

## Bekanntmachung

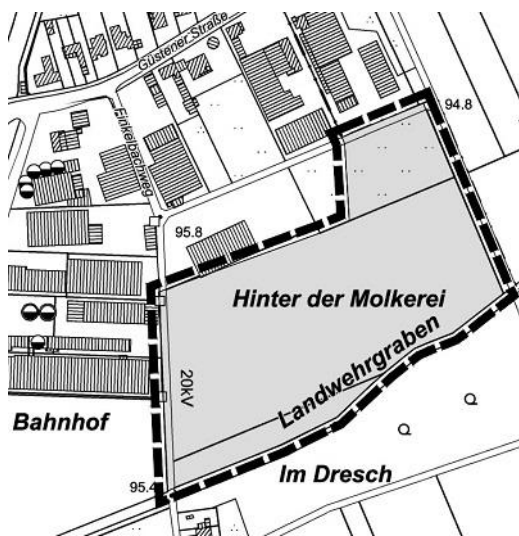
der Stadt Jülich

Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“

Beschluss über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 unter anderem die Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich ist aus folgender Skizze ersichtlich:



### Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Die Firma Pahl GmbH beabsichtigt, den bestehenden Firmensitz zu erweitern und zu entwickeln. Die beabsichtigte Erweiterung umfasst das Flurstück 64 sowie Teile der Flurstücke 5, 59 und 63 alle Flur 15, Gemarkung Welldorf.

Um das Vorhaben zu realisieren, muss neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan lautet „Flächen für die Landwirtschaft“. Vorgesehen ist, die Darstellung in „gewerbliche Bauflächen“

bzw. -nördlich des Landwehrgrabens- in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu ändern. Mit letzterem soll die Zielsetzung der Schaffung eines Verbundkorridors parallel zum Landwehrgraben -wie im Süden des Grabens bereits umgesetzt- fortgeschrieben werden.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde bereits bei der Bezirksregierung Köln gestellt; mit Datum vom 20.07.2020 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich in seiner Sitzung vom 09.02.2023 aufgrund der §§ 1 und 2 BauGB gefasst.

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

Auf Basis der vorgetragenen Anmerkungen und Hinweise erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen, die nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt werden sollen.

Da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aufgrund des höheren Detaillierungsgrades noch einzelne Aspekte geklärt werden müssen (u.a. Erschließungsvarianten), die keinen Einfluss auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan-Änderung) haben, empfiehlt die Verwaltung, das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan „vorzuziehen“. Was diesen vermeintlichen „Zeitvorteil“ betrifft wird darauf verwiesen, dass die Flächennutzungsplanänderung – anders als der Bebauungsplan – am Ende nach Beschluss durch den Rat noch der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

### Umweltbezogene Informationen

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

**(Hinweis:** Zu den unten genannten Planunterlagen gehören die Plandarstellung, die Begründung und der Umweltbericht. Darüberhinausgehende Unterlagen, wie z. B. Gutachten, werden im Folgenden zusätzlich aufgelistet.)

Schutzgut	Bericht/Gutachten	Urheber	Hinweise auf/zu
Mensch	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	BZR Köln, Dez. 53-Immissionsschutz	Gerüche
Tiere u. Pflanzen	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Artenschutzvorprüfung (Stufe I)	Haese-Büro für Umweltplanung	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LNU, Kreisstelle Düren	Darstellung im Regionalplan u. Landschaftsplan 11 Titz (Landschaftsschutzgebiet), Erforderlichkeit von ASP I, ASP II u. landschaftspflegerischem Begleitplan
		Kreis Düren-Natur u. Landschaft	Darstellung im Landschaftsplan 11 Titz (Landschaftsschutzgebiet)
Boden, Fläche, Wasser	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	I
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	BZR Köln, Dez. 54-Wasserwirtschaft	Landwehrgraben als Gewässer sonst. Ordnung
		Geologischer Dienst NRW	Erdbebengefährdung, Bodenschutz
		BZR Arnsberg, Dez. 6	verliehene Bergwerksfelder, Grundwasserstände
		WVER	Entwässerung (Schmutzwasserbeseitigung)
		Kreis Düren-Wasserwirtschaft	wasserwirtschaftliche Belange
		Landwirtschaftskammer NRW	wertvolle landwirtschaftliche Böden, Ausgleichs- u. Kompensationsmaßnahmen
Klima u. Luft	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung		
Landschaftsbild	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung		
Kultur- u. Sachgüter	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung		

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ mit der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Informationen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.01.2024** bis **16.02.2024** einschließlich auf der städtischen Homepage unter **[www.juelich.de/beteiligung](http://www.juelich.de/beteiligung)** – ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG – Flächennutzungsplan / -Änderungen – Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ oder über die Verknüpfung des Beteiligungsportals des Landes Nordrhein-Westfalen unter **<https://beteiligung.nrw.de/portal/juelich/beteiligung/themen>** abgerufen werden.

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

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

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

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

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Jülich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Des Weiteren ist eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG), z. B. Umweltvereinigungen, die nach § 3 UmwRG anerkannt sind, in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

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

## **Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom 29.11.2023 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Jülich, den 15.12.2023

Stadt Jülich

Der Bürgermeister

Fuchs