

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

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. Kreisstelle Düren mit Schreiben vom 21.04.2023</p> <p>Die LNU steht der Flächennutzungsplanänderung kritisch gegenüber, da sie dem bestehenden Regionalplan aber auch der Neuplanung des Regionalplans sowie den Vorgaben des LP 11 Titz widerspricht. Der LP 11 weist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet aus, bekanntermaßen darf die Stadt Jülich derzeit keine neuen Gewerbegebiete ausweisen.</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter der Molkelei“. Dieser wiederum soll die Betriebserweiterung des nördlich angrenzenden Metallbaubetriebs planungsrechtlich ermöglichen. Der z.Zt. gültige Regionalplan stellt für die Ortslagen Welldorf und Güsten Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Entwicklungsmöglichkeiten in durch Wohnnutzung geprägten Bereichen dar. Für den gewerblich geprägten Bereich stehen allerdings keine Entwicklungsf lächen zur Verfügung, auch nicht in dem sich zurzeit in der Aufstellung befindenden neuen Regionalplan. Die parallele Entwicklung von Wohn- und Arbeitsorten in unmittelbarer Nähe zueinander ist jedoch wünschenswert.</p> <p>Mit Schreiben vom 20.07.2020 (AZ 32/62 1.12.06.2020-01) hat die Bezirksregierung Köln das landesplanerische Einvernehmen der Flächennutzungsplanänderung mit der Landesplanung bestätigt.</p> <p>Auf Seite 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird die Standort-</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>wahl begründet und Alternativstandorte untersucht. Ein Alternativstandort würde zu einer Aufteilung der Betriebsbereiche führen, wodurch Synergieeffekte verloren gingen. Eine Vollständige Betriebsverlagerung würde eine Flächenneuanspruchnahme von ca. 5 ha auslösen. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen würde erhöht werden. Darüber hinaus müsste bei einer teilweisen oder vollständigen Umsiedlung zusätzlich Grunderwerb erfolgen, der für ein flächenintensives Unternehmen aus der Stahlbausperte nicht darstellbar ist. Des Weiteren würde die gute Vernetzung im Ortsteil Wellendorf/Güsten verloren gehen. Somit bestehen für die geplante Betriebserweiterung keine Alternativstandorte.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“ beinhaltet u.a. das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen [...]“. Im vorliegenden Fall besteht der Schutzzweck aufgrund der aktuell intensiven ackerbaulichen Nutzung in der Erhaltung und Wiederherstellung der grünlandgeprägten, reich strukturierten Ortsrandlagen mit Hecken, Baumreihen, Obstwiesen, Feldgehölzen, Brachen, Gräben, Gewässerflächen und Rainen für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz, auch als Lebensstätte und Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im weiteren Verfahren ist eine ASP I und eine ASP II zu erstellen und daraus resultierend ein landschaftspflegerischer Begleitplan in dem der notwendige Ausgleich nachvollziehbar dargestellt wird.</p>	<p>gilt es, den Verbundkorridor (VB-K 5004-002) „Bördenhöfe und -strukturen nördlich der Sophienhöhe“ zu erweitern bzw. wiederherzustellen.</p> <p>Deswegen werden die gewerblich genutzten Flächen generell im nördlichen Teil des Änderungsbereiches konzentriert und somit unmittelbar an die bestehenden gewerblichen Bauflächen angeschlossen. Im Süden sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Mit der Darstellung dieser Flächen wird dem für das Schutzgebiet Ziffer 2.2-1 u.a. geltenden Schutzzweck "... wegen der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft als Ergebnis des Landschaftswandels und der erkennbaren Landschaftsstrukturen als Zeugen dieser kulturhistorischen Entwicklung [...]" und dem Entwicklungsziel 2 Rechnung getragen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2023 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, dass sich mit den Belangen von Natur und Landschaft auseinandergesetzt wurde und ihren Belangen hinreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Für den nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ wurde vom Büro für Umweltplanung U. Haese, Stolberg die Artenschutzvorprüfung (ASP I) vorgelegt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Er-</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>gebnis, dass keine planungsrelevanten Arten in einer Art von der Änderung betroffen sind, die als erheblich einzustufen wären. Vielmehr wird durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teil des Änderungsbereiches der Verbundkorridor entlang des Landwehrgrabens weiterentwickelt. Die Artenschutzvorprüfung hebt in besonderem Maße hervor, dass sich die geplante Obstwiese im Südteil des Änderungsbereiches vorteilhaft auf zahlreiche planungsrelevante Arten auswirkt, darunter Fledermäuse und Greifvögel. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren der Eingriff ermittelt. Kann der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und vertraglich geregelt.</p>	