf Schwanenteich und Grün nicht unbedacht bleiben.</p> <p>Insofern plädiere ich an die Verantwortlichen in der Jülicher Stadtverwaltung, die vorliegende Planung zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>	<p>dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Der Einfluss der Neubebauung wird dadurch gemildert, dass das Gebäude im Osten von seiner Höhe und seiner Länge vermindert wird.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 39 mit Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>Es gibt im Innenstadtbereich immer mehr versiegelte Flächen, die insbesondere durch den Klimawandel die Innenstadt immer weiter aufheizen.</p> <p>Bäume wurden schon genug gefällt, erst zuletzt auf dem Marktplatz gegen den Widerstand der Bevölkerung. Es ist unverantwortlich in diesen Zeiten alten Baumbestand zu fällen. Die Stadt wird dadurch immer unattraktiver.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Meine Schwiegermutter wohnt in Jülich und ich arbeite in Jülich. Diese Bebauung hat für die Jülicher Bevölkerung keine Vorteile, Baulärm, Verkehrschaos, belasten die Bevölkerung zusätzlich.</p>	<p>Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen dient die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG). Viele Baumaschinen unterliegen zudem der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV), „Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung“. Demnach ist u.a. der Betrieb von Baumaschinen in ausgewiesenen Wohngebieten auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 46 mit Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>1. Das Bauvorhaben passt nicht dahin (zu groß und alter Baumbestand inkl. Parkplätze werden vernichtet).</p> <p>2. Wir brauchen kein neues Hotel. Altes Hotel soll erhalten bleiben.</p> <p>3. Wir brauchen kein neues Altenheim mehr! Mehr Pflege ist nicht mehr bezahlbar.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.	
<p>Bürger 40 mit Schreiben vom 06.05.2023</p> <p>Dieses Bauvorhaben finde ich schlicht und ergreifend: katastrophal & überdimensioniert! Hier wird die Chance total verpasst, etwas in eine Festungsstadt hineinpassen würde.</p> <p>Deutschland will Vorreiter in Klimaschutz sein, was will Jülich? Für dieses Vorhaben sollen alle Bäume gefällt werden, und einem riesigen Gebäude weichen.</p> <p>Weit über 100 m lang und 6- geschossig hoch. Dieser Bau wirkt erschlagend und stellt mit seiner Dimension alles in den Schatten (im wahrsten Sinne des Wortes).</p> <p>Dann noch eine Tiefgarage! Ein großer Kreisverkehr soll doch dahin, die Frage stellt sich: wo soll der denn hin? Da ist doch kein Platz für da.</p> <p>Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für Vollsortimenter, Hotel, Seniorenheim und kleiner Sparkasse wird groß, da wird wohl ein kleiner Verteilerkreis nicht erreicht. Die Belastung für die Anwohner der Dr.- Weyer Straße und Bahnhofstraße wird unerträglich. Wie kann man so was planen, ohne Rücksicht auf diese Anwohner? Den Bewohnern/Bürgern der Stadt steht doch eine gewisse Fürsorgepflicht zu.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalschutzsatzung der Stadt Jülich für den Denkmalsbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalsbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Warum gibt es nur diesen einen Bauvorschlag? Ein Architektenwettbewerb wäre doch eine gute Möglichkeit, viele Vorschläge zu bekommen und dann etwas passendes und geschmackvolles auszuwählen.</p> <p>Diese innenstädtischen Fläche mit ihrer Geschichte (ehemaliger kathol. Friedhof) und ihrem wirklich wunderschönen, gesunden Baumbestand hat es verdient, daß sich richtig Mühe gibt nicht die erstbeste Planung abnickt.</p>	<p>ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 41 mit Schreiben vom 06.05.2023</p> <p>Ich bin weder mit dem Fällen der Bäume noch mit dem Wegfall der Parkplätze einverstanden.</p> <p>Der geplante Bau passt nicht ins Stadtbild.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 49 mit Schreiben vom 06.05.2023</p> <p>1. Gebäude oder ein Quartier zukunftsfähige zu gestalten, bedeutet nicht zwingend Gebäude abzureißen u. Bäume zu fällen.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Den Bestand zu nutzen, schont Ressourcen und den CO2- Verbrauch zu reduzieren.</p> <p>2. Alte Bäume zu erhalten ist ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz, als Luftfilter und Klimaregulator.</p> <p>3. Die Bahnhofstraße hat sich wegen des „Schwan-Baus“ zu einer dunklen Schlucht entwickelt. Dieser Eindruck darf nicht noch verstärkt werden mit weiteren hohen Gebäuden.</p>	<p>Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet werden, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>s.o.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und der Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 43 mit Schreiben vom 07.05.2023</p> <p>Ich bin Eigentümer des Hausgrundstücks (...) in Jülich und damit unmittelbare Nachbarin des geplanten Bauvorhabens. Ich lebe und arbeite hier. Meine (...) befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück.</p> <p>Gegen den am 10.03.2023 bekannten gegebenen Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ möchte ich folgende Einwände/ Einwendungen vorbringen: Die Stadt hat dieses vollkommen überdimensionierte Planungsvorhaben kritiklos in einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan übernommen, was nicht nachvollziehbar ist, da das Gebot der Rücksichtnahme mir gegenüber weder von der Stadt noch dem Investor beachtet wurde. Vielmehr kommt das Ganze einer Missachtung des Gebots sowie einem Angriff auf Leib und Leben gleich, weshalb ich mir im Rahmen des weiteren Planungsvorhabens die Stellung eines Strafantrages vorbehalte. Das Gebot der Rücksichtnahme hat die Stadt/der Investor bereits bei Erstellung des oben genannten Bebauungsplans zu berücksichtigen. Eine Missachtung dieses Rechtes mir gegenüber rüge ich ausdrücklich.</p> <p>Die Visualisierung spiegelt dem Betrachter eine Weitläufigkeit des Bauvorhabens vor, was der Realität nicht entspricht. Auch ist das neu errichtete Restaurant, was klobig in Korrespondenz mit dem Schwanenteich wirkt und sich so gar nicht in die vorhandene Umgebung einfügen will, in der Visualisierung des Bauvorhabens seitens des Planers nicht dargestellt worden. Der monumental wirkende, noch im Entstehen befindliche Restaurant-Neubau weist auf die zu erwartenden Ausmaße der weiteren</p>	<p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Gebäuderiegel, die auf dem Sparkassengelände entstehen sollen, hin.</p>	<p>Für die Rückseite des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls eine Visualisierung erarbeitet. Diese wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ebenfalls veröffentlicht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Eine Visualisierung aus der Perspektive der Dr. Weyer-Straße wäre hier hilfreich und sollte von Ihnen erstellt werden, so dass die erdrückende Wirkung der luxuriösen, voluminösen Seniorenresidenz auf die Einfamilienhäuser in der Dr.- Weyer-Straße und damit auch auf mein Hausgrundstück einmal erkennbar wird.</p>	<p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Sollte dieses Bauvorhaben verwirklicht werden, führt eine Tiefgaragen Zu- und -abfahrt 3,50 Meter von meinem Gartenzaun entfernt, an meinem Grundstück entlang. Die Emissionen würden unerträglich, was Lärm, Abgase und Licht betraf.</p>	<p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>An der linken Ecke meines am Zaun angrenzenden Gebäudeteils hinter der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage soll eine 6-geschossige exklusive Seniorenresidenz entstehen, also ein Gebäude von mindestens 18 m Höhe. Am linken Teil des Gebäuderiegels soll sich ein Treppenhaus befinden. Ebenfalls sind in den Visualisierungen Balkone vorgesehen.</p>	<p>Der Sichtschutz aus benachbarten Gebäuden oder Beleuchtungen von Wohnungen etc. sind in der Regel keine Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Mit einer Einsichtnahme ist in der verdichteten Bebauung der Innenstadt jederzeit zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe. Blendeffekte treten -wenn überhaupt- nur kurzzeitig auf, sofern sich der Sonnenverlauf in einem Fenster spiegeln sollte. Blendende Fassaden sind im Bereich der Planung nicht vorgesehen. Negative Effekte der Leistungsfähigkeit einer PV- Anlage, die Nachbarn in Zukunft auf ihren Gebäuden installieren möchten, werden nicht gesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>In Sicht- und Hörweite auf der linken Seite meines Grundstücks soll der geplante Kreisverkehr liegen. Die Situation meines Grundstücks würde sich extremst zum Nachteil verändern, wovon ich zum Zeitpunkt des Kaufs im Jahre 2005 nicht ausgehen konnte. Ich mache mein Recht auf gerechte Abwägung geltend und rüge, dass dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits nicht berücksichtigt wurde. (§ 1 Abs.7 BauGB)</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ich befürchte, dass meine Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden, da auch ein Antrag auf eine Anwohnerinformationsveranstaltung bezüglich des angeblich „größten Bauvorhabens der Nachkriegsgeschichte“ (Axel Fuchs) ignoriert wurde.</p> <p>Auch gegenüber den Investoren habe ich das Recht auf Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme.</p> <p>Der Planer des Investors hat sich mit mir in Verbindung gesetzt und sich als neuer „Nachbar“ vorgestellt. Er war dann bei mir vor Ort.</p> <p>Ich habe bei dem Gespräch mit dem Planer bemerkt, dass hier keinerlei Rücksicht genommen werden wird und der Planer nicht beabsichtigt, seine Pläne anzupassen oder zu verändern, „warum, ich habe ja den Aufstellungsbeschluss“.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass das Gebot der Rücksichtnahme weder bei der Planung berücksichtigt wurde noch künftig berücksichtigt werden wird. Vielmehr verfestigte sich bei dem Gespräch mit dem Planer der Eindruck, dass alles rundherum, also wir Anwohner und die Umgebung, funktionieren muss, damit das Ganze Gewinne für den Investor abwirft.</p> <p>Abwägungsrelevante Interessen müssen von Ihnen kritisch geprüft werden. Auch die von der PEG beigebrachten Gutachten müssen Sie prüfen und können dies nicht nur aufgrund der Einwendungen tun. Diesbezüglich weise ich darauf hin, dass „schöne“ Bildchen unterlegt mit unbelegten Behauptungen keine Bauleitplanung ersetzen. Das Interesse der Stadt Jülich, mit diesem Investor in dieser überdimensionierten Art und Weise das Sparkassengelände zu bebauen, erschließt sich mir als Jülicherin nicht.</p> <p>Die Stadt ist zur Mitteilung sämtlicher Abwägungen und deren Veröffentlichung verpflichtet.</p>	<p>Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiten Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Stadt Jülich wird ihrer Verpflichtung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes vollumfänglich nachkommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>So hat die Stadt auch die Frage zu beantworten, ob durch die Fällung sämtlicher Bäume auf dem Sparkassengelände und der vollständigen Versiegelung des Geländes, schädliche Auswirkungen auf das gesamte innerstädtische Klima entstehen werden.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ferner hat die Stadt zu beantworten, ob mit einem Vollsortimenter sowohl am Walramplatz und im geplanten Gebiet die Innenstadt belebt werden wird. Mit einem Vollsortimenter von 4000 qm Verkaufsfläche, Lebensmittel-supermarkt, Backwarenverkauf, Shops und Dienstleister wird definitiv eine konkurrierende Situation für den innerstädtischen Einzelhandel geschaffen. Alteingesessene Geschäfte werden -wenn nicht bereits pandemiebedingt- durch den konkurrierenden Vollsortimenter weiter unter Druck geraten und möglicherweise in die Knie gezwungen werden, was wiederum den Leerstand in der Innenstadt ausweiten würde. Dies ist nicht vertretbar. Die Ansicht der PEG, dass dies vertretbar ist, ist von Ihnen zu prüfen.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden laut den Aussagen des o.g. Gutachtens aufgrund vergleichsweise geringen Umsatzbindung von 1-3 Mio. Euro pro Jahr zu keiner erheblichen Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Großbäume auf dem Walramplatz und auf dem Sparkassengelände sollen weichen für 2 Vollsortimenter. Hat die Stadt sich überhaupt über den Bedarf zweier Vollsortimenter Gedanken gemacht und darüber, dass wenn die Vollsortimenter scheitern, wie bereits der EDEKA in der Galeria, die für unser Mikroklima so wichtigen Bäume unwiderruflich gefällt sind und wir mit überdimensionierten Gebäuderiegeln zurückbleiben, die aufgrund ihrer Größe nicht zu vermieten wären. Das muss die Stadt prüfen.</p> <p>Im Übrigen stellt sich mir die Frage, ob die Stadt Jülich bedacht hat, dass sich auf dem Plangebiet der alte, katholische Friedhof befindet und dieser nun mit einem Kreisverkehr, einer Tiefgaragen Zu- und -abfahrt sowie einer Seniorenresidenz überbaut werden soll. Hier hat Professor Bers zu Recht die Frage gestellt: „Ist es Senioren recht, auf einem ehemaligen Friedhof zu leben?“</p> <p>„Der Friedhof, sagt Bers, wurde von 1784 bis 1922 genutzt, erst 1952 aufgelassen und dann zum Parkplatz umgestaltet. Auf dem Platz dürften sich also noch immer die Gebeine von mehreren tausend Jülichern befinden, sagt Bers.“</p> <p>Entsprechend muss die Stadt Jülich beantworten, ob die Bebauung des Areals ethisch vertretbar ist. In dem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass jüdische Friedhöfe niemals überbaut werden dürfen. Dr. Nieveler hat hierzu folgendes mitgeteilt: „Wichtige Jülicher Persönlichkeiten, die diese Stadt mitaufgebaut haben, sind da beerdigt worden.“ Die Stadt Jülich muss sich fragen lassen, wie sie hier mit der Totenruhe umgeht. Totenruhe ist das einem Verstorbenen aufgrund seines Persönlichkeitsrechts, der allgemeinen Menschenwürde und des Pietätsgefühls der Angehörigen rechtlich gewährter Schutz vor Übergriffen auf den Leichnam oder seine Ruhestätte. Die Störung der Totenruhe ist in § 168 StGB geregelt. Die Stadt muss prüfen, ob sie die mit dem Planvorhaben einhergehende Störung der Totenruhe verantworten kann/darf. Ganz zu schweigen, wenn bei den Erdarbeiten wegen</p>	<p>Konzessionäre der Angebotsabrundungen und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung.</p> <p>Unter diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Vollversorger am Standort langfristig betrieben werden kann. Es wird angestrebt, mit dem Marktbetreiber einen Mietvertrag über mindestens 15 Jahre abzuschließen. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort sich langfristig etablieren wird.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>der umliegenden Gewässer Schwanenteich /Mühlenteich und Ellebach sowie der teilversiegelten Fläche "Wachsleichen", die nahezu nicht umbettbar wären, zu Tage kämen. Dies ist von der Stadt zu prüfen</p> <p>Auch muss die Stadt Jülich beantworten, ob für eine exklusive Seniorenresidenz für reiche Senioren, bei der man bei Dorint alles dazu buchen kann (Essen/ Pflege), überhaupt der Bedarf vorhanden ist, gerade vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren bereits erfolgten Neubauten in diesem Segment (Schirmer-Quartier, Wohnungen in Bahnhofsnähe pp.).</p> <p>Zudem muss die Stadt Jülich begründen, warum ein 4 Sterne Spa Dorint Hotel in Jülich erforderlich und der Bedarf vorhanden ist. Mir wurde von Forschenden und Mitarbeitenden des Forschungszentrums mitgeteilt, dass den Gästen des Forschungszentrums nur ein bestimmtes Kontingent an Reisekosten bewilligt wird und darüberhinausgehende Kosten von den Gästen selbst zu tragen sind. Ferner muss die Stadt Jülich beantworten, wo während der Bauzeit das gesamte Bauequipment auf dem ohnehin kleinen, engen Areal stehen soll. Wo konkret sollen die schweren Baufahrzeuge und Container stehen?</p> <p>Die Stadt muss darüber hinaus beantworten, wie das Bauvorhaben mit dem Lärmaktionsplan, welchen die Stadt Jülich der Bezirksregierung Köln beibringen muss und für den der Rat Gelder bereitgestellt hat, im Einklang steht. Wie soll eine Minderung des Umgebungslärms sichergestellt werden und wie wird die Lärmvorsorge in der Bauleitplanung aussehen? Auch das muss die Stadt beantworten. Die Stadt zieht mit diesem Bauvorhaben erheblichen Schwerlastverkehr/Verkehr und Lärm in die Stadt. Das passt nicht und ist widersprüchlich. Zudem stellt sich die Frage, ob jetzt vor Start des geplanten Bauvorhabens der Lärmaktionsplan beigebracht wird und das geplante Bauvorhaben im Lärmaktionsplan keine Berücksichtigung finden würde. Dann stelle ich den Sinn des Lärmaktionsplan in Frage und frage mich, warum der Rat Gelder bereitgestellt hat. Sollte dies geschehen, werde ich den Vorgang dem Bund der Steuerzahler vortragen. Dies alles ist von der Stadt Jülich zu prüfen, darzulegen und bekanntzumachen.</p> <p>Ganz außenvorgelassen wurde das Restaurant am Schwanenteich bei den Visualisierungen, aber auch in anderer Hinsicht. Warum verfügt das Dorint Hotel über kein Restaurant?</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Dazu liegen noch keine konkreten Planungen zum Bauablauf vor. Der derzeitig absehbare Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahmen beträgt ca. 3 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Lärmaktionsplan bezieht sich auf die Beurteilung von kritische Lärmsituationen innerhalb der gesamten Stadt Jülich und zeigt Verbesserungsbedarf auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein eigenständiges Lärmgutachten erarbeitet, dass nachweist, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Da der Planer des Investors mir von Gesprächen mit dem Landrat, dem Bürgermeister von Jülich, dem Vorstandsvorsitzenden der Sparkasse Düren und dem Investor vom Restaurant am Schwanenteich -im Beisein von 2 Zeuginnen berichtete-, drängt sich mir die Frage auf, ob und wenn ja, welche Absprachen getroffen wurden? Diesbezüglich werde ich in Erwägung ziehen, meinen Anspruch auf Zugang zu amtlichen Informationen gemäß IFG NW geltend zu machen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung der Stadt Jülich sich bezüglich Vorstehenden ausreichend Gedanken gemacht haben und dies bei der Abwägung -wenn bislang nicht berücksichtigt-beachten werden.</p> <p>Bei rücksichtsloser Abwägung werde ich verwaltungsgerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.</p> <p>Bei einer Internetrecherche zu der Hotelkette Dorint habe ich erfahren, dass die Staatsanwaltschaft Köln im Januar 2021 gegen diesen Anklage wegen Untreue erhoben hat. DPA- Newsportal vom 14.01.2021. Da die Anklage den Schaden mit 11,2 Millionen Euro bezifferte, sollte die Stadt dies prüfen und mitteilen, wie das Strafverfahren endete.</p> <p>Im Übrigen nehme ich Bezug auf die Stellungnahme des Fördervereins Festung Zitadelle e.V. Hier teilt mit, „Dieser Vorentwurf, der die Basis für den Bebauungsplan liefern soll, ist aus Raum und Zeit gefallen.“ Das empfinde ich auch so. Er merkt an, dass der Stadteingang über die Bahnhofstraße noch der harmonischste ist. Auch schließe ich mich an, dass sich die geplante Seniorenresidenz - 120 Meter lang und mindestens 18 Meter hoch- überhaupt nicht in das Jülicher Stadtbild einfügt.</p>	<p>gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Gegenstand der Abwägung sind die Unterlagen, die in den einzelnen Verfahrensschritten des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass auf unterschiedlichen Ebenen Gespräche zur Vorbereitung und Abstimmung dieser Unterlagen geführt werden.</p> <p>Die Stadt Jülich hat sich aufgrund der jahrzehntelangen Expertise der Institutionen, die die Projektgesellschaften bilden, darüber vergewissert, dass sie bereit und in der Lage sind, die Planung durchzuführen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Der Planer hat die historische Bedeutung dieser Stadt nicht erfasst. Die Stadt hat dies zu würdigen und zu überlegen, ob man verantwortlich für städtebauliche Fehler und Mahnmäler sein will. Zusammengefasst hätte die Stadtverwaltung die Vorlage nicht kritiklos zur PUB- Sitzung zulassen dürfen und der überwiegende Teil des PUB- Ausschusses niemals den Aufstellungsbeschluss erteilen dürfen.</p>		
<p>Warum Städtebau sich nach den geänderten Platzbedürfnissen der Sparkasse richten muss, kann ich nicht nachvollziehen. Ich bitte diesbezüglich um Erklärung. Auch die Sparkasse hat eine Verantwortung gegenüber den Jülicher Bürgern und Bürgerinnen. Ich bitte die Stadt, die Sparkasse darauf hinzuweisen.</p>	<p>Die Sparkasse benötigt an dieser Stelle nicht mehr die Flächen, um ihr Dienstleistungsangebot vor Ort wahrzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ich könnte mir vorstellen, dass eine Art Hotel Villa im Park unter Beibehaltung des alten Baumbestandes sich in das Jülicher Stadtbild einfügen würde. Wenn dann auch noch klimafreundliche Baustoffe zum Einsatz kämen, wäre dies erfreulich und eine Bereicherung für unsere historische Festungsstadt.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ein solches Gebäude würde sich in die Umgebung einfügen und den historischen Kontext von Jülich berücksichtigen. Man könnte einen Wettbewerb für Architekten ausschreiben. Wie man neu und historisch verbindet, ist nachzulesen in der Broschüre „Neubauten im historischen Kontext“, herausgegeben vom LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Ein Beispiel für eine Hotelanlage Villa im Park bietet sich in Düsseldorf-Lohausen.</p>	<p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Welcher Hotelbesucher will in einem Hotel sein, wo kein Baum mehr steht, kein Vogel mehr singt, es laut ist und im Sommer schlechte Luftqualität vorherrscht, weil das Mikroklima zerstört ist. Dies gilt ebenso für die Senioren in der Luxussenorenresidenz. Auch das hat die Stadt zu bedenken, zu beantworten, zu berücksichtigen und bei der Planung zu beachten.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Der Umweltbereich des Herrn Ginster ist völlig neben der Sache. Er teilt dort mit: „Im östlichen Bereich des Planungsgebietes 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.“ Das ist wirklich völliger Nonsens.</p> <p>Unterhalb der Seniorenresidenz soll sich eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt und in 20 Metern Luftlinie ein überdimensionaler Kreisverkehr befinden. Die Dezibel-Zahlen aus der nicht haltbaren schalltechnischen Untersuchung und dem ebenfalls unhaltbaren Verkehrsgutachten für den angeblich „ruhigeren Bereich“ werden durch die Decke gehen.</p> <p>Das Gutachten des Herrn Ginster gibt die derzeitige Situation nicht wieder. Hier sind alte Stadtbäume, die im Sommer für Luftqualität sorgen. Zudem sind an der östlichen Seite Grünflächen sowie Rasengittersteine auf den Parkflächen gegeben, die eine Versickerung bei Hochwasser ermöglichen. Die Stadt hat das zu prüfen und gegebenenfalls unabhängige Gutachter mit der Prüfung zu beauftragen.</p> <p>Neupflanzungen von Bäumen werden wegen der geplanten Tiefgarage nicht möglich sein. Wo soll das Wurzelwerk für große Bäume hin? Wir brauchen die vorhandenen großen Bäume, da kleine Bäume erst lange Zeit wachsen müssen, um überhaupt Feinstaub filtern und CO2 binden zu können.</p> <p>Die Linden, Buchen, Eschen pp. die hier vorhanden sind, geben im Sommer die erhebliche und erforderliche Abkühlung. Beim Gassgehen mit meiner Hündin im letzten Jahr habe ich immer schnell die Straßenseite gewechselt und bin unter den Bäumen hergegangen, damit es kühler war.</p>	<p>wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Also widerspreche ich Herrn Ginster. Diese Fläche ist zur Erholung von erheblicher Bedeutung.</p>	<p>Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude, Parkplätze mit ihren Zufahrten und Grünflächen geprägt. Ein eigenständiges Wegenetz, dass der Erholung dient, besteht nicht. Das Plangebiet ist daher nicht Teil der Naherholungsflächen der Stadt Jülich. Auch das Wegesystem, das den Schwanenteich umgibt, wird durch die Planung nicht tangiert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Auch muss ich Herrn Ginster widersprechen, wenn er meint, dass die geplanten Bauten von anspruchsvoller Architektur seien. Diese Bauten sind nicht ansprechend, sondern abschreckend und sie sind nicht aus nachhaltigen, klimafreundlichen Baustoffen.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wie bereits gesagt, sind die Flächen im östlichen Bereich nur zum Teil versiegelt. Dies alles hat die Stadt zu prüfen und bekannt zu machen.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Stadt hat die Anmerkung von Herrn Ginster zu beachten, dass durch das Bauvorhaben Gefährdungen durch Überflutungen meines Grundstücks entstehen können. Wie soll ich mich hiervor schützen? Ich hatte dank der Großbäume und der Grünflächen auf dem Sparkassengelände und dank meines eigenen Grüns noch nie Regen- oder Grundwasser im Haus. Die Bäume auf dem Gelände bzw. ihre weitreichenden Wurzelwerke und die Rasenflächen nehmen das Niederschlagswasser auf. Das Hochwasser im Jahr 2021 hätte noch fatalere Auswirkungen auf Jülich gehabt, hätte die Inde sich nicht ihr altes Bett gesucht. Mehr als 180 Tote und 150 Liter Regen pro Quadratmeter. Link Das Erste: Katastrophe Ein Jahr nach dem Hochwasser -Die Jahrhundertflut in Zahlen. Das sollte die Stadt prüfen und verstehen, dass großflächige Versiegelungen und die Abholzung von Großbäumen, wie auf dem Gelände aber auch auf dem Walramplatz geplant, katastrophale Auswirkungen haben werden.</p>	<p>Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt im Bestand –neben der bestehenden Tiefgaragenzufahrt der Sparkasse– für ein extremes Starkregenereignis eine Wasserhöhe von ca. 25 cm im rückwärtigen Bereich des Kaiserhofes. Für die Planungssituation ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 anzufertigen, der nachweist, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Als Entwässerungskonzept ist eine Erschließung im Trennverfahren vorgesehen. Hierbei erfolgt der Schmutzwasseranschluss vorrangig in Richtung Bahnhofstraße. Die Einleitung des Niederschlagswassers muss auf eine Einleitmenge von 67 l/s gedrosselt werden. Aufgrund des begrenzenden Raumangebotes auf dem Baugrundstück und den einzuhaltenden Abständen zu den Bauwerken und den Nachbarschaftsgrenzen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist daher ein Regenwasserrückhaltevolumen von ca. 250 m³ durch ein unterirdisches Bauwerk vorgesehen. Der geeignete Standort hierfür liegt auf dem Baugrundstück zwischen der Neubebauung und dem neuen Kreisverkehrsplatz am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Dr. Weyer Straße. Von hier aus erfolgt ebenfalls der Anschluss an die Mischwasserkanalisation der Bahnhofstraße. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Kreis Düren geklärt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der HQ500 des Ellebaches tangiert</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ich rüge ausdrücklich die Verletzung der mir zustehenden nachbarschützenden Vorschriften.</p> <p>Das gebe ich der Stadt ebenfalls zu bedenken und wende es entsprechend ein. Die Stadt hat zu prüfen, ob durch die geplante Versiegelung der gesamten Fläche, Regen- und Grundwasser in mein Haus dringen, überfluten und unterspülen kann. Sie hat dies gegebenenfalls durch einen unabhängigen Gutachter zu prüfen und mich davor zu schützen.</p> <p>Auf dem Plangrundstück leben Fledermäuse, Eichhörnchen, diverse Vogelarten, Igel, Marder und Insekten, die sich ab und an auch auf mein Grundstück begeben. Das gebe ich zu bedenken.</p> <p>Das Gutachten ist Stand März 2023. Zu dieser Zeit hat ein großer Teil der Tiere noch Winterschlaf gehalten und sich dem Gutachter Ginster nicht offenbart. Zudem sind auch die Gänse und Enten des Schwanenteichs des Öfteren im östlichen Plangebiet unterwegs, da es wegen der Bauarbeiten am Restaurant am Schwanenteich in den letzten Monaten sehr laut war.</p> <p>Zur Umweltprüfung behalte ich mir eine weitere Stellungnahme vor, wenn die Stadt diese geprüft und bekanntmacht.</p>	<p>weder das Plangebiet noch den östlich angrenzenden Bereich der Dr. Weyer-Straße.</p> <p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Dies Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>s.o.</p> <p>Im Fachinformationssystem des LANUV sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten, die das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat. Nur diese planungsrelevanten Arten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten. Nach der Abfrage sind folgende planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen:</p> <p>Säugetiere: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Vögel: Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule.</p> <p>Tierarten, die von Einwendern benannt wurden und nicht unter die o.g. Säugetiere und Vögel (außer den sogenannten Allerweltsarten) fallen, sind demnach keine planungsrelevanten Arten.</p> <p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss der gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Die Fläche im östlichen Plangebiet ist aufgrund der Groß -und Kleinbäume und der vorhandenen Rasenflächen klimarelevant und damit für mich als Nachbarin relevant. Das hat die Stadt zu berücksichtigen. Diese Behauptungen des Gutachters sind nicht haltbar, weil widerlegbar. Diese Bäume brauchen auch nicht auf ihre Vitalität geprüft zu werden. Sie werden jedes Jahr von der Sparkasse bzw. einem Gartenbauunternehmer wegen der der Sparkasse obliegenden Verkehrssicherungspflicht, überprüft. Diese Bäume sind gesund und sind jetzt alle ausgeschlagen, ergo vital. Ich fordere die Stadt auf, sich die Bäume anzuschauen.</p> <p>Ich frage mich tatsächlich, ob der Gutachter Ginster sich die Gegebenheiten vor Ort angeschaut hat oder wie er diese Behauptungen aufstellen kann. Weiter weise ich auf folgende Einwendungen hin:</p> <p><u>Lärm:</u></p> <p>Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus, die 3,50 Meter angrenzend an mein Grundstück geplant ist, wird Tag und Nacht befahren werden. 24 Stunden/7 Tage die Woche „Stop and Go“ am Garten meines Grundstücks entlang. Der Lärm wird vorliegend für mich und die anderen Anwohner nicht zu ertragen sein. Hierdurch habe ich erhebliche Gefahren für meine Gesundheit und mein Leben zu befürchten (Art. 2 Abs. 2 GG). Wenn das TÜV-Gutachten von 217 Fahrzeugen am Tag und 10 in der Nacht ausgeht, ist dies nicht der Realität entsprechend.</p> <p>Da die Parkplätze auf dem Sparkassengelände, dem Walramplatz und am Kurzgelände (wird ebenfalls bebaut) wegfallen, wird wesentlicher Mehrverkehr in die Innenstadt gelangen. Wo würden die Gäste von Vollsortimenter, Besucher und Angestellte der Seniorenresidenz und die Hotelangestellten und Gäste des Hotels denn parken? Dies muss die Stadt prüfen und offenlegen.</p> <p>Der Beigeordnete Herr Schulz hat in der PUB-Sitzung vom 09.02.2023 mitgeteilt, dass er kein Parkraumkonzept hat. Mir stellt sich die Frage, warum die Stadt den Jülichern und</p>	<p>Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Jülicherinnen dann Parkraum wegnimmt und zwar nur zu Gunsten von Investoren? Auch dies hat die Stadt zu prüfen und zu beantworten.</p> <p>Einen gut ausgebauten ÖPNV gibt es nicht. Die Angestellten und Kunden des 4- Sterne-Hotels, des Vollsortimenters und der Seniorenresidenz Deluxe werden mit dem Fahrzeug in die Stadt kommen, so dass ein erheblicher Verkehrszuwachs und -lärm zu erwarten ist. Eine Altenpflegerin wird nach einer anstrengenden Schicht von 8 Stunden nicht noch 1 Stunden auf Bahn oder Bus warten.</p> <p>Der Betriebslärm der von den Monumentalbauten ausgehen wird, so z.B. von der Tiefgarage, der Belieferung und der Feiern auf der Dachterrasse, wird für mich unerträglich. Die Stadt hat meine Interessen zu berücksichtigen.</p> <p>In dem Gutachten wurde auch der Lärm, der vom Restaurant am Schwanenteich ausgeht, nicht einbezogen. Das hat die Stadt ebenfalls zu prüfen und miteinzubeziehen.</p> <p>Auch habe ich von dem an meinem Grundstück angrenzenden Kreisverkehr erheblichen Lärm zu erwarten. Hier bin ich in der Dr.-Weyer-Straße mit dem am Gartenzaun vorbeifahrenden Parkhausverkehr in beide Richtungen der Dr.-Weyer- Straße, wenn sich erheblicher Rückstau bei der Zufahrt des Parkhauses bildet, extremst lärmbelastet. Ebenfalls wäre Rückstau auf der Bahnhofstraße vom beschränkten Bahnübergang sowie der Anlieferung des Restaurants Schwan mit dem dazugehörigen -mich belastenden Lärm- zu erwarten.</p> <p>Wo die Anlieferung des Restaurants am Schwanenteich erfolgen soll, kann überhaupt nicht nachvollzogen werden. Findet diese auf dem Gehweg oder auf der Bahnhofstraße (stehender LKW hinter der Kreuzung?) statt?</p> <p>All dies würde für mich zu einer erheblichen, nicht zu ertragenden Lärmbelastigung und ergo zu einer Beeinträchtigung meiner Gesundheit, die Artikel 2 Abs. 2 GG mir garantiert, führen. Aber auch der Lärm, der von dem Planungsvorhaben ausgeht, ist mir unzumutbar. Röhrende, weil in eine Tiefgarage ein- und abfahrende Fahrzeuge produzieren krankmachende, unerträgliche Geräusche. Die Anlieferung bei der Seniorenresidenz würde ebenfalls mich belastenden Lärm produzieren.</p>	<p>Die Bushaltestelle „Jülich-City“ befindet sich unmittelbar am Rande des Plangebietes. Dort verkehren diverse regionale und innerörtliche Buslinien. Damit ist das Plangebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.</p> <p>s.o. Zu den Lüftungstechnischen Anlagen liegt noch keine detaillierte Planung vor. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahren nachgeholt und gutachterlich bewertet.</p> <p>Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Im Übrigen weise ich die Stadt darauf hin, dass die Verkehrszählung die vorliegend erfolgte, eine falsche Darstellung ergibt. Zum Zeitpunkt der Messung war die Bahnhofstraße lediglich in Höhe der Sparkasse in 2 Fahrbahnen befahrbar. Zudem aber noch viel wichtiger ist der Umstand, dass die Rurbrücke zur Zeit der Zählung gesperrt war. Die LKWs fuhren sämtlich von Jülich- Süd in die Stadt hinein und hinaus und befuhren nicht die Bahnhofstraße. Diese fehlten sämtlich bei der Zählung. Im Übrigen haben viele bereits wegen der Baustelle „Schwan“ den Weg über Kartäuserstraße/Römerstraße oder andere Straßen gesucht. Es stellt sich mir die Frage, ob der Verkehr und der Lärm, der durch Gäste, Mitarbeiter und Anlieferung des Restaurants am Schwanenteich „Schwan“ entsteht, ebenfalls in der TÜV-Lärm- Begutachtung aber auch im Verkehrsgutachten berücksichtigt wurden. Das hat die Stadt zu beantworten und den mich zu erwartenden, belastenden Lärm zu berücksichtigen.</p> <p>Die Zählung fand an den Karnevalstagen statt, an welchen nahezu überhaupt kein Verkehr vorhanden war.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der regelkonforme Kreisverkehr der im veröffentlichten Verkehrsgutachten dargestellt wird, würde für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreichen und würde keine Radwege, die hier aufgrund der drei in der Nähe liegenden Schulen dringend erforderlich wären, beinhalten. Eine zusätzliche Belastung erfährt der Kreisverkehr durch die Mitarbeiter und Besucher des Hotels, der Seniorenresidenz Deluxe sowie durch die Kunden und Mitarbeiter des Vollsortimenters. Die sind in Lärm- und Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. Die Stadt hat dies zu prüfen.</p>	<p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Bahnhofstraße und die Dr.-Weyer-Straße werden von Schulkindern(!) des Mädchengymnasiums, des Gymnasiums Zitadelle, der Promenadenschule, sowie von Fußgängern und Radfahrern benutzt.</p>	<p>Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ich befürchte, dass es aufgrund des geplanten Kreisverkehrs zu einem rasanten Anstieg von Unfällen mit Schulkindern kommen würde.</p>		
<p>Der Kreisverkehr kann all diesen Verkehrsteilnehmern, zu denen ich auch gehöre, keine Sicherheit in Hinblick auf den zu erwarteten Schwerlast- und sonstigen Mehrverkehr bieten.</p>	<p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Zudem wird der Schwerlastverkehr bezüglich der Zulieferung der Seniorenresidenz, des Vollsortimenters und des 4-Sterne-Hotels erheblich zunehmen. Der geplante Kreisverkehr reicht nicht für das erwartete Verkehrsaufkommen aus, so dass Rückstau</p>		

<p>bedingt die Planung zu einem Verkehrskollaps führen wird.</p> <p>Ein Kreisverkehr braucht Platz, da gerade lange LKWs einen entsprechenden Radius benötigen, um einen Kreisverkehr befahren zu können.</p> <p>Wenn irgendwann nach Fertigstellung der Rurbrücke, der Verkehr ebenfalls noch über die Bahnhofsstraße kommt, würde ich den Verkehrslärm überhaupt nicht mehr ertragen können, weil es überall, nämlich bei der Anlieferung Vollsortimenter Walramplatz, Netto Große Rurstraße und auf der Bahnhofstraße bei der Anlieferung Schwan, Vollsortimenter, 4 Sterne- Hotel, Seniorenresidenz und dem beschränkten Bahnübergang Rückstau geben würde. Dieser unerträgliche Lärm würde mich in meiner Gesundheit verletzen.</p> <p>All dies wird im TÜV-Lärm-Gutachten nicht berücksichtigt. Die Stadt hat dies zu prüfen und offenzulegen.</p> <p>Bereits jetzt befinde ich mich gemäß der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord am 07.03.2023 hauptsächlich im orange- und Teile meines Gebäudes im roten Bereich, sprich 55 bis 65 Dezibel, wobei auch hier mangels des nicht repräsentativen Verkehrsgeschehens zum Zeitpunkt der Messung (Sperrung Rurbrücke/Umfahren der Innenstadt) keine authentischen Messergebnisse verifizierbar gewesen sind. Die Stadt hat dies gegebenenfalls durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen. Für die Schallpegel im Falle der Planung befindet sich mein Hausgrundstück dann im orange/roten und die angrenzende Bahnhofstraße im tiefroten Bereich, wobei auch diese Ergebnisse nicht verifizierbar sind, weil der vom Restaurant Schwan ausgehende Lärm und das wahre Verkehrsaufkommen aufgrund der derzeit gesperrten Rurbrücke und der Umfahrung der Innenstadt nicht bei der Begutachtung einbezogen wurden. Das Lärmgutachten ist nicht authentisch. Verifizierbare Ergebnisse können erst nach Öffnung der Rurbrücke dargestellt werden.</p> <p>Hinzuzufügen ist auch, dass diese Lärmverhältnisse meine Arbeit in der sich auf dem Grundstück befindlichen erheblich beeinträchtigen würden. Sowohl während der Bauphase als auch durch den späteren dauerhaften Verkehrslärm würde diese erheblich gestört werden und sich beeinträchtigt fühlen. Es ist zu erwarten, dass die Effektivität der durch das Projekt vermindert werden wird und Einbußen folgen werden. Ich sehe mich hier in meiner Berufsausübungsfreiheit, Art. 12 GG bedroht.</p>	<p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen dient die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG). Viele Baumaschinen unterliegen zudem der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchV), „Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung“. Demnach ist u.a. der Betrieb von</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Das hat die Stadt zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p><u>Luft:</u></p> <p>Aufgrund des Planungsvorhabens und dem dadurch verursachten Mehrverkehr auf Dr. Weyer-Straße/Bahnhofstraße, der Rückstaus, der Tiefgaragenzufahrt und des Kreisverkehrs würde mein Grundstück extremst luftverschmutzt werden, so dass ich keine Luft mehr zum Atmen haben würde. Der Mehrverkehr wird zu einer Brutsituation auf meinem Grundstück führen. Ich würde meinen Garten nicht mehr benutzen und meine Türen und Fenster nicht mehr öffnen können.</p> <p>Alle Bäume auf dem Gelände der Sparkasse, viele 20 Meter und höher, sollen für das Planungsvorhaben gefällt werden. Diese stehen dann nicht mehr zur Verfügung, um den Feinstaub zu filtern und CO2 zu binden und Sauerstoff zu produzieren. Im Jahr 2022 waren im Sommer Temperaturen von 43 Grad auf meinem Grundstück. Auch ohne dieses Bauvorhaben war eine schlechte Luftqualität auf meinem Grundstück wegen des Verkehrs und des Rückstaus wegen des beschränkten Bahnübergangs auf der Bahnhofstraße gegeben. Der Rückstau reicht von den Schranken oft bis zum Schwanenteich. Was wenn jetzt die Inbetriebnahme der Gebäuderiegel erfolgen würde? Abluftrohre aus Seniorenresidenz und Tiefgarage würden zu einer erheblichen Luftbelastung und Erhitzung für mich und mein Grundstück führen.</p> <p>Die Stadt Jülich agiert wider den Zeiten des Klimawandels. Stahlbeton, der verwendet werden soll, ist als Baustoff nicht mehr zeitgemäß, die erhebliche Verglasung schreit nach Klimaanlage und belastet mich als Anwohnerin und direkte Nachbarin des Planvorhabens. ?</p> <p>Das Mikroklima würde sich mit dem geplanten Bauvorhaben verschlechtern bzw. zum Erliegen kommen. Aufgrund der schlechten Luftverhältnisse würde ich -wie oben beschrieben- meinen Beruf nicht mehr ausüben können. Ich wäre in meinem Grundrecht aus Art.12 GG verletzt.</p>	<p>Baumaschinen in ausgewiesenen Wohngebieten auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen beschränkt.</p> <p>Umweltzone werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Es wird angestrebt, eine Zertifizierung der Planung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Bereits jetzt gibt es abrufbare Daten zur Klimasituation in Jülich über www.fz-juelich.de/de/gs/ueberuns/meteo/klimastation die zeigen, dass der Klimawandel auch vor Jülich nicht Halt macht. Die Auswertungen zeigen, dass Jülichs Lufttemperaturwerte über den deutschlandweiten Jahresmittelwerten liegen.</p> <p>Ich fühle mich durch dieses Bauvorhaben in meiner körperlichen Unversehrtheit, Artikel 2 Abs. 2 GG gefährdet. Die klimatischen Auswirkungen würden durch das geplante Bauvorhaben auch meinen Grund entwerten, was automatisch zu einer Eigentumsverletzung, Art. 14 GG führen würde.</p> <p>Die Stadt hat dies alles zu prüfen, zu berücksichtigen und offenzulegen.</p> <p><u>Versetzschäden/Vorschäden RWE Power:</u></p> <p>An meinem Haus aber auch an sämtlichen Häusern in der Bahnhofstraße, Dr.-Weyer-Straße und Wilhelmsstraße sind Messpunkte von RWE Power vorhanden. Jülich ist eine Hauptstadt der Bergschäden, wie der Sachverständige Immekus festgestellt hat. Zu Lesen im Artikel der Jülicher Nachrichten vom 06.05.2013 bezüglich der Führung durch die „Bergschadens-Hauptstadt Jülich“</p> <p>Wenn nunmehr in unmittelbarer Umgebung ca. 3,50 Meter von meinem Zaun entfernt 20 Meter tief gewaltige Erdarbeiten erfolgen sollen, hat die Stadt zu garantieren, dass keine Versetzschäden entstehen oder die Schäden, die bereits vorhanden sind, verstärkt werden.</p> <p>Ich sehe mich hierdurch in meinem Eigentum, Artikel 14 GG gefährdet und würde zuvor einen unabhängigen Gutachter beauftragen, mein Haus zu besichtigen.</p> <p>Die Kosten des Sachverständigen würde ich Ihnen in Rechnung stellen. Sollten Schäden</p>	<p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>entstehen, würde ich die Stadt Jülich als genehmigende Behörde/den Investor in Anspruch nehmen.</p> <p><u>Licht und Sichtschutz</u></p> <p>Da ich gesehen habe, wie groß der „Schwan“ am Schwanenteich geworden ist, sah er doch wesentlich „graziler“ auf den Planungen aus, wird die Seniorenresidenz Deluxe, die mit 18 Metern Höhe (wenn nicht höher) geplant ist, diese noch bei weitem übertreffen.</p> <p>Sollte der Bau der Seniorenresidenzanlage erfolgen, bestünde keinerlei Sichtschutz mehr für mich in Haus und Garten. Hierdurch fühle ich mich ebenfalls in meinem Grundrecht auf Eigentum (Artikel 14 GG), Gesundheit (Artikel 2 GG) und in meinem Persönlichkeitsrecht (Artikel 2 GG) gefährdet.</p> <p>Die Seniorenresidenz wird aufgrund ihrer massiven Bauweise eine erdrückende Wirkung auf mein Grundstück haben, weshalb ich mich auf das Gebot der Rücksichtnahme berufe. Sie verschattet mein Grundstück in den frühen Abendstunden.</p> <p>Zudem muss die Stadt prüfen, inwieweit Lichtemissionen von Tiefgaragenzu- und -abfahrt und Seniorenresidenz ausgehen. Ich habe größte Bedenken, dass aufgrund des Zusammenwirkens von Licht- und Lärmemissionen ein gesunder Schlaf in meinem Haus noch möglich sein wird. Man wird zudem kein Fenster und keine Türen</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Der aus benachbarten Gebäuden oder Beleuchtungen von Wohnungen etc. sind in der Regel keine Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Mit einer Einsichtnahme ist in der verdichteten Bebauung der Innenstadt jederzeit zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe. Blendeffekte treten – wenn überhaupt – nur kurzzeitig auf, sofern sich der Sonnenverlauf in einem Fenster spiegeln sollte. Blendende Fassaden sind im Bereich der Planung nicht vorgesehen. Negative Effekte der Leistungsfähigkeit einer PV-Anlage, die Nachbarn in Zukunft auf ihren Gebäuden installieren möchten, werden nicht gesehen.</p> <p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Diese Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>mehr öffnen können. Ich fühle mich hierdurch in meiner körperlichen Unversehrtheit gefährdet. Zudem fühle ich mich in meinem Recht auf Privatsphäre (Artikel 2 Abs. 1 GG) verletzt, da ich sowohl in meinem Haus als auch im Garten den Blicken der Bewohner und Besucher aus der Seniorenresidenz Deluxe ausgeliefert bin. Ich habe keinerlei Privatsphäre mehr in meinem Haus und Garten.</p> <p>Dieses überdimensionierte Bauvorhaben, welches Jülich vollkommen überfordern würde, hat nichts mit städtebaulicher Entwicklung zu tun. Es dient ausschließlich den privaten Interessen der Investoren und deren synergetischen Partnern wie EDEKA, der ALNO-Gesellschaft und dem Restaurantinhaber am Schwanenteich.</p> <p>Da die Gewerbesteuern anteilig an die Sitze der Unternehmen zurückfließen, wird die Stadt Jülich nicht mehr Gewerbesteuern erzielen. Da die Geschäfte in der Innenstadt aufgrund der Konkurrenz im Schwanen-Quartier und am Walramplatz weniger Einnahmen zu verzeichnen haben werden, werden die Gewerbesteuern konstant bleiben bzw. wenn Geschäfte in der Innenstadt insolvent werden und die Vollsortimenter mangels erforderlicher Kaufkraft nicht existieren können, sinken.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Bedenken sehe ich mich durch das Bauvorhaben in meiner körperlichen Unversehrtheit und in meinem Recht auf Eigentum sowie in der Ausübung meines Berufs gefährdet.</p> <p>Die Stadt sollte für die Bereiche Luft- Licht - Lärm- Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens, in Verantwortung für ihre Bürger und Bürgerinnen unabhängige -nicht vom Investor bezahlte- Gutachter hinzuziehen.</p> <p>Der Planer des Investors wollte mir einen kostenlosen Gutachter bzgl. der Begutachtung meines Hauses stellen. Dies habe ich abgelehnt.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Einwendungen mit den mir durch das Planvorhaben drohenden Grundrechtsgefährdungen nach Art. 2 Abs. 2 GG in Verbindung mit Art. 1 GG (Menschenwürde), Art.12 GG und Art. 14 GG und meine weiteren Bedenken zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p>Im Übrigen steht das Fremdgrundstück oder "Puffergrundstück" -wie der Planer des Investors es nannte- nicht zur Verfügung.</p>	<p>Der Kreisverkehrsplatz wurde in Abstimmung mit des Landesbetrieb Straßen NRW so umgeplant, dass ein Zugriff auf private Flächen nicht erforderlich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

Bürger 42 mit Schreiben vom 07.05.2023		
<p>Als Mieterin einer Praxis in der (...) sehe ich die aktuelle Planung der Bebauung des Schwanenquartiers mit einiger Besorgnis.</p>		
<p>Insbesondere der Wegfall einer "grünen Lunge" durch Fällen der Bäume in der Innenstadt wird voraussichtlich zu einer Verschlechterung der Luftqualität und Aufheizung der Umgebung führen. Schon jetzt ist bei direkter Sonneneinstrahlung auf der Bahnhofstraße zwischen dem Neubau des Schwans und der Sparkasse ein deutlicher Temperaturanstieg zu bemerken (zeigt auch das Thermometer meines Autos an). Und das bei noch sehr moderaten Außentemperaturen.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>In vielen Großstädten werden diesbezüglich mittlerweile "grüne Fassaden" als Kompensation eingeplant bzw. vorgeschrieben. Auf dem Konzept der Hon-Service GmbH ist hiervon nichts erkennbar.</p>	<p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Nicht einmal der Neubau am Schwanenteich ist eingezeichnet, obwohl er den Architekten bekannt gewesen sein muss.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Weiterhin ist eine 6-geschossige Bebauung des Geländes in Richtung Doktor-Weyer-Straße und Große Rurstraße meines Erachtens nach völlig indiskutabel. Mir ist in der Stadt keine derart hohe Bebauung bekannt und sie würde das Stadtbild und besonders die Anwohner stören.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ich bitte Sie daher erstens grüne Fassaden und zweitens eine niedrigere Bebauung in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	
<p>Bürger 48 mit Schreiben vom 07.05.2023</p> <p>1. Wirtschaftlich unnötig, gute Gebäude abzureißen.</p> <p>2. Dringend benötigte Parkplätze gehen verloren.</p> <p>3. Alter Baumbestand verschwindet.</p> <p>4. Bebauung des Friedhofes unsinnig.</p> <p>5. Die Straße wurde schon genug durch den Bau des "Schwans" verschandelt. Die Straße ist schon jetzt durch den Bau des Schwans dunkler.</p> <p>6. Für die Gänse fallen Brut- und Futterplätze weg.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Die Planung würde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet werden, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und der Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Fachinformationssystem des LANUV sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten, die das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat. Nur diese planungsrelevanten Arten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten. Nach der Abfrage sind folgende planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen: Säugetiere: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Vögel: Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule.</p> <p>Tierarten, die von Einwendern benannt wurden und nicht unter die o.g. Säugetiere und Vögel (außer den sogenannten Allerweltsarten) fallen, sind demnach keine planungsrelevanten Arten.</p>	
<p>Bürger 50 mit Schreiben vom 07.05.2023</p> <p>1. Es ist sinnvoller und ökologisch wertvoller, alle Gebäude bestehen zu lassen und diese auf den energetisch neuesten Stand zu bringen.</p> <p>2. Auch hier müssen wieder alte Bäume gefällt werden, die das Klima in der Stadt zu unserem Gunsten regulieren und nötigen Schatten spenden.</p> <p>3. Soll Jülich in Zukunft nur noch ein Stadt der Investoren und Reichen werden?</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Dies ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bürger 45 mit Schreiben vom 08.05.2023</p> <p>1. Der geplante Gebäudekomplex mit bis zu 6 Geschossen beeinträchtigt den naheliegenden denkmalgeschützten Innenstadtbereich.</p> <p>2. Der geplante Bau des Vollversorgers im 1. Obergeschoss führt zu einem Überangebot im Innenstadtbereich. Da auch auf dem Walramplatz ein Vollversorger errichtet werden soll, führt dies in den nachfolgenden Jahren zu erhöhtem Leerstand von Geschäftslokalen im Innenstadtbereich.</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Der geplante Bau des Vollversorgers führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich Große Rurstraße/Bahnhofstraße, wodurch zusätzliche Verkehrsstauungen entstehen.</p> <p>4. Der geplante Bau einer Seniorenresidenz führt zu einem Überangebot. In den vergangenen Jahren wurden auf der Bahnhofstraße und auf der Düsseldorfer Straße neue Senioren-Wohnanlagen errichtet. In Anbetracht der in Zukunft immer geringer werdenden Renten und der ständig steigenden Unterbringungskosten in Senioren-Wohnanlagen ist zu befürchten, dass in Zukunft Leerstand entsteht.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner oben angeführten Bedenken und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 47 mit Schreiben vom 08.05.2023</p> <p>Mit Flur 26/Flurstück (...) bin ich bzw. meine Frau direkter Nachbar des in Frage stehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Aus dem Konzeptentwurf: Grundriss-Konzept Erdgeschoss/Zuwegung/Infrastruktur der HON. Service GmbH ist im hinteren Bereich eine Beeinträchtigung der öffentlichen Zuwegung zu den dahinter liegenden Garagengrundstücken erkennbar. Die Beeinträchtigung resultiert aus den im Plan ausgewiesenen Kundenparkplätzen und einer Einkaufswagen- Sammelstelle.</p> <p>Ich bitte in der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung, auch bereits durch eine</p>	<p>Die Zufahrt zu den Garagen auf den Nachbargrundstücken, die derzeit über das Flurstück 154 gesichert sind, bleiben bestehen. Den begünstigten Anliegern wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

Verlegung der Zuwegung nicht hingenommen wird.		
Bürger 44 mit Schreiben vom 08.05.2023		
1. Entfernung der Bäume ehemals Friedhofs. Keine Bebauung des ehemals Friedhofs	Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Zu starke Bauverdichtung ohne grüne Anlagen	Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
3. Zu groß dimensioniert, zu viel Verkehr und damit zu viel Emissionen.	Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde nach den einschlägigen Richtlinien dimensioniert und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB (A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung > 3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht. Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

	Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.	
Bürger 51 mit Schreiben vom 09.05.2023		
1. Das Projekt ist überdimensioniert.	Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Wegfall von Grünflächen.	Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
3. Das alte Hotel lieber umbauen zur Altenresidenz oder zu einem neuen Hotel	Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
Bürger 59 mit Schreiben vom 09.05.2023		
1. Bäume -alte Linden- sollen auf dem ehemaligen katholischen Friedhof erhalten bleiben.	Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
2. Seniorenresidenzen - die keiner bezahlen kann- haben wir genug!	Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>3. Die hochgeschossige Bauweise stört das Bild des „Schwanenteiches“ in seiner ursprünglichen Form!</p>	<p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 52 mit Schreiben vom 09.05.2023</p> <p>1. Eine unverhältnismäßig hohe Lärmbelastung, die durch hohes Verkehrsaufkommen eintritt. Momentane Verkehrsprüfungen sind nicht aussagekräftig, weil die Rurbrücke gesperrt ist.</p> <p>2. Das Mikroklima wird sich extrem verschlechtern, wenn die Bäume und alle Grünflächen bebaut werden.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Wozu braucht man dort ein Altersheim und einen Vollsortimenter ???</p>	<p>Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>4. Was wird für die Jugend getan oder das Stadtbild in Jülich? Mir ist unerklärlich wie man solche Bauvorhaben schnell durchbringen will, obwohl es keinen ausreichenden Platz dafür gibt und sie ganz einfach nicht dort hinpassen.</p>	<p>Diese Aspekte müssen außerhalb des Bebauungsplanes beraten und entschieden werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 67 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>Als unmittelbar betroffene AnwohnerInnen der geplanten Bebauung am Schwanenteich und als Klimaforschende legen wir gegen den</p>		

Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“
Einwendungen aus mehreren Gründen ein.
Unsere Einwendungen gliedern sich in folgende Punkte:

1. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklungen in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels
2. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes am Schwanenteich und insbesondere des Erhalts sowie der Weiterentwicklung eines lebenswerten Mikroklimas in der Innenstadt Jülichs, einschließlich der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastung während und nach Abschluss des Bauvorhabens.
3. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer zukunftsorientierten Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich, hier insbesondere mit einem barrierefreien sowie fußgänger- und fahrradfreundlichen und damit klimaverträglichen Zugang zur Jülicher Innenstadt.
4. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer historisch verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Stadtbildes.

Zu Punkt 1: Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklungen in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels

Die Stadt Jülich befindet sich durch ihre Lage am Rand des Kölner Beckens in einer der wärmsten Regionen Deutschlands. Die mittlere Jahrestemperatur der Luft für den Zeitraum 1991 - 2020 liegt gemäß Klimaatlas NRW "bei 10,7 °C. Aus den öffentlich zugänglichen Daten der Klimastation am Forschungszentrum Jülich ergibt sich für denselben Zeitraum ein Jahresmittelwert der Lufttemperatur von 10,6 °C. Zum Vergleich dazu liegen die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur für das Land Nordrhein-Westfalen und für Deutschland bei 9,97 °C bzw. 9.31 °C, jeweils für den Zeitraum 1991 - 2020 ermittelt. Insgesamt zeichnet sich Jülich aufgrund seiner geographische Lage durch eine um etwa 1.4 °C erhöhte Jahresmitteltemperatur gegenüber Gesamtdeutschland aus. Abbildung 1 zeigt die entsprechenden Messreihen an der Klimastation des Forschungszentrums Jülich.

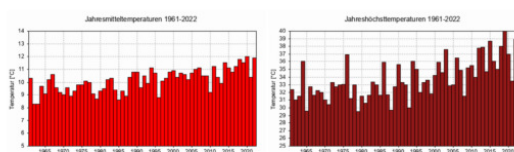


Abbildung 1: Jahresmittel- und Jahreshöchsttemperaturen an der Klimastation des Forschungszentrums Jülich [6].

Um die Temperaturentwicklung in Jülich in den Jahren seit Beginn der Messungen am Forschungszentrum Jülich zu beurteilen, wurden die Jahresmittelwerte und -Höchstwerte jeweils zu den langjährigen Mittelwerten der Referenzperiode 1961 - 1990 in Beziehung gesetzt. Abbildung 2 zeigt die Abweichungen der Jahresmittel- und Höchstwerte der Lufttemperatur an der Messstelle des Forschungszentrums Jülich. Der kontinuierliche Temperaturanstieg im Vergleich zur Referenzperiode ist klar zu erkennen. Seit 2011 wurde die im Pariser Klimaabkommen vereinbarte maximale Temperaturerhöhung von 1,5 °C bereits in fünf Jahren (2014, 2018, 2019, 2020, 2022) deutlich überschritten, mit zunehmender Tendenz. Zum Vergleich dazu lag der Jahresmittelwert für das europäische Rekordhitzejahr 2003 in Jülich lediglich um 1 °C über dem langjährigen Mittel für die Periode 1961 - 1990.

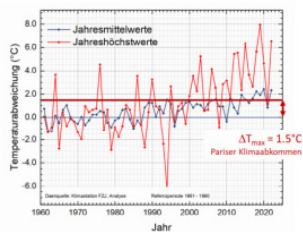


Abbildung 2: Abweichungen der Jahresmittel- und Jahreshöchsttemperaturen in Jülich vom Mittelwert 1961 – 1990.

Der Klimaatlas NRW sagt für die kommenden Jahre, je nach Intensität der ergriffenen Klimaschutzmaßnahmen eine weitere Erhöhung der Jahresmitteltemperatur voraus. Die entsprechenden Entwicklungen sind in Abbildung 3 gezeigt.

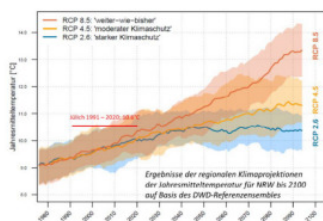


Abbildung 3: Abweichungen der Jahresmittel- und Jahreshöchsttemperaturen in Jülich vom Mittelwert 1961 – 1990 [5].

Für die Stadt Jülich sind daher für die kommenden Jahre häufiger Jahreshöchsttemperaturen um 40 °C zu erwarten.

Angesichts dieser vorhersehbaren klimatischen Entwicklung ist die geplante Abholzung der Bäume im Bereich Schwanenquartier sowie im Bereich Walramplatz und die anschließende Komplettbebauung nach Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklung diametral entgegengesetzt.

Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt.

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>Die Stadt Jülich engagiert sich im Bereich Klimaschutz mit einem bereits 2012 entwickelten Klimaschutzkonzept. In diesem Klimaschutzkonzept wird die Verankerung des Klimaschutzes in der Bauplanung explizit genannt. Die im Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ vorgesehene Bebauung widerspricht dem Klimaschutzkonzept in voller Gänze.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. A64 sowie in der zugehörigen artenschutzrechtlichen Prüfung, beide Dokumente vom März 2023, findet sich kein einziger Satz zur Fragestellung der Auswirkung des Bauvorhabens auf das Stadtklima von Jülich, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage Jülichs in der Jülicher Börde mit den bereits gegenüber dem Landesmittelwert deutlich erhöhten Jahresmitteltemperaturen. Im Abschnitt 2.21 Naturräumliche Beschreibung des Untersuchungsgebietes der artenschutzrechtlichen Prüfung wird mit keinem Wort darauf eingegangen, wie sich die zu erwartenden Veränderungen des lokalen Klimas auf die ansässige Tier- und Pflanzenwelt auswirkt, von Auswirkungen auf die dort lebenden Menschen ganz zu schweigen.</p> <p>Aus den hier angeführten Gründen der Unverträglichkeit der Bauvorhaben mit einer klimaresilienten Stadtentwicklung Jülichs erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“.</p> <p><u>Zu Punkt 2:</u> Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes am Schwanenteich und insbesondere des Erhalts sowie der Weiterentwicklung eines lebenswerten Mikroklimas in der Innenstadt Jülichs, einschließlich der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastung während und nach Abschluss des Bauvorhabens.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. A64 vorgesehene Baumaßnahme wird massive Auswirkungen im gesamten Wohnumfeld des Schwanenteichs nach sich ziehen. Dies wird insbesondere das Mikroklima in diesem Wohnquartier sowie die Verkehrsbelastung und die Lärmentwicklung betreffen.</p>	<p>Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Jülich aus dem Jahr 2021 diene nicht dem Ziel des Baumschutzes, sondern der Entwicklung von konkreten Maßnahmen zur Minderung des CO²-Ausstoßes über die Sanierung und Neubau von technischen Systemen. Die Planung fühlt sich dem Konzept insoweit verpflichtet, dass das Gebäude im DGNB-Platin-Standard zertifiziert wird.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Mikroklima wurden in keiner der vorliegenden Gutachten untersucht, was eine massive Unterlassung darstellt, und das Verkehrsgutachten basiert auf fragwürdigen Zahlen (siehe dazu Punkt 3). Aus diesen Gründen legen wir Einwendungen gegen dieses Bauvorhaben ein. Unsere Einwendungen begründen wir folgendermaßen:

Durch die Fällung der Bäume und die massive Bebauung der Fläche wird der bereits heute bekannte Wärmeinseleffekt in der Jülicher Innenstadt weiter verstärkt, was letztlich zu noch höheren Temperaturen in der Innenstadt führen wird. Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes (DWD) treten bedingt durch den bekannten Effekt innerstädtischer Wärmeinseln um bis zu 5°C höhere Temperaturen in den Innenstädten auf, verglichen mit dem Umland. Weitere Erläuterungen zu diesem Phänomen sind auf der Informationsseite des DWD zu diesem Thema zu finden. Abbildung 4 illustriert diesen Effekt. Effekt „Wärmeinsel“

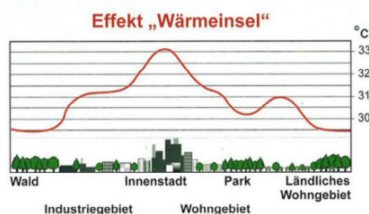


Abbildung 4: Der Effekt der städtischen Wärmeinsel [7].

Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Klimamessstelle des Forschungszentrums Jülich der Lage im Wald bzw. im ländlichen Wohngebiet entspricht. Genaue Zahlen zum Wärmeinseleffekt für Jülich liegen jedoch wegen nicht vorhandener innerstädtischer Messstellen für Jülich nicht vor.

Im klaren Gegensatz zu den in Jülich vorangetriebenen Bauvorhaben wird in internationalen Studien zu diesem Thema die positive Wirkung von Stadtbäumen mit folgenden Effekten beschrieben:

- Reduktion des Wärmeinsel-Effekts - Abkühlung durch Verschattung und Verdunstung
- CO₂- Bindung und Sauerstoff- Freisetzung
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität

Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.

Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

- Erhöhte Wasseraufnahme des Bodens, Reduktion des Oberflächenabflusses, wichtig bei Starkregen-Ereignissen
- Verbesserung der mentalen Gesundheit (Stressreduktion, Wohlbefinden)

Als Konsequenz daraus wird ein Ziel von 30% Baumbedeckung auch für Innenstädte empfohlen. Die am Schwanenteich vorgesehen Baumaßnahmen befinden sich in eklatanten Widerspruch zu diesen Empfehlungen.

Zur positiven Auswirkung von Stadtbäumen auf das lokale Klima liegt eine umfassende Studie der TU München für die Stadt Würzburg vor. Die Studienplanung sowie die daraus resultierenden Ergebnisse sind online unter dem Titel „Klimaerlebnis Würzburg“ frei zugänglich. Ein zentrales Ergebnis ist in Abbildung 5 gezeigt. Die Grafik zeigt die Temperaturunterschiede zwischen der innenstädtischen Messstelle Marktplatz und der Messstelle Gerbrunn in einem Grünbereich als gemittelten Tagesgang (rote Linie). Die höchsten Temperaturunterschiede treten in den Abendstunden auf, in denen sich die Grünflächen bereits wieder abkühlen, während die Innenstadt aufgeheizt bleibt.



Abbildung 5: Der städtischen Wärmeisoleffekt am Beispiel Würzburg [10].

Für die Innenstadt Jülich ist mit ähnlichen Bedingungen zu rechnen. Aktuell kann der Baumbestand am Schwanenteich seine kühlende Wirkung noch entfalten. Nach der Komplettbebauung ist hier jedoch mit einer weiteren Wärmeinsel zurechnen. Die vorgesehene Dachbegrünung wird hier voraussichtlich nur marginal etwas ändern. Eingehende Studien zu diesen Auswirkungen sind unbedingt erforderlich, bevor eine so weitreichende Bebauung umgesetzt wird.

Zu Punkt 3: Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer zukunftsorientierten Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich, hier insbesondere mit einem barrierefreien sowie Fußgänger- und Fahrrad- freundlichen und damit klimaverträglichen Zugang zur Jülicher Innenstadt,

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. A64 wird im Hinblick auf die zu erwartenden verkehrlichen

Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der

Der Stellungnahme

<p>Auswirkungen des Bauvorhabens lediglich das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen betrachtet, das jedoch auf einer fragwürdigen Verkehrserhebung vom Donnerstag, den 2. Februar 2023 (Sperrung der Rurbrücke mit einhergehenden massiven Reduktionen des innerstädtischen Durchgangsverkehrs, Fettdonnerstag) beruht. In dem Gutachten wird mit einer Zählung im Jahr 2020 unter Pandemiebedingungen verglichen und die Zahlen werden entsprechend mit einem Faktor 1,35 korrigiert. Jedoch gestehen selbst die AutorInnen der Studie ein, dass die Verkehrserhebungen durch ein späteres Monitoring verifiziert werden müssen. Die Belastbarkeit der Verkehrsuntersuchung erscheint damit als fragwürdig.</p>	<p>Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Was in dem Verkehrsgutachten jedoch völlig fehlt, ist die Auswirkung des Bauvorhabens auf eine zukunftsgerechte Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich mit einer Stärkung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Bereits jetzt bildet die Bahnhofstraße ein gefährliches Nadelöhr für den Fahrradverkehr aus der Stadt zum Forschungszentrum sowie zum Bahnhof, da lediglich hinter dem Bahnübergang ein Fahrradweg ausgewiesen wurde. Bis dahin müssen sich die Fahrradfahrenden entweder verkehrswidrig auf dem Gehweg fortbewegen, oder sich die Straße mit dem starken Autoverkehr inklusive dem Schwerlastverkehr teilen. Durch die geplante Bebauung wird die Verkehrsbelastung weiter steigen, ohne dass Fahrradwege vorgesehen werden. Auch der geplante Kreisverkehr an der Einmündung der Dr.-Weyer-Straße in die Bahnhofstraße (Variante 3, Abbildung 18 der Verkehrsuntersuchung) sieht keine Fahrradwege vor. Bereits in der jetzigen Planung ist der Kreisverkehr ohne die Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken nicht umzusetzen und das gilt umso mehr, wenn durch die Hinzunahme von Fahrradwegen der Kreisverkehr noch weiter vergrößert werden müsste. Bezeichnenderweise taucht das Wort „Fahrrad“ in der Verkehrsuntersuchung kein einziges Mal auf. Auch auf die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler, die täglich vom Bahnhof in Richtung der Jülicher Schulen gehen, wird nicht eingegangen.</p>	<p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Falls der Bebauungsplan so umgesetzt wird, wie vorgesehen, wird eine zukunftsgerechte Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich in dieser wichtigen Ausfallrichtung unmöglich gemacht. Aus diesem Grund erheben wir zum Themenkomplex einer zukunftsorientierten Verkehrsplanung in Jülich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“.</p>		

<p><u>Zu Punkt 4:</u> Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer historisch verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Stadtbildes.</p> <p>Zu diesem Punkt ist der Stellungnahme des Fördervereins Zitadelle vom 5. Februar 2023 nichts hinzuzufügen. Wir schließen uns der hier vorgebrachten Begründung für eine Ablehnung des vorgelegten Bebauungsplans „Dieser Vorentwurf, der die Basis für den Bebauungsplan liefern soll, ist aus Raum und Zeit gefallen“ in vollem Umfang an.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5- geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3- geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalschutzsatzung der Stadt Jülich für den Denkmalschutz Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen". Die Grenze des Denkmalschutzgebietes liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 63 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>1. Wir sind als direkte Anwohner des geplanten Schwanenquartiers zukünftig von zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen betroffen: Lieferverkehr für den Vollsortimenter und Kranken-/ Rettungstransporte für die Bewohner*innen des Seniorenheims tags und nachts, also zu Zeiten, die als besondere Ruhezeiten für Anwohner*innen gelten und dementsprechend einzuhalten sind. Darüber hinaus wird durch die Änderung der Verkehrsführung der Straßenverkehr der Bahnhofsstraße um den Kreisel und damit direkt vor unser Haus geleitet, so dass auch dadurch eine enorme Lärmbelastung zu befürchten ist. Dagegen sprechen wir uns entschieden aus.</p> <p>2. Wir sind Eltern zweier kleiner Kinder (3 und 1 Jahre alt), die durch die vermutlich ansteigende Verkehrsbelastung in unserer Straße ganz besonders gefährdet werden: Das Wohl unserer Kinder durch die steigenden Lärm- und Luftbelastung sehen wir stark gefährdet.</p>	<p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Einsatz- und Rettungsfahren der Feuerwehr oder von Krankenwagen stellen Notfälle dar und sind nicht bei der Lärmberechnung heranzuziehen.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>s.o.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Schon jetzt halten sich viele Auto- und Busfahrer weder an die vorgeschriebenen 50 km/h in der Bahnhofsstraße noch an die vorgeschriebenen 30 km/h in unserer Straße. Wir schlagen vor, eine Temporeduzierung auf der Bahnhofsstraße auf 30 km/h aus Lärmschutzgründen einzuführen.</p> <p>4. Durch den Anstieg der Verkehrsbelastung vor unserem Haus (siehe 1.) drohen uns Verschlechterungen der Luftwerte. Auch dagegen sprechen wir uns entschieden aus.</p> <p>5. Im Gutachten der Fa. Ginster wird pauschal davon gesprochen, dass im Umkreis von 1.000m der Bebauung keine besonders geschützten Tierarten zu erwarten seien. Auch dagegen erheben wir entschieden Einspruch, denn wir haben als direkte Anwohner der neuen Bebauung, also innerhalb der genannten 1.000m, Fledermäuse in unserem Garten. Dieses Vorkommen von besonders schützenswerten Tierarten können wir bei Bedarf auch gerne filmisch dokumentieren.</p>	<p>der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Da es sich bei der Bahnhofstraße um eine Landesstraße handelt, hat die Stadt Jülich keinen Einfluss, eine Geschwindigkeitsreduzierung anzuordnen.</p> <p>s.o.</p> <p>Im Fachinformationssystem des LANUV sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten, die das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat. Nur diese planungsrelevanten Arten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten. Nach der Abfrage sind folgende planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen: Säugetiere: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Vögel: Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule. Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer vorgebrachten Einwände und behalten uns weitergehende, rechtliche Schritte gegen die Bebauung vor.</p>	<p>werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	
<p>Bürger 54 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>Mit dem am 10.03.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr.64 „Am Schwanenteich“ bin ich nicht einverstanden und möchte Ihnen Einwendungen und Bedenken gerne mitteilen.</p> <p>Dieses extreme und enorm riesige Planvorhaben verstößt gegen jegliches Gebot der Rücksichtnahme. Dieses Gebot hätten Sie bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen müssen. Das haben Sie nicht getan. Das werfe ich Ihnen vor.</p> <p>Entlang meines Gartenzauns soll sich eine Tiefgaragenzufahrt befinden. Hinter den zur Tiefgarage führenden Straßen soll sich das 6-geschossige Altersheim in einer Höhe von 18 Metern und einer Breite von 120 Meter begeben. Dieses Planvorhaben ist unzumutbar. Dies ausfolgenden Erwägungen:</p> <p>Das Vorhaben hat eine erdrückende Wirkung auf mein Grundstück. Sie haben hier keinerlei Rücksicht bei der Erstellung des Bebauungsplans genommen. Damit entwerten Sie mein Grundstück, welches ich als Verletzung meines Eigentums sehe.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes zwischen der bestehenden Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Garagenbereiche und der Dr.- Weyer- Straße liegen Parkplätze und Grünflächen. Dort grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohnbebauung. In Reaktion auf die Anregungen der dortigen Nachbarn wurde der Baukörper der Pflegeeinrichtung im überarbeiteten Entwurf im Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnbebauung auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ich berufe mich auf alle nachbarschützenden Vorschriften.</p> <p>Die Luft- und Lärmbelästigung vom Vorhaben auf mein Grundstück wird unerträglich sein. Auch der von dem Altenheim, der Tiefgaragenstraßen und dem Kreisverkehr, der auf der Bahnhofstraße und der Liegenschaft der Sparkasse errichtet werden soll, werden unerträglichen Lärm und Abgasen auf mein Grundstück absondern.</p> <p>Da kein Baum von dem Bestand auf dem Sparkassengelände erhalten bleiben soll, wird sich die Luft in meinem Garten verschlechtern. Dies, weil die Tiefgarage Tag und Nacht zu befahren sein wird und Hotelgäste, Altenheimbesucher, Angestellte der Dienstleister diese benutzen werden.</p> <p>Es ist eine unvorstellbar erdrückende Vorstellung, was Sie da vorhaben. Ich betrachte dies als Angriff auf meinen Grund, aber auch auf das Leben meines Onkels, der lebenslanges Wohnrecht in dem Haus hat. Er wird sich in seinem Garten nicht mehr aufhalten können. Der Garten wird durch das Altenheim vollständig verschattet. Der klimatische Zustand im Garten wird sich vollständig einstellen, da Abgase von den Tiefgaragenstraßen, aber auch der hohen</p>	<p>bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Diese Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>s.o.</p> <p>Zu den Lüftungstechnischen Anlagen liegt noch keine detaillierte Planung vor. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahren nachgeholt und gutachterlich bewertet.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>s.o.</p> <p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Bauten sich hierauf schädlich auswirken werden. Dies gilt auch für das Haus. Hier wird mein Onkel dann Fenster und Türen nicht mehr öffnen können. Eine Belüftung des Hauses wird nicht mehr möglich sein. Aufgrund des Mehrverkehrs auf der Dr.-Weyer-Straße (Zufahrt zum Kreisverkehr) ist mit erheblichem Lärm zu rechnen. (...) gesundheitlich beeinträchtigen. Dies wendet mein Onkel ein.</p>	<p>Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen. Daher sind der Sichtschutz aus benachbarten Gebäuden oder Beleuchtungen von Wohnungen etc. in der Regel keine Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Mit einer Einsichtnahme ist in der verdichteten Bebauung der Innenstadt jederzeit zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe. Blendeffekte treten – wenn überhaupt – nur kurzzeitig auf, sofern sich der Sonnenverlauf in einem Fenster spiegeln sollte. Blendende Fassaden sind im Bereich der Planung nicht vorgesehen. Negative Effekte der Leistungsfähigkeit einer PV-Anlage, die Nachbarn in Zukunft auf ihren Gebäuden installieren möchten, werden nicht gesehen. Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Diese Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p>	
<p>Das Altenheim wird weiter, wenn es am Tag das Grundstück verschattet, sich nachts erhellen wegen der Notbeleuchtung. Von den Menschen die nachts von Veranstaltungen von der neuen Gaststätte am Schwanenteich, dem geplanten Supermarkt und von ihrer Arbeit bei den dann ansässigen Dienstleistern (Schichtwechsel) verlassen, wird erheblicher Lärm und Verkehr (auch von der Tiefgarage) ausgehen. Mein Onkel wird keinen Schlaf mehr finden.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Völlig pietätslos finden wir beide, einen alten katholischen Friedhof mit einem Kreisverkehr, Tiefgaragenstraßen und einem Altenheim zu bebauen. In meinen Augen ist dies sehr respektlos und wir beide wenden dies ein. Es ist eine Störung der Totenruhe der dort Bestatteten.</p>	<p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Da das Gebiet der Sparkasse über großflächiges Grün und große Bäume verfügt, ist eine Versickerung des Regens möglich. Wenn das Areal jetzt vollständig bebaut wird, ist der Abfluss von Regen gestört. Wir fragen uns, ob durch den Boden meines Kellers Grundwasser hochkommen und es bei Starkregen zu eindringendem Wasser kommen würde.</p>	<p>Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt im Bestand – neben der bestehenden Tiefgaragenzufahrt der Sparkasse – für ein extremes Starkregenereignis eine Wasserhöhe von ca. 25 cm im rückwärtigen Bereich des Kaiserhofes. Für die Planungssituation ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>anzufertigen, der nachweist, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann.</p> <p>Als Entwässerungskonzept ist eine Erschließung im Trennverfahren vorgesehen. Hierbei erfolgt der Schmutzwasseranschluss vorrangig in Richtung Bahnhofstraße. Die Einleitung des Niederschlagswassers muss auf eine Einleitmenge von 67 l/s gedrosselt werden. Aufgrund des begrenzenden Raumangebotes auf dem Baugrundstück und den einzuhaltenden Abständen zu den Bauwerken und den Nachbarschaftsgrenzen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist daher ein Regenwasserrückhaltevolumen von ca. 250 m³ durch ein unterirdisches Bauwerk vorgesehen. Der geeignete Standort hierfür liegt auf dem Baugrundstück zwischen der Neubebauung und dem neuen Kreisverkehrsplatz am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Dr. Weyer Straße. Von hier aus erfolgt ebenfalls der Anschluss an die Mischwasserkanalisation der Bahnhofstraße. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Kreis Düren geklärt.</p>	
<p>Von Nachbarn meines Grundstücks habe ich gehört, dass die Messung des Verkehrs lediglich an einem Tag erfolgte, nämlich Anfang Februar 2023. Wir halten diese Messung für falsch, weil sie nicht das tatsächliche oder das nach der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen zeigt. Der Verkehr, der üblicherweise über die Rurbrücke nach Jülich einfährt, wurde nicht berücksichtigt. Wir wenden dies ein.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>An meinem Haus sind Messpunkte von Rheinbraun. Ich wende ein, dass Sie keine Tiefgarage bauen können, da Schäden an meinem Haus entstehen oder sich bereits vorhandene Schäden verstärken würden.</p>	<p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Durch Ihre Planung steht zu befürchten, dass mein Grundstück von Ihnen entwertet wird.</p>	<p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Dies nicht zuletzt aus dem Grunde, dass ich vorhabe, das Grundstück später mit meinem Mann gemeinsam zu beziehen. Mein Onkel der zurzeit hier lebt, würde durch Ihr Vorhaben in der Gesundheit gefährdet.</p> <p>Ich bitte Sie in sich zu gehen und die Planung zu überdenken.</p> <p>Die Hochwasserkatastrophe im Jahr 2021 hat gezeigt, dass auch Jülich hiervon nicht verschont bleibt. Dann aber sollte man konsequenterweise nicht alle Flächen bebauen. Die Klimabedingungen verschlechtern und verbessern sich nicht - auch nicht durch Ihre unsägliche Planung.</p>	<p>in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der HQ500 des Ellebaches tangiert weder das Plangebiet noch den östlich angrenzenden Bereich der Dr. Weyer-Straße.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 55 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>Wir finden in den bisher vorgestellten Plänen im Zusammenhang mit dem geplanten Baukomplex den Begriff „Seniorenresidenz“ für den 6-geschossigen Seitenflügel des Gesamtgebäudes entlang der Bahnhofstr. und der Dr.-Weyer- Straße.</p> <p>Zunächst sprechen wir uns ausdrücklich gegen diesen kompakten überdimensionierten Gebäudeteil aus und erwarten eine architektonisch ambitioniertere, sensiblere Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>Der vorgesehene Wohnraum für ältere Menschen müsste durch die Planer sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Betreuungs- und Wohnformen (Tagespflege, Kurzzeitpflege, vollstationäre Pflege, betreutes Wohnen, etc.) als auch möglicher Trägerschaften genauer definiert werden.</p> <p>Die Vorgaben aus dem aktuellen Pflegebedarfsplan für den Kreis Düren sind auch im Hinblick auf den unbestritten zu erwartenden demografischen Wandel zu berücksichtigen. Ebenso muss die Planung</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>von Wohnraum für Senior*innen im Einklang mit weiteren umfassenden Bauvorhaben (z.B. Nierstein-Quartier) stehen.</p>		
<p>Bürger 56 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>Warum unsere schönen alten Bäume??? Es ist sinnlos Bäume gegen Beton zu tauschen. Diese Bäume haben zwei Kriege überlebt und sollen jetzt dem Konsum gefällt werden Nein Nein Nein Mit den Bäumen tötet ihr alle. Jülich ist eine kleine schöne Stadt. Wir brauchen nicht noch mehr Beton etc.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 65 mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>1. Ich halte jeden weiteren Vollversorger in Jülich für überflüssig und für schädlich für den Einzelhandel in Jülich.</p> <p>2. Die Stadt heizt sich im Sommer durch jedes neue Gebäude und durch die Fällung von Bäumen noch mehr auf.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Nachdem am Marktplatz die Bäume gefällt wurden, sollte die Stadt Jülich alles dafür tun, jeden Baum zu erhalten.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 58 mit Schreiben vom 10.05.2023</p>		
<p>1. Fassadengestaltung und Geschossanzahl der Gesamtanlage muss reduziert werden und der umgebenden Bebauung angepasst werden. Jülich ist keine Großstadt!</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Reduzierung der Geschosse bei der geplanten Seniorenwohnanlage.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. Kein weiterer Discounter in der innenstädtischen Lage, da in fußläufiger Entfernung ausreichend Versorgungsmöglichkeiten zum Einkauf vorhanden sind.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme</p>

<p>4. Höheres Verkehrsaufkommen durch unnötigen Parkplatzsuchverkehr, dadurch höhere CO2- Belastung</p>	<p>stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>5. Verpflichtende Begrünung der gesamten Dachfläche der Anlage</p>	<p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>6. Verpflichtende Errichtung von PV- Anlagen auf Teilflächen der einzelnen Teilgebäude</p>	<p>Darüber hinaus werden an der Fassade des Hotels PV-Anlagen angebracht. Die übrigen Fassaden, die nicht als Glasfassaden ausgeführt werden, werden in einem hellen Farbton gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>7. Bepflanzung mit klimaresistent Bäumen und offene Grünraumflächen.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 60 mit Schreiben vom 10.05.2023</p>		
<p>1. Reduzierung der Geschossanzahl für die gesamte Anlage, incl. Seniorenwohnanlage. Die jetzige Planung erzeugt einen Schluchtcharakter.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Sofern möglich Fassaden- u. Dachbegrünungen. Auf jeden Fall Errichten von PV- Anlagen</p>	<p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt. Darüber hinaus werden an der Fassade des Hotels PV-Anlagen angebracht. Die übrigen Fassaden, die nicht als Glasfassaden ausgeführt werden, werden in einem hellen Farbton gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Kein weiteren Discounter in der innerstädtischen Lage. Stattdessen Projekte zum Aufheben der jetzigen Leerstände. Ein weiterer innerstädtischer Discounter führt zu höherem Verkehrsaufkommen durch Pkw's (Parkplatzsuche) in der Innenstadt und ist auch nicht nötig.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 57 mit Schreiben vom 11.05.2023</p> <p>1. Vorgestellte Planung zu groß und städtebaulich nicht sinnvoll. 6- geschossig zu hoch -niedrigere Bauweise sinnvoll.</p> <p>2. Verzicht auf Supermarkt, damit nicht zusätzlich Verkehr die Bahnhofstraße u. Dr. Weyer- Straße belastet.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Flächeneinsparung der Gebäude, um möglichst viele Bäume zu erhalten.</p>	<p>Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung würde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet werden, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 64 mit Schreiben vom 11.05.2023</p> <p>1. Der Schutz von Tieren (Singvögel, Eichhörnchen, Fledermäuse i.V.m) u.</p>	<p>Im Fachinformationssystem des LANUV sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten, die</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Bäume sind wichtige Faktoren zur Erhaltung der Umwelt.</p>	<p>das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat. Nur diese planungsrelevanten Arten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten. Nach der Abfrage sind folgende planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen:</p> <p>Säugetiere: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Vögel: Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule.</p> <p>Tierarten, die von Einwendern benannt wurden und nicht unter die o.g. Säugetiere und Vögel (außer den sogenannten Allerweltsarten) fallen, sind demnach keine planungsrelevanten Arten.</p> <p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss der gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Ich bitte Sie, andere Alternativen Planungen in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 74 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Gegen den am 01.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ bringe ich folgende Einwände vor:</p>		

<p>1. Die alten großen Bäume auf dem betroffenen Gelände sollten keinesfalls einer Bebauung zum Opfer fallen (Stadtklima und Tierschutz).</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Kompletter Verlust des Naherholungswertes des Wahrzeichens Schwanenteich.</p>	<p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. Sinkende Wohnqualität im Schwanenquartier.</p>	<p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>4. Parkplätze gehen für die Belebung der Innenstadt verloren.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>5. Belastung durch höheres Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) und Vergrößerung der Staus am naheliegenden Bahnübergang.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht. Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass der geplante Kreisverkehrsplatz verkehrstechnisch leistungsfähig ist.</p>	
<p>6. Kein Bedarf für so ein großes Hotel, zumal aktuelle Bewerbung als "perfekter Standort für Naturliebhaber" mit der Umsetzung des Bauvorhabens entfällt.</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird ein 4-Sterne-Hotel angestrebt, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>7. Der Kaiserhof, eines der wenigen traditionellen Gebäude Jülichs, soll erhalten bleiben.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>8. Größe der Bebauung ist völlig unstimmig zur Größe des Schwanenteichs, der bereits durch das neue Cafe eingeschränkt wurde.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>9. Schutz der Vogelwelt am und im Schwanenteich.</p>	<p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	
<p>Bürger 75 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Gegen den am 01.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ bringe ich folgende Einwände vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die alten großen Bäume auf dem betroffenen Gelände sollten keinesfalls einer Bebauung zum Opfer fallen (Stadtklima und Tierschutz). 2. Kompletter Verlust des Naherholungswertes des Wahrzeichens Schwanenteich. 3. Sinkende Wohnqualität im Schwanenquartier. 4. Parkplätze gehen für die Belebung der Innenstadt verloren. 5. Belastung durch höheres Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) und Vergrößerung der Staus am naheliegenden Bahnübergang. 	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	
6. Kein Bedarf für so ein großes Hotel, zumal aktuelle Bewerbung als "perfekter Standort für Naturliebhaber" mit der Umsetzung des Bauvorhabens entfällt.	Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
7. Der Kaiserhof, eines der wenigen traditionellen Gebäude Jülichs, soll erhalten bleiben.	Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
8. Größe der Bebauung ist völlig unstimmig zur Größe des Schwanenteichs, der bereits durch das neue Café eingeschränkt wurde.	Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
9. Schutz der Vogelwelt am und im Schwanenteich.	As Gebäude des Restaurant „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.
	Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1)	

	<p>Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	
<p>Bürger 81 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Gegen den am 01.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ bringe ich folgende Einwände vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die alten großen Bäume auf dem betroffenen Gelände sollten keinesfalls einer Bebauung zum Opfer fallen (Stadtklima und Tierschutz). 2. Kompletter Verlust des Naherholungswertes des Wahrzeichens Schwanenteich. 3. Sinkende Wohnqualität im Schwanenquartier. 4. Parkplätze gehen für die Belebung der Innenstadt verloren. 	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>5. Belastung durch höheres Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) und Vergrößerung der Staus am naheliegenden Bahnübergang.</p>	<p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>6. Kein Bedarf für so ein großes Hotel, zumal aktuelle Bewerbung als "perfekter Standort für Naturliebhaber" mit der Umsetzung des Bauvorhabens entfällt.</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>7. Der Kaiserhof, eines der wenigen traditionellen Gebäude Jülichs, soll erhalten bleiben.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>8. Größe der Bebauung ist völlig unstimmg zur Größe des Schwanenteichs, der bereits durch das neue Café eingeschränkt wurde.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>9. Schutz der Vogelwelt am und im Schwanenteich.</p>	<p>kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 61 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen eine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben mit einer 100 m breiten Fassade und über 5 Etagen passt überhaupt nicht in diese Umgebung mit überwiegend Einfamilienhäusern. So ein monströser Bau passt auch nicht in so ein kleines Städtchen wie Jülich.</p> <p>Wird das Bauvorhaben Walramplatz mit geplantem Supermarkt verwirklicht, sehen wir keine Notwendigkeit für noch einen Supermarkt in diesem Bereich.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Die alten Bäume auf dem Parkplatz halten wir für unverzichtbar für unser Stadtklima.</p>	<p>gesamstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 62 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Jülich hat ein echtes Parkplatzproblem und jetzt sollen auch bei dieser Bebauung weitere Parkplätze verschwinden. Deswegen bin ich gegen diese Bebauung.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 68 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>1. Wegfall des Baumbestandes</p> <p>2. Unangepasste Komplexität d. geplanten Baus</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Deutlich Verschlechterung d. Parksituation in d. Innenstadt u. für die Einwohner mit Parkschein</p>	<p>Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 114 mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>1. Ich möchte Sie höflichst bitten, den Bau nicht zu genehmigen. Es wurden und werden schon zu viele Bäume und Grünflächen in und um Jülich vernichtet. Jülich soll Grün werden. Alle Bäume müssen erhalten bleiben. Warum brauche ich nicht zu erklären.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung würde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet werden, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 71 mit Schreiben vom 13.05.2023</p> <p>1. Das geplante Gebäude ist zu groß und zu klobig. Es passt architektonisch nicht in die Kleinstadt Jülich!</p> <p>2. Es sollen viele alte Bäume gefällt werden, die sehr wichtig fürs Stadtklima sind (Hitzeschutz, CO2- Reduktion)</p> <p>3. Für den geplanten Supermarkt werden nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Zudem wird die An- + Abfahrt bei den vielbefahrenen Straßen</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>„Bahnhofstraße“ und „Große Rurstraße“ sehr schwierig sein.</p> <p>4. In der Innenstadt gibt es bereits mehrere Seniorenheime (am Bahnhof, am Probst-Bechte-Platz, am Krankenhaus), während bezahlbarer Wohnraum für die Nichtsenioren immer weniger wird. Von daher stehe ich einem 6- stöckigen Seniorenheim sehr kritisch gegenüber, so wichtig Seniorenheime natürlich sind.</p> <p>Fazit: Die Planung sollte abgespeckt werden und auf ein Hotel (mit Sparkasse) reduziert werden. Die alten Bäume sollten dringend erhalten werden. Eine Innenstadt ohne große Bäume verliert an Charakter und Lebenswert.</p>	<p>wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der geplante Kreisverkehrsplatz verkehrstechnisch leistungsfähig ist. Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 72 mit Schreiben vom 13.05.2023</p> <p>1. In der jetzigen Fassung ist der entstehende Baukörper, zu groß und trägt der Umgebung in seiner Ausführung keine Rechnung. Es würde zwischen dem derzeit im Bau befindlichen Restaurant Schwan und dem Neubau eine regelrechte Straßenschlucht entstehen.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>2. Der Radwegführung aus der Stadt in Richtung Bahnhof und vom Bahnhof in Richtung Innenstadt wird nicht zukunftsweisend Rechnung getragen. Nach welchem Konzept soll hier in Richtung der rad- und fussgängerfreundlichen Innenstadt gearbeitet werden? Wie gedenkt die Stadt Besucher und Reisende, die vom Bahnhof (der mit der Anbindung an die DB Strecke in Baal deutlich mehr frequentiert werden wird) in die Innenstadt möchten, dies sicher und freundlich zu ermöglichen?</p> <p>3. Auch hier sollen wieder eine Vielzahl alter Bäume einem Projekt weichen. Was gedenkt die Stadt und deren Vertreter im Rat gegen die zu erwartende Aufheizung der Innenstädte zu tun? Eine weitere Dachbegrünung? Das ist nicht genug!</p>	<p>Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 123 mit Schreiben vom 14.05.2023</p> <p>Ich bin zur Hälfte Eigentümer des Hausgrundstücks (...) in Jülich und damit unmittelbare Nachbarin des geplanten Bauvorhabens.</p> <p>Gegen den am 10.03.2023 bekannten gegebenen Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ möchte ich folgende Einwände/Einwendungen einbringen.</p> <p>Bei der Visualisierung des Bauvorhabens, ist das Restaurant „Schwan“, nicht mit dargestellt worden.</p> <p>Sollte das Bauvorhaben „Schwanenquartier“ verwirklicht werden, befindet sich eine Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt direkt gegenüber meines Grundstücks.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Emissionen wie Lärm und Abgase würden unerträglich. Dort soll auch der geplante Kreisverkehr liegen. Die Lebensqualität auf der schon jetzt stark befahrenen Bahnhofstraße, würde sich um ein Vielfaches verschlechtern, wovon ich beim Kauf der Liegenschaft im 2010 leider nicht ausgehen konnte.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Weiterhin könnte ich nicht ohne Gefahr für Leib und Leben, mit meinem PKW Grund und Boden sicher befahren können, ohne Fußgänger und Fahrradfahrer zu gefährden.</p> <p>Ich mache mein Recht auf rücksichtsvolle Abwägung geltend und rüge, das dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurde. Da auch der Antrag auf eine Anwohnerinformationsveranstaltung ignoriert wurde, sind meine Belange nicht berücksichtigt worden. Ich kann das Interesse der Stadt Jülich das Gelände mit diesem Investor in dieser Art und Weise bebauen zu wollen nicht nachvollziehen.</p> <p>Die Stadt ist zur Mitteilung sämtlicher Abwägungen und deren Veröffentlichungen verpflichtet.</p> <p>Durch das Fällen aller Bäume und der Versiegelung des Geländes, wird es schädliche Auswirkungen auf das innerstädtische Klima geben.</p>	<p>Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiteren Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Der Vollsortimenter wird dafür sorgen, dass noch mehr Geschäfte im Stadtgebiet Kundschaft verlieren werden und das mit weiteren Schließungen und Leerständen zu rechnen ist. Dieses Argument sollte man ebenfalls den Betreibern des Einzelhandels vortragen und klären.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein ehemaliger Friedhof und dadurch ist die Bebauung ethisch fragwürdig.</p>	<p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Es wurden vom Rat der Stadt Jülich Gelder zur Verfügung gestellt um einen Lärmaktionsplan zu erstellen. Dieser sollte meiner Meinung nach unter realistischen Bedingungen erstellt werden (nach Fertigstellung der Rurbrücke).</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Die historische Bedeutung der Stadt Jülich wurde vom Planungsbüro nicht erfasst. Die Stadt wird sich selbst ein Mahnmal setzen und einen städtebaulichen Fehler begehen. Auch die Sparkasse hat den Jülicher Bürgen gegenüber eine Verantwortung als Eigentümer des Grundstücks.</p> <p>Durch das Fällen der Bäume, wird das Mikroklima zerstört und muss von einem unabhängigen Gutachter geprüft werden. Die Bäume und Rasenflächen sind für mich als Nachbar klimarelevant. Das hat die Stadt zu berücksichtigen.</p> <p>Der Lärm der durch die Bebauung entsteht, wird auf Zeit unerträglich werden. Die Bahnhofstraße und die angrenzenden Straßen werden deutlich mehr befahren werden und stellen für mich eine unerträgliche Zumutung dar. Auch die entstehenden Lärmemissionen durch den Betrieb des Schwans wurde in der Lärmgestaltung nicht berücksichtigt. Bedenklich ist ebenfalls der Einsatz von Rettungsfahrzeugen auf der jetzt schon stark befahrenden Bahnhofstraße.</p> <p>Die Verkehrszählung sollte stattfinden, wenn die Rurbrücke wieder befahrbar ist und sich der Straßenverkehr wieder normalisiert hat. Im bestehenden TUV Lärmgutachten ist das Befahren der fertiggestellten Rurbrücke nicht mitberücksichtigt worden. Die Stadt sollte eine realistische Verkehrsprüfung unter normalen Bedingungen veranlassen.</p> <p>In der Vorstellung des Bebauungsplanes fehlt der geplante Kreisverkehr mit den dazugehörigen Rad- und Fußgängerwegen. Es befinden sich drei Schulen in unmittelbarer Nähe, unter diesen Umständen stufe ich den Schulweg als äußerst gefährlich ein.</p> <p>Die Feinstaubbelastung wird durch das Bauvorhaben deutlich erhöht und es ist mit einem erheblichen Temperaturanstieg zu rechnen.</p>	<p>abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>s.o. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p> <p>s.o. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Einsatz- und Rettungsfahren der Feuerwehr oder von Krankenwagen stellen Notfälle dar und sind nicht bei der Lärmberechnung heranzuziehen.</p> <p>s.o.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Ich fühle mich, durch diese Bauvorhaben in meiner körperlichen Unversehrtheit gefährdet.</p> <p>Mein Grund und Boden wird entwertet und ist einer Eigentumsverletzung gleichzusetzen.</p> <p>In meinem Haus gibt es Bergschäden die unter Beobachtung der RWE Power AG stehen. Sollte durch Ausgrabungen auf dem Sparkassengelände mein Haus gefährdet sein, hat die Stadt Jülich zu garantieren dass keine weiteren Schäden entstehen. Vor Baubeginn werde ich einen unabhängigen Sachverständigen den momentanen Zustand des Gebäudes feststellen lassen und bei entstehenden Schäden durch die Bebauung des Sparkassengeländes werde ich die Schäden sowie die Kosten des Gutachters der Stadt in Rechnung stellen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten die angeführten Einwendungen mit den mir durch das Bauvorhaben drohenden Nachteile zu prüfen.</p>	<p>Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Ur. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 120 mit Schreiben vom 14.05.2023</p> <p>1. Durch die geplante Bebauung wird das Naherholungsgebiet Schwanenteich entwertet. Durch das Hotel, den Vollsortimenter und die Seniorenresidenz wird die Verkehrsbelastung in diesem Bereich stark ansteigen, was zu einer Mehrbelastung durch Lärm, Emissionen und Wärme für die Jülicher Bürger führen</p>	<p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Rurstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>wird. Die Belastung ist zu den Hauptverkehrszeiten schon sehr hoch, ein weiterer Anstieg der Emissionswerte wird jegliche Aufenthaltsqualität zunichtemachen.</p>	<p>Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	
<p>2. Durch die Fällung des alten Baumbestands wird das Mikroklima in diesem Bereich stark beeinflusst. Es wird zu einer Aufheizung in diesem Bereich kommen, auch werden Schadstoffe in der Luft in geringerem Maße eliminiert. Das kann durch eine Nachbepflanzung selbst vor Ort nicht kompensiert werden, da die Nachpflanzungen Jahrzehnte brauchen werden, bis sie eine entsprechende Baumkrone und damit ausreichend Blattoberfläche gebildet haben. Beschattung, Verdunstungskälte und Luftfiltration werden somit nur noch erheblich vermindert stattfinden.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. Die Verkehrssituation ist in meinen Augen nicht zu lösen. Schon jetzt ist dieser Bereich zu Hauptverkehrszeiten bis an die Grenzen belastet, bedingt durch die zur Verfügung stehende Straßenbreite und dem Bahnübergang, der schon jetzt bei</p>	<p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Schrankenschließung zu immensem Rückstau führt. An der Kreuzung Bahnhofstraße/Dr. Weyer- Strasse soll ein Kreisverkehr entstehen, um das Problem zu lösen. Da bedingt durch Anlieferungen mit Schwerlastverkehr zu rechnen ist, wird der Platz für einen entsprechend großen Kreisverkehr an dieser Kreuzung nicht ausreichen, wenn Rad -und Fußwege ausreichend Berücksichtigung finden sollen.</p>	<p>abgestimmt. Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>4. Eine Bebauung am Schwanenteich in dieser Größenordnung ist für mich als Jülicher Bürger inakzeptabel. Ich sehe Artikel 2 des Grundgesetzes, „Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.“ massiv beeinträchtigt. Die Jülicher Bürger werden erhöhter Lärm-, Emission- und Hitzebelastung ausgesetzt. Besonderes Augenmerk liegt auf der erhöhten Hitzebelastung. In Jülich ist es im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 3 -4 Grad wärmer. Zusätzlich wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der Jahresdurchschnitt von 1,5 Grad Temperaturerhöhung überschritten. Diese Daten können durch Messdaten des Forschungszentrums belegt werden. Bedingt durch den fortschreitenden Klimawandel wird sich dieser Effekt weiter verstärken. Die Maßnahmen, um diesem Effekt entgegenzuwirken wären Entsiegelung von Flächen, weitere Begrünung der Stadt durch Erweiterung der vorhanden Bepflanzung und Fassadenbegrünung. Mit der bestehenden Planung wird genau das Gegenteil erreicht und somit eine Schädigung der Gesundheit der Jülicher Bürger billigend in Kauf genommen. Es ist klar nachgewiesen, dass schon jetzt die Gesundheit der Menschen durch die durch den Klimawandel hervorgerufene Hitzewellen im Sommer beeinträchtigt wird, bis hin zu Todesfällen. Eine Stadt wie Jülich, die den Fortschritt im Fokus hat sollte auch bei der Stadtplanung eine Tatsache wie den Klimawandel akzeptieren und entsprechend planen, um Jülich auch klimatisch gut für die Zukunft zu positionieren. Moderne Stadtplanung zeichnet sich dadurch aus, dass Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für Mensch und Natur eingerichtet werden. Das macht die Stadt attraktiv für Bürger und Besucher, wäre auch in wirtschaftlicher Hinsicht positive Effekte haben wird.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt. Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Es gibt in meinen Augen bessere Lösungen: Hotel: Ein neues, modernes Hotel wird in Jülich dringend benötigt, bedingt durch Forschungszentrum, Fachhochschule und Brainergy Park. Warum wird das Hotel nicht</p>	<p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>direkt im Brainery Park gebaut? Die Fachhochschule ist in direkter Nähe, auch das Forschungszentrum ist über die Umgehung gut zu erreichen. Ein Verkehrskollaps wird so in der Stadt vermieden.</p>	<p>oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Vollsortimenter: Es ist ein Vollsortimenter auf dem Walramplatz geplant. Ich halte diesen Vollsortimenter an dieser Stelle für vollkommen überflüssig. Das ist Wunsch des Investors, der schon klar betont hat, dass nur eine große Bebauung an dieser Stelle für ihn interessant ist. Ich appelliere eindringlich an die Ratsmitglieder, die Interessen der Bürger im Auge zu behalten. Wenn mit diesem Investor keine vernünftige Lösung an dieser Stelle zu realisieren ist, muss ein anderer Investor gefunden werden.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Seniorenresidenz: Die Seniorenresidenz kann auf dem ehemaligen Baustoff Kurz Grundstück an der Ellebachstraße gebaut werden. Nach meinem Wissensstand gibt es zurzeit keine aktuellen Bebauungspläne für dieses Areal. Dort ist ausreichend Platz, es ist mit dem Vollsortimenter auf dem Walramplatz eine Einkaufsmöglichkeit in nächster Nähe vorhanden. Auch halte ich die Lage mit den Rurauen als Naherholungsgebiet für die Bewohner einer Seniorenresidenz als wesentlich geeigneter.</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

Bürger 119 mit Schreiben vom 14.05.2023

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation auf der Bahnhofstraße oft schon kritisch, vor allem bei geschlossener Schranke entsteht ein Rückstau und das ist mindestens 4-mal pro Stunde der Fall. Außerdem ist die Bahnhofstraße eine der drei Haupteingangsstraßen in die Jülicher Innenstadt. Mit Verwirklichung der Planung wird diese Situation untragbar. Durch die Entstehung eines Hotels, eines Supermarktes und einer Seniorenresidenz wird enorm mehr an Verkehr in die Innenstadt geleitet, nicht nur durch die Besucher der drei Einrichtungen sondern auch durch die Anlieferung, die oft mit Schwerlastkraftwagen geschieht. Ein Kreisverkehr an der Einmündung Dr. Weyer Straße soll für einen guten Verkehrsfluss und für die Zufahrt zum Parkhaus sorgen. Dieser Kreisverkehr muss also für große LKW befahrbar sein, außerdem müssen Fußgängerweg und Fahrradweg dort berücksichtigt werden. Da für einen Kreisverkehr in dieser Größenordnung auf dem vorhandenen Gelände nicht genug Platz vorhanden ist, müsste auf Grundstücke, die in Privatbesitz sind, zurückgegriffen werden. Dies ist nicht möglich und somit ein Kreisverkehr an dieser Stelle nicht umsetzbar. Ohne einen Kreisverkehr ist ein geregelter Verkehrsfluss zu den genannten Projekten und in die Innenstadt nicht möglich.

Deshalb plädiere ich für Verkleinerung des Bauvorhabens und Reduzierung auf den Bau eines Hotels, damit muss weniger Verkehr in die Stadt und ein Kreisverkehr wird überflüssig.

Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.

Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.

Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.

Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. Mit einer Umverteilung

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

	<p>von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	
<p>Bürger 66 mit Schreiben vom 14.05.2023</p> <p>Mit großem Erschrecken habe ich gesehen, dass Sie am Walramplatz (Bebauungsplan A49) und am Schwanenteich (A64) Bauvorhaben planen, die meine Heimatstadt Jülich leider deutlich weniger lebenswert machen würden.</p> <p>Schon heute ist es für viele An- und Bewohner so, dass der alte Baumbestand am Walramplatz und Schwanenteich sowie der zugängliche Blick auf selbigen sowie den Hexenturm Highlights in der ansonsten mit versiegelten Flächen und grauen Farben dominierten Innenstadt sind. Insoweit trügen die Bebauungspläne nicht zur Entwicklung der Innenstadt bei, sondern verschlechtern das Lebensgefühl in Jülich, sodass ich Freunden und Bekannten eine Ansiedlung nicht empfehlen würde. Sie müssten gegenteilig handeln und versiegelte Flächen aufbrechen sowie renaturalisieren. Insoweit würde eine gesteigerte Attraktivität der Stadt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Sinn machen, wenngleich dies eine mittel- und langfristige Perspektive voraussetzt.</p> <p>Ich bitte Sie daher dringendst, die Bauvorhaben bzw. Bebauungspläne derart anzupassen, dass nicht nur womögliche Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, die ohnehin niemals den derart alten und einzigartigen Baumbestand ersetzen könnten, sondern tatsächlich Rücksicht auf die Naturbelange zu nehmen. Denn wenngleich die Bebauung durch neue Investoren monetär</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>attraktiv erscheinen mag, ist sie weder unter Umwelt noch Stadtplanungsgesichtspunkten nachhaltig, sondern trägt vielmehr zur Unattraktivität Deutscher Innenstädte bei, vergleiche hierzu auch die gute Zusammenfassung des ZDF ("Bummeln zwischen Beton und Nagelbrettern"): https://www.youtube.com/watch?v= 1hCf9J2pCM</p>		
<p>Bürger 124 mit Schreiben vom 14.05.2023</p> <p>Bei der Visualisierung des Bauvorhabens, ist das Restaurant „Schwan“, nicht mit dargestellt worden. Sollte das Bauvorhaben „Schwanenquartier“ verwirklicht werden, befindet sich eine Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt direkt gegenüber meines Grundstücks.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Emissionen wie Lärm und Abgase würden unerträglich. Dort soll auch der geplante Kreisverkehr liegen. Die Lebensqualität auf der schon jetzt stark befahrenen Bahnhofstraße würde sich um ein Vielfaches verschlechtern, wovon ich beim Kauf der Liegenschaft im 2010 leider nicht ausgehen konnte.</p> <p>Weiterhin könnte ich nicht ohne Gefahr für Leib und Leben mit meinem PKW Grund und Boden sicher befahren, ohne Fußgänger und Fahrradfahrer zu gefährden.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ich mache mein Recht auf rücksichtsvolle Abwägung geltend und rüge, das dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurde. Da auch der Antrag auf eine Anwohnerinformationsveranstaltung ignoriert wurde, sind meine Belange nicht berücksichtigt worden. Ich kann das Interesse der Stadt Jülich, das Gelände mit diesem Investor in dieser Art und Weise bebauen zu wollen, nicht nachvollziehen.</p> <p>Die Stadt ist zur Mitteilung sämtlicher Abwägungen und deren Veröffentlichungen verpflichtet.</p>	<p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiteren Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Durch das Fällen aller Bäume und der Versiegelung des Geländes, wird es schädliche Auswirkungen auf das innerstädtische Klima geben.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der Vollsortimenter wird dafür sorgen, dass noch mehr Geschäfte im Stadtgebiet Kundschaft verlieren werden und das mit weiteren Schließungen und Leerständen zu rechnen ist. Dieses Argument sollte man ebenfalls den Betreibern des Einzelhandels vortragen und klären.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden laut den Berechnungen des Gutachters für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein ehemaliger Friedhof und dadurch ist die Bebauung ethisch fragwürdig.</p> <p>Es wurden vom Rat der Stadt Jülich Gelder zur Verfügung gestellt um einen Lärmaktionsplan zu erstellen. Dieser sollte meiner Meinung nach unter realistischen Bedingungen erstellt werden (nach Fertigstellung der Rurbrücke).</p> <p>Die historische Bedeutung der Stadt Jülich wurde vom Planungsbüro nicht erfasst. Die Stadt wird sich selbst ein Mahnmal setzen und einen städtebaulichen Fehler begehen. Auch die Sparkasse hat den Jülicher Bürgen gegenüber eine Verantwortung als Eigentümer des Grundstücks.</p> <p>Durch das Fällen der Bäume, wird das Mikroklima zerstört und muss von einem unabhängigen Gutachter geprüft werden. Die Bäume und Rasenflächen sind für mich als Nachbar klimarelevant. Das hat die Stadt zu berücksichtigen.</p>	<p>Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalebereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalebereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalebereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Der Lärm der durch die Bebauung entsteht, wird auf Zeit unerträglich werden. Die Bahnhofstraße und die angrenzenden Straßen werden deutlich mehr befahren werden und stellen für mich eine unerträgliche Zumutung dar.</p>	<p>Bäumen weiter begrenzt. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Auch die entstehenden Lärmemissionen durch den Betrieb des Schwans wurde in der Lärmgestaltung nicht berücksichtigt.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bedenklich ist ebenfalls der Einsatz von Rettungsfahrzeugen auf der jetzt schon stark befahrenden Bahnhofstraße.</p>	<p>Eine Veränderung dieses Gebäudes ist nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Verkehrszählung sollte stattfinden, wenn die Rurbrücke wieder befahrbar ist und sich der Straßenverkehr wieder normalisiert hat. Im bestehenden TUV Lärmgutachten ist das Befahren der fertiggestellten Rurbrücke nicht mitberücksichtigt worden. Die Stadt sollte eine realistische Verkehrsprüfung unter normalen Bedingungen veranlassen.</p>	<p>Einsatz- und Rettungsfahren der Feuerwehr oder von Krankenwagen stellen Notfälle dar und sind nicht bei der Lärmberechnung heranzuziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>In der Vorstellung des Bebauungsplanes fehlt der geplante Kreisverkehr mit den dazugehörigen Rad- und Fußgängerwegen. Es befinden sich drei Schulen in unmittelbarer Nähe, unter diesen Umständen stuft ich den Schulweg als äußerst gefährlich ein.</p>	<p>s.o.</p> <p>Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Feinstaubbelastung wird durch das Bauvorhaben deutlich erhöht und es ist mit einem erheblichen Temperaturanstieg zu rechnen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ich fühle mich, durch diese Bauvorhaben in meiner körperlichen Unversehrtheit gefährdet.</p>	<p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Mein Grund und Boden wird entwertet und ist einer Eigentumsverletzung gleichzusetzen.</p>	<p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>In meinem Haus gibt es Bergschäden die unter Beobachtung der RWE Power AG stehen. Sollte durch Ausgrabungen auf dem Sparkassengelände mein Haus gefährdet sein, hat die Stadt Jülich zu garantieren dass keine weiteren Schäden entstehen. Vor Baubeginn werde ich einen unabhängigen Sachverständigen den momentanen Zustand des Gebäudes feststellen lassen und bei entstehenden Schäden durch die Bebauung des Sparkassengeländes werde ich die Schäden sowie die Kosten des Gutachters der Stadt in Rechnung stellen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten die angeführten Einwendungen mit den mir durch das Bauvorhaben drohenden Nachteile zu prüfen.</p>	<p>Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchgeführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 80 mit Schreiben vom 14.05.2023</p> <p>Bei der Visualisierung des Bauvorhabens ist das Restaurant „Schwan“ nicht mit dargestellt worden.</p> <p>Sollte das Bauvorhaben „Schwanenquartier“ verwirklicht werden, befindet sich eine Tiefgarage zu und Ausfahrt direkt gegenüber meines Grundstücks.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Emissionen wie Lärm und Abgase würden unerträglich. Dort soll auch der geplante Kreisverkehr liegen. Die Lebensqualität auf der schon jetzt stark befahrenen Bahnhofstraße würde sich um ein Vielfaches verschlechtern, wovon ich beim Kauf der Liegenschaft im 2010 leider nicht ausgehen konnte.</p>	<p>DOPPELUNG ZU BÜRGER 123 bzw. BÜRGER 124!</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Weiterhin könnte ich nicht ohne Gefahr für Leib und Leben mit meinem PKW Grund und Boden sicher befahren können, ohne Fußgänger und Fahrradfahrer zu gefährden.</p> <p>Ich mache mein Recht auf rücksichtsvolle Abwägung geltend und rüge, das dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Da auch der Antrag auf eine Anwohnerinformationsveranstaltung ignoriert wurde, sind meine Belange nicht berücksichtigt worden. Ich kann das Interesse der Stadt Jülich, das Gelände mit diesem Investor in dieser Art und Weise bebauen zu wollen, nicht nachvollziehen. Die Stadt ist zur Mitteilung sämtlicher Abwägungen und deren Veröffentlichungen verpflichtet.</p> <p>Durch das Fällen aller Bäume und der Versiegelung des Geländes, wird es schädliche Auswirkungen auf das innerstädtische Klima geben.</p>	<p>Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p> <p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiteren Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Der Vollsortimenter wird dafür sorgen, dass noch mehr Geschäfte im Stadtgebiet Kundschaft verlieren werden und das mit weiteren Schließungen und Leerständen zu rechnen ist. Dieses Argument sollte man ebenfalls den Betreibern des Einzelhandels vortragen und klären.</p>	<p>für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentralen und nahversorgungrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein ehemaliger Friedhof und dadurch ist die Bebauung ethisch fragwürdig.</p>	<p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Es wurden vom Rat der Stadt Jülich Gelder zur Verfügung gestellt um einen Lärmaktionsplan zu erstellen. Dieser sollte meiner Meinung nach unter realistischen Bedingungen erstellt werden (nach Fertigstellung der Rurbrücke).</p>	<p>Der Lärmaktionsplan bezieht sich auf die Beurteilung von kritische Lärmsituationen innerhalb der gesamten Stadt Jülich und zeigt Verbesserungsbedarf auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein eigenständiges Lärmgutachten erarbeitet, das nachweist, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Die historische Bedeutung der Stadt Jülich wurde vom Planungsbüro nicht erfasst. Die Stadt wird sich selbst ein Mahnmal setzen und einen städtebaulichen Fehler begehen. Auch die Sparkasse hat den Jülicher Bürgen gegenüber eine Verantwortung als Eigentümer des Grundstücks.</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen den Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Durch das Fällen der Bäume wird das Mikroklima zerstört und muss von einem unabhängigen Gutachter geprüft werden. Die Bäume und Rasenflächen sind für mich als Nachbar klimarelevant. Das hat die Stadt zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Ein Klimagutachten wird daher für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Der Lärm der durch die Bebauung entsteht, wird auf Zeit unerträglich werden. Die Bahnhofstraße und die angrenzenden Straßen werden deutlich mehr befahren werden und stellen für mich eine unerträgliche Zumutung dar.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Auch die entstehenden Lärmemissionen durch den Betrieb des Schwans wurde in der Lärmgestaltung nicht berücksichtigt.</p>	<p>Einsatz und Rettungsfahren der Feuerwehr oder von Krankenwagen stellen Notfälle dar und sind nicht bei der Lärmberechnung heranzuziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Bedenklich ist ebenfalls der Einsatz von Rettungsfahrzeugen auf der jetzt schon stark befahrenden Bahnhofstraße.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>In der Vorstellung des Bebauungsplanes fehlt der geplante Kreisverkehr mit den dazugehörigen Rad- und Fußgängerwegen. Es befinden sich drei Schulen in unmittelbarer Nähe, unter diesen Umständen stuft ich den Schulweg als äußerst gefährlich ein.</p>	<p>s.o. Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Die Feinstaubbelastung wird durch das Bauvorhaben deutlich erhöht und es ist mit einem erheblichen Temperaturanstieg zu rechnen.</p> <p>Ich fühle mich, durch diese Bauvorhaben in meiner körperlichen Unversehrtheit gefährdet.</p> <p>Mein Grund und Boden wird entwertet und ist einer Eigentumsverletzung gleichzusetzen.</p> <p>In meinem Haus gibt es Bergschäden die unter Beobachtung der RWE Power AG stehen. Sollte durch Ausgrabungen auf dem Sparkassengelände mein Haus gefährdet sein, hat die Stadt Jülich zu garantieren, dass keine weiteren Schäden entstehen. Vor Baubeginn werde ich einen unabhängigen Sachverständigen den momentanen Zustand des Gebäudes feststellen lassen und bei entstehenden Schäden durch die Bebauung des Sparkassengeländes werde ich die Schäden sowie die Kosten des Gutachters der Stadt in Rechnung stellen. Ich möchte Sie bitten die angeführten Einwendungen mit den mir durch das Bauvorhaben drohenden Nachteile zu prüfen.</p>	<p>Einmündungsbereichen ————— Zebrastrifen angeordnet.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte ————— Straßenverkehr ————— die Hauptursache ————— für ————— hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation ————— etwas ————— ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes ————— gesunde ————— Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Grundsätzlich ————— sind ————— behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen ————— des ————— Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 — 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich ————— notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen ————— Grundstückseigentümers ————— ein Beweissicherungsverfahren ————— an ————— den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von ————— einem ————— staatlich ————— vereidigten Sachverständiger ————— durchführt. ————— Sofern nachgewiesene ————— Schäden ————— an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	---	---

Bürger 79 mit Schreiben vom 15.05.2023		
<p>1. Fehlerhafte Darstellung/Visualisierung des Bauvorhabens, die bereits im Bau befindliche Gastronomie „Schwan“ wurde nicht dargestellt. Hier wird dem Betrachter eine nicht vorhandene Weitläufigkeit gezeigt, die es schon jetzt nicht mehr gibt.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Erhöhte Emissionswerte (Feinstaubbelastung, Lärm durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) können noch gar nicht abschließend eingeschätzt werden, da z.Zt. durch die Sperrung der Rurbrücke nur wenig Verkehr durch die Innenstadt fließt, außerdem ist der zusätzliche Verkehr nach Fertigstellung und Eröffnung der Gastronomie „Schwan“ nicht berücksichtigt.</p>	<p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Eine Veränderung dieses Schwan- Gebäudes ist nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.)</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Schädigung des innerstädtischen Klimas; hier sind gerade in Zeiten des Klimawandels die geplanten Fällungen der Bäume sowie die Versiegelung der Fläche und mangelnde Nachhaltigkeit (Abriss und Neubau) auf schärfste zu kritisieren. Durch die Fällung der Jahrzehnte alten Bäume ist von einem signifikanten Anstieg der Temperatur in der Innenstadt auszugehen, ebenfalls trägt der geplante Baukörper in dieser Dimension zu einer nachhaltigen Schädigung der innerstädtischen Luftzirkulation bei. Nachhaltiges Bauen in Zeiten des Klimawandels sieht unserer Meinung nach anders aus, weder Beton und große Glasflächen tragen zu einem guten Raumklima bei und lassen die Installation von Klimaanlage im Hotel vermuten und führen zu einer weiteren Aufheizung des Mikroklimas.</p> <p>4. Der geplante Kreisverkehr zur Entlastung wird zu weiteren Verkehrsstaus und somit auch zu weiteren Emissionen (Feinstaub, Lärm, etc.) führen, da hier in unmittelbarer Nähe der Bahnübergang schon jetzt zu Verkehrsstau und somit einen Rückstau führt. Außerdem befinden sich im Umfeld des geplanten Kreisverkehrs der Bahnhof sowie 3 Schulen, welche ein erhöhtes Pendler-Aufkommen in Form von Fußgängern und Fahrradfahrern bedeutet. Deshalb ist völlig indiskutabel, dass im geplanten Kreisverkehr keine Fuß- und Radwege berücksichtigt wurden. Desweiteren grenzen an den geplanten Kreisverkehr mehrere Einfamilienhäuser, diese werde ihre Grundstücke bei dieser Planung nicht mehr in beide Fahrtrichtungen verlassen können.</p> <p>5. Die Anlieferung für Vollsortimenter, Hotel, Seniorenheim und Gastronomie „Schwan“ ist in der bisherigen Planung nach überhaupt nicht realistisch vom Verkehrsaufkommen beleuchtet. Wie wird die Gastronomie „Schwan“ beliefert? Hier ist keine Anlieferungszone zu erkennen.</p>	<p>sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Der Einfluss der Neubebauung wird dadurch gemildert, dass das Gebäude im Osten von seiner Höhe und seiner Länge vermindert wird.</p> <p>s.o.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Durch den Ausbau der Gehwege ist auch von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p> <p>Alle Nutzungen, die durch die Planung neuen Verkehr induzieren, wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Eine Veränderung des Schwan- Gebäudes ist nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Auch der Anlieferverkehr stellt somit ein großes Rückstaurisiko und somit wieder eine erhöhte Feinstaubbelastung und Lärmbelastung dar. Es ist zu erwarten, dass die Verkehrsteilnehmer auf umliegende Anwohnerstraßen ausweichen (z.B. Kartäuserstraße)</p>	<p>der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p>	
<p>6. Der Wegfall der Parkplätze Kaiserhof, Sparkasse und Parkplatz unter den Bäumen kann nicht durch den Bau einer Tiefgarage kompensiert werden, da zusätzlicher Parkraum für Kunden, Hotelgäste, Besucher Seniorenheim und Angestellte/Mitarbeiter benötigt wird.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>7. Störung der Totenruhe auf dem ehemaligen katholischen Friedhof durch Tiefbauarbeiten zum Bau der Tiefgarage ist aus ethischer Sicht völlig inakzeptabel.</p>	<p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>8. Wir zweifeln die Notwendigkeit eines Vollsortimenters in dieser Dimension im Innenstadtgebiet an, zumal dies den Jülicher Einzelhandel zusätzlich schwächen wird. In der Vorkassenzone werden Sortimente vertreten sein, die dann in der Jülicher Innenstadt zu massiven Leerstand führen werden.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>9. Zu erwartenden Versetzschäden an unserem Haus. In der Kartäuserstraße sind unsere Häuser mit Messpunkten von RWE Power versehen, es ist zu befürchten, dass durch die massiven Erdarbeiten während der Bauphase zusätzliche Erdbewegungen entstehen und somit auch Schäden an unserem Haus. Sollte das Bauvorhaben in geplanter Form durchgeführt werden, behalten wir uns vor, einen Gutachter vor Baubeginn zu beauftragen, um eine unabhängige Dokumentation der Schäden zu gewährleisten. Die Kosten des Gutachters würden wir der Stadt Jülich bzw. dem Investor in Rechnung stellen.</p> <p>10. Hotelneubau sollte anders dimensioniert werden, aufgrund der Nachfrage innerhalb der in Jülich ansässigen Unternehmen. Sinnvoll wäre -gerade auch hinsichtlich der Unterbringung von Gästen des Forschungszentrums- eine preiswerte Alternative im 3 Sterne Bereich, welche sich auch in der Art des Gebäudes in die umgebende Bebauung (1 und 2-Familienhäuser) integriert. Ebenso sollte der historische Stadtkern Jülichs berücksichtigt werden. Stichwort: Kaiserhof.</p>	<p>sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Vor Baubeginn wird auf Veranlassung des neuen Grundstückseigentümers ein Beweissicherungsverfahren an den betreffenden Gebäuden in der Nachbarschaft von einem staatlich vereidigten Sachverständiger durchführt. Sofern nachgewiesene Schäden an Nachbargebäuden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten zurückzuführen sind, wird der Veranlasser auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 70 mit Schreiben vom 15.05.2023</p> <p>Hallo, allein der Schwan am Schwanenteich ist überdimensioniert, Nicht-Jülicher die das Gebäude aktuell sehen fragen sich, ob jemand Schattenwurf, Verhältnis zum Teich, Windgeschwindigkeiten usw. vorher betrachtet hat. Wenn jetzt noch ein Riesenblock wie angekündigt gebaut wird, ohne Grün, ohne Renaturierung vor Ort, nur ein weiterer Schattenwurf und einen größeren Tunnel, geht ein großer Teil vom schönsten Bereich Jülichs verlohnen.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Appell ist etwas Kleiner mit Grün, Bäume einplanen so wie sie da sind.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 83 mit Schreiben vom 15.05.2023</p> <p>1. Jülicher Bürger benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum. Altenheime sind genug vorhanden.</p> <p>2. Die bisher schon sehr befahrbare Bahnhofstr. wird durch einen zweiten Supermarkt noch mehr belastet. Meiner Meinung gibt es bereits genug Supermärkte bzw. der Walramplatz wird ebenfalls mit einen Supermarkt bebaut.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Rahmenbedingungen (Bodenpreis, Baukosten, Restriktionen) nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Wohnraum für junge Familien mit Kindern eignet.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Es müssen Bäume weichen für einen überdimensionalen Gebäudekomplex, der unser Stadtbild nicht verschönen sind. Ein nicht so erdrückender Gebäudekomplex wäre wünschenswert.</p>	<p>Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 82 mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>Der geplante Baukörper ist von recht großen Abmessungen. Für mich unverständlich ist auch, warum das noch recht neue Gebäude der Sparkasse nicht umgenutzt, sondern rückgebaut wird. Dann könnte vielleicht sogar der „Kaiserhof“ bleiben?</p> <p>Meine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die gepl. Bebauung wird der frühere städtische Friedhof überbaut, die beiden restlichen Grabstellen entfallen ebenso wie der vorhandene Baumbestand. - Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind negativ, die Sauerstoffproduktion, der kühlende Schatten und die Staubbindung der Bäume entfallen. 	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Am Schwanenteich selbst entsteht schon ein doch sehr großer Baukörper, der in der jetzigen Phase nicht so ganz den schönen bunten Plänen zu entsprechen scheint, zumindest aus Sicht der Großen Rurstraße. - Ein achtgeschossiges zusätzliches Bauwerk an dieser Stelle sprengt meiner Meinung nach die Maßstäblichkeit des vorhandenen Quartiers. - Bei vielen Maßnahmen war doch gerade die Geschoßzahl aus Sicht der "Idealstadt des Pasqualini" wichtig für das Stadtbild. Insbesondere die große Höhe der geplanten Baumaßnahme scheint mir ohne Bezug auf die vorhandene Bebauung und nicht im Sinne einer Entwicklung zu einer schönen und lebenswerten Stadt. Im Umfeld sind bekanntermaßen noch viele sehr schöne, alte Villen. 	<p>durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalsbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalsbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalsbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 76 mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>Ich bin grundsätzlich gegen die Fällung am Schwanenteich, da es absolut nicht nötig ist, für ein weiteres Altenheim auch diese letzten Bäume zu fällen. Es gibt in Jülich 1. Mehr als genug Altenheime- 2. Fast keine alten Bäume mehr im Stadtkern. 3. Der Lebensraum von bedrohten Tierarten genommen wird, zu denen vor allem das rote Eichhörnchen gehört, das in diesen Bäumen heimlich ist. Ich werde mich dazu ggf. auch an Peta und den WWF wenden.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Im Fachinformationssystem des LANUV sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten, die das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat. Nur diese planungsrelevanten Arten sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten. Nach der Abfrage sind folgende planungsrelevanten Arten zu berücksichtigen:</p> <p>Säugetiere: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Vögel: Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule.</p> <p>Tierarten, die von Einwendern benannt wurden und nicht unter die o.g. Säugetiere und Vögel (außer den sogenannten Allerweltsarten) fallen, sind demnach keine planungsrelevanten Arten.</p> <p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss der gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	
<p>Bürger 77 mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>Leider ist das zurzeit im Bau befindliche Café Schwan in den Planansichten nicht eingezeichnet worden. Jedoch sieht man vor Ort ja jetzt schon, wie hoch dieses Gebäude und erdrückend für den Schwanenteich wird. Nun sollen also auf der anderen Seite mehrere noch höhere Gebäude entstehen. Es bildet sich eine Straßenschlucht und für die Stadt</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>wertvolle Grünflächen gehen verloren. Schön ist anders!</p>	<p>überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p>	
<p>Bürger 121 mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>1. Alter Baumbestand weg, kein Hitzeschutz mehr und keine Filterung der Luft, die Umweltprüfung ist nicht ausreichend.</p> <p>2. Parkplätze fallen weg. Hohes Verkehrsaufkommen.</p> <p>3. Passt gar nicht zu den Einfamilienhäusern auf der anderen Straßenseite, Einfahrt von der Gr. Rurstraße in Bahnhofstr. wirkt wie eine Schlucht</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Eine bauliche Verbindung des Schwan-Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Bürger 122 mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>1. Der Bebauungsplan passt nicht zu der städtebaulichen Zielsetzung.</p> <p>2. Die Umweltprüfung ist nicht ausreichend.</p> <p>3. Einen alten Friedhof mit so einem großen Komplex zu bebauen halte ich moralisch für sehr bedenklich und lehne die Bebauung ab, und wenn der Friedhof schon 1972 aufgegeben wurde, ist der Platz noch immer eine Ruhestätte für ehemalige Jülicher Mitbürger.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als Friedhof wurde bereits vor langer Zeit aufgegeben. Es ist daher nicht mehr damit zu rechnen, dass menschliche Überreste bei den Erdarbeiten dort angetroffen werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, so werden diese in einer würdigen Form in Abstimmung mit der Stadt umgebettet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 100 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Die geplante Fällung der 40-50 Bäume auf dem Sparkassen Parkplatz Am Schwanenteich zugunsten des Großbauprojektes Schwanenquartier ist in Zeiten des Klimawandels, der Überhitzung der Innenstädte und der damit einhergehenden Zerstörung des innerstädtischen Mikroklimas nicht mehr zeitgemäß und wird der bedrohlichen Situation nicht gerecht. Die vorhandenen Bäume, die schon beinahe einen kleinen innerstädtischen Wald darstellen, sind widerstandsfähig und gut angepasst an ihre Umgebung. Aufgrund ihres Alters und ihrer Größe sind sie in der Lage, in hohem Maße CO2 zu binden, die thermische Belastung zu reduzieren, sowie die Lärm- und Schmutzmissionen, die durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße anfallen, auszugleichen.</p> <p>Ein Gebäudekomplex derartigen Ausmaßes, wie geplant, hätte die Beschattung der dahinterliegenden Gärten und Wohnhäuser an</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme</p>

<p>der Dr.-Weyer-Straße und Wilhelmstraße zur Folge. Die dortigen Bewohner schauen auf eine graue Betonwand, die ihnen in ihren Gärten das Tageslicht nimmt. Ihre Grundstücke und Häuser werden durch das geplante Großbauprojekt einen hohen Wertverlust erfahren.</p> <p>Zwischen dem Schwanenquartier und den angrenzenden Wohnhäusern entstehen Straßenschluchten, die in den immer heißeren Sommern einen Hitzestau hervorrufen und ganzjährig eine Verstärkung des Lärmpegels ins Unerträgliche und Gesundheitsschädliche zur Folge haben, der durch die Belieferung</p>	<p>und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Dies Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgarage, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl im als auch außerhalb des</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>des Hotels, des Vollsorbitenters und der Seniorenresidenz entsteht.</p> <p>Außerdem sind Bahnhofstraße und die Dr.-Weyer-Straße sowieso für den dann anfallenden Schwerlastverkehr, bedingt durch die Belieferung des Schwanenquartiers, nicht ausgelegt. Der neugeplante Kreisverkehr wird den totalen Verkehrskollaps in diesem Bereich nicht verhindern. Außerdem werden mit dem Kreisverkehr in der Dr.-Weyer-Straße Fremdgrundstücke überplant, laut Skizze. Wie kann es sein, dass den Planern und vor allem unseren städtischen Politikern im Planungs- und Bauausschuss so ein grober Fehler nicht auffällt? Ein Neubau, und schon gar ein Betonklotz dieser Größenordnung, wird in alle Ewigkeit nicht die Klimaneutralität erreichen, da helfen auch keine Fassadenbegrünung oder Photovoltaikanlage. Bei der Herstellung von Baustoffen wie Beton, wird Energie verbraucht, dies setzt enorm viel CO2 frei, das kann auch eine spätere Energieversorgung des Gebäudekomplexes aus nachhaltigen Quellen nicht kompensieren.</p>	<p>Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.</p> <p>Im Rahmen einer Vorplanung wurde der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer-Straße auch bzgl. des Fuß- und Radverkehrs betrachtet. In den Seitenräumen werden richtlinienkonforme Anlagen für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt. Die Planung wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>.Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt. Darüber hinaus werden an der Fassade des Hotels PV-Anlagen angebracht. Die übrigen Fassaden, die nicht als Glasfassaden ausgeführt werden, werden in einem hellen Farbton gehalten.</p> <p>Es wird eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ angestrebt. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandard ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Aus Richtung Düren kommend ist die Bahnhofstraße die Stadteinfallsstraße, die bisher durch die anliegenden, teils sehr schönen alten Einfamilienhäuser, den Schwanenteich und das Hotel Kaiserhof, den ihr eigenen Charme ausstrahlte.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der Blick wird in Zukunft als erstes auf das Schwanenquartier und das gegenüberliegende Schwan- Restaurant gelenkt, eine alles erdrückende Betonwüste, wenig einladend, Jülich zu besuchen und dort länger zu verweilen.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Es wird höchste Zeit, dass die Planer, die die Stadtentwicklung Jülichs vorantreiben, ihren Tunnelblick weiten und sich gegenüber brauchbaren Alternativen für die Bebauung Jülichs öffnen. Und nicht die Planung der Bebauung, externen, nicht in Jülich ansässigen Investoren überlassen, die mit ihren Vorstellungen unsere einstmals attraktive Innenstadt zu Grunde richten. Es gibt so viele interessante Möglichkeiten, kleiner zu bauen oder bestehende Gebäude zu sanieren und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.</p> <p>Natürlich bräuchte Jülich dringend ein weiteres repräsentatives Hotel. Das Hotel Kaiserhof ist immer repräsentativ gewesen und gehört prägend zum Gesicht Jülichs dazu, es sollte saniert und nicht abgerissen werden. Das wäre allemal klimafreundlicher als ein Neubau.</p> <p>Der Parkplatz könnte mit dem bestehenden Baumbestand erhalten bleiben, denn sowohl die Hotelgäste als auch die Gäste des Schwan-Restaurants benötigen Parkmöglichkeit. Und die Problematik für die Anwohner Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Straße/Wilhelmstraße gäbe es gar nicht. 67</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 88 mit Schreiben vom 17.05.2023 1. Der geplante Gebäudekomplex fügt sich nicht in die Umgebung ein. In der Jülicher Innenstadt dominiert seit jeher eine überwiegend dreistöckige, traufständige Bebauung mit steilen, ausgebauten Satteldächern und Dachgauben. Die Fassaden sind verklinkert oder verputzt. Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde dieses Gestaltungsprinzip, den Vorkriegsplänen von Prof. von Schöfer sei Dank, weitgehend beibehalten, weshalb die Jülicher Innenstadt von Einheimischen und Besuchern in baulicher Hinsicht als weitgehend harmonisch empfunden wird. Bausünden und ein willkürlich durcheinander gewürfelter Stilmix wie z.B. in Düren konnten weitgehend vermieden werden.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen". Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ein erste größere „Sündenfall“ in Jülich war in dieser Hinsicht die Neugestaltung des Sparkassengebäudes am Schwanenteich - meiner Erinnerung nach in den 90er Jahren. Die zuvor an die Nachbarbebauung angepasste Backsteinfassade wurde mit einer „modernen“ Verkleidung versehen, die zu den umliegenden Gebäuden nicht passt und vom Betrachter daher als unharmonisch empfunden wird.</p> <p>Das alles wird mit dem geplanten Gebäudekomplex auf die Spitze getrieben. Statt die unpassende Fassadenverkleidung des Sparkassengebäudes zurückzubauen und diese wieder den umliegenden Gebäuden anzupassen, soll nunmehr offenbar ein sechsstöckiger (!), geradezu klotzartiger Gebäudekomplex mit einer Glasfassade und einem Flachdach errichtet werden. Wie man auch nur auf eine derartige Idee kommen kann, ist mir unbegreiflich. Der Gebäudekomplex ist so sehr überdimensioniert, dass er auf die Umgebung geradezu erdrückend wirkt. Er mag nach Düsseldorf oder Frankfurt passen, in eine Kleinstadt wie Jülich aber sicherlich nicht. Er passt in keiner Weise zu der bestehenden Bebauung im Umfeld.</p> <p>Interessant ist insofern übrigens auch, dass auf allen Abbildungen, die das geplante Bauvorhaben zeigen, das gerade im Bau befindliche neue Gebäude am Schwanenteich (Restaurant/Bistro), direkt gegenüber dem geplanten Bauvorhaben, nicht zu sehen ist. Es ist zu befürchten, dass das Absicht ist. Ansonsten würde nämlich auffallen, dass beide Gebäudekomplexe zusammen betrachtet die Bahnhofstraße geradezu schluchtartig wirken lassen.</p> <p>2.</p> <p>In den Unterlagen, u.a. in dem Umweltbericht, wird mehr oder weniger beiläufig erwähnt, dass der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden könne und durch Neuanpflanzung „so weit als möglich“ ersetzt werden müsse.</p> <p>Gerade diese Beiläufigkeit zeigt das mangelnde Verständnis der Verfasser zu der Bedeutung alten Baumbestandes gerade in Innenstädten. Diese Haltung war in der Vergangenheit durchaus weit verbreitet. In Zeiten des Klimawandels und sich daraus</p>	<p>und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandpläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>ergebender Herausforderungen sollten jedoch Gutachter, die vermutlich für sich selbst in Anspruch nehmen würden, auf der Höhe der Zeit zu sein, eigentlich weiter sein. Alte Bäume haben für das Stadtklima einen unschätzbaren Wert, durch Neupflanzungen können sie nicht einmal ansatzweise ersetzt werden.</p> <p>Tatsächlich geht es hier um mehr als 20 sicherlich mehr als 50 Jahre alte Bäume mit wunderschönen großen Kronen. Zu meiner Jugendzeit in den 80er Jahren standen die Bäume jedenfalls schon und waren zum Teil auch schon recht groß. Augenscheinlich sind die Bäume gesund, sodass grundsätzlich kein Anlass besteht, diese zu fällen. Diese alten Bäume jetzt für einen überdimensionierten Gebäudekomplex zu opfern, ist aus meiner Sicht nicht hinnehmbar.</p> <p>Die Gebäude, wenn sie denn gebaut werden sollen, müssen in jedem Fall so umgeplant werden, dass eine möglichst große Anzahl der alten Bäume erhalten bleibt. Ansonsten wird es vermutlich erheblichen Widerstand in der Jülicher Bevölkerung geben bis hin zu einem möglichen Bürgerbegehren. Wenn man sich die Reaktionen an den Infoständen der neugegründeten Bürgerinitiative „Stadtbäume Jülich“ so anschaut, dann scheint die Stimmungslage in der Bevölkerung ziemlich eindeutig zu sein. Viele Bürgerinnen und Bürger sind aufgebracht. In den letzten Jahren sind sicherlich 40 bis 50 Kastanien am Rurdamm gefällt worden, weil sie nicht mehr standsicher waren. Kürzlich wurden die 30 Jahren alten Platanen auf dem Marktplatz gefällt, die Bäume in der unteren Kölnstraße sollen offenbar folgen. Die fünf alten Bäume am Walramplatz sollen ebenfalls einem großen Gebäude weichen, Wo soll das alles hinführen? Soll es in Jülich bald gar keine alten Bäume mehr geben? Warum wird der Bürgerwille derart missachtet?</p> <p>3.</p> <p>Ob für das geplante Dorint-Hotel in Jülich ein Bedarf besteht, kann ich nicht beurteilen. Grundsätzlich halte ich den Standort zwischen Bahnhof und Innenstadt für durchaus gut gewählt. Mit der hoffentlich in einigen Jahren fertiggestellten Bahnstrecke nach Baal wird die Anbindung Jülichs an das überregionale Schienenverkehrsnetz verbessert, sodass der Standort weiter an Attraktivität gewinnen könnte.</p> <p>Mir ist allerdings nicht klar, warum die Realisierung innerhalb eines derart großen Gebäudekomplexes erfolgen muss. Wäre es nicht viel besser, das Hotel -vielleicht etwas größer als bisher- an der Stelle des ehemaligen Kaiserhofs zu errichten, und zwar in einem Baustil, der die angrenzende, für Jülich typische Innenstadtbauung aufnimmt</p>	<p>Die Sparkasse benötigt an dieser Stelle nicht mehr die Flächen, um ihr Dienstleistungsangebot vor Ort wahrzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>und das Fällen der alten Bäume entbehrlich macht?</p>		
<p>Das hätte in der Jülicher Bevölkerung sicherlich deutlich mehr Akzeptanz.</p>		
<p>4. Der geplante Supermarkt ist -insbesondere wenn man die Örtlichkeit bedenkt- überdimensioniert. Mit einer Verkaufsfläche von 3.250 m² würde er nur ca. ¼ kleiner sein als die Kaufland-Filiale An der Leimkaul. Ein Supermarkt von derartiger Größe bewirkt ein Verkehrsaufkommen, das für den geplanten Standort unzumutbar ist. Schon jetzt kommt es zu Stoßzeiten zu erheblichen Rückstaus an der Bahnschranke. Wie soll das werden, wenn die PKW der Kunden des Supermarkts und der Hotelgäste und auch noch der Lieferverkehr hinzukommen?</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ich befürchte, die durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung bildet die Realität nicht einmal annähernd ab, Hier scheinen mir Theoretiker am Werk gewesen zu sein, die die Örtlichkeiten nicht hinreichend kennen. Das zeigt sich schon daran, dass auf eine Verkehrszählung vom 02.02.2023 Bezug genommen wird, zu der die Verfasser der Untersuchung selbst anmerken, dass diese nur bedingt aussagekräftig sei. Es wird sodann ergänzend auf eine vorherige Untersuchung aus dem August 2020 abgestellt. Ist dabei Niemandem aufgefallen, dass dieser Zeitpunkt eine Woche nach Ende der</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Sommerferien lag (viele Familien mit noch nicht schulpflichtigen Kindern nutzen diese Zeit für den Urlaub) und zu dieser Zeit außerdem aufgrund der Corona-Pandemie generell weniger Verkehr auf den Straßen herrschte? Meiner Meinung nach dürfte diese Untersuchung kaum die heutige Realität abbilden. Hier muss dringend nachgebessert werden, zumal offenbar auch der Bahnübergang bei den Betrachtungen keine Rolle gespielt hat. Ich könnte mir vorstellen, dass man bei einer realistischen Betrachtung schon aus verkehrstechnischen Gründen von dem Vorhaben Abstand nehmen wird.</p> <p>Ich bezweifle ohnehin, dass ein weiterer Supermarkt in der Jülicher Innenstadt wirklich notwendig ist. Merkwürdig ist doch, dass zwei „Kaisers“-Filialen in Jülich (Nordviertel und Kleine Rurstraße) in den letzten 15 Jahren geschlossen wurden. Das wäre doch gewiss nicht geschehen, wenn es einen entsprechenden Bedarf gegeben hätte. Ich frage mich also, was sich seitdem verändert hat. Wurde diese Frage eigentlich im Rahmen der Planung aufgeworfen?</p>	<p>abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 84 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den am 1.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan A64 "Am Schwanenteich" und möchte meine Bedenken hinsichtlich unzureichender bzw. fehlender Klimaplanung sowie unzureichender Verkehrsplanung darlegen. Als besorgter Bürger lege ich großen Wert auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung, die den Klimawandel und seine Auswirkungen angemessen berücksichtigt und der immer angespannteren innerstädtischen Verkehrssituation Rechnung trägt. Leider erfüllt der vorliegende Bebauungsplan diese Anforderungen nicht, weshalb ich Sie bitte, meine Einwände sorgfältig zu prüfen und in Ihre Entscheidungsfindung einzubeziehen.</p> <p>1. Mangelnde Berücksichtigung des Klimawandels: Der Klimawandel stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Es ist unerlässlich, dass Bebauungspläne den prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels Rechnung tragen. Ich habe festgestellt, dass der Bebauungsplan A64 keinerlei angemessene Maßnahmen oder Strategien zur Anpassung an den Klimawandel vorsieht. Es fehlt an Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, zur Förderung erneuerbarer Energien und zur Schaffung von grünen Infrastrukturen. Ohne entsprechende Maßnahmen werden wir in Zukunft mit noch schwerwiegenden Klimaproblemen konfrontiert sein, was sowohl die Umwelt</p>	<p>Es wird eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ angestrebt. Dabei realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>als auch die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt.</p>		
<p>2. Fehlende Berücksichtigung von Hitzeinseln: In städtischen Gebieten besteht das Problem der Hitzeinseln, bei denen es zu übermäßigen Hitzebelastungen kommt. Der Bebauungsplan A64 zeigt keine Maßnahmen zur Reduzierung von Hitzeinseln auf. Die Errichtung weiterer Gebäude ohne entsprechende Grünflächen und Maßnahmen zur Verschattung wird die Hitzebelastung in der Umgebung verstärken. Dies kann zu Gesundheitsproblemen führen, insbesondere für ältere Menschen und vulnerable Bevölkerungsgruppen.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. Mangelnde Förderung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Der Bebauungsplan A64 enthält keine Bestimmungen zur Förderung von energieeffizienten Gebäuden, erneuerbaren Energien oder anderen nachhaltigen Technologien. Die Energiewende und der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Gesellschaft sind jedoch von entscheidender Bedeutung, um den Klimawandel einzudämmen und unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Es ist dringend erforderlich, dass der Bebauungsplan Anreize für energieeffizientes Bauen und die Nutzung erneuerbarer Energien enthält.</p>	<p>s.o. Darüber hinaus werden an der Fassade des Hotels PV-Anlagen angebracht. Die übrigen Fassaden, die nicht als Glasfassaden ausgeführt werden, werden in einem hellen Farbton gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>4. Bedeutung von Bäumen und Grünflächen: Bäume spielen eine entscheidende Rolle für unser Ökosystem und tragen maßgeblich zur Verbesserung der Luftqualität bei, indem sie CO2 absorbieren und Sauerstoff produzieren. Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten, fördern die Biodiversität und tragen zur Schaffung eines gesunden und angenehmen Stadtklimas bei. Der Bebauungsplan A64 sieht jedoch die Vernichtung einer erheblichen Anzahl von Bäumen vor, ohne angemessene Kompensationsmaßnahmen oder die Einbindung von Grünflächen vorzusehen. Neu gepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte um eine vergleichbare regenerative Kraft zu entwickeln, diese Zeit haben wir nicht.</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>5. Nachhaltige Stadtentwicklung: Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte auch den Aspekt der Mobilität und Parkraumplanung berücksichtigen. Durch den Wegfall des Sparkassenparkplatzes ohne angemessene Kompensationsmaßnahmen wird die Bebauung möglicherweise zu einer Verstärkung der bestehenden Verkehrsprobleme führen. Eine ganzheitliche Betrachtung sollte daher sicherstellen, dass der Bebauungsplan sowohl den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen als auch an ausreichendem Parkraum berücksichtigt, um eine lebenswerte und gut erreichbare Umgebung für alle zu schaffen. Gerade in dem näheren Umfeld sind in den letzten Jahren drastisch Parkplätze ersatzlos weggefallen, so dass es jetzt schon ein großes Problem für Anwohner und in der Stadt arbeitende Beschäftigte ist, eine angemessene Parkmöglichkeit zu finden.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>6. Anlieferverkehr und Verkehrsbelastung: Mit der geplanten Bebauung werden voraussichtlich neue Gewerbeflächen entstehen. Dies führt zwangsläufig zu einem erhöhten Anlieferverkehr für die Versorgung der neuen Einrichtungen. Der zusätzliche Verkehr wird zu Staus, längeren Fahrzeiten und einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung in der Umgebung führen. Dies kann sich negativ auf die Mobilität, die Lebensqualität und die Sicherheit der Anwohner auswirken. Mehr Lärm, mehr Feinstaub, mehr CO2 etc.</p>	<p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p> <p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 78 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Ich habe volles Verständnis für den grundlegenden Plan, die Innenstadt für zukünftige Entwicklungen des Wirtschafts- und Forschungsstandortes Jülich attraktiver zu machen.</p> <p>Ein Konferenzhotel in Zentrumslage ist in Hinblick auf Brainenergypark und Forschungszentrum schon seit längerer Zeit</p>		

<p>notwendig. JuFa und Kaiserhof waren dafür nicht geeignet.</p> <p>Hinsichtlich der demographischen Entwicklung in Deutschland könnte ich der Idee eines Seniorenheims auch etwas abgewinnen, obwohl ich es für sinnvoller hielte, Wohnraum für die Berufstätigen und Forschenden des Brainenergyparks und des Forschungszentrums zu schaffen.</p>		
<p>Für das Hotel sehe ich in diesem Zusammenhang eine fehlende Analyse, welche Besucherschichten erwartet werden: Konferenzteilnehmer, Besucher der Senioren, Handelsreisende...????</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs-Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um den touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4-Sterne-Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Beim Lebensmittelvollsortimenter kann ich der Analyse der Wettbewerbssituation, des Migrationsverhaltens von potentiellen Käufern und der Wirtschaftslage nicht folgen. Diese Analyse redet die Erfolgchancen eines Lebensmittelvollsortimenters am Schwanenteich schön, wo es doch schon am Walramplatz einen Vollsortimenter geben soll. Hier müsste eine zweite Analyse eingeholt werden, die insbesondere das Migrationsverhalten von Käufergruppen analysiert. Das ist ein Schwachpunkt der Analyse. Die Argumentation ist zu vage. Ich erinnere mich noch an den neu eröffneten EDEKA-Markt in der Galaria Juliacum, der nach sehr kurzer Zeit wegen Unrentabilität geschlossen wurde, obwohl er ein qualitativ hochwertiges Sortiment hatte.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der Umweltbericht Ginster Meckenheim 2023.03.10 frustriert mich!!!! Hier fallen schon wieder alte Bäume einem Bauvorhaben zum Opfer, dass eine Kategorie zu groß angesetzt</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>ist. Vor allen Dingen wird der mikro- und stadtklimatische Effekt der Abholzung der alten Bäume unzureichend behandelt. In den weiteren Präsentationen des Projektes sieht man zwar in den Displays Bäumchen eingezeichnet, aber im Umweltbericht wird nicht klar dargelegt, dass ein großer alter Baum einen erheblich größeren CO2 Umsatz ausmacht, als ein Bäumchen aus der Baumschule. Man kann nicht einfach x große Bäume durch x kleine Bäume ersetzen. Wie viel Dachbegrünung soll den angepflanzt werden, um die alten Bäume zu kompensieren? Der Umweltbericht zeigt keine exakte Berechnung der Äquivalente auf. Ich vermeide hier erstmal den Begriff Ökopunkte. Sollte der Versuch des Bauträgers unternommen werden, sogenannte Ökopunkte anzukaufen, muss ich leider sagen, dass dies bei Aspekten des Mikro- und Stadtklimas nicht von Nutzen sein wird. Der Ausgleich mittels Ankauf von Ökopunkten, wie beim Walramplatz beabsichtigt, erscheint mir eine Mogelpackung. Der Ausgleich gilt für den gleichen Naturraum. Ein wohldefinierter Begriff, der extrem viele Freiheiten zulässt. Man könnte irgendwo in der Jülicher Börde durch Zukauf von Ökopunkten kompensieren, was mir aber für das Stadtklima nicht wirklich hilft.</p>	<p>durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	
<p>Schließlich hat mich gestört, wie man mit den Allerweltsarten umgegangen ist. Die Abholzung der alten Bäume, die man als Habitat für Allerweltsarten (Vögel) ansehen kann, kann man sicherlich nicht durch Neupflanzung von Bäumen aus der Baumschule kompensieren. Meine Befürchtung ist eine längerfristige Vertreibung auch solcher Arten aus dem Innenstadtbereich.</p>	<p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb des festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ich fordere die Stadt auf, ein zweites unabhängiges Gutachten für den Umweltbericht einzuholen, zumal dieser sechs geschossene Komplex auch für die umliegenden Anwohner als eine Zumutung</p>	<p>Alle Gutachten wurden von der Stadt Jülich und auch von den unabhängigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und haben keine Beanstandung gefunden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>erscheint und Aspekte des NABU und BUND unzureichend berücksichtigt wurden.</p>		
<p>Bürger 80 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Die Stadt muss wachsen, die Stadt muss stätischer werden. Ist das ein Selbstzweck? Ist Jülich erst eine lebenswerte Stadt, wenn es genug? Betonklötze hat?</p> <p>Werden die 3 Vollversorger (Walramplatz, Netto, Schwanenteich) genug Kunden für Ihre Existenz haben? Wie sieht das für Metzger, Bäcker, Gemüsehändler aus? Seniorenheimbewohner sind m. E. keine umsatzkräftigen Kunden.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Diese hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallellaufenden Entwicklung am Wallramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etabliert werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen. Die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden laut den Aussagen des o.g. Gutachtens aufgrund vergleichsweise geringen Umsatzbindung von 1-3 Mio. Euro pro Jahr zu keiner erheblichen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Während der morgendlichen Einkaufszeit sind die Parkmöglichkeiten am Schwanenteich überlastet. Diese Kunden werden zu einem guten Teil wegfallen. Wer möchte schon einen Lebensmittel-Einkauf (Brötchentüte ausgenommen) bis zum Bahnhof schleppen. Auf den ÖPVN zu setzen ist heute in. Die Ratsherren tun dies anscheinend auch. Kommen Sie nach Mersch und überzeugen Sie sich, wie wenige der werktags fahrenden Busse mehr als 20% Zuladung haben. (Ein ökologischer Unsinn!) Am Wochenende müssen Sie improvisieren. Die Zukunft versuchen vorauszudenken ist angesagt. (siehe Homeoffice, siehe Sparkassenpalast)) Dem Mode- Trend zu folgen, wird zu schnell unmodern.</p> <p>Das Gebäude vom Kaiserhof wird mir fehlen und der Parkplatz, dem allerdings eine bessere gärtnerische Betreuung, vor allem gehsteigseitig, gut anstehen würde. Zugebaut ist eine Innenstadt schnell, Bäume und Gras später noch einmal dahin zu bekommen ist sehr schwer. Ich bin heute (17.5.2023 ca 11.00h MESZ) in Aachen durch den Dahmengraben und die Adalbertstr. gegangen. Mein Eindruck hat mich überzeugt, diesen Text wirklich abzuschicken.</p>	<p>Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die Konzessionäre der Angebotsabrundungen und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 83 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Für die Bebauung einer solch großen Fläche in so zentraler Lage kann man nicht nur mit einem Investor planen. Der bisher vorgestellte Plan ist vollkommen überdimensioniert.</p> <p>Hier ist ein Architektenwettbewerb dringend notwendig, der den Erhalt der Bäume und das Stadtbild Jülichs im Ganzen berücksichtigt.</p> <p>Hans Hoorn, ehemaliger Stadtplaner der Stadt Maastricht, wird in der Aachener Zeitung vom 15.02.2022 zitiert: " Man brauche Neubauten, von denen man in 100 Jahren ebenfalls sagen werde, dass sie wertvolle, geschützte Architektur seien."</p>	<p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Dieses Ziel kann nur durch einen Architektenwettbewerb erreicht werden und nicht mit der Planung eines Investors, der nur seine finanziellen Interessen verfolgt.</p> <p>Es kann nicht sein, dass das Stadtbild von Jülich nur durch Investoren geprägt wird.</p> <p>Christa Reicher, Aachener Expertin für Städteplanung und Gestaltung, sagt in einem Interview mit der Aachener Zeitung vom 28.02.2023: "Eines der größten Probleme ist, dass die Gestaltung unserer Städte zu stark von Einzelinteressen und Rendite gesteuert wird. Wie heißt es so schön: Geld regiert die Welt! und das gilt auch für die Stadtentwicklung. Hinter vielen Projekten steht die Erwartungshaltung kurzfristig Geld zu verdienen; der Blick auf die Stadttrendite, also den Mehrwert, den eine Investition langfristig für das Quartier und ein größeres Umfeld hat, wird in den wenigsten Fällen in den Blick genommen." Der Erhalt der Bäume muss auf jeden Fall Priorität haben.</p>		
<p>In der Handreichung des Deutschen Städtetages vom 20.02.2019 geht es um die Anpassung an den Klimawandel in Städten. In Art. 5: Stadtgrün, geht es auf den Seiten 12 und 14 um Maßnahmen, wie die Förderung und Unterstützung von Entsiegelung. Auch wird als Maßnahme genannt, den innerstädtischen Baumbestand nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Grün- und Freiflächen sollten erhalten und erweitert werden.</p>	<p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der Baumbestand an der Bahnhofstraße ist wichtig für das Klima und damit auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt. Neuanpflanzungen oder Ausgleichspflanzungen bzw. Dachbegrünung werden das Ökodefizit nicht ausgleichen können, das sich durch das Fällen der alten Bäume ergibt. Helmut Dedy, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages wird zum Tag des Baumes 28.04.2023 von der Deutschen Presse Agentur zitiert: "Bäume können bei der Anpassung an höhere Temperaturen vor allen in Städten helfen. Im Schatten von Bäumen ist es an heißen Tagen angenehmer und kühler als zum Beispiel unter Sonnenschirmen oder Markisen. Von Platanen beschirmte Plätze und Straßen etwa in südfranzösischen Städten zeugen von einem langen Erfahrungsvorsprung."</p>	<p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Der Klimawandel ist allgegenwärtig und davor darf man, gerade im Interesse der folgenden Generationen, nicht die Augen verschließen, sondern im Gegenteil, das Klima in der Stadt muss oberste Priorität bei der Planung haben, damit die Stadt Jülich lebenswert bleibt.</p>	<p>Ein Klimagutachten wird für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Die Zauberformel von Hans Hoorn für eine kreative Stadtentwicklung hat 25 Punkte. So müsse eine starke und integrale, auf Jahrzehnte angelegte Planung den Rückhalt einer 'kreativen und dem Gemeinwohl verpflichtenden Politik besitzen, eine Qualitätskontrolle ist unerlässlich. Das "Maß des Menschen" taucht in seinen Erklärungen immer wieder auf, die sozialen Aspekte, das Eingehen auf die Klimaveränderung oder das Streben nach neuer Mobilität, der ständige Dialog mit den Bürgern, die Ermittlung der Bedürfnisse, ein langfristiger Städtebauplan inklusive Qualitätskontrolle (Aachener Zeitung vom 28.08.2020).</p> <p>Man kann und muss als Stadt Investoren Auflagen vorgeben, damit die Stadt für die Bewohner und Besucher attraktiv bleibt und nicht nur ein Investor seine Vorstellungen umsetzt, ohne Rücksicht auf Verluste.</p> <p>Mein Appell an Sie, schreiben Sie eine Architektenwettbewerb für dieses Baugebiet aus mit der Auflage, die Bäume zu erhalten und die bereits bestehende Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Bürger sollten die Chance bekommen, sich bei der Auswahl zu beteiligen und nicht nur eine vom Stadtrat vorgelegte Entscheidung abzunicken.</p>	<p>Der § 3 Abs. 1 BauGB lässt der Stadt Jülich einen weiten Ermessensspielraum, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die Stadt Jülich hat sich dazu entschlossen, keine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die 124 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zeigen, dass dennoch eine rege Diskussion über die Planung möglich war.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 96 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>1. Ich bin für eine Anpassung der Bauplanung an unsere klimatische Entwicklung. Ich bin gegen die Fällung von alten Bäumen und für die Schaffung von Grünflächen in der Innenstadt. Höchste Temperaturen herrschen auf versiegelten baumlosen Plätzen.</p> <p>2. Die pos. Wirkung von innenstädtischen Bäumen zur Grünflächen auf das Klima sind bekannt.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>3. Zur Innenstadtbelebung gehören Bäume, damit wir Menschen, Bürger auch in Zukunft hier gerne leben.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 116 mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>1. Nicht noch mehr gravierende Veränderungen im Stadtkern, lieber eine Ansiedlung von niedriger gehaltene Cafés in die vorhandenen Bäume integrieren. ?</p> <p>2. Forderung: jeden einzelnen alten Baum zum Erhalt, Neben das Stadtbild, senken Temperaturen wichtiger Sauerstofflieferant, Klimawandel .</p> <p>3. Ein großer Baum müsste durch 1000- 2000 jüngere Bäume ersetzt werden, also nur eine Bebauung bei erhalten aller Bäume.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir, die Werbegemeinschaft Jülich e.V. die Weiterentwicklung und Modernisierung Jülichs mit dem Ziel eine lebendige, lebenswerte und attraktive Innenstadt zu erhalten.</p> <p>Allerdings fallen durch die geplanten Baumaßnahmen am Walramplatz, sowie Schwanenquartier mindestens 150 weitere Parkplätze für Besucher und Anwohner der Innenstadt weg, die nicht ersetzt werden. Die neu geschaffenen Parkplätze werden nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.</p> <p>„Stirbt der Handel, stirbt die Stadt - Einkaufsstrassen in der Krise“ warnt der Handelsverband Deutschland (Jülicher Zeitung vom 25.4.2023). Die Kunden und Besucher unserer Stadt kommen aufgrund des derzeit attraktiven Mixes vieler inhabergeführter Betriebe im Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereiches. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil (ca. 70%) um Menschen aus dem näheren und weiteren Umkreis (bis zu 50 km und mehr), also NICHT aus der fußläufig erreichbaren Kernstadt. Diese Besucher und Kunden sind allerdings bisher auf das Auto angewiesen durch nicht ausreichenden, bzw. gänzlich fehlenden ÖPNV. Der HDE-Innenstadtmonitor von 2022 belegt, daß mehr als 60% der Innenstadtbesucher das Auto als regelmäßiges Verkehrsmittel für den Weg in die Stadt nutzen, nutzen MÜSSEN. Zusätzlich haben z.B. Junge Mütter mit Kindern, berufstätige Menschen, oder Personen mit zu pflegenden Angehörigen nur ein begrenztes</p>	<p>Dieser Vorschlag kann nicht umgesetzt werden, um den bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.</p> <p>Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Zeitfenster um Erledigungen und Besorgungen in der Stadt zu machen und sind auf gut erreichbare Parkplätze mit kurzen Wegen angewiesen.</p> <p>Hier fordern wir zuerst die Rahmenbedingungen, also ÖPNV und Erreichbarkeit der Innenstadt zu verbessern und gewährleisten, bevor man daran geht weitere Parkplätze zu vernichten, was eine verminderte Frequenz der Innenstadt zur Folge haben wird.</p> <p>Dem mittelständischen Einzelhandel wurde angesichts der Konkurrenz durch den Internethandel oft das baldige Aussterben vorhergesagt, spätestens die Auswirkungen der Coronamaßnahmen würden dies besiegeln. Nach Ende der Maßnahmen konnten auch wieder Marktanteile in erheblichen Maße vom Onlinehandel zurückgewonnen werden. Entgegen der Prognosen ist der stationäre Handel also mitnichten ein Auslaufmodell, sondern vielmehr der von den meisten Menschen aller Altersgruppen der bevorzugte Ort einzukaufen. Es hat sich gezeigt, dass zuletzt vor allem Händler profitieren konnten, bei denen die Erreichbarkeit auch mit dem PKW überdurchschnittlich gut war. Hingegen haben Verkehrsberuhigungen und Abbau von Parkmöglichkeiten meist zu äußerst negativen Entwicklungen geführt, wie z.B. in Aachen. Diese beschränken sich mitnichten nur auf den Einzelhandel, sondern betreffen ebenfalls unter anderem die Gastronomie, sei es auf direktem Wege oder über die Schwächung von Synergien, die sich über Jahrzehnte gebildet haben. Diese Synergien ergeben in Summe ein Ökosystem, von dem Besucher aber natürlich auch die Bewohner einer Stadt profitieren. Jülich ist derzeit noch in der Lage, bestehende Sortimentslücken zu kompensieren. Sollten jedoch weitere Branchen verloren gehen, so wird dies zu einem irreversiblen Domino-Effekt führen. Die auswärtigen Kunden würden sich dann anderweitig orientieren und die Jülicher Einwohner müssten ebenfalls mehr mit dem PKW fahren als bisher, um ihre Einkäufe zu erledigen. Damit wäre dem Umwelt- und Klimaschutz ebenfalls ein schlechter Dienst erwiesen.</p> <p>Aus diesem Grund möchten und müssen wir, die Einzelhändler und Gewerbetreibende Jülichs zumindest auf den Erhalt der bestehenden Parkplätze drängen, sowie auf den Erhalt der Struktur aus Kurzzeitparkplätzen in unmittelbarer Nähe und Langzeitparkplätzen im zentralen Parkhaus.</p>	<p>Die Bushaltestelle „Jülich-City“ befindet sich unmittelbar am Rande des Plangebietes. Dort verkehren diverse regionale und innerörtliche Buslinien. Damit ist das Plangebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

Bürger 106 mit Schreiben vom 18.05.2023		
<p>1. Der geplante Gebäudekomplex ist aus meiner Sicht vollkommen überdimensioniert und fügt sich in keinster Weise in die Bebauung an der Bahnhofsstraße ein. Bei den Plänen (hier Powerpoint Präsentation 04) ist der jetzt in Bau befindliche „Schwan“ nicht berücksichtigt, obwohl die Pläne am 09.01.2023 erstellt wurden. Somit entsteht ein vollkommen falsches Bild des geplanten Gebäudekomplexes, das eine offene Sicht suggeriert, was aber nicht der Fall ist.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Ruhrstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlage und Wiesenflächen. Dort befindet sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. Betrachtet man die Wohnbebauung an der Bahnhofsstraße und Dr. Weyer-Str. wurden nach dem Krieg ganz bewusst und sehr klug Einfamilienhäuser errichtet, die sich wunderbar städtebaulich einfügen. Ganz bewusst hat man das anschließende Gewerbegebiet hinter den Bahnhof auf der Dürener Str. angesiedelt. Der Kaiserhof, der alte Friedhof, der heutige Parkplatz mit seinem Baumbestand lenkt derzeit von der klotzigen Bebauung des jetzigen Sparkassengebäudes ab und bildet hier noch eine Einheit mit den Einfamilienhäusern und des historischen Schwanenteichs.</p> <p>Bereits die Genehmigung des „Schwans“, der aus meiner Sicht erheblich größer geworden ist, als das was vor ca. 5 Jahren vorgestellt wurde, verschandelt den historischen Schwanenteich, nimmt den offenen Blick auf diesen und nimmt zudem die zuvor übersichtliche Einfahrt in die Bahnhofstraße. Das Gebäude macht durch die auf der</p>	<p>Eine Veränderung dieses Schwan- Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Rückseite befindlichen hohen Wand, gegenüber der Sparkasse, einen eher bedrückenden Eindruck. Dieser Eindruck würde sich bei der beabsichtigten Bebauung weiter fortsetzen.</p>		
<p>3. Ich kann nicht nachvollziehen, warum man den alten „Kaiserhof“, der einmal „die Adresse“ in Jülich war, als historisches Gebäude nicht mit einbezieht, saniert und wieder als Hotel nutzt. Hier wäre sicherlich eine interessante architektonische Kombination zwischen alt und neu machbar. Jetzt hier eine komplette Bebauung mit bis zu sechsstöckigen Gebäudekomplex zu planen, ist eine städteplanerische Sünde erster Güte und treibt die Fehlplanung an der Bahnhofstraße auf die Spitze. Ich frage mich, ob man Jülich komplett zubetonieren will. Das was Jülich als liebenswerte Kleinstadt ausmachte, geht leider immer mehr verloren. Hier muss mit einer klugen Bebauung unbedingt gegen gehalten werden, damit der Flair der Stadt Jülich nicht weiter zerstört wird. Jülich ist nicht Köln, also was sollen wir mit einem Dorint-Hotel und schon gar nicht an dieser Stelle.</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Hier wäre es sicher zielführender eine Hotel in der Nähe des Brainergy-Parks zu bauen. Außerdem ist meines Wissens, die Überlegung, zusammen mit dem Forschungszentrums ein Hotel und Kongresszentrum zu bauen, noch nicht vom Tisch.</p>	<p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>4. Wir brauchen an dieser Stelle kein weiteres Seniorenheim, zumal es wenige Meter weiter das Seniorenheim Bonifatius gibt. Auch ein gehobenes Seniorenheim in dieser Größe ist nicht erforderlich, zumal Am Wallgraben bereits das frühere Seniorenheim „An der Zitadelle“ als gehobene Seniorenresidenz umgebaut wird. Hier stellt sich zudem die Frage, ob hier überhaupt ein solcher Bedarf ermittelt wurde.</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>5. Es wird derzeit die Tiefgarage an der Zitadelle für mehrere Millionen saniert und wird voraussichtlich im August fertig sein. Hier fließen die Parkgebühren ins „Stadtsäckel“. Anderes bei der geplanten Tiefgarage in diesem Komplex, von der die Stadt Jülich nichts hat. Jülich ist als Kleinstadt in der glücklichen Lage, dass eigentlich genügend</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Parkplätze vorhanden sind und gerade auch an dieser Stelle. Zudem ist meines Wissens noch nicht abschließend geklärt, ob nicht an der Kurfürstenstraße ein Parkhaus realisiert werden kann.</p>	<p>der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	
<p>6. Jülich ist mit einer ausreichenden Zahl von Supermärkten ausgestattet. 2 x Aldi, 2 x Netto, Norma, Penny und Kaufland. Es sind weitere Märkte am Walramplatz, an der Schneiderstraße und Gut Nierstein geplant. Außerdem ist festzustellen, dass die Kaufkraft eher zu den Randgebieten der Stadt oder in Kommunen wie Niederzier/Oberzier-Neue Mitte, Huchem-Stammeln und Aldenhoven abwandert. Hier stehen mehrere Anbieter (Aldi, Rewe, Edeka, Sportgeschäfte, DM und Aktion) in relativer Nähe und mit ausreichend kostenlosen Parkplätzen zur Verfügung. An dieser Stelle einen riesigen Vollsortierer bauen zu wollen, ist verkehrstechnisch fragwürdig und unterstützt nicht wie angegeben, den Jülicher Einzelhandel, sondern macht ihn endgültig kaputt. Das gleiche gilt für die geplante Bäckerei/Café. Hier sind Bäckereien, Eisdielen und Cafés unweit davon in der Kölnstraße und in der Stadt ausreichend vorhanden, die dadurch ebenfalls Kaufkraft verlieren würden. Hier kann ich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung GmbH überhaupt nicht nachvollziehen, zumal diese sich bzgl. des Einzelhandels in Jülich auf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich von 2014 bezieht. Dieses dürfte wohl nach 9 Jahren überholt und nicht mehr maßgeblich sein.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass – angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden laut den Aussagen des o.g. Gutachtens aufgrund vergleichsweise geringen Umsatzbindung von 1-3 Mio. Euro pro Jahr zu keiner erheblichen Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die Konzessionäre der Angebotsabrundungen und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>7. Die geplante massive und hohe Bebauung stellt mit dem Wegfall des Baumbestandes und einer weiteren Versiegelung der Flächen eine erhebliche Verschlechterung des</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3% versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Stadtklimas dar. Sie nimmt den Bewohnern die Sicht, beschattet deren Gärten und Häuser und trägt damit zu einer Wertminderung ihres Hauseigentums dar.</p>	<p>demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7% vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbare Flachdächern gemildert. Die Planung wurde des Weiteren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Nachbarschaftsschützend sind im Sinne von Belichtungen, Verschattungen etc. die einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie betragen nach § 6 Abs. 5 BauO NRW in einem Kerngebiet 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen; also 0,4 h. Dies Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Auswägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Ur. V. 16.7.2019 – 9 N 17. 2391). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung, die über die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen hinausgehen.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p>	
<p>8. Schon jetzt staut sich der Verkehr in der Bahnhofsstraße, wenn die Schranken geschlossen sind. Bei einem derzeitigen</p>	<p>Nördlich des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Demnach beurteilt sich der Bereich nach § 34 BauGB.</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Überquerungstakt der Rurtalbahn von ca. alle 30 Minuten und einer 3- 4 minütigen Wartezeit an der Schranke, ist sicher mit einer erheblichen Zunahme des Rückstaus auf der Bahnhofstraße und angrenzenden Straßen zu rechnen. Bedenkt man, dass hier zusätzlich der Verkehr durch Anlieferung, Tiefgarageneinfahrt, Besucher des Hotels und des Seniorenheims hinzukommen werden, ist hier ein Verkehrskollaps vorprogrammiert. Ich konnte nicht feststellen, dass dieser Aspekt überhaupt bedacht wurde. Die Planung sieht zudem einen Kreisverkehr vor. Es ist nur schwer vorstellbar, dass hierfür Platz wäre, aber selbst wenn, ändert dies nichts an den Rückstau und der erheblichen Zunahme des Verkehrs, bis in die Abendstunden hinein. Dies wiederum führt zu erheblichen Umwelt- und Lärmbelastung und zudem zu einer unzumutbaren verkehrlichen Belastung der Anwohner in diesem bisher reinen Wohngebiet in der Bahnhofsstraße, Dr. Weyer-Str. und der angrenzenden Straßen.</p> <p>Ich bin mir sicher, dass dieses Vorhaben, weder von den Anwohnern, noch von der Bürgerschaft Zustimmung findet. Deshalb hoffe ich, dass meine und weitere Einwände berücksichtigt werden und für diesen riesigen massiven und hohen Baukomplex, keine Genehmigung erteilt wird und damit eine andere dem Ort angepasste Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Laut Flächennutzungsplan, der jedoch nur behördenverbindlich ist, jedoch zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation herangezogen werden kann, wird der westliche Teil der o.g. Fläche als gemischte Baufläche und der östlich Teil der o.g. Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dort liegen im Bereich der Wilhelmstraße auch Nutzungen, die eher für ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der zulässigen baulichen Nutzung sprechen.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 109 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>1. <u>Umweltschutz:</u> Der zusammenhängende Naturstreifen zwischen Rur/Feuerwehrhaus Jülich und Kaiserhof/Dr.-Weyer-Straße (weitestgehend entlang des Gewässersystems Ellebach/Mühlenteich-Bach/Iktebach) muss erhalten bleiben. Dies wäre bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahme nicht mehr der Fall. In diesem Kontext ist auch die Verkleinerung des Bereichs des Schwanenteichs selbst zu sehen, wo bereits das zzt. im Bau befindliche Restaurant „Schwan“ einen Einblick darauf gibt, wie das Ensemble zukünftig aussehen könnte. Dessen Einfluss ist in dem in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. A 64 noch gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Für die Umsetzung des Bauvorhabens müssen die Bäume und Grünflächen des jetzigen Parkplatzes an der Ecke Bahnhofstraße/Dr.-Weyer-Straße vollständig weichen. In der jüngeren Vergangenheit hat die Abholzung in Jülich immer mehr zugenommen, wie auch der Rückgang des Baumbestandes in der Dr.-Weyer-Straße zeigt. Hier hatten in der Vergangenheit alleartig alte Kirschbäume gestanden. Nach deren Fällung vor ca. 20</p>	<p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Eine Veränderung des Schwan- Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen. Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Jahren wurden diese nur teilweise durch Neubepflanzungen ersetzt. Diese müssen jedoch noch Jahrzehnte wachsen, um halbwegs dem nahe zu kommen, wie es früher einmal war. Zur Kirschblüte war dieser Bereich wunderschön anzusehen und wäre dies auch heute noch der Fall, kämen, wie in Bonn, möglicherweise Fernsehteams und tausende Touristen aus aller Welt nach Jülich, um dieses Naturschauspiel mitzuerleben.</p> <p>Die Bebauung des gesamten Areals östlich der heutigen Sparkasse birgt die Gefahr, dass sich das Mikroklima im Innenstadtbereich weiter verschlechtern wird, da neben der Abholzung dort eine riesige Betonfläche entstehen wird, die für zusätzliche Aufheizung der Innenstadt sorgt. Der Erhalt der Grünflächen und Bäume des betroffenen Areals liegt im Interesse aller BürgerInnen der Stadt. Hier sollte das Allgemeinwohl gegenüber den Interessen Einzelner überwiegen.</p>	<p>Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>2. <u>Parkraum:</u></p> <p>Der Parkraum im Innenstadtbereich von Jülich wird zusehends rarer. Das Parkhaus an der Zitadelle steht seit Jahren unter Baumaßnahmen, der frühere Parkplatz am Mädchengymnasium („Aschenplatz“) musste einem Wohnhaus weichen, die geplante Baumaßnahme A49 am Walramplatz wird auch auf einem bestehenden Parkplatz entstehen und auch der Bau des hier in Rede stehenden Objekts „Am Schwanenteich“ wird den Parkraum weiter einschränken.</p> <p>Selbst wenn ein Teil der vorgesehenen Parkgarage dieses Objekts auch für die Allgemeinheit geöffnet werden sollte, steht zu befürchten, dass Parken zum einen nicht mehr kostenlos und dies zum anderen aufgrund der Bauarbeiten am Objekt für Jahre nicht mehr möglich sein wird.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>3. <u>Städtebauliche Einflüsse I:</u></p> <p>Im Verhältnis zur Baumaßnahme „Restaurant ‘Schwan‘“ sehe ich das</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Ensemble „Am Schwanenteich“ deutlich überdimensioniert und der Eingriff sowohl in das Stadtbild als auch in Natur und Umwelt als viel zu groß.</p>	<p>Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Stadt Jülich hat sich nach den massiven Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wieder sehr gut entwickelt. Insbesondere die Einbettung von wissenschaftlich- technischen Instituten in die historische Festungs- und Römerstadt und der Wiederaufbau mit Wohn- und Geschäftsbauten hat einen Kleinstadt-Flair entwickelt, der bei nationalen und internationalen Besuchern sehr beliebt ist. Der Schwanenteich und die sich anschließenden Grünstreifen sind, neben dem Hexenturm und der Zitadelle, Markenzeichen der Stadt Jülich. Der Bereich um den Schwanenteich darf nicht durch weitere Zerstörungen und geradezu als monströs zu bezeichnende Neubauten verschandelt werden. Aussehen und Charme des Schwanenteichs würden so zerstört werden.</p> <p>Zur Neugestaltung des Bereichs soll auch der Abriss des ehemaligen Restaurants „Kaiserhof“ gehören. Auf alten Bildern sieht man, dass die Vorderfront dieses Gebäudes bereits vor dem Krieg bestand. Auch wenn es vermutlich nicht unter Denkmalschutz steht, sollte es möglichst erhalten bleiben.</p> <p>Denkbar wäre z.B. eine Integration des bestehenden Gebäudes des „Kaiserhofs“ in das geplante Seniorenheim, das in das jetzige Sparkassengebäude und den früheren Zimmertrakt einziehen könnte. „Kaiserhof“ und Sparkassengebäude könnten über Brücken etagenweise miteinander verbunden werden, der Restaurant- und Küchenbereich des</p>	<p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>„Kaiserhofs“ könnte als Wirtschaftsgebäude fungieren.</p>		
<p>4. <u>Städtebauliche Einflüsse II:</u></p>		
<p>Das geplante Bauvorhaben stellt nicht nur für Anwohner in direkter Nachbarschaft, sondern auch für Einwohner im näheren Umfeld des Baugrundstücks eine erhebliche Belastung dar. Dabei sind nicht nur Belästigungen durch Baulärm gemeint, sondern auch die durch den Verkehr. Die zu erwartenden Verkehrsbehinderungen während der Bauzeit werden unweigerlich zu Sperrungen und Parkverboten sowohl der Bahnhofstraße selbst führen, aber auch entlang von Straßen, die als Umleitungsstrecken dienen werden. Hier sind in erster Linie die Dr.-Weyer-Straße sowie Römer- und Wilhelmstraße zu nennen, in denen mit anhaltenden und erheblichen Problemen zu rechnen sein wird. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn Baustellenampeln eingerichtet werden oder, wie es bereits jetzt häufig der Fall ist, der Bahnübergang gesperrt ist. Aufgrund dessen schlechter Schaltung kommt es immer wieder zu erheblichen und langen Rückstaus. Autofahrer, die diese umfahren möchten, nutzen immer wieder die o.g. Straßen, um mit teils überhöhter Geschwindigkeit über die Römerstraße Richtung Osten zu gelangen. Als Anwohner der Wilhelmstraße halte ich diesen Umstand schon für unerträglich und möchte verhindern, dass dies zum Dauerzustand wird.</p>	<p>Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen dient die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG). Viele Baumaschinen unterliegen zudem der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchV), "Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung". Demnach ist u.a. der Betrieb von Baumaschinen in ausgewiesenen Wohngebieten auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BlmSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ein geplanter Kreisverkehr an der Einmündung der Dr.-Weyer-Straße in die Bahnhofstraße soll angeblich die Verkehrsführung verbessern, wird nach meiner Erfahrung aber das Gegenteil bewirken. Insbesondere steht zu erwarten, dass dieser auf Rückstaus bei geschlossener Schranke eher verschlechternden Einfluss haben wird. Ohne das neue Schwanenquartier ist der geplante Kreisverkehr hingegen unnötig.</p>	<p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>5. <u>Städtebauliche Einflüsse III:</u></p>		
<p>Ich stelle nicht in Frage, ob Jülich ein großes Hotel der Superior-Klasse braucht oder nicht. Ich bin aber der festen Überzeugung, dass die zukünftigen Nutzer nicht die zentrale Lage dieses Hotels als Buchungskriterium suchen, sondern vielmehr die Nähe zu den Objekten, die sie besuchen wollen. Die Klientel aus diesem Preissegment besucht Jülich meiner Ansicht nach, weil sie Besprechungen im Brainergy-Park hat oder im Forschungszentrum oder in umliegenden</p>	<p>Wie bereits in der Vorentwurfs- Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Großunternehmen. Außerdem sollte eine adäquate Übernachtungsmöglichkeit autobahnnahe und leicht erreichbar liegen, was ebenfalls für ein solches Hotel am Stadtrand spräche. Zumal mit „Stadthotel“ und „Hotel am Hexenturm“ schon zentrumsnahe Hotels vorhanden sind.</p> <p>Gleiches gilt für die Frage nach einem zusätzlichen Supermarkt. Am Wallramplatz soll ebenfalls ein sog. „Vollsortimenter“ entstehen, also auch zentrumsnah. Neben Kaufland und Rewe, hätte Jülich mit 2x Netto (davon einmal in der Innenstadt), 2x Aldi, Lidl, Penny und Norma dann insgesamt 11 Einkaufsmärkte. Braucht Jülich wirklich so viele? Ich bin der Meinung, dass hierauf verzichtet werden könnte. Erfahrungen nach der Wiedervereinigung haben gezeigt, dass schnell eine Sättigung im Kaufverhalten eintritt und ein Mehr an Einkaufsmöglichkeiten eher wieder zu Schließungen aufgrund von mangelnder Rentabilität führt.</p> <p>Aus den geschilderten Gründen erhebe ich daher Einspruch gegen das Bauvorhaben in der vorgeschlagenen Form und rege eine Trennung der teilweise divergierenden Nutzungsarten (Superior-Hotel - Seniorenheim - Einkaufszentrum) an.</p> <p>Lediglich das Teilprojekt Seniorenheim soll an diesem Platz weiterverfolgt werden, indem dieses in die bestehenden Gebäude von Sparkasse und „Kaiserhof“ inkludiert</p>	<p>oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>wird und diese evtl. miteinander verbunden werden. Die Teilprojekte Hotel und ggf. Einkaufszentrum sollten hingegen außerhalb der Kernstadt angesiedelt werden. Hier böte sich für das Hotel ggf. der Bereich des Brainergy-Parks oder im Anschluss an das neue Wohngebiet auf der anderen Rurseite an, wohingegen der „Vollsortimenter“ z.B. im Nordviertel oder beim Schulzentrum angesiedelt werden könnte.</p>		
<p>Bürger 111 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p><u>Städtebauliche Bedenken der Bebauung</u></p> <p>Jülich ist immer noch eine Kleinstadt, geprägt durch den Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg. Die Stadtstruktur wird in der Innenstadt durch Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Geschossen und Nutzung des Dachgeschosses geprägt. Einzelne kubische Elemente akzentuieren diese Bauweise, dominieren sie jedoch nicht. Außerhalb der Innenstadt sind es weitgehend Bebauung durch Einfamilienhäuser, die den Bereichen einen Gartenstadtcharakter verleihen. Auch diese Bebauung ist prägend für eine Kleinstadt. Eine Auflockerung findet durch kleinere und größere Grünflächen mit altem Baumbestand statt.</p> <p>Das Bebauungsvorhaben „Schwanenquartier“ würde diese Bauweise in einer unzumutbaren Art und Weise zerstören. Eine Blockbauweise mit Hotel, Vollsortimenter und Seniorenresidenz stellt einen Einschnitt in eine gewachsene Struktur dar, die nicht revidierbare Schäden bewirkt: Durch die Fällung der Bäume auf dem jetzigen Areal (Parkplatz Sparkasse) gehen weitere sauerstoffspendende Organismen verloren. Der Schwanenteich bietet zwar eine Luftschneise, ist aber so wenig an den Rändern bewachsen, dass sich die Filterwirkung nicht entfalten kann.</p> <p><u>Bedenken gegen die Notwendigkeit der Bebauung mit einem Hotel</u></p> <p>Es ist weder im Vorfeld der Planung noch jetzt deutlich geworden, warum ein großes Hotel in Jülich gebaut werden soll. Bestehende Hotels konnten ihre Kapazität nicht nutzen, das Hotel „Alte Post“ erfuhr vor wenigen Jahren eine Nutzungsänderung. Würden Hotelkapazitäten für Gäste des Forschungsbereichs (FZ, TZ, Brainergy- Park) benötigt, wäre über Hotelneubauten an dieser Stelle nachzudenken. Eine Hotel- und Gästehausanlage am Brainergy-Park würde zum einen für Gäste kurze Wege darstellen, zum anderen würde der Bau nicht zur</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5- geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3- geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs- Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Beeinträchtigung städtebaulicher Gegebenheiten führen.</p>	<p>gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p>	
<p><u>Bedenken gegen die Bebauung mit einem Vollsortimenter</u></p> <p>Ein weiterer Vollsortimenter in der Innenstadt würde Kaufkraft aus der direkten Innenstadt und dem Wochenmarkt abziehen. Im unmittelbaren Innenstadtbereich befinden sich kleinere Lebensmitteleinzelhändler mit gutem Angebot, welches sich z.T. im Bereich Feinkost bewegt (Metzgerei, Käsegeschäft, Weinhandel, Eine-Welt- Laden, Genussladen etc.). Bei der Angebotstiefe des zu erwartenden Vollsortimenters ergibt sich für den Verbraucher nicht mehr die Notwendigkeit, kleinere Einzelhandelsgeschäfte aufzusuchen, Umsatzrückgänge könnten zur Schließung führen.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Gerade der Einzelhandel mit sehr unterschiedlichen Angeboten, teils für den täglichen Bedarf, teils auch im Bereich Dekoration, Bekleidung, Geschenkartikel, ist es, der die Innenstadt für Bewohner aber auch Besucher interessant und attraktiv macht. Die Sogwirkung eines Vollsortimenters am Schwanenteich würde die Gewerbestruktur der Jülicher Innenstadt nachhaltig zerstören und den Leerstand befördern.</p>	<p>Da die Planung zu einer Belebung der Innenstadt beiträgt, wird auch der Wochenmarkt gestärkt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p><u>Bedenken gegen die Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage</u></p> <p>Mit Seniorenheimen kann man große Gewinne machen - mit Seniorenwohnanlagen noch größere Gewinne. Diese Anlagen bieten Menschen, die nicht mehr alleine zuhause leben können oder wollen, eine Alternative um für sie die bestmögliche Versorgung zu erhalten. Da es sich um eine Wohnanlage und nicht um ein Heim handelt, sind die Kosten für Unterkunft komplett von den Bewohnern zu leisten. Pflegeleistungen können vor Ort hinzugebucht werden. Aufgrund des Angebotsspektrums und der Preisgestaltung kommt diese Wohnform nur für einen wohlhabenden Teil der Bevölkerung in Frage. Trotz der Nachfrage sollte diese Wohnform in Frage gestellt werden und Überlegungen zugunsten einer dezentralen Versorgung angestrengt werden.</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 85 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungsanalyse Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> ○ Insgesamt ist die Feststellung, dass Bedarf nach einem zusätzlichen Vollversorger besteht, dürftig begründet. Eine klare Unterversorgung ist nicht erkennbar. 	<p>Eine Bedarfsprüfung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung und nicht mit EU-Recht vereinbar (vgl. EU-Dienstleistungsrichtlinie Art. 14 Abs. 5). Demgemäß wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse die relevante Einzelhandelssituation insofern bewertet, als es für die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen relevant ist, eine Bedarfsprüfung ist nicht Aufgabe der Auswirkungsanalyse Einzelhandel.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>○ Die zitierte Analyse legt im Wesentlichen dar, dass der Vollversorger keine so starken negativen Effekte auf die bestehenden umliegenden Versorger hat, dass diese in ihrer Existenz gefährdet wären. Erstaunlicherweise werden die stärksten Effekte auf die vom geplanten Standort eher weiter entfernt gelegenen Versorger (Aldi/REWE im Heckfeld ca. 30% des Umsatzes, Kaufland ca. 15%, Niederzier-Rurbenden ca. 9%, in Summe ca. 10,5 Mio € von prognostizierten 17 Mio €, (also gut 60% des erwarteten Gesamtumsatzes) erwartet, wogegen die Effekte auf die im näheren Umfeld gelegenen (Netto Innenstadt, Netto Römerstraße, zukünftiger Vollversorger am Walramplatz) deutlich geringer ausfallen sollen. Das Projekt „Walramplatz“ wird dabei sogar als komplett unbeeinträchtigt angesehen, der Wochenmarkt fehlt im Gutachten. Die Prognose ist aus mehreren Gründen anzuzweifeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der allgemeinen Lebenserfahrung nach ist anzunehmen, dass der Kannibalisierungseffekt in unmittelbarer Nähe zum Standort am stärksten ist und mit zunehmender Entfernung abnimmt. ▪ Walramplatz selbst wird auch nur mittels Kannibalisierungseffekten funktionieren. In Summe wird dadurch entweder der Bestand stärker in Mitleidenschaft gezogen als prognostiziert oder die tatsächlichen Abflüsse in Richtung Schwanenquartier fallen schwächer als prognostiziert aus. Es ist davon auszugehen, dass sich Walramplatz und Schwanenquartier gegenseitig gefährden. ▪ Das Gewerbegebiet Niederzier-Rurbenden liegt auf der Pendlerroute Jülich-Düren und wird in erster Linie angefahren, da es „eh auf dem Weg liegt“. Warum sich dieses Verhalten ändern sollte, erschließt sich nicht und ist anzuzweifeln. <p>• Bestandssituation</p>	<p>Tragfähigkeit des am Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wird dargestellt, dass neben der räumlichen Nähe u.a. auch die Vergleichbarkeit des Angebotes für die Änderung des Einkaufsverhaltens und damit für absatzwirtschaftliche Auswirkungen infolge einer Wettbewerbsansiedlung von Bedeutung ist. Demgemäß werden auch die Lebensmittelmärkte außerhalb der Innenstadt von Wettbewerbswirkungen betroffen, die aktuell der Versorgung der Bevölkerung dienen und zukünftig weniger häufig aufgesucht werden. In diesem Zusammenhang zeigt die Auswirkungsanalyse auch auf, dass bei einem zusätzlichen innerstädtischen Angebot ebenfalls Einkäufe bei vergleichbaren Vollsortimentern im Umland (u.a. Niederzier-Rurbenden) reduziert werden. Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt am Walramplatz lassen sich keine städtebaulichen Gründe aus der Verschärfung der (gegenseitigen) Wettbewerbssituation ableiten. Die Auswirkungsanalyse führt dazu aus, dass beide Planungen dem zentralen Versorgungsbereich der Jülicher Innenstadt zugeordnet sind, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fungiert. Angesichts der geringen Versorgungsausstattung mit Lebensmittelmärkten in der Jülicher Innenstadt sind keine Anhaltspunkte für eine gegenseitige Gefährdung ableitbar.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Situationsbeschreibung stellt klar, dass die im nachfolgenden Abschnitt „Städtebauliches Konzept“ beschriebenen Dinge nicht in den Bestand passen. ○ Das Plangebiet ist genau das Areal, das den Übergang der innerstädtischen Bebauung zur umliegenden Wohnbebauung bildet. <p>• Städtebauliches Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Den vorgelegten Entwurf als „im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung“ zu bezeichnen, entspricht nicht den Tatsachen. Die beiden Hauptbauteile folgen jeweils der rückwärtigen Bebauungsgrenze in Richtung der Grundstücke an der Wilhelmstraße bzw. Dr.-Weyer-Straße, also unter anderem der angrenzenden Wohnbebauung. ○ Die Errichtung eines 6-stöckigen verglasten Gebäuderiegels als „Anordnung mit Bezug zu den umgebenden Wohnnutzungen“ zu bezeichnen, ist ein Euphemismus. <p>• Äußere Verkehrserschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Verkehrsgutachten wird anfänglich festgestellt, dass auf Grund der derzeitigen Sperrung der Rurbrücke die erhobenen Verkehrszahlen nicht repräsentativ und zu niedrig sind und daher die erhobenen Zahlen mit einem Aufschlagfaktor von 1,35 in die Berechnungen eingehen. Der Faktor wird begründet mit Abweichungen zu einer Zählung von 2020, die allerdings unter Pandemiebedingungen stattgefunden hat und deswegen, wie von den Gutachtern selbst festgestellt, auch schon zu niedrige Zahlen ausgewiesen hat. D.h. der erhobene Ist-Zustand ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, die sich natürlich dann in den prognostizierten Soll-Zahlen wiederfinden. Auch das gestehen die Gutachter zu („Da jedoch im Umfeld der geplanten Maßnahme zum Zählzeitpunkt noch weitere verkehrliche Einschränkungen vorhanden waren, beschreibt die Verkehrsuntersuchung und die hieraus ermittelten Lärmkennwerte nur einen vorübergehenden und keinen abschließenden Zustand. Die Verkehrserhebung und die darauf aufbauenden Untersuchungen sollten durch ein späteres Monitoring verifiziert werden.“) Da Verkehrsströme sich nur bis zu einer gewissen Maximalbelastungsgrenze des Verkehrsraums bzw. einer gewissen 	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>s.o.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Maximal-Verkehrsdichte linear verhalten und das Gesamtsystem eher als komplex-dynamisch zu betrachten ist, sind die Schlussfolgerungen des Verkehrsgutachtens damit komplett in Frage zu stellen. Es fehlt eine Analyse der Stabilität der Schlussfolgerungen gegenüber höheren als den angenommen Ist-Verkehrsströmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die präferierte Kreisverkehrslösung ist nur möglich, wenn Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden. Die genannte mögliche Alternative (Anbindung entlang der bisherigen Parkplatzzufahrt) ist nicht im Detail untersucht. Man muss davon ausgehen, dass der Links-Abbiegeverkehr von der Bahnhofstraße in die Dr.-Weyer-Straße bei zunehmender Verkehrslast erhebliche Probleme haben wird, in die Zufahrt einzufahren, da mehr oder weniger ein U-Turn gefahren werden muss. ○ Der Großteil des Verkehrs das Gelände hinein (und hinaus) soll entlang der rückwärtigen Grenze der Bebauung der Dr.-Weyer-Straße geführt werden, d.h. direkt an den Gärten der Nachbarn vorbei, was eine erhebliche Belastung der Anwohner darstellt. ○ Die Zufahrt zum Hotel und für den Lieferverkehr des Areals (siehe innere Verkehrserschließung) ist im Verkehrsgutachten nicht erwähnt, stellt aber eine neue Einmündung in die Bahnhofstraße dar. Die gegenseitige Wechselwirkung zwischen dieser zusätzlichen Einmündung und dem Verkehr auf der Bahnhofstraße ist im Verkehrsgutachten komplett unbewertet. Damit ist das Verkehrsgutachten unvollständig. <ul style="list-style-type: none"> • Innere Verkehrserschließung <ul style="list-style-type: none"> ○ Die textliche Darstellung und das Grundrisskonzept EG/Zuwegung/Infrastruktur widersprechen sich bezüglich der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt. Gemäß Skizze verläuft die Zuwegung zur Tiefgarage an der Ost-Kante des Plangebiets in Süd-Nord-Richtung. Die textliche Darstellung impliziert hingegen eine Zuwegung an der Nord-Kante. ○ Die Zufahrt für den Liefer- und Hotelverkehr ist im Verkehrsgutachten nicht bewertet. 	<p>Die Emissionsorte (Tiefgaragenzufahrt, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Die Zufahrt der Tiefgarage ist auf der Nordseite des Gebäudekomplexes vorgesehen.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt,</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ Es ist nicht erkennbar, inwieweit der geplante Parkraum tatsächlich ausreichend ist, um den zu erwartenden „ruhenden“ Verkehr aufzunehmen. • Umweltbelange <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Aussage „Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Erholung, Wasser, Klima/Energieeffizienz ist nicht auszugehen“ ist nicht haltbar. Der Ersatz einer mit Bäumen bewachsenen Grünfläche durch einen verglasten sechsstöckigen Betonbau ist für das unmittelbare Umfeld eine erhebliche Beeinträchtigung. Kompensatorische Maßnahmen wie die Erschaffung neuer Grünflächen anderenorts helfen nicht, da diese auf Grund des vor Ort fehlenden Raums nicht auf das unmittelbare Umfeld wirken werden. ○ Lärmgutachten und Verkehrsgutachten gehen von unterschiedlichen Verkehrslasten pro Stunde aus. Dabei liegt der im Lärmgutachten verwendete Wert erheblich unter dem vom Verkehrsgutachten prognostizierten Wert, d.h. die Lärmgrenzwerte dürften wesentlich stärker überschritten werden als sowieso schon von Lärmgutachten prognostiziert. Zieht man dann noch in Betracht, dass auch der im Verkehrsgutachten angesetzte Wert eher Wunschdenken als wissenschaftlich fundierte Prognose ist, werden die Lärmwerte das Erlaubte und gesundheitlich Unbedenkliche überschreiten ? • Angesichts aller dieser aufgeführten Aspekte und Punkte stelle ich nachfolgendes fest: <ul style="list-style-type: none"> ○ Das im Planungsanlass behauptete erhebliche öffentliche Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht belegt werden und wird daher von mir bestritten. An sich erfordert die zunehmende und in den nächsten Jahren nicht zu bremsende Klimaerwärmung zwingend aktive Gegenmaßnahmen, um ein erträgliches Stadtklima zu schaffen/zu erhalten. Bodenversiegelung und verglaste Hochbebauung sind das genaue Gegenteil davon. 	<p>der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>s.o.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs- Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt. Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ Viele Einzelthemen im Bebauungsplan sind nur aus Sicht des Investors dargestellt und dienen nur seinen Interessen, nicht aber den Interessen der Jülicher Bürgerinnen und Bürger. ○ Vom Investor beauftragten Gutachten zur Stützung des Bebauungsplans blenden Aspekte, die zu Ungunsten des Bebauungsplans und damit des Investors ausfallen könnten, aus oder bewerten Aspekte einseitig zu Gunsten des Bebauungsplans und damit des Investors. 	<p>Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Es wird angestrebt, eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p> <p>Alle Gutachten wurden von der Stadt Jülich und auch von den unabhängigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und haben keine Beanstandung gefunden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 86 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungsanalyse Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> ○ Insgesamt ist die Feststellung, dass Bedarf nach einem zusätzlichen Vollversorger besteht, dürrtig 	<p>Eine Bedarfsprüfung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung und nicht mit EU-Recht vereinbar (vgl. EU-</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>begründet. Eine klare Unterversorgung ist nicht erkennbar.</p>	<p>Dienstleistungsrichtlinie Art. 14 Abs. 5). Demgemäß wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse die relevante Einzelhandelssituation insofern bewertet, als es für die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen relevant ist, eine Bedarfsprüfung ist nicht Aufgabe der Auswirkungsanalyse Einzelhandel. Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>o Die zitierte Analyse legt im Wesentlichen dar, dass der Vollversorger keine so starken negativen Effekte auf die bestehenden umliegenden Versorger hat, dass diese in ihrer Existenz gefährdet wären. Erstaunlicherweise werden die stärksten Effekte auf die vom geplanten Standort eher weiter entfernt gelegenen Versorger (Aldi/REWE im Heckfeld ca. 30% des Umsatzes, Kaufland ca. 15%, Niederzier-Rurbenden ca, 9%, in Summe ca 10,5 Mio € von prognostizierten 17 Mio €, also gut 60% des erwarteten Gesamtumsatzes) erwartet, wogegen die Effekte auf die</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse wird dargestellt, dass neben der räumlichen Nähe u.a. auch die Vergleichbarkeit des Angebotes für die Änderung des Einkaufsverhaltens und damit für absatzwirtschaftliche Auswirkungen infolge einer Wettbewerbsansiedlung von Bedeutung ist. Demgemäß werden auch die Lebensmittelmärkte außerhalb der Innenstadt von Wettbewerbswirkungen betroffen, die aktuell der Versorgung der Bevölkerung dienen und zukünftig weniger häufig aufgesucht werden. In diesem Zusammenhang zeigt die Auswirkungsanalyse auch auf, dass bei einem zusätzlichen innerstädtischen Angebot ebenfalls Einkäufe bei vergleichbaren</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>im näheren Umfeld gelegenen (Netto Innenstadt, Netto Römerstraße, zukünftiger Vollversorger am Walramplatz) deutlich geringer ausfallen sollen. Das Projekt „Walramplatz“ wird dabei sogar als komplett unbeeinträchtigt angesehen, der Wochenmarkt fehlt im Gutachten. Die Prognose ist aus mehreren Gründen anzuzweifeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der allgemeinen Lebenserfahrung nach ist anzunehmen, dass der Kannibalisierungseffekt in unmittelbarer Nähe zum Standort am stärksten ist und mit zunehmender Entfernung abnimmt. ▪ Walramplatz selbst wird auch nur mittels Kannibalisierungseffekten funktionieren. In Summe wird dadurch entweder der Bestand stärker in Mitleidenschaft gezogen als prognostiziert oder die tatsächlichen Abflüsse in Richtung Schwanenquartier fallen schwächer als prognostiziert aus. Es ist davon auszugehen, dass sich Walramplatz und Schwanenquartier gegenseitig gefährden. ▪ Das Gewerbegebiet Niederzier-Rurbenden liegt auf der Pendlerroute Jülich-Düren und wird in erster Linie angefahren, da es „eh auf dem Weg liegt“. Warum sich dieses Verhalten ändern sollte, erschließt sich nicht und ist anzuzweifeln. <ul style="list-style-type: none"> • Bestandssituation <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Situationsbeschreibung stellt klar, dass die im nachfolgenden Abschnitt „Städtebauliches Konzept“ beschriebenen Dinge nicht in den Bestand passen. ○ Das Plangebiet ist genau das Areal, das den Übergang der innerstädtischen Bebauung zur umliegenden Wohnbebauung bildet. • Städtebauliches Konzept <ul style="list-style-type: none"> ○ Den vorgelegten Entwurf als „im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung“ zu bezeichnen, entspricht nicht den Tatsachen. Die beiden Hauptbauteile folgen jeweils der rückwärtigen Bebauungsgrenze in Richtung der Grundstücke an der Wilhelmstraße bzw. Dr.-Weyer-Straße, also unter anderem der angrenzenden Wohnbebauung. ○ Die Errichtung eines 6-stöckigen verglasten Gebäuderiegels als „Anordnung mit Bezug zu den 	<p>Vollsortimentern im Umland (u.a. Niederzier-Rurbenden) reduziert werden.</p> <p>Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt am Walramplatz lassen sich keine städtebaulichen Gründe aus der Verschärfung der (gegenseitigen) Wettbewerbssituation ableiten. Die Auswirkungsanalyse führt dazu aus, dass beide Planungen dem zentralen Versorgungsbereich der Jülicher Innenstadt zugeordnet sind, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fungiert. Angesichts der geringen Versorgungsausstattung mit Lebensmittelmärkten in der Jülicher Innenstadt sind keine Anhaltspunkte für eine gegenseitige Gefährdung ableitbar.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>umgebenden Wohnnutzungen“ zu bezeichnen, ist ein Euphemismus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußere Verkehrserschließung <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Verkehrsgutachten wird anfänglich festgestellt, dass auf Grund der derzeitigen Sperrung der Rurbrücke die erhobenen Verkehrszahlen nicht repräsentativ und zu niedrig sind und daher die erhobenen Zahlen mit einem Aufschlagfaktor von 1,35 in die Berechnungen eingehen. Der Faktor wird begründet mit Abweichungen zu einer Zählung von 2020, die allerdings unter Pandemiebedingungen stattgefunden hat und deswegen, wie von den Gutachtern selbst festgestellt, auch schon zu niedrige Zahlen ausgewiesen hat. D.h. der erhobene Ist-Zustand ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, die sich natürlich dann in den prognostizierten Soll-Zahlen wiederfinden. Auch das gestehen die Gutachter zu („Da jedoch im Umfeld der geplanten Maßnahme zum Zählzeitpunkt noch weitere verkehrliche Einschränkungen vorhanden waren, beschreibt die Verkehrsuntersuchung und die hieraus ermittelten Lärmkennwerte nur einen vorübergehenden und keinen abschließenden Zustand. Die Verkehrserhebung und die darauf aufbauenden Untersuchungen sollten durch ein späteres Monitoring verifiziert werden.“) Da Verkehrsströme sich nur bis zu einer gewissen Maximalbelastungsgrenze des Verkehrsraums bzw. einer gewissen Maximal-Verkehrsdichte linear verhalten und das Gesamtsystem eher als komplex-dynamisch zu betrachten ist, sind die Schlussfolgerungen des Verkehrsgutachtens damit komplett in Frage zu stellen. Es fehlt eine Analyse der Stabilität der Schlussfolgerungen gegenüber höheren als den angenommenen Ist-Verkehrsströmen. ○ Die präferierte Kreisverkehrslösung ist nur möglich, wenn Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden. Die genannte mögliche Alternative (Anbindung entlang der bisherigen Parkplatzzufahrt) ist nicht im Detail untersucht. Man muss davon ausgehen, dass der Links-Abbiegeverkehr von der Bahnhofstraße in die Dr.-Weyer-Straße bei zunehmender Verkehrslast erhebliche Probleme haben wird, in die Zufahrt einzufahren, da mehr oder weniger ein U-Turn gefahren werden muss. ? ○ Der Großteil des Verkehrs in das Gelände hinein (und hinaus) soll 	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Der Kreisverkehrsplatz wurde in Abstimmung mit des Landesbetrieb Straßen NRW so umgeplant, dass ein Zugriff auf private Flächen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Emissionsorte (Tiefgaragenzufahrt, Anlieferung und Dachterrasse) wurden im</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme</p>
--	---	--

<p>entlang der rückwärtigen Grenze der Bebauung der Dr.-Weyer-Straße geführt werden, d.h. direkt an den Gärten der Nachbarn vorbei, was eine erhebliche Belastung der Anwohner darstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Zufahrt zum Hotel und für den Lieferverkehr des Areals (siehe innere Verkehrserschließung) ist im Verkehrsgutachten nicht erwähnt, stellt aber eine neue Einmündung in die Bahnhofstraße dar. Die gegenseitige Wechselwirkung zwischen dieser zusätzlichen Einmündung und dem Verkehr auf der Bahnhofstraße ist im Verkehrsgutachten komplett unbewertet. Damit ist das Verkehrsgutachten unvollständig. • Innere Verkehrserschließung <ul style="list-style-type: none"> ○ Die textliche Darstellung und das Grundrisskonzept EG/Zuwegung/Infrastruktur widersprechen sich bezüglich der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt. Gemäß Skizze verläuft die Zuwegung zur Tiefgarage an der Ost-Kante des Plangebiets in Süd-Nord-Richtung. Die textliche Darstellung impliziert hingegen eine Zuwegung an der Nord-Kante. ○ Die Zufahrt für den Liefer- und Hotelverkehr ist im Verkehrsgutachten nicht bewertet. ○ Es ist nicht erkennbar, inwieweit der geplante Parkraum tatsächlich ausreichend ist, um den zu erwartenden „ruhenden“ Verkehr aufzunehmen. • Umweltbelange <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Aussage „Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Erholung, Wasser, Klima/Energieeffizienz ist nicht auszugehen“ ist nicht haltbar. Der Ersatz einer mit Bäumen bewachsenen Grünfläche durch einen verglasten sechsstöckigen Betonbau ist für das unmittelbare Umfeld eine erhebliche Beeinträchtigung. Kompensatorische Maßnahmen wie die Erschaffung neuer Grünflächen anderenorts helfen nicht, da diese auf Grund des vor Ort fehlenden Raums nicht auf das unmittelbare Umfeld wirken werden. ○ Lärmgutachten und Verkehrsgutachten gehen von unterschiedlichen 	<p>Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt. An den relevanten Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.</p> <p>Die Zufahrt der Tiefgarage ist auf der Nordseite des Gebäudekomplexes vorgesehen.</p> <p>Diese Verkehre sind in der Prognosebelastung berücksichtigt.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>s.o.</p> <p>Für das Lärmgutachten wurden die Verkehrszahlen nach der RLS- 19 aufbereitet,</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme</p>
---	--	--

<p>Verkehrslasten pro Stunde aus. Dabei liegt der im Lärmgutachten verwendete Wert erheblich unter dem vom Verkehrsgutachten prognostizierten Wert, d.h. die Lärmgrenzwerte dürften wesentlich stärker überschritten werden als sowieso schon von Lärmgutachten prognostiziert. Zieht man dann noch in Betracht, dass auch der im Verkehrsgutachten angesetzte Wert eher Wunschdenken als wissenschaftlich fundierte Prognose ist, werden die Lärmwerte das Erlaubte und gesundheitlich Unbedenkliche überschreiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angesichts aller dieser aufgeführten Aspekte und Punkte stelle ich nachfolgendes fest: <ul style="list-style-type: none"> ○ Das im Planungsanlass behauptete erhebliche öffentliche Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht belegt werden und wird daher von mir bestritten. An sich erfordert die zunehmende und in den nächsten Jahren nicht zu bremsende Klimaerwärmung zwingend aktive Gegenmaßnahmen, um ein erträgliches Stadtklima zu schaffen/zu erhalten. Bodenversiegelung und verglaste Hochbebauung sind das genaue Gegenteil davon. 	<p>um sie im Lärmgutachten verwenden zu können. Daher sind sie mit der erstellten Verkehrszählung nicht ohne weiteres vergleichbar.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs- Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird abgestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist. Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt. Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ Viele Einzelthemen im Bebauungsplan sind nur aus Sicht des Investors dargestellt und dienen nur seinen Interessen, nicht aber den Interessen der Jülicher Bürgerinnen und Bürger. ○ Vom Investor beauftragten Gutachten zur Stützung des Bebauungsplans blenden Aspekte, die zu Ungunsten des Bebauungsplans und damit des Investors ausfallen könnten, aus oder bewerten Aspekte einseitig zu Gunsten des Bebauungsplans und damit des Investors. 	<p>Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Es wird angestrebt, eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p> <p>Alle Gutachten wurden von der Stadt Jülich und auch von den unabhängigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und haben keine Beanstandung gefunden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 87 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Die Details meiner Stellungnahme habe ich in Form eines pdf-Dokuments beigefügt. Zusammenfassend erscheint mir das Vorhaben für Jülich deutlich zu groß dimensioniert. Die angestrebte Geschosszahl ist in Bezug auf die umgebende Bebauung deutlich zu hoch und insbesondere aufgrund der Nähe zur Bebauung in der Dr.-Weyer-Straße m.E. nicht vertretbar, Der durch das Vorhaben in Summe verursachte zusätzliche Verkehr und Lärm ist m.E. für die weiteren Anwohner unzumutbar. Ein Hotel -wenn es denn tatsächlich im gehobenen Segment angesiedelt ist- wird in Jülich sicherlich benötigt. Ob ein weiterer Lebensmittelmarkt, insbesondere in der geplanten Größe, sowie zusätzliche Einzelhandelsflächen benötigt werden, darf angesichts der aktuellen Leerstände bezweifelt werden. Auch ist es m.E. sehr fraglich, ob eine Seniorenresidenz an dieser Stelle nötig bzw. sinnvoll ist.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p><u>Begründung zum Vorentwurf</u></p> <p>Ein großflächiger Vollversorger entsteht bereits am Walramplatz; Jülich hat lange Jahre im Bereich der Innenstadt nur den „Kaisers“ gehabt – dies schien ausreichend. Warum will man nun Kannibalisierungseffekte in Kauf nehmen?</p>	<p>Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse angesetzten Marktanteile von ca. 14 % der verfügbaren Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Kernstadt und ca. 10 % in den Jülicher Ortsteilen lässt erkennen, dass die Planung nur eine Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsangebote darstellen wird, sodass auch zukünftig andere Lebensmittelmärkte von Kunden aus der Kernstadt aufgesucht werden. Auf die Lebensmittelsupermärkte entfällt bundesweit ein Marktanteil von ca. 43 % (vgl. EHI, Handel aktuell 2022, inkl. große Supermärkte), sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in der Stadt Jülich eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Der Supermarkt in ähnlicher Lage in der Galeria Juliacum wurde nach kurzer Zeit wieder geschlossen, kann sichergestellt werden, dass ein Supermarkt im Schwanenquartier, neben dem neuen Supermarkt auf dem Walramplatz, langfristig erfolgreich betrieben werden kann?</p>	<p>Betriebes über einen Marktanteil von 14 % hinaus nicht zu erwarten ist.</p> <p>Der Lebensmittelhandel weist verschiedene Betriebsformate auf. So lassen sich die Supermärkte in kleine Märkte und große Märkte mit min. 2.500 m² Verkaufsfläche unterscheiden. Über alle Betriebsformate hinweg ist ein anhaltender Verkaufsflächenzuwachs je Betriebsstätte zu verzeichnen. Der Supermarkt mit der projektierten Verkaufsfläche ordnet sich in die Markttrends ein. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hängt wesentlich von dem erreichbaren Nachfragepotenzial ab, das am Standort Jülich gegeben ist. So wird im Rahmen der BBE-Auswirkungsanalyse für den projektierten Lebensmittelmarkt bereits eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit prognostiziert, wenn ca. 12 % der in der Stadt Jülich verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden und zusätzlich geringe Umsätze mit auswärtigen Kunden erzielt werden.</p> <p>Unter diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Vollversorger am Standort langfristig betrieben werden kann. Es wird angestrebt, mit dem Marktbetreiber einen Mietvertrag über mindestens 15 Jahre abzuschließen. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort sich langfristig etablieren wird.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten für diese Gewerberäume sind geplant, sollte der Supermarkt langfristig nicht erfolgreich zu betreiben sein oder ist dann mit größerem Leerstand ein herausgehobener Stelle in Jülich zu rechnen?</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Frage ist hypothetischer Natur und bedarf keiner Abwägung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Es scheint fraglich, dass ein Vollversorger in einem Gebäude mit eigenen Parkmöglichkeiten wirklich zur Belebung der Innenstadt beiträgt. Sollte er von der Bevölkerung angenommen werden erscheint es wahrscheinlicher, dass nur der Lebensmittelmarkt aufgesucht und nicht zusätzlich die Innenstadt besucht wird, insbesondere wenn daneben noch weitere Geschäfte in dem Neubaukomplex entstehen.</p>	<p>Die Attraktivität innerstädtischer zentraler Versorgungsbereiche resultiert aus einer Angebotsmischung unterschiedlicher Branchen und Nutzungen, sodass die Kunden eine Vielzahl von Erledigungen durchführen können. Gerade die Nutzungen mit einer hohen Eigenfrequenz übernehmen dabei Magnetfunktionen für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In Innenstädten von Mittelstädten übernehmen vor allem Lebensmittel- und Drogeriemärkte aufgrund der hohe täglichen Kundenfrequenz diese Funktion.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Altersgerechte Wohnimmobilien gibt es innenstadtnah bereits in Hildegardis, an der Bahnhofsstraße und hinter der evangelischen Kirche – ist es da wirklich nötig und sinnvoll eine weitere große Anlage so nah an die Stadt zu bauen?</p>	<p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wenn das Ziel auch die Belebung der Innenstadt sein soll, wäre zu überlegen, ob</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Rahmenbedingungen (Bodenpreis,</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>Wohnbebauung, vielleicht auch mit Angeboten für junge Familien hier nicht sinnvoller wäre.</p> <p>Berücksichtigt die Auswirkungsanalyse auch den auf dem Walramplatz zu errichtenden Lebensmitteleinzelhandel? Gibt es in Jülich überhaupt eine Versorgungslücke bezüglich Backwarenverkauf und Café?</p>	<p>Baukosten, Restriktionen) nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Wohnraum für junge Familien mit Kindern eignet.</p> <p>Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Diese Einschätzung bestätigt sich auch durch die Stellungnahme der IHK Aachen. Diese hat zu der Planung keine Bedenken geäußert. Die IHK sieht die Möglichkeit, dass mit der parallelaufenden Entwicklung am Walramplatz zwei zentrale Anlaufstellen für die Jülicher Innenstadt etablieren werden, die eine Klammer für die gesamte Innenstadt bilden können und einen lebendigen Austausch zwischen diesen Polen ermöglichen.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Versorgungslücke wird bereits durch den REWE am Walramplatz geschlossen. Umsatzverluste von 15% bzw. 7% werden weder von den bestehenden Märkten noch von sonstigen Lebensmittelanbietern „einfach so“ zu verkraften sein.</p>	<p>Die Umsatzumverteilungen für die in der Jülicher Innenstadt ansässigen Wettbewerber (Netto-Markt und die ergänzenden kleinteiligen innerstädtischen Betriebe) werden insgesamt auf ca. 0,6 Mio. € (gleichbedeutend ca. 7 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) prognostiziert. Damit können Betriebsgefährdungen innerhalb der Innenstadt und damit städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wie kann es sein, dass der Neubau die Tragfähigkeit des Marktes am Walramplatz nicht tangiert, wenn schon bei den bestehenden Märkten deutliche Umsatzeinbußen erwartet werden?</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Zwei Vollgeschosse sind in der umliegenden Bebauung eher die Ausnahme. 6 Vollgeschosse sind die seltene Ausnahme und nicht die Regel.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Eine Vergleichszählung von 2020 ist aufgrund von Corona wohl kaum aussagefähig.</p>	<p>Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Schon jetzt gibt es zu einigen Tageszeiten Rückstau auf der Bahnhofstraße aufgrund des Bahnübergangs an der Rurtalbahn. Es ist zu erwarten, dass sich dies bei weiter</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wurden auch die Schrankenschließzeiten der Rurtalbahn betrachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>steigendem Verkehrsaufkommen weiter verschlechtert. Damit entsteht eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Lärm, Abgase und Verkehr.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	
<p>Wie beeinflusst der Kreisverkehr die Ein- und Ausfahrt auf die vorhandenen Grundstücke im Bereich der Kreuzung Dr. Weyer/Bahnhofstraße.</p>	<p>Die Zufahrt auf die Grundstücke wird im Rahmen der Ausführungsplanung gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wie ist die zu erwartende Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich bei Anschluss ohne Kreisverkehr zu beurteilen? Es ist nicht zu erwarten, dass die zur Realisierung des Kreisverkehrs notwendige Flächen erworben werden können.</p>	<p>Der Kreisverkehrsplatz wurde so überarbeitet, dass keine Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden müssen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wenn nach Wiedereröffnung der Ruhrbrücke ein Monitoring erfolgen soll, was unbedingt nötig erscheint, müsste der Bebauungsplan solange warten – tut er das?</p>	<p>Ein Monitoring ist nicht mehr vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Beeinträchtigt die Anlieferung den Verkehr und die Verkehrssicherheit auf der Bahnhofsstraße?</p>	<p>Die Anlieferung des Plangebietes erfolgt auf dem eigenen Grundstück mit Zufahrt über den Kreisverkehrsplatz und Abfahrt über die bestehende Einfahrt auf die Bahnhofstraße.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Zur Zufahrt zur Bebauung auf der Rückseite: Was ist mit der Höhe der Durchfahrt? Bislang besteht hier keine Begrenzung – können auch künftig ein hoher LKW oder Baumaschinen passieren?</p>	<p>Dies ist mit einer Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p><u>Umweltbericht</u></p>		
<p>Ist die Einschätzung, dass das Planungsgebiet außerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt, angesichts des Hochwassers 2021 noch zu halten?</p>	<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der Hochwasserfall HQ500 des Ellebaches tangiert weder das Plangebiet noch den östlich angrenzenden Bereich der Dr. Weyer- Straße.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ist sichergestellt, dass die vorhandenen Kanäle das Wasser aufnehmen können, die Sicherflächen der Wiesen fallen ja künftig weg.</p>	<p>Die Versickungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich nachgewiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ist die Einschätzung, dass Starkregenereignisse im Plangebiet nur ein geringes Gefährdungspotential haben angesichts des Starkregenereignisses 2021 noch zu halten?</p>	<p>Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt im Bestand -neben der bestehenden Tiefgaragenzufahrt der Sparkasse- für ein extremes Starkregenereignis eine Wasserhöhe von ca. 25 cm im rückwärtigen Bereich des Kaiserhofes. Für die Planungssituation ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 anzufertigen, der nachweist, dass das</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Der Bericht pauschalisiert und beziffert z.B. die Zunahme an versiegelter Fläche nicht quantitativ.</p> <p>Es ist nicht glaubwürdig, dass ein Baukörper dieser Größe sich in Hitzephasen nicht stärker aufheizt als ein mit Bäumen beschatteter Parkplatz.</p> <p>Auch die vorhandenen Bäume haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Eine Verschlechterung des Mikroklimas ist zudem durch den großen Baukörper zu erwarten.</p> <p>Kommt es bei der vorgeschlagenen hellen Gestaltung der Außenfassade zu Blendeffekten bei benachbarten Grundstücken?</p> <p>Wenn außerhalb des Tiefgaragenbereiches Neuanpflanzungen erfolgen sollen – für wie viele Bäume wäre das überhaupt noch Platz?</p> <p>Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes nutzen der unmittelbaren Umgebung nichts und können damit eine Verschlechterung der lokalen Situation nicht verhindern.</p> <p>Zu welchen Tageszeiten und Wochentagen erfolgt der Anlieferungsverkehr? Wiederholt auftretender Lärm kann auch dann zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität führen, wenn er nur innerhalb der „erlaubten“ Zeit, aber z.B. früh morgens oder abends auftritt.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u></p> <p>Von den aufgeführten, zu betrachtenden Arten, wurden in einer Entfernung von weniger als 200m zum Planungsgebiet mehrfach oder regelmäßig beobachtet: Sperber, Eisvogel, Waldkauz, Star, Feldsperling, diverse, nicht näher bestimmte, Fledermäuse. Es ist davon</p>	<p>Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde insb. durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für die Pflegeeinrichtung bewerkstelligt.</p> <p>s.o.</p> <p>Blendeffekte treten -wenn überhaupt- nur kurzzeitig auf, sofern sich der Sonnenverlauf in einem Fenster spiegeln sollte. Blendende Fassaden sind im Bereich der Planung nicht vorgesehen.</p> <p>Es werden 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt und ca. 19 Bäume zur Neupflanzung vorgesehen.</p> <p>Laut der Stellungnahme der UNB beim Kreis Düren findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Demnach ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich.</p> <p>Die Anlieferzeiten außerhalb des Nachtzeitraums wurden dem Lärmgutachten zugrunde gelegt.</p> <p>Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>auszugehen, dass diese Arten auch das Plangebiet nutzen. Das Gutachten erscheint insgesamt sehr pauschal und erweckt den Eindruck, als wäre die nähere Umgebung nicht sorgfältig betrachtet worden. So wird das Vorkommen geschützter Arten als „wenig wahrscheinlich“ bezeichnet, ohne dass das Planungsgebiet hinreichend beobachtet wurde. Entgegen der Aussage des Berichts liegen vom Sperber potentiell zu nutzende Gehölze sehr wohl in der Nähe des Plangebietes, z.B. im Bereich des Ellbachs. Das Rotkehlchen als eine der bevorzugt genannten Brutvogelarten des Kuckucks kommt in der näheren Umgebung häufig vor. Als Argument gegen das Vorhandensein einer Art wird der Nutzungsdruck durch den Parkplatz genannt. Der ist aber in den Abend- und Nachtstunden sehr gering.</p>	<p>Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.</p>	
<p><u>Auswirkungsanalyse</u></p> <p>Warum wird der geplante Supermarkt 2,5x größer als der Durchschnitt der Supermärkte in Deutschland (laut Auswirkungsanalyse)? Ist das langfristig wirtschaftlich tragbar?</p>	<p>Der Lebensmittelhandel weist verschiedene Betriebsformate auf. So lassen sich die Supermärkte in kleine Märkte und große Märkte mit min. 2.500 m² Verkaufsfläche unterscheiden. Über alle Betriebsformate hinweg ist ein anhaltender Verkaufsflächenzuwachs je Betriebsstätte zu verzeichnen. Der Supermarkt mit der projektierten Verkaufsfläche ordnet sich in die Markttrends ein. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hängt wesentlich von dem erreichbaren Nachfragepotenzial ab, das am Standort Jülich gegeben ist. So wird im Rahmen der BBE-Auswirkungsanalyse für den projektierten Lebensmittelmarkt bereits eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit prognostiziert, wenn ca. 12 % der in der Stadt Jülich verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden und zusätzlich geringe Umsätze mit auswärtigen Kunden erzielt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>An welchen Zahlen ist die Steigerung der Rentabilität zu sehen?</p>	<p>Die EHI Retail Institute GmbH veröffentlicht jährlich Zahlen zum Lebensmittelhandel nach Betriebstypen (vgl. EHI, Handel aktuell). Im Jahre 2014 lag die durchschnittliche Flächenleistung der Supermärkte (inkl. große Supermärkte > 2.500 m² Verkaufsfläche) bei ca. 3.900 € je m² Verkaufsfläche (2021: ca. 4.900 € je m²).</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Frage nach der Kundenakzeptanz mit der Frage nach dem beliebtesten Markt gleichzusetzen, finde ich gewagt. Zudem würde ich Zahlen zwischen 61% und 44% nicht als gleich hoch bezeichnen.</p>	<p>Die ist eine Wertung des Einwenders, die keiner Abwägung bedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Quasi alle genannten Konzessionäre befinden sich in Jülich bereits in unmittelbarer Nähe (vgl. auch Seite 26)</p>	<p>Die ist eine Wertung des Einwenders, die keiner Abwägung bedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Wie dargelegt gibt es in Jülich einen großen Anteil an Pendlern, die auch auf der Strecke zwischen Wohnung und Arbeit einkaufen. Die meisten werden außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums arbeiten, warum sollten die eine Supermarkt in der Innenstadt aufsuchen, wenn andere leichte rund schneller erreichbar sind? Auch aus manchen Gebieten der Kernstadt sind andere Lebensmittelsupermärkte besser zu erreichen als der geplante Markt in der Innenstadt.</p>	<p>Die Standorte mit den höchsten Beschäftigtenzahlen befinden sich in der Stadt Jülich in der Kernstadt, einzig das Forschungszentrum Jülich belegt einen peripheren Standort. Damit sind Verbundeffekte für den verkehrsgünstig gelegenen Standort in der Innenstadt zu unterstellen. Bei einem Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden (u.a. auswärtige Pendler) von ca. 17 % steht in der BBE-Auswirkungsanalyse jedoch die Versorgungsfunktion für die Jülicher Bevölkerung im Vordergrund.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wie wirkt sich der geplante Markt auf den Wochenmarkt in Jülich aus?</p>	<p>Im Rahmen der vorgelegten Auswirkungsanalyse wurden nur die (baurechtlich relevanten) Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel untersucht. Der ambulante Handel (vor allem Wochenmärkte) wie der Onlinehandel mit Lebensmittel nehmen mit Marktanteilen jeweils von 2 bzw. 3 % deutschlandweit nur eine untergeordnete Bedeutung ein. Aufgrund der sich gegenseitig ergänzenden Angebote sind keine merklichen Auswirkungen auf den Jülicher Wochenmarkt zu erwarten. Auch die prognostizierte, nur langsam steigende Bedeutung des Online-Lebensmittelhandels hat keine absatzwirtschaftlichen Konsequenzen für die Planung.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Tabelle (Abbildung 10, Lebensmittelangebot) berücksichtigt den geplanten Lebensmittelmarkt auf dem Walramplatz nicht.</p>	<p>Für den geplanten Lebensmittelmarkt am Standort Walramplatz wird derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt (Die Offenlage wurde im Zeitraum 17.04. – 19.05.2023 durchgeführt.) Demgemäß berücksichtigt die BBE-Auswirkungsanalyse diesen prospektiven Markt als Planung der Innenstadt und untersucht, ob das Schwanenquartier eine Beeinträchtigung der Realisierbarkeit des Lebensmittelmarktes am Walramplatz im Sinne der Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichen auslösen könnte.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ist in der Tabelle (Abbildung 10, Lebensmittelangebot) die Fläche für den kleinteiligen Handel nicht zu gering angesetzt? (1370 qm (Jülich Innenstadt) – 1000 qm (Netto) = 370 qm).</p>	<p>Der relevante kleinteilige Einzelhandel umfasst 10 Betriebe. Hierbei handelt es sich um Bäckereien/Konditoreien, eine Metzgerei, ein Reformhaus, den Obst- und Gemüsehandel sowie sonstige Spezialisten. Betriebsbezogen liegen die Verkaufsflächen zwischen 20 und 80 m².</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Tabelle (Abbildung 10, Lebensmittelangebot) berücksichtigt den Jülicher Wochenmarkt nicht.</p>	<p>Im Rahmen der vorgelegten Auswirkungsanalyse wurden nur die (baurechtlich relevanten) Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel untersucht. Der ambulante Handel (vor allem Wochenmärkte) wie der Onlinehandel mit Lebensmittel nehmen mit Marktanteilen jeweils von 2 bzw. 3 % deutschlandweit nur eine untergeordnete Bedeutung ein. Aufgrund der sich gegenseitig ergänzenden Angebote sind keine merklichen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Aufgrund der Umsatzerwartung pro Fläche bedeutet dass, das 100% des weiter abfließenden Umsatzes dann in dem neu errichteten Lebensmittelmarkt umgesetzt werden müssten. Ist das realistisch? Ist der zu erwartende Marktanteil für den Supermarkt auf dem Walramplatz hier nicht zu gering angesetzt? Bei vergleichbaren Zahlen wären aufgrund der Fläche gut 6 Millionen EUR Umsatz zu erwarten, was mehr als die angenommen 3 Prozentpunkte wäre.</p>	<p>Auswirkungen auf den Jülicher Wochenmarkt zu erwarten. Auch die prognostizierte, nur langsam steigende Bedeutung des Online-Lebensmittelhandels hat keine absatzwirtschaftlichen Konsequenzen für die Planung.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt am Walramplatz wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Umsatzerwartung von ca. 6,5 Mio. € p.a. angesetzt. Unter Berücksichtigung von Wettbewerbseffekten innerhalb der Stadt Jülich wird mit Realisierung der Planung der nahversorgungsrelevante Umsatz in Jülich von ca. 89 Mio. € auf ca. 92 Mio. € ansteigen. Dies entspricht ca. 85 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Jülich. Auch unter Berücksichtigung der Planung am Walramplatz wird nach der BBE-Prognose der nahversorgungsrelevante Einzelhandel eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von max. 92 % erreichen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wo liegt die Mehrzahl der Arbeitsplätze in Jülich? Ist wirklich zu erwarten, dass die Arbeitnehmer im relevanten Maß in der Innenstadt einkaufen werden?</p>	<p>Die Standorte mit den höchsten Beschäftigtenzahlen befinden sich in der Stadt Jülich in der Kernstadt, einzig das Forschungszentrum Jülich belegt einen peripheren Standort. Damit sind Verbundeffekte für den verkehrsgünstig gelegenen Standort in der Innenstadt zu unterstellen. Bei einem Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden (u.a. auswärtige Pendler) von ca. 17 % steht in der BBE-Auswirkungsanalyse jedoch die Versorgungsfunktion für die Jülicher Bevölkerung im Vordergrund.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Ist das ein tragfähiger Umsatz (17 Mio. € auf 3450qm), wenn Rewe und Aldi im Heckfelde auf 2800 qm den gleichen Umsatz machen? Vgl. auch Seite 26 – dann müssten Rewe/Aldi eine „Goldgrube“ sein.... Zudem müssten die 17 Mio. € hauptsächlich mit „zu Fuß Einkäufern“ abgedeckt werden, denn wer eh im Auto sitzt, wird nicht in die Stadt fahren, um den Einkauf zu erledigen.</p>	<p>Der Lebensmittelhandel weist verschiedene Betriebsformate auf. So lassen sich die Supermärkte in kleine Märkte und große Märkte mit min. 2.500 m² Verkaufsfläche unterscheiden. Über alle Betriebsformate hinweg ist ein anhaltender Verkaufsflächenzuwachs je Betriebsstätte zu verzeichnen. Der Supermarkt mit der projektierten Verkaufsfläche ordnet sich in die Markttrends ein. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hängt wesentlich von dem erreichbaren Nachfragepotenzial ab, das am Standort Jülich gegeben ist. So wird im Rahmen der BBE-Auswirkungsanalyse für den projektierten Lebensmittelmarkt bereits eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit prognostiziert, wenn ca. 12 % der in der Stadt Jülich verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden und zusätzlich geringe Umsätze mit auswärtigen Kunden erzielt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wenn am Standort überdurchschnittlicher Umsatz zu erwarten ist, warum musste dann der EDEKA in der Galeria Juliacum, in unmittelbarer Nähe, schon nach kurzer Zeit wieder schließen?</p>	<p>Die Gründe können vielfältig sein und spielen für die Abwägung keine Rolle.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Warum sollte die neue Bäckerei keine Konkurrenz für Moss, Nobis und Mainz-Weitz sein und dort entsprechende Umsatzabflüsse verursachen?</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse bewertet die Wettbewerbseffekte nur im Hinblick auf städtebaulich relevante Auswirkungen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Sind Kopplungskäufe durch Innenstadtbesucher wirklich zu erwarten, es ergeben sich z.B. Probleme bei gekühlten Lebensmitteln.</p>	<p>Die Attraktivität innerstädtischer zentraler Versorgungsbereiche resultiert aus einer Angebotsmischung unterschiedlicher Branchen und Nutzungen, sodass die Kunden eine Vielzahl von Erledigungen durchführen können. Gerade die Nutzungen mit einer hohen Eigenfrequenz übernehmen dabei Magnetfunktionen für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In Innenstädten von Mittelstädten übernehmen vor allem Lebensmittel- und Drogeriemärkte aufgrund der hohen täglichen Kundenfrequenz diese Funktion.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Es wird nicht betrachtet, wie sich der Onlinehandel bei Lebensmitteln zukünftig entwickeln wird und welche langfristigen Auswirkungen die auf die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes haben wird.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>In der Tabelle Abbildung 13, Umverteilungseffekte wird das geplante Vorhaben auf dem Walramplatz nicht berücksichtigt. Der Effekt der Belebung der Innenstadt wird nur behauptet, aber nicht objektiv betrachtet. Das der Lebensmittelenkauf mit anderen Einkäufen verbunden wird erscheint zumindest zweifelhaft, da dadurch u.a. Probleme bei der Einhaltung der Kühlkette entstehen.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>In der Fußnote wird festgestellt, dass weitere qualitative Indikatoren geprüft werden müssen. Warum wurde die nicht getan und wann ist damit zu rechnen?</p>	<p>In die Auswirkungsanalyse sind qualitative Indikatoren wie die Attraktivität und Resilienz der Einkaufsstandorte u.a. eingeflossen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wie berechnet sich der zukünftig abfließende Kaufkraftanteil von 90%. Laut Seite 21 bedeuten 16 Millionen EUR abfließende Kaufkraft einen Anteil von 15%.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Warum sollte jemand, der mit dem PKW einkauft, nun in die Innenstadt fahren? Er wird dort nicht jedes Mal noch etwas anderes zu erledigen haben.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bei den zu erwartenden Umverteilungseffekten wird der geplante Lebensmittelmarkt auf dem Walramplatz nicht berücksichtigt.</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Das Gutachten trifft Annahmen die nicht begründet werden und die sich daher nicht prüfen lassen, z.B. Kaufkraftbindung max. 14% (Vergleich Seite 25). Diese Zahlen sind aber von zentraler Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Sollten sie nicht zutreffen besteht die Gefahr eines</p>	<p>Die Annahmen in der Auswirkungsanalyse werden aus der Angebots- und Nachfrageanalyse abgeleitet. Der Einzelhandelserlass NRW 2021 gibt vor, dass die Auswirkungen aus Sicht eines realistischen, ungünstigen Falls („Worst-Case-Betrachtung“) zu prognostizieren sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Leerstandes einer großen Fläche in zentraler Lage. Es scheint daher erforderlich, diese Betrachtung mit mehr Substanz durchzuführen.</p> <p>Das Gutachten selbst stellt ja schon klar, dass es sich bei den zu erwartenden Umsätzen um die Maximalwerte handelt (Vergleich Seite 26). Wie Wahrscheinlich ist es, dass diese wirklich erreicht werden können und was wäre ein realistisch zu erwartender Umsatz? Kann der Lebensmittelmarkt auch damit langfristig erfolgreich betrieben werden oder besteht die Gefahr eines Leerstandes an zentraler Stelle in Jülich?</p> <p>Das bestehende Parkhaus der Galeria wird schon heute kaum frequentiert, es kommt zu Ausweichverkehr in den anliegenden Vierteln auf der Suche nach einem Gratisparkplatz – das wird sich deutlich verstärken.</p> <p><u>Verkehrstechnische Untersuchung</u></p> <p>Ist der Kreisverkehr schon gesetzt? Das klang in den anderen Dokumenten anders.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Zählung war die Rurbrücke gesperrt.</p> <p>Warum wurde der Verkehr an der Kreuzung Römerstraße/Dr. Weyer-Straße nicht erhoben? Es ist anzunehmen, dass zukünftig Besucher die über die Römerstraße in die Stadt fahren und zum Supermarkt wollen über die Dr. Weyer-Straße abkürzen, da dadurch mehrere Ampeln vermieden werden können.</p> <p>Juni 2020 war mitten in Corona, daher müsste der Aufschlag von 10% deutlich zu gering sein, das FZJ z.B. war zu diesem Zeitpunkt weitgehend im Home Office. Wie begründet sich dieser Zuschlag?</p> <p>Die Studie schreibt, dass die Verkehrserhebung durch ein späteres Monitoring verifiziert werden sollte. Ist sichergestellt, dass die vor dem eventuellen Erteilen einer Baugenehmigung passiert?</p> <p>Die Studie schreibt, dass z.B. Rückstau nicht berücksichtigt wurde. Auf der Bahnhofstraße kommt es aber schon jetzt immer wieder zu Rückstau durch den Bahnübergang der Rurtalbahn. Dadurch werden die Anwohner</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Aussage ist hypothetischer Natur und bedarf keiner Abwägung.</p> <p>Der Kreisverkehrsplatz ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Dieser Umstand wurde im Kapitel 2.2 des Verkehrsgutachtens behandelt.</p> <p>Für die Umlegung des zusätzlichen Verkehrs wurden die relevanten Knotenpunkte im Nahbereich betrachtet. Mehrverkehr wurde aber auch in der Dr.-Weyer-Straße angesetzt. Eine gesonderte Betrachtung des Knotenpunkts Römerstraße/Dr.-Weyer-Straße erfolgte nicht.</p> <p>Dieser Zuschlag wurde mit Hilfe des Verkehrsbarometers der Bundesanstalt für Straßenwesen bestimmt, welches für die Zeit der Pandemie Angaben zur Höhe des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Zeitraum vor der Pandemie macht. Hier war im Juni 2020 9,2 % weniger Leichtverkehr auf den Straßen unterwegs, angesetzt wurden 10%. Der Schwerverkehr war zu diesem Zeitraum unverändert.</p> <p>Die Verkehrsbelastung konnte im Worst- case-Fall soweit verifiziert werden, dass kein Monitoring mehr notwendig ist.</p> <p>Die Prüfung des Rückstaus des Bahnübergangs ist anhand einer Simulation erfolgt und hat keine erheblichen Auswirkungen erbracht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>schon jetzt zusätzlich belastet. Es ist zu erwarten, dass die Situation bei zusätzlichem Verkehr und einen Kreisverkehr auf der Bahnhofstraße weiter verschlechtert.</p> <p>Wird es zu zusätzlichen Behinderungen auf der Bahnhofstraße durch den Anlieferungsverkehr kommen? Gerade bei LKW ist damit zu rechnen, dass sie nur langsam und ggf. ausschwenkend auf das Gelände einfahren könne.</p> <p>Warum wird für die Bankfiliale kein zusätzlicher Verkehr berücksichtigt? Wenn zukünftig ein Parkhaus auf dem Gelände vorhanden ist werden ggf. Besucher der Bank, die zurzeit an anderer Stelle parken, dort parken.</p> <p>Für das Hotel sind zwar KFZ-Fahrten für Angestellte und Hotelgäste nicht aber für externe Besucher des Restaurants oder von Veranstaltungen im Hotel berücksichtigt.</p> <p>Wurde betrachtet wieviel zusätzlicher Schwerverkehr, z.B. durch Anlieferung für Hotel und Einzelhandel entsteht?</p> <p>Wurde betrachte wie viel zusätzlicher fließender und ruhender Verkehr zur Parkplatzsuche außerhalb des Parkhauses, in der näheren Umgebung entsteht weil Besucher die Kosten des Parkhauses vermeiden wollen? Schon jetzt gibt es sehr viel Verkehr zur Parkplatzsuche auf den umliegenden Straßen obwohl z.B. im Parkhaus Galeria Juliacum noch ausreichend Plätze frei sind.</p> <p>Wurde betrachtet, ob zusätzlicher Verkehr dadurch entsteht, dass Besucher des zurzeit im Bau befindlichen Restaurants „Schwan“ zukünftig in der Tiefgarage auf dem Gelände und nicht an anderer Stelle in Jülich parken?</p> <p>Wird es denn nur eine Residenz, als ein Heim oder werden es Wohnungen?</p> <p>Ist es wirklich sinnvoll, über 2000 Fahrten täglich in die Innenstadt zu verlagern, um Lebensmittel einzukaufen?</p> <p>Zudem sind in Summe 63 LKW am Tag eine Zumutung für die weiteren Anlieger.</p>	<p>Die Zufahrt des LKW- Verkehrs erfolgt über den neuen Kreisverkehrsplatz. Die Abfahrt über die bestehende Einmündung auf die Bahnhofstraße. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Derzeit besitzt die Filiale der Sparkasse Düren einen großen Kundenparkplatz auf dem Gelände. Daher werden keine zusätzlichen Fahrten angesetzt.</p> <p>Bei der Gastronomiefläche handelt es sich um den Frühstücksraum und die Lobby. Daher wurde die Annahme getroffen, dass kein nennenswerter externer Verkehr entsteht. Veranstaltungen erzeugen keinen werktäglich relevanten Verkehr, da sie meist nur an einzelnen Tagen und meist außerhalb der Spitzenstunden stattfinden. Daher wurde hier kein zusätzliches Verkehrsaufkommen berechnet.</p> <p>In der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird mit 22 zusätzlichen Lkw-Fahrten gerechnet.</p> <p>Es wurde kein Parksuchverkehr angesetzt. Die Annahme des Einwenders ist spekulativer Natur.</p> <p>Auch diese Annahme des Einwenders ist spekulativer Natur. Der Stellplatznachweis für das Restaurant Schwan ist mit der erteilten Baugenehmigung abschließend geregelt.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber).</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Warum wird Kreuzungsverkehr betrachtet, wenn der Kreisverkehr gesetzt ist ? Wird diese Kreuzung verkehrabhängig gesteuert? Kreisverkehr geht also nicht?</p> <p>Wie beeinflusst der Kreisverkehr den jetzt zu manchen Tageszeiten auftretende Rückstau auf der Bahnhofstraße in Fahrtrichtung stadtauswärts?</p> <p>Kommt es aufgrund des Kreisverkehrs zu zusätzlicher Belastung durch Lärm, Staub und Abgase, da Fahrzeuge bei der Einfahrt bremsen und bei der Ausfahrt beschleunigen?</p> <p>Wie kommen die Anwohner in und aus ihren Hauseinfahrten? Fahren diese demnächst rückwärts in den Kreisverkehr? Und können die, die an den Einfahrten des Kreisverkehrs einfahren müssen, ihre Häuser künftig nur noch in eine Richtung der Straße verlassen?</p> <p>Wenn es tgl. 2800 KFZ mehr sind – sind dann 207 in der stärksten Stunde glaubwürdig? $2800/24h = 116$ pro Stunde – wenn in der stärksten Stunde nur 207 Fahrten, müssten die anderen Stunden (nachts?) ebenfalls stark frequentiert sein. Dann macht die Betrachtung der stärksten Stunde wenig Sinn.</p>	<p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Kreisverkehrsplatz selber beeinflusst den Rückstau nicht.</p> <p>Der gleiche Effekt tritt an einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage auf. Daher sind diese Einwände zu vernachlässigen.</p> <p>Dieser Umstand muss im Rahmen der Detailplanung noch geklärt werden. Generell sind drei Grundstücke betroffen, welche über die Kreisfahrbahn erschlossen werden müssen. In der Spitzenstunde von 10 bis 11 Uhr ergeben sich 296 Fahrten, was etwas über 10% des Tagesverkehrs entspricht. Die genaue Verteilung über den Tag ist in Bild 13 des Verkehrsgutachtens ersichtlich. Hier ist ebenfalls zu erkennen, dass nachts kaum zusätzlicher Verkehr entsteht.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p><u>Schallschutzuntersuchung</u></p>		
<p>Die zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtung hilft den Bestandsgebäuden aber nicht - oder zahlt der Investor den Einbau?</p>	<p>An den Bestandsgebäuden sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm erforderlich (siehe Ausführungen zur 16. BImSchV)</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Tiefgarageneinfahrt nach 22 Uhr nur noch vereinzelt: Das kann nicht stimmen; Tagungen und Veranstaltungen im Hotel werden hier nicht berücksichtigt.</p> <p>Warum werden Geräusche durch Veranstaltungen auf der Terrasse des Hotels nicht berücksichtigt.</p> <p>PKW-Fahrten erfolgen auch durch Gäste des Hotels und des Hotelrestaurants, warum wurde dies hier nicht abgeschätzt.</p>	<p>Zu Veranstaltungen im Hotel liegen bisher keine Angaben vor. Das Lärmgutachten geht davon aus, dass diese bis 22:00 Uhr beendet sind und tatsächlich nur vereinzelt Ausfahrten nach 22:00 Uhr stattfinden. Nach 22:00 Uhr finden auch durch Hotelgäste nur vereinzelt Ausfahrten statt. Diese sind im Lärmgutachten berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Nach Verkehrsgutachten sind es doch 63 LKW?</p>	<p>Aus dem Verkehrsgutachten sind ca. 20 Lkw pro Tag in das Lärmgutachten übernommen worden. Eine Aussage mit 63 Lkw ist nicht bekannt. Diese erscheint gutachterlich auch sehr hoch.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Und was ist mit dem RTW, der bei einer Seniorenresidenz häufiger zum Einsatz kommen wird?</p>	<p>Beim Einsatz von Rettungskräften handelt es sich um Notfälle, die bei der Lärmbetrachtung unberücksichtigt bleiben. Sie sind im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Selbst wenn die LKW Entladung nur in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr entfolgt, kann der Lärm für die Anwohner belastend sein, insbesondere in den Randzeiten kurz nach 6:00 Uhr.</p>	<p>Die Nachtzeitraum in der TA Lärm ist von 22 Uhr bis 6 Uhr festgelegt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Sind dabei auch Geräusche berücksichtigt, die durch die Entladetätigkeit selbst entstehen?</p>	<p>Bei der Quelle „Offene Fläche Lkw-Anlieferung“ im Lärmgutachten sind auch die Entladegeräusche berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Größe der Außengastronomie ist nicht definiert, 100 Gäste ist also eine reine Schätzung. Zumindest bei Veranstaltungen wird die Belegung der Terrasse auch nach 22:00 Uhr über 50% liegen. Musik bei Veranstaltungen auf der Terrasse wurde nicht berücksichtigt. Wie können diese Lärmpegel sein, wenn die Gastronomie auf 86 DB kommt?</p>	<p>Detaillierte Angaben zu Größe und Nutzungszeit der Dachterrasse liegen noch nicht vor. Daher geht das Lärmgutachten davon aus, dass keine Beschallung auf der Dachterrasse stattfindet und diese bei Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes nicht nach 22:00 Uhr genutzt wird. Grundsätzlich geht das Lärmgutachten von einer Bewirtung nur bis 22:00 Uhr aus. Dies wird durch den Hotelbetreiber gewährleistet. Ansonsten würde dies eine Ordnungswidrigkeit darstellen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Aktuelle Geschwindigkeitsbegrenzung auf Bahnhof- und Großer Rurstraße sind 50 km/h, das Gutachten geht aber von 30 km/h aus. Bedeutet das, dass auf diesen Straßen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eingeführt wird? Ansonsten sind die Angaben im Gutachten nichtzutreffend. Das Gutachten nimmt für Bahnhof- und Große Rurstraße auch im Istzustand fälschlicherweise eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h an.</p>	<p>Die Geschwindigkeit wurde im Lärmgutachten korrigiert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Wieso nimmt der Wert IWA an einigen Punkten in der Planung im Vergleich zum Istzustand ab, z.B. Bahnhofstraße Q25 Nacht, Ist – 68,0 dbA/m, Planung = 67,5 dbA/m.</p>	<p>Die teilweise geringeren Werte für LWA´ ergibt sich aus den geänderten Lkw-Zahlen des Verkehrsgutachtens.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Im Verkehrsgutachten ist der Kreisverkehr eine wesentliche Änderung?!</p>	<p>s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p><u>Präsentation Hon-Service</u></p>		
<p>Erfüllt die Marke „Essential“ von Dorint das geforderte Hotel im „gehobenen Preissegment“? Der Begriff „gehobenes Preissegment“ ist zu unbestimmt, es ist nicht klar in welchem Segment sich das geplante Hotel bewegen wird.</p>	<p>Es wird angestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Bedeutung der verschiedenen Farben ist nicht definiert, daher hat die Präsentation nur begrenzt Aussagekraft.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird eine eindeutige Legende enthalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Laut Präsentation soll der Handel im 1. OG positioniert werden. Damit wäre er von außen nicht präsent und wird nicht wahrgenommen.</p>	<p>Der Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Die Architektur ist unambitioniert, beliebig und für eine solche exponierte Lage in Jülich nicht angemessen. Ein solches Gebäude könnte auch in jedem Gewerbegebiet der Welt stehen.</p> <p>Der geplante vorderer Baukörper ist im vorderen und hinteren Teil viel zu wuchtig und fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein. Insgesamt wird damit die Situation am Schwanenteich deutlich verschlechtert. Auch erscheint die geplante Höhe des Baus für die Seniorenwohnungen angesichts der angrenzenden Bebauung als viel zu hoch.</p> <p>An der Bahnhofstraße sind mit den Seniorenheim Bonifatius samt umgebender Bebauung und dem Restaurant Schwan in der letzten Zeit bereits sehr große Baukörper gebaut worden, die auch Grünflächen verdrängt haben. Ist es wirklich sinnvoll, auch die letzte Grünfläche, die auch die Bebauung optisch auflockert, auch noch zuzubauen?</p> <p>Direkt gegenüber des geplanten Komplexes ist bereits das Restaurant „Schwan“ im Bau. An keiner Stelle wird darauf eingegangen, welche negativen Folgen für die Besucherzahlen des Schwan durch das Dorint-Restaurant erwartet werden. Auch hier wird es zu Kannibalisierungseffekten kommen.</p>	<p>Die Planung wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange grundlegend überarbeitet. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Der Planungsanlass für den Bebauungsplan wurde ausführlich erläutert.</p> <p>Der Einwander stellt Behauptungen auf, die nicht belegt sind.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 89 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Aufgrund des enormen Wertes des alten Baumbestands für ein gesundes Stadtklima lehne ich dessen Fällung ab. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle kann diesen Verlust nicht aufwiegen.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 91 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>1. Das geplante Vorhaben ist an der geplanten Stelle viel zu groß und überdimensioniert. Insbesondere im Zusammenhang mit dem ebenfalls im Verhältnis zum Schwanenteich viel zu groß</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>gebauten Restaurant Schwan, das auf den Plänen des Projekts zum Bebauungsplan Nr. A64 noch nicht mal berücksichtigt und quasi gar nicht in den Bauplänen vorhanden ist, ist der neu vorgesehene Baukomplex viel zu groß und ?erschlägt? geradezu. Die unmittelbare Durchfahrt an der Kreuzung wirkt schon jetzt wie eine enge Schlucht. Die Stadt Jülich ist eine historische Festungsstadt, die insbesondere durch ihren Kleinstadt-Flair bei internationalen und nationalen Besuchern sehr beliebt ist. Der Schwanenteich ist neben dem Hexenturm und der Zitadelle eines der zentralen (und von Besuchern immer wieder besonders hervorgehobenen) Wahrzeichen der Stadt Jülich, das bei Einwohnern wie Besuchern gleichermaßen beliebt ist -dieses Kleinod darf nicht durch einen solch geradezu monströsen Neubau verschandelt werden. Der große (in Breite und Höhe viel zu wuchtige) Neubau wird das Aussehen und den Charme des Schwanenteichs zerstören. Schon jetzt verliert Jülich vielerorts durch moderne und nicht so recht ins Stadtbild passende Neubauten viel von seinem historischen und gemütlichen Charakter, dass nun auch noch an einem so zentralen und bisher noch weitgehend idyllisch- romantischen Platz, den nahezu jeder Einwohner wie Besucher gleichermaßen täglich passiert, das Stadtbild dermaßen massiv und unwiederbringlich zerstört werden soll, lehne ich ab und erhebe mit Nachdruck Einspruch dagegen. Auch das Gebäude des ehemaligen Kaiserhofs prägt das Bild Jülichs seit Jahrzehnten nachhaltig und sollte möglichst erhalten bleiben. Eine Integration des bestehenden Gebäudes in z.B. ein Seniorenheim als Wirtschaftsgebäude wäre nur eine denkbare Variante, eine Verbindung zum Gebäude der Sparkasse sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe (teilweise nur ca. 5 Meter Zwischenraum zum Vorraum des Seiteneingangs Bahnhofstraße) möglich sein.</p>	<p>das 3- geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen". Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten. Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein. Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen. Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt. Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen soll kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt werden.</p>	
---	--	--

<p>2. Für die Umsetzung des Bauvorhabens müssen die Bäume und Grünflächen des Parkplatzes Ecke Bahnhofstraße/Dr. Weyerstraße weichen. Bäume speichern schädliches Kohlendioxid, liefern Sauerstoff, kühlen und filtern die Luft, schlucken Umgebungslärm und bieten zudem nicht nur zahlreichen Tieren und Kleinstlebewesen sondern auch Anwohnern und Spaziergängern einen positiven Lebens- und Naherholungsraum zum Verweilen. Im Hinblick auf die zunehmend heißen und trockenen Sommer in der Region Jülich haben sämtliche Grünflächen und insbesondere ein historisch gewachsener und alter Baumstand wie der auf dem besagten Parkplatz zunehmend größere und nicht zu vernachlässigende Bedeutung. Der positive und verbessernde Einfluss von Grünflächen und insbesondere Bäumen auf das Mikroklima ist unbestritten. Zahlreiche anerkannte Studien (BUND, Umweltbundesamt, TU München, EU-Studien iScape und BUGS etc.) belegen wissenschaftlich fundiert, dass die sogenannten Stadtbäume einen massiven positiven Effekt auf die Klimabedingungen und zunehmende Aufheizung der Innenstädte (Absenkung der Temperaturen im Sommer um bis zu 3 Grad) hat. Dabei kommt der Größe der Bäume eine entscheidende Bedeutung zu. Nachpflanzungen jeglicher Art brauchen Jahrzehnte, um die Größe eines alten Baums und damit dessen Leistungsfähigkeit für Sauerstoffproduktion, Feinstaubfilterung und Kühlung zu erreichen. Ein Baum z.B. Linde wächst 25-30 cm im Jahr, in asphaltiertem Umfeld oft sogar weniger, da die Wurzeln weniger Platz haben und die Nährstoffversorgung nicht so gut ist. Die Bebauung des gesamten Areals an der heutigen Sparkasse wird im Gegenteil die mikroklimatischen Bedingungen noch massiv verschlechtern, da eine riesige zusätzliche Betonfläche geschaffen wird, die zusätzlich aufheizen und Hitze reflektieren wird. Auch ein Dachgarten kann daran nichts ändern, zumal dort aus statischen Gründen kein Baumbestand angelegt werden kann und mit niedrigem und leichtem Grünbewuchs gearbeitet werden muss. Überall im Stadtgebiet wurden bereits zugunsten von Bauprojekten große alte Bäume gefällt und nicht oder mit sehr kleinen Pflanzen ersetzt. Insbesondere in dicht bebautem Gebiet und dem Stadtzentrum sind solche Fällungen nicht weiter hinnehmbar. Der Erhalt der Grünflächen und Bäume des hier betroffenen Parkplatzes liegen im</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 besagt, dass durch die Planung für vorkommende Allerweltsarten und den Girlitz potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten können. Um die Tötung dieser Tiere auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung sowie dem Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet sein, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren. Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude, Parkplätze mit ihren Zufahrten und Grünflächen geprägt. Ein eigenständiges Wegenetz, das der Erholung dient, besteht nicht. Das Plangebiet ist daher nicht Teil der Naherholungsflächen der Stadt Jülich. Auch das Wegesystem, das den Schwanenteich umgibt, wird durch die Planung nicht tangiert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>unbedingten Interesse der Bürger und Bürgerinnen der Stadt Jülich und insofern überwiegt das Allgemeinwohl doch hier das Interesse eines Investors.</p> <p>3. Durch die geplante Baumaßnahme fällt der aktuelle Parkplatz weg. Damit verliert der zentrumsnahe Bereich Jülichs nach der Bebauung des ehemaligen Aschenplatzes in der Dr. Weyerstraße (neben dem Mädchengymnasium) weitere Parkmöglichkeiten. Selbst wenn die geplante Tiefgarage später dem allgemeinen Besucherverkehr geöffnet wird (wofür es bislang keine Anzeichen und Zusagen gibt) wird zunächst für Jahre Parkraum wegfallen. Schon jetzt fällt es schwer, die Innenstadt Jülichs mit Einkaufswilligen zu beleben, da ist jeder zusätzliche Wegfall von Parkmöglichkeiten nicht förderlich. Zumal das Parkhaus an der Zitadelle seit Baubeginn nahezu niemals vollständig nutzbar war und ist, über eine Parkverbotszone rund um den Schlossplatz entlang der Kölnstraße diskutiert wird und künftig auch der Parkplatz am Walramplatz wegfallen wird.</p> <p>4. Unabhängig von den langfristigen Folgen stellt das geplante Bauvorhaben für die Anwohner in direkter Nachbarschaft im Besonderen und die Bewohner im nahen Umfeld eine erhebliche und nicht nur kurzfristige Belästigung mit Baulärm und Verkehr dar. Die zu erwartenden Verkehrsbehinderungen und -Sperrungen der Bahnhofstraße werden zu anhaltenden erheblichen Problemen durch Rückstau und Umleitungen/Umfahrungen durch die angrenzenden Nebenstraßen wie Wilhelmstraße, Dr. Weyerstraße und Römerstraße führen. Der Bahnübergang führt bereits ohne weitere Einschränkungen durch Baumaßnahmen aufgrund der schlechten Schaltung immer wieder zu erheblichem und langem Rückstau in beide Richtungen und die aktuellen Behinderungen durch die einspurige Verkehrsführung aufgrund der Baustelle Schwan zeigen deutlich, wie die Entwicklung bei einer weiteren Sperrung sein wird. Insbesondere der nur aufgrund des großen Gebäudekomplexes notwendige Bau des vorgesehenen Kreisverkehrs wird neben den bereits jetzt erkennbaren Mängeln in der Planung (Privatgrundstücke? Radweg? Fußweg? Dimensionen?) zu einer erheblichen Verkehrsbehinderung sorgen -wie die zahlreichen weiteren Großbaustellen in Jülich. Der Kreisverkehr am Friedhof sollte ein mahnendes Beispiel sein. Ohne das neue Schwanenquartier ist der geplante Kreisverkehr unnötig.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen dient die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG). Viele Baumaschinen unterliegen zudem der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchV), "Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung". Demnach ist u.a. der Betrieb von Baumaschinen in ausgewiesenen Wohngebieten auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BlmSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden. Der Straßenbereich der Bahnhofstraße zwischen der Großen Rurstraße und der Dr. Weyer- Straße wurde gutachterlich bzgl. des richtlinienkonforme Ausbaues für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Die Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Es ist von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>5. Unabhängig von meinen hier vorgebrachten Einwänden stelle ich jedoch grundsätzlich die Frage nach der Notwendigkeit der 3 geplanten Vorhaben innerhalb des Gesamtkomplexes. Braucht Jülich eine derart großes Hotel der Superior-Klasse und dann auch noch an diesem zentralen Standort im Herzen Jülichs? Wäre es nicht sinnvoller, das Hotel in der Nähe z.B. des Brainergy-Parks und damit in bester Verkehrsanbindung an die Autobahn 44 nach Aachen und Düsseldorf oder die A61 Richtung Köln (wo sich dann auch Flughäfen gut erreichen lassen) zu bauen, da die Zielgruppe wohl überwiegend Geschäftsreisende für das Forschungszentrum und/oder umliegende Großunternehmen sein dürften? Zumal mit Stadthotel und Hotel am Hexenturm schon zentrumsnahe Hotels vorhanden sind. Und wenn schon am Walramplatz zentrumsnah ein großer Supermarkt entstehen wird und im Umfeld Kaufland (das wohl auch ein sogenannter Vollsortimenter ist), Rewe, 2x Netto (davon einmal in der Innenstadt), 2x Aldi, Lidl, Penny und Norma in Jülich vertreten sind -warum braucht es diesen zusätzlichen großen Supermarkt? Bei den ebenfalls zahlreichen vorhandenen und z.B. in Stetternich neu geplanten Senioreneinrichtungen ist auch hier die Notwendigkeit zu hinterfragen.</p>	<p>Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p> <p>Wie bereits in der Vorentwurfs- Begründung erläutert, fehlt der Stadt Jülich ein innenstadtnahes, gehobenes Hotel, um dem touristischen Anspruch der Stadt sowie für Tagungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Es wird angestrebt, ein 4- Sterne- Hotel zu verwirklichen, welches in dieser Form noch nicht in Jülich beheimatet ist.</p> <p>Die Stadt Jülich ist nicht in der Lage, einem möglichen Hotelbetreiber den Standort eines Hotels vorzugeben. Sie kann sich im Rahmen der städtischen Bauleitplanung jedoch dafür oder dagegen entscheiden, einem möglichen Hotelbetreiber das Planungsrecht an dem gewünschten Standort einzuräumen. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A64 hat der Rat der Stadt Jülich sich im Grundsatz darauf festgelegt, dass ein Hotel an diesem Standort möglich erscheint. Die Entscheidung des Rates der Stadt Jülich ist jedoch bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergebnisoffen.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Unabhängig von der Frage des grundsätzlichen Bedarfs der vorgesehenen Einrichtungen ist zumindest aber die Standortfrage zu stellen, besonders ob eine Kombination der Elemente zu einem riesigen Gesamtkomplex mit den geschilderten Folgen und Einschränkungen für die Allgemeinheit angemessen ist. Durch eine Trennung der Vorhaben wäre eine allgemeinverträgliche Umsetzung an dislozierten Standorten möglich. So wäre z.B. das Seniorenheim durch Nutzung bereits vorhandener Gebäude (Umbau Sparkassengebäude und Kaiserhof z.B. mit Verbindungsbrücke wie im Krankenhaus) am vorgesehenen Standort möglich, das Hotel am Brainergy-Park oder im Anschluss an das neue Wohngebiet auf der anderen Rurseite und auch für den ?Vollsortimenter? würde sich wohl ein anderer Standort (z.B. in Richtung des Nordviertels oder des Schulzentrums) finden lassen.</p> <p>Zusammenfassend lehne ich das geplante Bauvorhaben Schwanenquartier Bebauungsplan Nr. A64 ausdrücklich ab und fordere die Stadtplanung auf, neue und allgemeinverträglichere Lösungen zu suchen.</p>	<p>der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 92 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Aufgrund des enormen Wertes des alten Baumbestandes für ein gesundes Stadtklima lehne ich dessen Fällung ab. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle kann diesen Verlust nicht aufwiegen.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 93 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Ich persönlich finde dieses Bauvorhaben nicht gut! Das Bauvorhaben ist viel zu groß, es stört meines Erachtens im Endeffekt das Landschaftsbild. Zumal die neue Verkehrssituation mit dem Kreisverkehr viel zu viel Risiko birgt. Dieser Weg ist für viele Jugendliche der Schulweg und gerade morgens würde es dort zu viel Verkehrsaufkommen führen. Durch das Bremsen im Kreisverkehr könnte es zu häufigeren Auffahrunfällen oder zu eine flüchtigen Wahrnehmung von Fahrradfahren kommen, was deutlich schwerwiegendere Unfälle mit sich zieht. Ebenso fragwürdig finde ich die Situation zur Bauzeit meines Erachtens</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>sollte diese Straße nicht gesperrt werden aufgrund von dem Umbau, ganz davon absehen von dem Verlust von Parkplätzen in Zentrumsnähe, welche besonders für Rentner von Bedeutung sind.</p>	<p>Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Es ist von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	
<p>Bürger 94 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Da ich fast zu spät von dieser Möglichkeit zur Stellungnahme mitbekommen habe, ist es mir nicht möglich konkrete Belege in Form von Studien etc. zu liefern. Dennoch möchte ich Sie bitten, folgende Punkte vor der Realisierung dieses Projektes zu berücksichtigen.</p> <p>1. Nachhaltigkeit: schon wieder müssen jahrzehntelang gewachsene Bäume für Beton weichen -das kann nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein, vor allem in Bezug auf Luftverschmutzung und Hitzeentwicklung bieten die Pläne keine Vorteile. Altes wird durch Neues ersetzt -wieso besteht kein Interesse zu bewahren respektive zu modernisieren? Sind wir in Zeiten einer Klimakrise wirklich in der Position Profit über Nachhaltigkeit zu stellen? Es handelt sich um ein sehr großes Grundstück, was vermutlich komplett den Boden versiegeln wird und da reichen ein paar Jungbäume als Auflage leider nicht als Ausgleich.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Es wird angestrebt, eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>2. Jülich verliert sein Gesicht: meines Wissens nach war das derzeitige Hotelgebäude aufgrund seiner Optik schon immer eine Art Wahrzeichen. Man findet dieses auf Ansichtskarten, die Szene am Schwanenteich wirkt malerisch. Soll das wirklich durch einen (überspitzt) modernen Betonblock ersetzt werden?</p> <p>3. Grundsätzliches: Für wen soll Jülich mit diesem Projekt attraktiv werden? Wieso wird nicht in erster Linie an der Attraktivität der Bestandsimmobilien (z.B. Kleine Rurstr.) gearbeitet um Jülich so zu einem wirtschaftlich interessanteren Standort zu formen?</p>	<p>teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert.</p> <p>Das Gebäude des Kaiserhofes ist in einem schlechten baulichen Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Daher wird der Kaiserhof abgebrochen. Für die Nutzung als Hotel bzw. Pflegeheim ist das Gebäude zudem zu klein.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalschutzsatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Aspekte müssen außerhalb des vorliegenden Planverfahrens geklärt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bürger 108 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>Die Stadtbäume auf und an dem Parkplatz sind zu erhalten.</p> <p>1. Bäume reduzieren die UV-Strahlenbelastung Laut dem Bundesamt für Strahlenschutz kann ein Baum mit dichter, großflächiger Krone die UV-Belastung um 20 % reduzieren. Dies ist besonders wichtig, da Experten von einem steigenden Hautkrebsrisiko durch den Klimawandel ausgehen.</p> <p>2. Grüne Städte mit vielen Bäumen verbessern die Lebensqualität und die Gesundheit der Menschen. In Zeiten der Klimakrise ist mit mehr Hitzewellen zu rechnen, unter denen die Stadtbevölkerung besonders leidet. In Städten bilden sich im Sommer sogenannte Hitzeinseln. Insbesondere bei älteren Leuten und Personen mit Vorerkrankung kommt es zu vermehrten</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>gesundheitlichen Problemen durch die hohen Temperaturen.</p> <p>Bäume sorgen durch Verdunstung von bis zu 400 Litern Wasser für Kühlung und spenden zudem Schatten.</p> <p>3. Bäume reinigen unsere Luft von Schadstoffen wie Feinstaub und Ozon. Je größer die Gesamtblattfläche eines Baums ist, desto mehr Schadstoffe kann er aus der Luft filtern. Die Bäume am Schwanenteich besitzen aufgrund ihrer Größe eine große Blattfläche und daher eine große Filterleistung. Wussten Sie, dass ein großkroniger Laubbaum</p> <ul style="list-style-type: none"> - stündlich 4.000 m³ Luft filtert, - täglich 10 kg Kohlendioxid aufnimmt, - jährlich die Luft von über 100 kg Staub reinigt, - den von 10 Menschen benötigten Sauerstoff liefert? <p>Oder, dass ein Laubbaum mit gerade einmal 15 Meter Kronendurchmesser eine Fläche von 160 m² mit seinem Schatten kühlen kann? Bäume haben dabei auch nachweislich positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden.</p> <p>4. Im Vergleich zu neu gepflanzten Bäumen sind die bestehenden Bäume bereits etabliert. Sie wurzeln bereits tief in den Boden. Dadurch können sie sich das Wasser aus tieferen Bodenschichten holen. Neu gepflanzte Bäume hingegen müssen gerade im Sommer viel gegossen werden. Dies ist zeit- und kostenintensiv. Zudem ist durch den Klimawandel gerade im Sommer Wasser knapp.</p> <p>5. Alte Bäume verschönern das Stadtbild. Dies haben bereits zahlreiche Großstädte erkannt und umgesetzt (z.B. die spanische Stadt Valencia mit der Begrünung des in der Stadt befindlichen Flussbettes). Jülich sollte sich daher seinen Sinn für Ästhetik bewahren.</p>		
<p>Bürger 99 mit Schreiben vom 18.05.2023</p> <p>1. Es wird keine Parkplätze mehr geben.</p> <p>2. Alle Bäume und Wiesen fallen dann weg somit der Schatten.</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 %</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme</p>

	<p>versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	zur Abwägung wird gefolgt.
<p>Bürger 118 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p><u>Grundsätzliches</u></p> <p>Die Neugestaltung des Grundstücks an der Bahnhofstraße zwischen Gr. Rur-Straße und Dr. Weyer-Straße aus einem Guss kann man prinzipiell nur begrüßen. Insbesondere die Wieder-Ansiedlung eines Hotels an dieser Stelle zwischen Bahnhof und Innenstadt wäre eine attraktive Lage für die Gäste und eine städtebauliche Bereicherung Jülichs.</p> <p>Die weiteren Nutzungen und die daraus folgende massive Bebauung an dieser Nahtstelle zwischen innerstädtischer Blockbebauung und Einzelhäusern in einer städtebaulich nicht passenden Architektur ist allerdings keine Bereicherung für das Stadtbild und könnte eine nachteilige Signalwirkung auf kommende Projekte in der Umgebung haben.</p> <p>Deshalb erhebe ich Einwendungen gegen die vorliegenden Pläne. Insbesondere durch das Vorhaben, einen Supermarkt mit entsprechenden Flächen für Laden, Lager, Logistik- und Kundenparkplätzen auf dem Gelände unterzubringen, wird ein architektonisch von unten bis oben ansprechende Bebauung unmöglich. Ohne diese zusätzliche Nutzung wären Hotelneubau, Flächen für Sparkasse und ggf. andere Büronutzungen sowie umfangreiche Wohnbebauung jedweder Art in einer lockeren und offenen Anordnung möglich, wie sie der Tradition an dieser Stelle und der gebotenen Nachhaltigkeit entsprechen würde.</p> <p>Konkret setze ich mich mit der Begründung der Sinnhaftigkeit eines Supermarktes an</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung des Kreisverkehrs und der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>diesem Ort in Form des eingebrachten BBE-Gutachtens vom Februar 2023 auseinander.</p>		
<p><u>Zur BBE-Analyse:</u></p>		
<p>Die BBE-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Supermarkt mit den üblichen Shops von Nebenangeboten für die Stadt Jülich und das Umland keinen schädlichen Auswirkung haben wird und eine Versorgungslücke schließen würde. Die Einordnung des Vorhabens und die angegebenen Daten zu dem geplanten Markt, dem Wettbewerb und zum Nachfragepotential erscheinen mir korrekt und plausibel.</p>	<p>s.o. Die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden laut den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens aufgrund einer vergleichsweise geringen Umsatzbindung von 1-3 Mio. Euro pro Jahr zu keiner erheblichen Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die Konzessionäre der Angebotsabrundung und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung. Unter diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Vollversorger am Standort langfristig betrieben werden kann. Es wird abstrebt, mit dem Marktbetreiber einen Mietvertrag über mindestens 15 Jahre abzuschließen. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort sich langfristig etablieren wird.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p><u>Aber:</u> Die Schlussfolgerungen beruhen auf Annahmen zur Marktgröße und zu Auswirkung des neuen Supermarktes auf das Handelsumfeld, die keineswegs so eintreffen müssen. Im Gegenteil wäre denkbar:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zukunftsfähigkeit dieses Marktes wird mit angenommenen Umsatzzahlen belegt, die aufgrund der Lage und Erreichbarkeit nicht gesichert sind. Ein Fehlschlag einer solchen Nutzung an dieser Stelle und in der Art der verschachtelten Architektur lässt aber keine „Reparatur“ durch Umbau in eine andere Nutzung zu. - Die Auswirkung des Marktes kann trotzdem durchaus auch negative Auswirkungen auf den bestehenden Handel in der Innenstadt Jülichs haben. 		
<p><u>Zum angegebenen Umsatzpotential des Marktes laut BBE:</u></p>		
<p>Das Marktpotential wird mit einer Lücke zwischen dem errechneten Nachfragevolumen der Einwohner und den angenommenen Umsätzen der bestehenden Lebensmittel-Einzelhandels-Standorten begründet und errechnet. In Abb. 13 der BBE-Untersuchung werden die wahrscheinlichen Umverteilungseffekte auf diese Standorte angegeben, um das prognostizierte und als rentierlich angegebene Umsatzvolumen von 17 Mio. Euro für Markt inkl. Backwaren zu erreichen. Eine Lücke beim Lebensmittelangebot ist in Bezug auf das Zentrum der Kernstadt sicher vorhanden. Für die „Region 1b“, also die Dörfer Jülichs, und das weitere</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse wird dargestellt, dass neben der räumlichen Nähe u.a. auch die Vergleichbarkeit des Angebotes für die Änderung des Einkaufsverhaltens und damit für absatzwirtschaftliche Auswirkungen infolge einer Wettbewerbsansiedlung von Bedeutung ist. Demgemäß werden auch die Lebensmittelmärkte außerhalb der Innenstadt von Wettbewerbswirkungen betroffen, die aktuell der Versorgung der Bevölkerung dienen und zukünftig weniger häufig aufgesucht werden. In diesem Zusammenhang zeigt die Auswirkungsanalyse auch auf, dass bei einem zusätzlichen innerstädtischen Angebot</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Umland bieten viele vergleichbare bestehende Läden bereits jetzt genügend und etablierte Angebote, sodass die prognostizierte Umverteilung fraglich wird. Warum sollte ein neuer innenstadtnaher Markt 8,5 Mio. € Umsatz aus den anderen Jülicher Standorten abziehen? Die Umsatzverlagerung aus Aldenhoven, Linnich und Titz von 2,6 Mio. € mag wegen der Entfernung für die Bewohner der Dörfer Jülichs und der Zentralität des Mittelzentrums Jülich begründbar sein. Aber warum sollen 3,5 Mio. € Umsatz aus dem gar nicht zum Einzugsgebiet (Abb. 11, S. 24) gehörenden Huchem- Stammeln, Rurbenden, sowie 1,8 Mio. € von überhaupt nicht verorteten „weiteren Standorten“ kommen? Das passt auch nicht zur Behauptung auf S. 28: „Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.“</p>	<p>ebenfalls Einkäufe bei vergleichbaren Vollsortimentern im Umland (u.a. Niederzier-Rurbenden) reduziert werden.</p>	
<p>Als Grund für die anderslautende Prognose werden die Zentralitätseffekte des Mittelzentrums angegeben, die allerdings wegen der notwendigen Nutzung eines PKW auch für diesen Markt nicht ausschlaggebend sein müssen. Gerade die im Vergleich zu den etablierten Standorten schwierigere Parkplatzsituation und die Verkehrsprobleme im Umfeld der viel befahrenen Bahnhofstraße lassen die Hoffnung auf Umsatzverlagerung von anderen autoangefahrenen Standorten (S. 29) zweifelhaft erscheinen. Wir haben im Zentrum Jülichs mit dem Markt im Zentrum Galeria Juliacum bereits erlebt, dass nicht alleine die Existenz eines Marktes dessen Zukunftsfähigkeit sichert. Dort waren geringe Sichtbarkeit des Marktes und der Transport des Einkaufs über Aufzüge nachteilig -das genau könnte nun am Schwanenteich auch wieder passieren.</p>	<p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Desweiteren wird auf die große Einpendlerzahl Jülichs verwiesen, die zum Umsatzpotential des Vorhabens beitragen würde (S. 28, Punkt 2). Dabei wird nicht berücksichtigt, dass die meisten Einpendler FZJ, FH, TZJ bzw. Betriebe im Königskamp oder anderer Peripherie der Innenstadt ansteuern und deshalb eher an anderen Standorten vorbeikommen als gerade am Schwanenteich. Außerdem wird die große Zahl von Auspendlern mit anderem Arbeitsplatzort nicht berücksichtigt, die aus Sicht der BBE-Argumentation ja auch zu Umsatz an anderen Stellen beitragen, sondern nur in dem Sinne, dass sie bisher in Huchem-Stammeln auf dem Weg nach Düren</p>	<p>Die Standorte mit den höchsten Beschäftigtenzahlen befinden sich in der Stadt Jülich in der Kernstadt, einzig das Forschungszentrum Jülich belegt einen peripheren Standort. Damit sind Verbundeffekte für den verkehrsgünstig gelegenen Standort in der Innenstadt zu unterstellen. Bei einem Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden (u.a. auswärtige Pendler) von ca. 17 % steht in der BBE-Auswirkungsanalyse jedoch die Versorgungsfunktion für die Jülicher Bevölkerung im Vordergrund. Auch die Auspendler finden Berücksichtigung, wobei hier unterstellt werden kann, dass nur ein Teil der abfließenden Kaufkraft durch ein</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>einkaufen würden und das demnächst nicht mehr täten.</p> <p><u>Fazit der Marktanalyse:</u></p> <p>Es ist durchaus möglich, dass der geplante Markt am Schwanenteich nicht die prognostizierten 17 Mio. Umsatz in seinem Kernsortiment erreicht, sondern vielleicht nur die Hälfte. Damit wäre die gesamte Fläche auf Dauer nicht rentabel zu betreiben. Entsprechend mögliche Reaktionen werden im BBE-Gutachten überhaupt nicht abgewogen. Neben einer kompletten Schließung oder einer Reduktion der Fläche wäre auch die Umnutzung von Flächen für andere Einzelhandelssortimente denkbar, da der untersuchte Standort ja für Jülich im Einzelhandelsgutachten festgelegten Versorgungsbereiches liegt.</p> <p><u>Zur BBE-Auswirkungsanalyse (ab S. 27)</u></p> <p>Die Umsatzverlagerungen zwischen den verschiedenen Standorten der Lebensmittelkonzerne beschreibt BBE im Fazit als nicht gravierend für die Versorgungssicherheit des untersuchten Raumes. Ob aber alle Standorte im Einzelnen gesichert bleiben oder was die Umsatzreduktion bewirken könnte, beschreibt das Gutachten nicht. Schon die Frage der Marktabdeckung der Marken wäre interessant: Fast alle in Abb. 2 beschriebenen „beliebtesten“ Märkte sind in Jülich schon vertreten. Insofern ist die Frage, welcher dies mit einem zusätzlichen Standort sein möchte und was das für die weiteren bedeuten könnte. Dazu müsste jemand aus der Branche entsprechend Stellung beziehen.</p> <p>Es werden aber auch innerörtliche Umsatzverlagerungen bzw. Umsätze der Nebenflächen des Marktes im Gutachten angegeben. „Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.“ (S. 26)</p> <p>Die Innenstadtwirkung könnte durch folgende Effekte eintreten, die im BBE- Gutachten beschrieben, aber als unbedeutend abgehandelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,6 Mio. € könnte der Markt innerörtlich an Lebensmittelumsatz abziehen (S.29) - 1,4 Mio. € Non-Food-Sortimente im Markt (Abb. 12, S. 26) - 1 bis 3 Mio. € Umsatz werden von den zusätzlichen Shops auf 500 qm erwartet. (S.27/28) 	<p>verbessertes Angebot in Jülich "zurückgeholt" werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu bewerten. Der Einzelhandelserlass NRW 2021 gibt vor, dass die Auswirkungen aus Sicht eines realistischen, ungünstigen Falls („Worst-Case-Betrachtung“) zu prognostizieren sind. Die Umnutzung von Flächen des Lebensmittelmarktes ist nicht Bestandteil der Auswirkungsanalyse, da der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen vorsehen wird, die insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließen.</p> <p>Die Markenabdeckung ist keine baurechtliche Frage und damit nicht Gegenstand der Auswirkungsanalyse.</p> <p>s.o.</p> <p>Die lebensmittelmarkttypischen Nonfood-Sortimente (u.a. Zeitschriften, Grundbedarf bei Schreib- und Haushaltswaren) sind in der Prognose der Umverteilungseffekte im Rahmen der Auswirkungsanalyse bereits berücksichtigt. Die Fläche für Shops wird im Bebauungsplan reduziert, sodass tatsächlich geringere Umsätze zu erwarten sind. In der Auswirkungsanalyse wird auf die Planungs- und Rechtsprechungspraxis hingewiesen, nach der bei zentren- und</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Damit könnten dem bisherigen innerörtlichen Handel 3 bis 5 Mio. € Umsatz verloren gehen, was natürlich die Branchen unterschiedlich treffen wird: Anbieter des täglichen Bedarfs werden die zusätzliche Konkurrenz eher verspüren als die Händler mit aperiodischen Produkten. Das könnte sich durch Sortimentsänderungen des Marktes als Reaktion auf ausbleibenden Lebensmittelumsatz noch verstärken. Insofern muss eine negative Auswirkung des Vorhabens auf einzelne Standorte in der Jülicher Innenstadt befürchtet werden und müsste gesondert untersucht werden, wie die BBE selber anführt: Wie in der Fußnote 18 auf S. 32 des BBE-Gutachtens erläutert wird, könnten Umsatzverlagerungen durch neue Standorte bereits ab 20 % ein separates Gutachten notwendig machen; bei Städten mit großem Leerstand bzw. dem Verlust großer Frequenzbringer bereits ab 10 %. Dies sehe ich für Jülich als gegeben an. „Um die durch das Planvorhaben ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen ableiten zu können, müssen die im Realisierungsfall gegenüber den bereits bestehenden Betrieben induzierten Umverteilungseffekte ermittelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung des Vorhabens nicht zu mehr Kaufkraft führt, sondern die Verbraucher lediglich ihr räumliches Einkaufsverhalten ändern und die künftig auf das Planvorhaben entfallenden Ausgabebeträge somit zwangsläufig anderen Angebotsstandorten verloren gehen.“ (S.27) Die in der dazu angeführten Fußnote 16 dann zu treffenden „Worst-Case-Annahmen“ werden im BBE-Gutachten aber nicht weiterverfolgt.</p> <p>Was könnten solche Folgen sein?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einzelhandelsfläche in der Jülicher Innenstadt schrumpft seit Jahren. Viele Flächen werden inzwischen von anderen Branchen gemietet. Die eigentlich notwendige Konzentration auf eine entsprechend kleinere Fläche wäre sinnvoll. Stattdessen wird die Gesamtfläche durch die beiden Vorhaben Schwanenteich und Walramplatz insgesamt enorm vergrößert und an den Enden der bisherigen Versorgungsfläche gedehnt. - Einzelne Straßen, die schon bisher nicht in der stark frequentierten Achse Markt-Kölnstraße lagen, werden weiter Frequenz verlieren. Ladenlokale dort werden unattraktiver. - Einzelne Standorte von bestehenden Betrieben könnten gefährdet werden. Dabei könnten auch bisherige Frequenzbringer ihren Standort infrage stellen. Ein Down-Trading der Bereiche 	<p>nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von mehr als 10 %, bei anderen (nicht-zentrenrelevanten) Sortimenten von mehr als 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Bei einer Vorschädigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ist dies zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Schwanen-Quartier dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist und damit einer Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches dient.</p> <p>Dies ist eine Wertung des Einwenders, die keiner Abwägung bedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>könnte dadurch weiter beschleunigt werden.</p> <p><u>Fazit der Analyse zur Auswirkungsprognose:</u></p> <p>Die BBE kommt zum Ergebnis, dass „keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung“ (S. 38) zu erwarten sind.</p> <p>Auch die Entwicklungsfähigkeit würde durch den neuen zusätzlichen Standort nicht gefährdet. Das war aber gar nicht in Zweifel zu ziehen: Die Zukunft des innerörtlichen Handels ist auch jetzt schon bedroht! Die am Schwanenteich geplante Fläche könnte bei Erfolg besonders der Non-Food-Sortimente durchaus eine Sogwirkung für weitere Betriebe entfalten. Das wiederum wird im BBE-Gutachten nicht erörtert. Entsprechende notwendige Untersuchungen werden zwar erwähnt, aber nicht gutachterlich gefordert. Dabei wäre dadurch doch ein Nachfolgegutachten durchaus denkbar. Ob die BBE dessen Konsequenz seinem jetzigen Auftraggeber nicht zumuten möchte?</p> <p>Die Auswirkungen auf den bestehenden innerörtlichen Handel können im Einzelfall durchaus erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen.</p> <p><u>Ergebnis der Analyse des BBE-Gutachtens:</u></p> <p>Das uneingeschränkte Testat für die Unbedenklichkeit des Vorhabens, einen neuen Supermarkt mit Shops am Schwanenteich zu errichten, steht auf nur positiven Annahmen, die in der Realität keineswegs eintreffen müssen. Die Gefahr eines Leerstandes und die dafür aber in Kauf genommene schlechte Architekturlösung an dieser städtebaulich hervorgehobenen Stelle sind zu groß, als dass man die Errichtung eines Supermarkts hier gestatten sollte. Die avisierten Vorteile für die Versorgung der Kernstadt durch den neuen Markt zusätzlich zu dem bereits geplanten am Walramplatz konnten nicht genügend dargelegt werden. Die Beteuerung im Gutachten, der neue Markt würde das Vorhaben am Walramplatz nicht behindern (S. 34), kann nicht im Umkehrschluss benutzt werden. Die durchaus denkbaren und in Teilen wahrscheinlichen Gefahren für und durch das Vorhaben am Schwanenteich werden überhaupt nicht genügend abgewogen.</p> <p>Der Bebauungsplan für das Grundstück sollte also die Errichtung eines Supermarktes nicht zulassen.</p>	<p>Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt am Walramplatz lassen sich keine städtebaulichen Gründe aus der Verschärfung der (gegenseitigen) Wettbewerbssituation ableiten. Die Auswirkungsanalyse führt dazu aus, dass beide Planungen dem zentralen Versorgungsbereich der Jülicher Innenstadt zugeordnet sind, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fungiert. Angesichts der geringen Versorgungsausstattung mit Lebensmittelmärkten in der Jülicher Innenstadt sind keine Anhaltspunkte für eine gegenseitige Gefährdung ableitbar.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

Bürger 101 mit Schreiben vom 19.05.2023

Als unmittelbar betroffene AnwohnerInnen der geplanten Bebauung am Schwanenteich und als Klimaforschende legen wir gegen den Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ Einwendungen aus mehreren Gründen ein. Unsere Einwendungen gliedern sich in folgende Punkte:

1. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklung in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels
2. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes am Schwanenteich und insbesondere des Erhalts sowie der Weiterentwicklung eines lebenswerten Mikroklimas in der Innenstadt Jülichs, einschließlich der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastung während und nach Abschluss des Bauvorhabens.
3. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer zukunftsorientierten Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich, hier insbesondere mit einem barrierefreien sowie fußgänger- und fahrradfreundlichen und damit klimaverträglichen Zugang zur Jülicher Innenstadt.
4. Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer historisch verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Stadtbildes.

Zu Punkt 1: Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklung in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels

Die Stadt Jülich befindet sich durch ihre Lage am Rand des Kölner Beckens in einer der wärmsten Regionen Deutschlands. Die mittlere Jahrestemperatur der Luft für den Zeitraum 1991 - 2020 liegt gemäß Klimaatlas NRW bei 10,7°C. Aus den öffentlich zugänglichen Daten der Klimastation am 1 D Quelle: Klimaatlas NRW zitiert aus Bebauungsplan Nr. A 49, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Forschungszentrum Jülich.

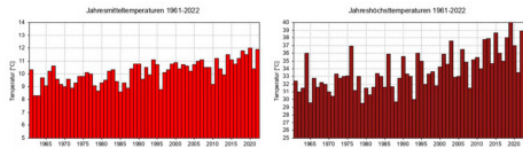


Abbildung 1: Jahresmittel- und Jahreshöchsttemperaturen an der Klimastation des Forschungszentrums Jülich. Fehler! Textmarke nicht definiert.

Um die Temperaturentwicklung in Jülich in den Jahren seit Beginn der Messungen am Forschungszentrum Jülich zu beurteilen, wurden die Jahresmittelwerte und -höchstwerte jeweils zu den langjährigen Mittelwerten der Referenzperiode 1961 - 1990 in Beziehung gesetzt. Abbildung 2 zeigt die Abweichungen der Jahresmittel- und höchstwerte der Lufttemperatur an der Messstelle des Forschungszentrums Jülich. Der kontinuierliche Temperaturanstieg im Vergleich zur Referenzperiode ist klar zu erkennen. Seit 2011 wurde die im Pariser Klimaabkommen vereinbarte maximale Temperaturerhöhung von 1,5 °C bereits in fünf Jahren (2014, 2018, 2019, 2020, 2022) deutlich überschritten, mit zunehmender Tendenz. Zum Vergleich dazu lag der Jahresmittelwert für das europäische Rekordhitzejahr 2003 in Jülich lediglich um 1 °C über dem langjährigen Mittel für die Periode 1961 - 1990.

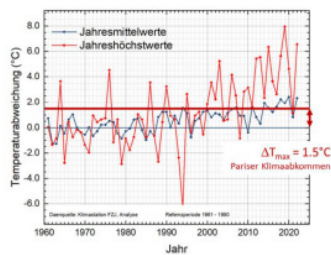


Abbildung 2: Abweichungen der Jahresmittel- und Jahreshöchsttemperaturen in Jülich vom Mittelwert 1961 - 1990. Fehler! Textmarke nicht definiert.

Der Klimaatlas NRW sagt für die kommenden Jahre, je nach Intensität der ergriffenen Klimaschutzmaßnahmen eine weitere Erhöhung der Jahresmitteltemperatur voraus. Die entsprechenden Entwicklungen sind in Abbildung 3 gezeigt.

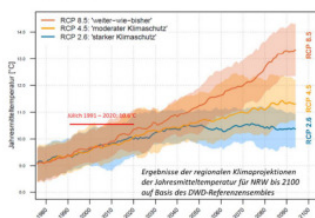


Abbildung 3: Ergebnisse der regionalen Klimaprojektionen der Jahresmitteltemperatur für NRW bis 2100 auf Basis des DWD-Referenzjahres 1991. Fehler! Textmarke nicht definiert.

Für die Stadt Jülich sind daher für die kommenden Jahre häufiger Jahreshöchsttemperaturen um 40 °C zu erwarten.

Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>Angesichts dieser vorhersehbaren klimatischen Entwicklung ist die geplante Abholzung der Bäume im Bereich Schwanenquartier sowie im Bereich Walramplatz und die anschließende Komplettbebauung nach Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ den Erfordernissen einer klimaresilienten Stadtentwicklung diametral entgegengesetzt.</p> <p>Die Stadt Jülich engagiert sich im Bereich Klimaschutz mit einem bereits 2012 entwickelten Klimaschutzkonzept. In diesem Klimaschutzkonzept wird die Verankerung des Klimaschutzes in der Bauplanung explizit genannt. Die im Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“ vorgesehene Bebauung widerspricht dem Klimaschutzkonzept in voller Gänze.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. A64 sowie in der zugehörigen artenschutzrechtlichen Prüfung, beide Dokumente vom März 2023, findet sich kein einziger Satz zur Fragestellung der Auswirkung des Bauvorhabens auf das Stadtklima von Jülich, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage Jülichs in der Jülicher Börde mit den bereits gegenüber dem Landesmittelwert deutlich erhöhten Jahresmitteltemperaturen. Im Abschnitt 2.1 Naturräumliche Beschreibung des Untersuchungsgebietes der artenschutzrechtlichen Prüfung wird mit keinem Wort darauf eingegangen, wie sich die zu erwartenden Veränderungen des lokalen Klimas auf die ansässige Tier- und Pflanzenwelt auswirkt, von Auswirkungen auf die dort lebenden Menschen ganz zu schweigen.</p> <p>Aus den hier angeführten Gründen der Unverträglichkeit der Bauvorhaben mit einer klimaresilienten Stadtentwicklung Jülichs erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“.</p> <p><u>Zu Punkt 2:</u> Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes am Schwanenteich und insbesondere des Erhalts sowie der Weiterentwicklung eines lebenswerten Mikroklimas in der Innenstadt Jülichs, einschließlich der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastung während und nach Abschluss des Bauvorhabens.</p>	<p>Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Jülich aus dem Jahr 2012 diente nicht dem Ziel des Baumschutzes, sondern insb. der Entwicklung von konkreten Maßnahmen zur Minderung des CO₂- Ausstoßes über die Sanierung und Neubau von technischen Systemen. Die Planung fühlt sich dem Konzept insoweit verpflichtet, dass das Gebäude im DGNB- Platin- Standard zertifiziert wird. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	--	---

Die im Bebauungsplan Nr. A64 vorgesehene Baumaßnahme wird massive Auswirkungen im gesamten Wohnumfeld des Schwanenteichs nach sich ziehen. Dies wird insbesondere das Mikroklima in diesem Wohnquartier sowie die Verkehrsbelastung und die Lärmentwicklung betreffen. Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Mikroklima wurden in keiner der vorliegenden Gutachten untersucht, was eine massive Unterlassung darstellt, und das Verkehrsgutachten basiert auf fragwürdigen Zahlen (siehe dazu Punkt 3). Aus diesen Gründen legen wir Einwendungen gegen dieses Bauvorhaben ein. Unsere Einwendungen begründen wir folgendermaßen:

Durch die Fällung der Bäume und die massive Bebauung der Fläche wird der bereits heute bekannte Wärmeinseleffekt in der Jülicher Innenstadt weiter verstärkt, was letztlich zu noch höheren Temperaturen in der Innenstadt führen wird. Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes (DWD) treten bedingt durch den bekannten Effekt innerstädtischer Wärmeinseln um bis zu 5°C höhere Temperaturen in den Innenstädten auf, verglichen mit dem Umland. Weitere Erläuterungen zu diesem Phänomen sind auf der Informationsseite des DWD zu diesem Thema zu finden. Abbildung 4 illustriert diesen Effekt.

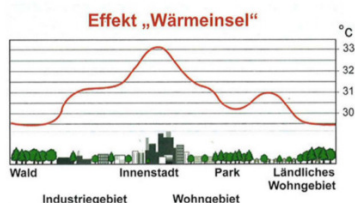


Abbildung 4: Der Effekt der städtischen Wärmeinseln [Fehler! Textmarke nicht definiert].

Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Klimamessstelle des Forschungszentrums Jülich der Lage im Wald bzw. im ländlichen Wohngebiet entspricht. Genaue Zahlen zum Wärmeinseleffekt für Jülich liegen jedoch wegen nicht vorhandener innerstädtischer Messstellen für Jülich nicht vor.

Im klaren Gegensatz zu den in Jülich vorangetriebenen Bauvorhaben wird in internationalen Studien zu diesem Thema die positive Wirkung von Stadtbäumen mit folgenden Effekten beschrieben:

- Reduktion des Wärmeinsel-Effekts - Abkühlung durch Verschattung und Verdunstung
- Bindung und Sauerstoff-Freisetzung

Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht. Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität
- Erhöhte Wasseraufnahme des Bodens, Reduktion des Oberflächenabflusses, wichtig bei Starkregen-Ereignissen
- Verbesserung der mentalen Gesundheit (Stressreduktion, Wohlbefinden)

Als Konsequenz daraus wird ein Ziel von 30% Baumbedeckung auch für Innenstädte empfohlen. Die am Schwanenteich vorgesehen Baumaßnahmen befinden sich in eklatanten Widerspruch zu diesen Empfehlungen.

Zur positiven Auswirkung von Stadtbäumen auf das lokale Klima liegt eine umfassende Studie der TU München für die Stadt Würzburg vor. Die Studienplanung sowie die daraus resultierenden Ergebnisse sind online unter dem Titel „Klimaerlebnis Würzburg“ frei zugänglich. Ein zentrales Ergebnis ist in Abbildung 5 gezeigt. Die Grafik zeigt die Temperaturunterschiede zwischen der innenstädtischen Messstelle Marktplatz und der Messstelle Gerbrunn in einem Grünbereich als gemittelten Tagesgang (rote Linie), Die höchsten Temperaturunterschiede treten in den Abendstunden auf, in denen sich die Grünflächen bereits wieder abkühlen, während die Innenstadt aufgeheizt bleibt,



Abbildung 5: Der städtischen Wärmeisoleffekt am Beispiel Würzburg (Fehler! Textmarke nicht definiert.).

Für die Innenstadt Jülich ist mit ähnlichen Bedingungen zu rechnen. Aktuell kann der Baumbestand am Schwanenteich seine kühlende Wirkung noch entfalten. Nach der Komplettbebauung ist hier jedoch mit einer weiteren Wärmeinsel zurechnen. Die vorgesehene Dachbegrünung wird hier voraussichtlich nur marginal etwas ändern. Eingehende Studien zu diesen Auswirkungen sind unbedingt erforderlich, bevor eine so weitreichende Bebauung umgesetzt wird.

Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf

Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.

<p>Zu Punkt 3: Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer zukunftsorientierten Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich, hier insbesondere mit einem barrierefreien sowie Fußgänger- und Fahrradfreundlichen und damit klimaverträglichen Zugang zur Jülicher Innenstadt.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. A64 wird im Hinblick auf die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens lediglich das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen betrachtet, das jedoch auf einer fragwürdigen Verkehrserhebung vom Donnerstag, den 2. Februar 2023 (Sperrung der Rurbrücke mit einhergehenden massiven Reduktionen des innerstädtischen Durchgangsverkehrs, Fettdonnerstag) beruht. In dem Gutachten wird mit einer Zählung im Jahr 2020 unter Pandemiebedingungen verglichen und die Zahlen werden entsprechend mit einem Faktor 1,35 korrigiert. Jedoch gestehen selbst die Autorinnen der Studie ein, dass die Verkehrserhebungen durch ein späteres Monitoring verifiziert werden müssen. Die Belastbarkeit der Verkehrsuntersuchung erscheint damit als fragwürdig.</p> <p>Was in dem Verkehrsgutachten jedoch völlig fehlt, ist die Auswirkung des Bauvorhabens auf eine zukunftsgerechte Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich mit einer Stärkung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Bereits jetzt bildet die Bahnhofstraße ein gefährliches Nadelöhr für den Fahrradverkehr aus der Stadt zum Forschungszentrum sowie zum Bahnhof, da lediglich hinter dem Bahnübergang ein Fahrradweg ausgewiesen wurde. Bis dahin müssen sich die Fahrradfahrenden entweder verkehrswidrig auf dem Gehweg fortbewegen, oder sich die Straße mit dem starken Autoverkehr inklusive dem Schwerlastverkehr teilen. Durch die geplante Bebauung wird die Verkehrsbelastung weiter steigen, ohne dass Fahrradwege vorgesehen werden. Auch der geplante Kreisverkehr an</p>	<p>allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt. Ein Klimagutachten wird für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p> <p>Es ist von sicheren Verhältnissen für Kinder auszugehen. Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in den Einmündungsbereichen Zebrastreifen angeordnet.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>der Einmündung der Dr.-Weyer-Straße in die Bahnhofstraße (Variante 3, Abbildung 18 der Verkehrsuntersuchung) sieht keine Fahrradwege vor. Bereits in der jetzigen Planung ist der Kreisverkehr ohne die Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken nicht umzusetzen und das gilt umso mehr, wenn durch die Hinzunahme von Fahrradwegen der Kreisverkehr noch weiter vergrößert werden müsste. Bezeichnenderweise taucht das Wort „Fahrrad“ in der Verkehrsuntersuchung kein einziges Mal auf. Auch auf die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler, die täglich vom Bahnhof in Richtung der Jülicher Schulen gehen, wird nicht eingegangen.</p> <p>Falls der Bebauungsplan so umgesetzt wird, wie vorgesehen, wird eine zukunftsgerichtete Verkehrsentwicklung der Stadt Jülich in dieser wichtigen Ausfallrichtung unmöglich gemacht. Aus diesem Grund erheben wir zum Themenkomplex einer zukunftsorientierten Verkehrsplanung in Jülich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. A64 „Am Schwanenteich“,</p> <p><u>Zu Punkt 4:</u> Unverträglichkeit der geplanten Bebauung mit einer historisch verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Stadtbildes.</p> <p>Zu diesem Punkt ist der Stellungnahme des Fördervereins Zitadelle vom 5. Februar 2023 (https://www.festungsstadt-juelich.de/) nichts hinzuzufügen. Wir schließen uns der hier vorgebrachten Begründung für eine Ablehnung des vorgelegten Bebauungsplans „Dieser Vorentwurf, der die Basis für den Bebauungsplan liefern soll, ist aus Raum und Zeit gefallen“ in vollem Umfang an.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5-geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3-geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“. Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 95 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>- formaler Fehler unter Missachtung der Landesbauordnung NRW,</p>	<p>Die Anregung ist zu unbestimmt, um darauf eingehen zu können.</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<ul style="list-style-type: none"> - der Stellplatzverordnung, - der mangelnden Stadtbildanpassung, 	<p>Der Stellplatznachweis wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens geführt.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5- geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3- geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen". Die Grenze des Denkmalbereiches liegt zwischen dem Schwanenteich und dem Neuen Rathaus und verlängert sich dann durch den Baublock zwischen der Großen Rurstraße und der Kölnstraße nach Nordwesten.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Da den Stadtplanern in der Verwaltung und im Stadtrat die Sensibilität für Proportionen zu fehlen scheint, kann man nur dringend empfehlen, das Planverfahren aufzuheben, um durch einen Architektenwettbewerb alternative Konzepte zu erhalten.</p>	<p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Das Schwanenteich-Café, die Garage in der Heinsberger Straße und die Muschel im Brückenkopfpark, mit dem ein bedeutendes, einzigartiges Denkmal in NRW zerstört wurde, sind negative Beispiele genug mit denen das Stadtbild zerstört wird.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Die Parkplatzsituation in Jülich als Einkaufsstadt ist schon sehr kritisch. Man kann nicht durch Neubauten die bestehenden Stellplätze streichen und die Stellplatzberechnung für die neuen Nutzflächen unzureichend darlegen. (siehe Stellplatz VO NRW).</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Um die persönliche Verantwortung für derartige Bauvorhaben erkennbar zu machen,</p>	<p>Über die Abhaltung einer namentlichen Abstimmung entscheidet der Rat der Stadt</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

<p>kann man wohl erwarten, dass die Abstimmung im Stadtrat namentlich erfolgt!</p>	<p>Jülich. Dies kann nicht von der Öffentlichkeit vorgegeben werden.</p>	<p>zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 97 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Komplex ist für den Innenstadtbereich zu monumental, eine kleinere, leichtere und farblich freundlichere Bebauung wäre für das Stadtbild eines der zentralen Punkte in Jülich passender, Das neue Restaurant "Schwan" wirkt auch schon größer, als auf den Visualisierungen dargestellt. 2. Der neue "Schwan" ist auf den Konzeptionsplänen vom 9.1.2023 nicht berücksichtigt, im Gegenteil: da ist noch das alte "Büdchen" eingezeichnet. Auch auf den Visualisierungen des Schwanenquartiers fehlt der Schwan. 3. Ersatzloser Wegfall der ca. 50 öffentlichen Parkplätze. Die Tiefgarage des Neubaus wird mit Sicherheit nur den Hotelgästen, Verbrauchermarktbesuchern, Steuer- und Notarkanzleien, Sparkassenbesuchern und Seniorenresidenzbewohnern zur Verfügung stehen. 4. Fällung der vorhandenen Bäume. Diesen Komplex mit einer Vertikalbegrünung zu versehen (wie z.B. in Düsseldorf am Kö-Bogen 2) hätte nicht nur optische Reize, sondern würde auch das innerstädtische Klima, sowie das Klima der Gebäude optimieren. 	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet. Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt. Es wird angestrebt, eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 98 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Warum müssen wir unsere Stadt so zubauen?! Benötigen wir noch zwei weitere Supermärkte? Fußläufig drei Minuten von dem geplanten Supermarkt am Walramplatz gibt es doch schon einen. Auf mittlere Sicht bedeutet dies dass nur ein weiterer Leerstand.</p> <p>Zudem verdeckt dieser neue Supermarkt eines unserer Wahrzeichen. Der Hexenturm wird in der Versenkung verschwinden.</p>	<p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Ähnlich geht es unserem Schwanenteich, durch das neue, überdimensionierte Restaurant Schwan hat er schon jetzt viel von seiner alten Schönheit eingebüßt, wenn nun auch noch auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Bäume einem Supermarkt und einer weiteren Seniorenresidenz weichen müssen, ist dies meiner Meinung nach, ein weiteres städtebauliches Armutszeugnis.</p> <p>Von zu wenig Personal einmal abgesehen (wie in den anderen Seniorenheimen in Jülich zu sehen ist), welche (gut betuchten) Senioren wollen sich in einer so tristen Lage in eine solche "Residenz" einkaufen oder mieten?!?</p>	<p>Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt. Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Der Betreiber der Einrichtung steht derzeit noch nicht fest (momentan 3 Bewerber). Die Bewerber haben bei ihren Marktbeobachtungen einen Bedarf festgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 102 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung sehe ich beim vorliegenden Konzept für die Neugestaltung des Schwanenquartiers noch deutliche Verbesserungsmöglichkeiten. Hier wären z.B. der (teilweise) Erhalt des bestehenden Baumbestands, ein signifikant größerer Anteil an Grünflächen, helle Häuserfronten, wasserdurchlässige Wege- und Bodenbeläge, sowie auch die Berücksichtigung von möglichen Veränderungen von Luft-Schneisen zu benennen.</p>	<p>Das ca. 1 ha große Plangebiet ist laut der Vermessergrundlage bereits zu ca. 72,3 % versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Offene Grünflächen sind demnach nur noch in einer Größenordnung von ca. 27,7 % vorhanden. Im Bebauungsplan wird im Westen in einem Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der Planungssituation zeigt, dass es nur zu einer geringen Neuversiegelung des Plangebietes kommt. Dies wird durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf allen nicht begehbaren Flachdächern gemildert.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Außerdem bitte ich um Stellungnahme dazu, warum neben dem geplanten Vollsortimenter am Wallramplatz hier ein weiterer Vollsortimenter angesiedelt werden soll. Mir ist bei Leerständen von Verkaufsflächen in der Innenstadt auch unklar, warum weitere Verkaufsflächen generiert werden sollen.</p> <p>Insgesamt bitte ich Sie, im Planungsverfahren einen zukunftsgerichteten Blick zu wahren und Klima- und Umweltschutzbelange adäquat zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die BBE Handelsberatungs GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet, Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Bürger 103 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Obwohl mir bewusst ist, dass es in Jülich einen dringenden Bedarf an Hotelräumen gibt, scheint mir dieser Plan zu übertrieben. Ich schließe mich hierzu der Stellungnahme von vom Förderverein Festung Zitadelle (siehe https://www.festungsstadt-juelich.de) an.</p> <p>Außerdem ist es keine gute Idee, aus Sicht des Klimas, Bäume zu fällen. Zum einen die Aufnahme des CO2 aus der Luft, aber auch die Wirkung des Schattens auf das lokale Mikroklima sollte bedacht werden. Ich vermisse ein Konzept, wie sich unsere Stadt dem kommenden Klimawandel anpasse. Hier wäre mehr Grün angesagt und nicht unbedingt eine Bauverdichtung.</p> <p>Ich würde mir daher wünschen, dass das Projekt in der Größe nochmal überdacht wird.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Es wird angestrebt, eine Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes nach der Deutschen Gesellschaft für das nachhaltige Bauen (DGNB) im höchsten zu vergebenden Standard „Platin“ zu realisieren. Dabei müssen die vorgegebenen Qualitätsstandards ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität über eine Vielzahl an Kriterien abgebildet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 104 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Die aktuellen Planungen zum Schwanenteich machen meine Familie und mich als direkt betroffene Anwohner fassungslos bzgl. der investorengesteuerten Dominanz. Die Stadt verpasst hier ein eigenes und passendes Konzept für diese schöne Stelle in Jülich zu entwickeln.</p> <p>Das aktuelle Planverfahren ist hinsichtlich Lebensqualität und Lärmemissionen, aber auch aus Klimaschutzgründen abzulehnen</p> <p>Die Verkehrsbelastungen und damit auch Abgase und Lärm würden durch die Umsetzung des Projektes unerträglich ansteigen. Es ist ausreichend bekannt, dass diese Faktoren einen krankmachenden und lebensverkürzenden Effekt haben.</p>	<p>Der geplante Kreisverkehrsplatz ist gutachterlich als leistungsfähig beurteilt worden.</p> <p>Der Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurde im Lärmgutachten betrachtet. Der Gutachter stellt fest, dass durch den Umbau des Knotens sich die Lärmwerte in einem nicht hörbaren Bereich von 1 dB(A) an den relevanten Immissionsorten erhöhen. Dies ist laut der 16. BImSchV nicht relevant, da erst ab einer Lärmerhöhung >3 dB(A) oder einem bestehenden Lärmniveau von >70 dB(A) am Tag und >60 dB(A) in der Nacht, Anspruch auf Lärmschutz besteht.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Als Konsequenz der Umsetzung käme es zudem zu einem relevanten Wertverlust der Grundstücks-/Hauspreise.</p> <p>Somit appellieren wir an die Verantwortlichen, diesen schönen Teil von Jülich nicht mit dem geplanten Projekt weiter zu verschandeln.</p>	<p>Umweltzonen werden in Nordrhein-Westfalen und bundesweit zur Verbesserung der Luftqualität dort eingerichtet, wo der motorisierte Straßenverkehr die Hauptursache für hohe Luftschadstoffbelastungen ist. Stark belastete Gebiete werden damit vor Fahrzeugen mit besonders hohen Emissionen geschützt. In der Stadt Jülich besteht keine Umweltzone. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch den MIV übermäßig belastet ist und sich durch das Vorhaben an dieser Situation etwas ändert. . Weitere Untersuchungen dazu sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Abwägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 -9 N 17.2391-). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebiets führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 105 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Der vorliegende Entwurf ist viel zu massiv. Er passt ganz einfach nicht zu unserer Stadt. Die vorgesehene Geschoßhöhe ist unmöglich und ruiniert das Stadtbild. Das jetzige Ensemble Schwanenteich wird schon beeinträchtigt durch den Neubau des Restaurants.</p> <p>Daher habe ich erhebliche Bedenken gegen das vorgelegte Konzept.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als inhomogener Bereich am Rand der Jülicher Innenstadt dar, die durch die Große Rurstraße nach Osten begrenzt wird. Neben dem bis zu 5- geschossigen Gebäude der Düren besteht das 3- geschossige Gebäude des Kaiserhofes im Bestand. Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes zeigt einen teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzanlagen und Wiesenflächen. Dort befinden sich noch Baumbestand. Insgesamt kann jedoch von einem stadträumlichen Missstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

	<p>Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Der Schwanenteich liegt nicht innerhalb der o.g. Denkmalsbereichssatzung. Er ist auf der Südseite durch das neue Rathaus und auf der Westseite durch die bestehende Bebauung an der Großen Ruhrstraße stadträumlich gefasst. Auf der Nordseite soll das neue Wohn- und Geschäftshaus diese städtebauliche Wirkung mit einer Hervorhebung des urbanen Charakters entfalten. Der Schwanenteich wird durch die Planung weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen. Eine Veränderung dieses Gebäudes ist jedoch nicht mehr möglich. Auch die übrigen Belange (Stellplatznachweis, Anlieferung etc.) sind mit der vorliegenden Baugenehmigung abschließend geklärt.</p> <p>Eine bauliche Verbindung des Gebäudes Restaurant „Schwan“ und die Planung auf der gegenüberliegenden Seite ist nicht vorgesehen.</p>	
<p>Bürger 107 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Abgelegt, hier müssen alte Bäume in einer Vielzahl abgeholzt werden, welche das Jülicher Bild prägen. Die Innenstadt in diesem Bereich wird sich unerträglich erhitzen. Wir benötigen mehr Bäume in der Stadt und nicht weniger.</p>	<p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 108 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Vorab möchte ich mich beschweren, wie schwer es einer älteren (87 Jahre alt), nicht mehr sehr mobilen Mitbürgerin gemacht wird, Einspruch gegen die geplanten Baumaßnahmen zu erheben. Da ich nicht ins Rathaus zur Einsichtnahme der Pläne kommen kann, habe ich erst nach langem Suchen und nur mit Unterstützung meiner Tochter die Pläne online gefunden. Das ist keine Bürgernähe, oder möchte man etwa nicht, daß Einspruch erhoben wird?</p> <p>Ich bin gegen diesen monströsen Bau des Schwanenquartiers am Schwanenteich. Zum einen werden hier wieder viele Bäume geopfert, zum anderen fallen wieder viele innenstadtnahe Parkplätze weg, die sich dann irgendwo anders verteilen müssen. In der Tiefgarage dürfen sicher nur Hotelgäste und Mitarbeiter und Kunden der angesiedelten Firmen parken und die Besucher des Vollsorienters (wieso das? Bisher habe ich</p>	<p>Die Art der Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Baugesetzbuch, der Gemeindeordnung NRW und in der Hauptsatzung der Stadt Jülich festgelegt. Diese Regularien wurden eingehalten.</p> <p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>nicht den Eindruck einer Unterversorgung in Jülich, oder gibt ein anderer auf?)</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten der Stadt Jülich. Die Mehrzahl der Stellplätze sind den bestehenden Nutzungen zugeordnet. Dabei wird insb. von der Düren die Nutzung ihrer privaten Stellplätze geduldet.</p> <p>Für die Neuplanung wird im Rahmen des Bauantrages ein Stellplatznachweis vorgelegt, der die neu zu erstellenden Stellplätze insb. in der Tiefgarage vorsieht.</p> <p>Die BBE Handelsberatung GmbH hat in ihrer Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel (Vollversorger und weitere Shops) im Plangebiet dargelegt, dass sich die Planung im zentralen Versorgungsbereich, der im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich aus dem Jahre 2014 definiert ist, befindet. Dieser Bereich wird dort als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen bestimmt. Die Planung schließt die Versorgungslücke mit Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes wird gutachterlich angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden Mantelbevölkerung als versorgungsstrukturell angemessen bewertet. 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 die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung laut dem Gutachten der BBE nicht beeinträchtigt. Die Planung am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Wallramplatz geplanten Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Marktpotenzialbetrachtung der BBE zeigt auf, dass -angesichts der derzeit geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich- beide Planungen gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.</p>	
<p>Und wenn ein Neubau schon sein muss, dann etwas kleiner und freundlicher und mit mehr Grün.</p>	<p>s.o.</p> <p>Alle Flachdächer, die nicht begehbar sind, werden extensiv begrünt. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudeteils, das heute die Sparkasse aufnimmt, wird die Fassade begrünt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Das Restaurant Schwan sieht in Wirklichkeit auch größer aus, als auf den Plänen.</p>	<p>Das Gebäude des Restaurants „Schwan“ wird in der genehmigten Form in die Bestandspläne übernommen.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>Bürger 110 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Der geplante Gebäudekomplex ist aus meiner Sicht architektonisch wie auch rein aus seiner Dimensionierung heraus nicht für diesen Standpunkt geeignet. Ich selbst als Architekt würde mir wünschen dass dieser Bereich nicht direkt an den nächst besten Investor vergeben wird. Ein freier Wettbewerb bei dem renommierte Büros einen passenden Entwurf ausarbeiten können, der mit den örtlichen Gegebenheiten wie dem Baumbestand umgeht, ist aus meiner Sicht Pflicht, da es sich hier um eine der letzten größeren Freiflächen Jülichs handelt. Der B- Plan sollte darauf hin angepasst werden.</p> <p>Zudem möchte ich anmerken, dass aktuelle Ideen zur Verwirklichung des Baus für die Anwohner einen Verlust von Wohnqualität darstellt. Das der Planer bis hin zu Enteignung von Grundstücken plant und die Stadt dies erstmal hinnimmt zeugt davon, dass weder Interesse an dem einzelnen Bewohner liegt noch davon, dass sich hier ansatzweise Mühe gemacht wurde einen qualitativen Entwurf aufs Papier zu bringen.</p>	<p>Die einzelnen Gebäudeteile wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im überarbeiteten Entwurf stärker von der Höhe und der Materialität differenziert. Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung hat die größte Veränderung erfahren. Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt.</p> <p>Aufgrund der spezifischen Ansprüche an die einzelnen Nutzungen wird kein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt.</p> <p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Abwägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 -9 N 17.2391-). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebiets führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Bürger 112 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Der vorliegende Plan bedeutet für die direkten Anwohner einen hohen Verlust an Wohnqualität. Es soll etwas geplant werden, mit dem alten Beteiligten leben können und nicht etwas, was nur durch Enteignung zustande kommen kann. Ein neuer Plan, der Kompromissen Freiraum lässt, sollte in einer vernünftigen Gesellschaft kein Problem sein.</p> <p>Der alte Baumbestand soll in einem neuen Plan ebenfalls berücksichtigt werden.</p>	<p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen. Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Abwägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 -9 N 17.2391-). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebiets führen wird. Die Planung zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus. Die Verringerung der Freiflächen bezieht sich alleine auf das Grundstück im Plangebiet und lässt die Freiflächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft unberührt. Es bestehen weiterhin ausreichende Abstände zwischen dem geplanten Gebäude und der bestehenden Nachbarbebauung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 113 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Ich spreche mich entschieden gegen das durch A 64/“ Am Schwanenteich/“ beschriebene Bauvorhaben aus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bürger 115 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Ich bin als Anwohnerin der Bahnhofstr. und auch als Vermieterin einer Immobilie in der Dr. Weyer-Str. durch Ihre Planungen "Am Schwanenteich" direkt und mehrfach betroffen. Ich befürchte nicht nur einen Verlust</p>	<p>Innerstädtische Siedlungsbereiche unterliegen einem steten baustrukturellen Wandel. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Abriss und Neubau oder andere Maßnahmen der</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>

<p>an Wohnqualität in der näheren, aber auch mittelbaren Umgebung. Aus Sicht der Stadtentwicklung halte ich es für zu kurz gedacht, diese schöne und grüne Ecke in Jülich kurzfristigen Investoreninteressen zu opfern.</p> <p>Die weiteren Probleme wie Klimaschutz, Erwärmung der Innenstädte, ausufernde Verkehrsbelastungen, Lärmemissionen und weitere krankmachende Einflussfaktoren sind Ihnen sicherlich hinreichend bekannt und sollten bei weiteren Entscheidungen angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>In der jetzigen Form ist das Projekt nicht sinnvoll umsetzbar!</p>	<p>Innenentwicklung verändert sich das Stadtbild fortwährend. Damit verbunden ist die Veränderung der städtebaulichen Strukturen, die innerhalb verdichteter Siedlungsgebiete auch eine heranrückende Bebauung nach sich ziehen kann. Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO gewahrt und die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden, ist dies von den Betroffenen grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soweit überarbeitet, dass mehr Bäume erhalten werden können. Dies wurde durch die teilweise Rücknahme der Bebauung für der Pflegeeinrichtung bewerkstelligt. Des Weiteren werden die klimatischen Effekte der Bebauung durch die Neupflanzung von Bäumen weiter begrenzt.</p> <p>Aufgrund der Sperrung der Rurbrücke während der Verkehrserhebung im Februar 2023 wurde eine Anpassung der Verkehrsströme in der Analyse vorgenommen. In einem Vergleich mit einer älteren Zählung von 2020 zeigte sich, dass die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke 2023 um ca. 35% geringer als in der Vergleichszählung von 2020 lagen. Beim Vergleich mit der neuen Zählung wurde auch ein pandemiebedingter Aufschlag für die Zählung von 2020 von 10 % berücksichtigt. Die Anpassung mit dem Faktor 1,35 auf die Verkehrsströme von und zur Rurbrücke wurde mit der Stadt Jülich abgestimmt. Dabei wurden die durchgehenden Verkehrsströme auf der Großen Rurstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls mit angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme zur Abwägung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 117 mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir, die Werbegemeinschaft Jülich e.V. die Weiterentwicklung und Modernisierung Jülichs mit dem Ziel eine lebendige, lebenswerte und attraktive Innenstadt zu erhalten.</p> <p>Allerdings fallen durch die geplanten Baumaßnahmen am Walramplatz, sowie Schwanenquartier mindestens 150 weitere Parkplätze für Besucher und Anwohner der Innenstadt weg, die nicht ersetzt werden. Die neu geschaffenen Parkplätze werden nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.</p> <p>„Stirbt der Handel, stirbt die Stadt – Einkaufsstraßen in der Krise“ warnt der Handelsverband Deutschland (Jülicher Zeitung vom 25.4.2023). Die Kunden und Besucher unserer Stadt kommen aufgrund des derzeit attraktiven Mixes vieler</p>	<p>EINE STELLUNGNAHME ZUR ABWÄGUNG WURDE NICHT FORMULIERT.</p>	

inhabergeführter Betriebe im Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereiches. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil (ca. 70%) um Menschen aus dem näheren und weiteren Umkreis (bis zu 50 km und mehr), also NICHT aus der fußläufig erreichbaren Kernstadt. Diese Besucher und Kunden sind allerdings bisher auf das Auto angewiesen durch nicht ausreichenden, bzw. gänzlich fehlenden ÖPNV. Der HDE-Innenstadtmonitor von 2022 belegt, daß mehr als 60% der Innenstadtbesucher das Auto als regelmäßiges Verkehrsmittel für den Weg in die Stadt nutzen, nutzen MÜSSEN. Zusätzlich haben z.B. junge Mütter mit Kindern, berufstätige Menschen, oder Personen mit zu pflegenden Angehörigen nur ein begrenztes Zeitfenster um Erledigungen und Besorgungen in der Stadt zu machen und sind auf gut erreichbare Parkplätze mit kurzen Wegen angewiesen.

Hier fordern wir zuerst die Rahmenbedingungen, also ÖPNV und Erreichbarkeit der Innenstadt zu verbessern und gewährleisten, bevor man daran geht weitere Parkplätze zu vernichten, was eine verminderte Frequenz der Innenstadt zur Folge haben wird.

Dem mittelständischen Einzelhandel wurde angesichts der Konkurrenz durch den Internethandel oft das baldige Aussterben vorhergesagt, spätestens die Auswirkungen der Coronamaßnahmen würden dies besiegeln. Nach Ende der Maßnahmen konnten auch wieder Marktanteile in erheblichen Maße vom Onlinehandel zurückgewonnen werden. Entgegen der Prognosen ist der stationäre Handel also mitnichten ein Auslaufmodell, sondern vielmehr der von den meisten Menschen aller Altersgruppen bevorzugte Ort einzukaufen. Es hat sich gezeigt, daß zuletzt vor allem Händler profitieren konnten, bei denen die Erreichbarkeit auch mit dem PKW überdurchschnittlich gut war. Hingegen haben Verkehrsberuhigungen und Abbau von Parkmöglichkeiten meist zu äußerst negativen Entwicklungen geführt, wie z.B. in Aachen. Diese beschränken sich mitnichten nur auf den Einzelhandel, sondern betreffen ebenfalls unter anderem die Gastronomie, sei es auf direktem Wege oder über die Schwächung von Synergien, die sich über Jahrzehnte gebildet haben. Diese Synergien ergeben in Summe ein Ökosystem, von dem Besucher aber natürlich auch die Bewohner einer Stadt profitieren. Jülich ist derzeit noch in der Lage, bestehende Sortimentslücken zu kompensieren. Sollten jedoch weitere Branchen verloren gehen, so wird dies zu einem irreversiblen Domino-Effekt führen. Die auswärtigen Kunden würden sich dann

<p>anderweitig orientieren und die Jülicher Einwohner müssten ebenfalls mehr mit dem PKW fahren als bisher, um ihre Einkäufe zu erledigen. Damit wäre dem Umwelt- und Klimaschutz ebenfalls ein schlechter Dienst erwiesen.</p> <p>Aus diesem Grund möchten und müssen wir, die Einzelhändler und Gewerbetreibende Jülichs zumindest auf den Erhalt der bestehenden Parkplätze drängen, sowie auf den Erhalt der Struktur aus Kurzzeitparkplätzen in unmittelbarer Nähe und Langzeitparkplätzen im zentralen Parkhaus.</p> <p>Weitere Einwendungen behalten wir uns vor.</p>		
--	--	--