

Stellungnahmen der Verwaltung
zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Bezirksregierung Köln, Dez. 52 Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 17.04.2023</p> <p>Gegen die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens des Dezernates 52 "Kreislaufwirtschaft" der Bezirksregierung Köln keine Bedenken. Bitte beteiligen Sie die für Altdeponien und Bodenschutz zuständigen Ämter im Verfahren. Die Zuständigkeit der Behörden sind in den §§ 13 und 14 des LBodSchG festgelegt und in der Zuständigkeitsverordnung „Umweltschutz“ (ZustVU) näher erläutert.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die für Altdeponien und Bodenschutz zuständigen Ämter wurden bereits am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Rurtalbahn GmbH mit Schreiben vom 17.04.2023</p> <p>Die Rurtalbahn ist von der bezeichneten Baumaßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Bezirksregierung Köln, Dez. 54 Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 19.04.2023</p> <p>Ich möchte lediglich darauf hinweisen, dass der Landwehrgraben ein Gewässer sonstiger Ordnung ist, und somit die Untere Wasserbehörde hier originär zuständig ist. In dem Verfahren erkenne ich keine Betroffenheit der Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert. Die Untere Wasserbehörde wurde gesondert am Verfahren beteiligt.</p>	<p>--</p>
<p>Gemeinde Niederzier, Bauen und Planen mit Schreiben vom 21.04.2023</p> <p>Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Gemeinde Niederzier keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 24.04.2023</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Jülich, Gemarkung Welldorf und ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. <p>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.</p>	<p>Der Hinweis auf Erdbebengefährdung wird in den Umweltbericht unter B 2.1.3 „Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser“ aufgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Schutzgut Boden Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:</p> <p>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (GEOportal.NRW) sind von der Planung schutzwürdige Böden betroffen. Es handelt sich um Parabraunerden, mithin um Böden, die nach dem Klassifikationsschema eine hohe Funktionserfüllung besitzen und damit in eine hohe Schutzstufe gehören.</p> <p>Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z. B. § 2 Bundesbodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach ist der Eingriff durch Versiegelung als erheblich einzustufen. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist aus Bodenschutzsicht zu fordern. Ich bitte zu prüfen, ob zum Ausgleich auf externen Flächen eine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden als Ausgleichsmaßnahme vorbereitet werden kann.</p> <p>Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. <p>Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten</p>	<p>Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ausgeglichen. Dafür ist im südlichen Bereich entlang des Landwehrgrabens eine Obstwiese vorgesehen, die im Änderungsbereich als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird. Bei der Ausgleichsbewertung im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wird der hochwertige Boden durch einen entsprechenden Aufwertungsfaktor berücksichtigt. Eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch eine Innenentwicklung war nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Änderung soll ein ortsansässiger Betrieb gefördert werden, dessen Hauptbetrieb unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzt. Somit wird die Ansiedlung von gewerblichen Flächen höher gewichtet als die Erhaltung der hochwertigen Böden an diesem Standort. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ermittelt.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan wird unter C Hinweise 7. „Bodenschutz“ ein entsprechender Hinweis</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>zum Umgang mit dem Oberboden aufgenommen.</p>	
<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde mit Schreiben vom 24.04.2023</p> <p>Seitens Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde als zuständige untere Forstbehörde keine Bedenken, Wald ist nicht betroffen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Regionetz GmbH mit Schreiben vom 25.04.2023</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Welldorf Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ und Änderung Flächennutzungsplan bestehen seitens der Regionetz GmbH keine Bedenken. In den vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücksflächen befinden sich derzeit noch keine Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH. Wir gehen davon aus, dass der Vorhabenträger sich rechtzeitig wegen der versorgungstechnischen Erschließung des Geländes mit unserer Fachabteilung AM-S, Herrn Weishaupt (Tel. 0241 41368 6158) in Verbindung setzt.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Westnetz GmbH mit Schreiben vom 25.04.2023</p> <p>diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-, Mittel-, und Hochspannungsnetz bis zur 110-kV Spannungsebene.</p> <p>Gegen die Planungen der Stadt Jülich bestehen unsererseits keine Bedenken, da von uns betreute Versorgungsanlagen nicht betroffen sind.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH mit Schreiben vom 27.04.2023</p> <p>Beim vorgenannten Verfahren, sind keine Grundstücke aus unserem Eigentum betroffen. Wir haben daher keine Einwände vorzubringen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="199 264 785 295">Erftverband mit Schreiben vom 03.05.2023</p> <p data-bbox="199 331 785 497">Abwassertechnische Leitungen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.</p>	<p data-bbox="805 331 1185 398">Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p data-bbox="1204 331 1236 362">--</p>
<p data-bbox="199 533 785 600">Bezirksregierung Köln, Dez. 53 Immissionsschutz mit Schreiben vom 04.05.2023</p> <p data-bbox="199 636 785 734">Zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:</p> <p data-bbox="199 801 785 1034">a) Allgemeines Bezüglich der allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Belange wird von hier davon ausgegangen, dass diese von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Düren vertreten werden und dass von Ihnen eine entsprechende Beteiligung erfolgt ist.</p> <p data-bbox="199 1070 785 1339">Für die an die Plangebiete angrenzende Firma PAFA GmbH, Industrieweg 12, 52428 Jülich, wird auf die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des hiesigen Dezernates 52 hingewiesen. Eine interne Beteiligung des Dezernates 52 bzw. eine Koordination von Stellungnahmen für die vorliegende Bauleitplanung erfolgt durch das Dezernat 53 nicht</p> <p data-bbox="199 1375 785 1473">b) § 50 BImSchG i. V. mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe")</p> <p data-bbox="199 1509 785 1675">Der vollständige Ausschluss von Betriebsbereichen im Bebauungsplangebiet soll durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 erfolgen und obliegt letztlich Ihrer Abwägung bzw. Entscheidung.</p> <p data-bbox="199 1711 785 2065">Im Hinblick auf diesen vollständigen Ausschluss von Betriebsbereichen oder eine entsprechende Gliederung des Bebauungsplangebietes nach störfallrechtlichen Gesichtspunkten wird auf das von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesumweltministerium (KAS) in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten "Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3</p>	<p data-bbox="805 837 1185 967">Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde gesondert am Verfahren beteiligt.</p> <p data-bbox="805 1070 1185 1200">Das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln wurde gesondert am Verfahren beteiligt.</p> <p data-bbox="805 1509 1185 2011">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entfernung nächstgelegener schutzbedürftiger Nutzungen – im vorliegenden Fall Wohnnutzung – fordert den Ausschluss sämtlicher Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG, da der nötige Achtungsabstand nicht eingehalten werden kann. Eine entsprechende Regelung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.</p>	<p data-bbox="1204 837 1377 1070">Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1204 1509 1377 1742">Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO" der Anwaltskanzlei Redeker/Sellner/Dahs verwiesen, das sich zusammen mit dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. Überarbeitete Fassung aus Nov. 2010) unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeitsund-vollzugshilfen.html findet.</p> <p>c) Gerüche</p> <p>Das Dezernat 53 ist als Obere Immissionschutzbehörde zuständige immissionschutzrechtliche Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für die Firma Pfeifer + Langen GmbH & Co. KG, Dürener Straße 20, 52428 Jülich (Zuckerfabrik). Bedingt durch die v. g. Zuckerfabrik muss von Geruchsimmissionen in den Plangebieten bzw. im Umfeld ausgegangen werden. Konkrete Angaben zu diesen Geruchsimmissionen (Geruchshäufigkeiten) im Plangebiet liegen hier allerdings hier nicht vor.</p> <p>d) Festsetzungen zur Art der Nutzungen in den Gewerbegebieten</p> <p>Unabhängig von den Ausführungen zur immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit unter Punkt a) wird hinsichtlich der für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan vorgesehenen Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>- Nach dieser Gliederung wären in den Gewerbegebieten Gebieten GE 1 und GE 2 auch Anlagen zunächst zulässig, bei denen es sich um Anlagen mit industriellem Charakter und ggf. auch um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen handeln würde. Unter Berücksichtigung des allgemein zu erwartenden Störgrades widersprechen solche Anlagen jedoch regelmäßig den Vorgaben eines Gewerbegebietes nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die BauNVO sieht für solche Anlagen mit einem derart hohen Störgrad insbesondere Industriegebiete (§ 9 BauNVO) vor. Auch die Einhaltung von Immissionsrichtwerten durch</p>	<p>Die Angaben bezüglich der Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik werden in den Umweltbericht unter B 2.1.1 „Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ aufgenommen.</p> <p>Die zukünftigen Bauflächen werden innerhalb der Flächennutzungsplanänderung als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die konkrete Festsetzung und Gliederung dieser Flächen erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>den Betrieb solcher Anlagen oder die Einhaltung des Standes der Emissionsminderungstechnik führt nicht automatisch zu einer Atypik, die die planungsrechtliche Zulässigkeit industrieller Anlagen in Gewerbegebieten rechtfertigt.</p> <p>- Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, auf welche Wohnbaufläche sich bei den berücksichtigten Abständen bezogen wird (siehe Nr. 3.1 der Bebauungsplanbegründung).</p>	<p>Die im nachgeordneten Bebauungsplan für die Festsetzung der Abstandsklassen herangezogene nächstgelegene Wohnbaufläche befindet sich nordöstlich des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 116, Flur 3, Gemarkung Güsten. Die Bezugsflächen werden in der Begründung zum nachgeordneten Bebauungsplan benannt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Stadtwerke Jülich GmbH mit Schreiben vom 08.05.2023</p> <p>Grundsätzlich keine Bedenken seitens der Stadtwerke Jülich vorhanden. Hauptwasserleitung muss verlängert werden um einen Anschluss ans Wassernetz zu gewährleisten.</p>	<p>Die technische Erschließung erfolgt im Rahmen der Straßenbauarbeiten nach Rechtskraft des nachgeordneten Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 09.05.2023</p> <p>Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:</p> <p>Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Güsten 8“, „Welldorf 1“ und „Union 105“.</p>	<p>Die Angaben zur Lage der Bergwerksfelder werden in die Begründung zur FNP-Änderung unter A 9.2 „Boden- und Wasserschutz“</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Güsten 8“ und „Welldorf 1“ ist die RWE Power AG (Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).</p> <p>Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Union 105“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.</p> <p>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist.</p> <p>Allerdings ist der Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.</p> <p>Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von</p>	<p>und in den Umweltbericht unter B 2.1.3 „Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser“ aufgenommen.</p> <p>Die RWE Power AG wurde bereits am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben zu den Grundwasserabsenkungen sowie die daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen werden in die Begründung zur FNP-Änderung unter A 9.2 „Boden- und Wasserschutz“ und in den Umweltbericht unter B 2.1.3 „Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser“ aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>--</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich empfehle Ihnen, sofern nicht bereits geschehen, diesbezüglich eine Anfrage an die o.g. RWE Power AG und für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband (Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim) zu stellen.</p>	<p>Sowohl die RWE Power AG als auch der Erftverband wurden bereits am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone West GmbH mit Schreiben vom 10.05.2023</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.		
<p>LVR: Amt für Liegenschaften mit Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege wurde gesondert am Verfahren beteiligt.</p>	<p>--</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 15.05.2023</p> <p>Geplant ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer ca. 4,5 ha großen Fläche in Jülich-Wellendorf. Die Entwässerung (Schmutzwasserbeseitigung) ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen.</p>	<p>Der WVER wird am weiteren Verfahren zum nachgeordneten Bebauungsplan beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trasenauskunft) mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Kreis Düren: 61 Poststelle mit Schreiben vom 16.04.2023</p> <p>zur o.g. Bauleitplanung wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung - Gebäudemanagement - Straßenverkehrsamt - Bauordnung und Wohnungsbauförderung - Straßenbau und Radwege - Brandschutz - Umweltamt <p>Umweltamt:</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Wasserwirtschaftliche Belange sind bei der Umsetzung zu beachten. Sie werden u.a. im Rahmen planungs-, bau- oder sonstiger rechtlicher Verfahren vorgetragen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Eventuelle immissionsschutzrechtliche Belange werden im konkreten Bauleitplanverfahren vorgebracht.</p> <p><u>Bodenschutz sowie Abgrabungen:</u> Aus bodenschutz- sowie abgrabungsrechtlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Natur und Landschaft:</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 Welldorf "Hinter der Molkerei" bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurde sich dem Planungsstand entsprechend mit den Belangen von Natur und Landschaft auseinander gesetzt.</p> <p>Zur Begutachtung lagen die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und eine Begründung vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes 11 "Titz/Jülich-Ost". Der größte Teil der FNP-Änderung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>Die wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der FNP-Änderung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>(LSG) Ziffer 2.2-1 "Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde". Die Begründung beinhaltet eine Alternativenprüfung und liefert Gründe für den gewählten Standort. 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..." wird durch Darstellung einer Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang des Landwehrgrabens Rechnung getragen. Aus diesem Grunde wird meinerseits vom Widerspruchsrecht gem. § 20 (4) LNatSchG kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich): Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung nach § 70 Abs. 2 i.V. mit Abs. 7 letzter Satz Landesnaturschutzgesetz am 17.04.2023 zur Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 Welldorf "Hinter der Molkerei" angehört worden und hat hierzu keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen Seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren, Bedenken.</p> <p>Nach dem Grundsatz 7.5-2 LEP „sollen die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden. Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.“</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter der Molkerei“. 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 Entwicklungs-</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zu diesem Grundsatz erläutert der LEP „dass nach Möglichkeit keine Flächen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit besitzen oder in anderer Weise für die Landwirtschaft besonders wertvoll sind“.</p> <p>Als besonders fruchtbar beschreibt der LEP Böden mit einer Bodenwertzahl von über 55 Punkten.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen ca. 2,5 ha wertvolle Ackerflächen dauerhaft der Landwirtschaft entzogen werden. Die Flächen verfügen über 75 bis 85 Bodenkpunkte.</p>	<p>flächen zur Verfügung. Die parallele Entwicklung von Wohn- und Arbeitsorten in unmittelbarer Nähe zueinander ist jedoch wünschenswert. Eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch eine Innenentwicklung war nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Änderung soll ein ortsansässiger Betrieb gefördert werden, dessen Hauptbetrieb unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzt. Somit wird die Ansiedlung von gewerblichen Flächen höher gewichtet als die Erhaltung der hochwertigen Böden an diesem Standort. 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 wurde die Standortwahl 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</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Wir begrüßen, dass für Kompensationsmaßnahmen zunächst ein interner Ausgleich erfolgen soll. Sollten die internen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in die Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen und externe Maßnahmen erforderlich werden, fordern wir, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Dazu ist in § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes folgendes geregelt:</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Sollten im weiteren Verfahren Artenschutzmaßnahmen notwendig werden, weisen wir außerdem darauf hin, dass beim Anlegen</p>	<p>Weiteren würde die gute Vernetzung im Ortsteil Wellendorf/Güsten verloren gehen. Darüber hinaus wäre eine Abwanderung des Betriebes in eine andere Kommune denkbar, was nicht im Interesse der Stadt Jülich liegt. Insgesamt besteht somit nicht die Möglichkeit, die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha zu erhalten. Somit wird die Inanspruchnahme durch Gewerbeflächen höher gewichtet als der Erhalt der vorhandenen Bodenfunktionen.</p> <p>Der erforderliche externe Ausgleich wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festgesetzt und vertraglich geregelt. Bei der Ausgleichsbewertung wird der hochwertige Boden durch einen entsprechenden Aufwertungsfaktor berücksichtigt.</p> <p>Zum internen Ausgleich ist im südlichen Bereich entlang des Landwehrgrabens eine Obstwiese vorgesehen, die im Änderungsbereich als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird. Hier wird der Boden aufgrund der Nutzungsextensivierung aufgewertet. Der verbleibende Eingriff wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bis zur öffentlichen Auslegung abschließend ermittelt und deren Ausgleich verbindlich festgesetzt.</p> <p>Gemäß Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter der Molkerei“ vom Büro für Umweltplanung U. Haese, Stolberg,</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>der Artenschutzmaßnahmen ein multifunktionaler Ausgleich möglich ist, der freie Biotopwertpunkte generiert. Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum zu begrenzen verlangen wir, dass dies im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird. Sollten Artenschutzmaßnahmen für Offenlandarten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig werden, fordern wir, dass diese über produktionsintegrierte Maßnahmen durchgeführt werden. Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft verfügt in dieser Thematik über einen reichen Erfahrungsschatz.</p> <p>Außerdem muss die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich des Plangebiets für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin erhalten bleiben. Der Finkelbachweg bietet derzeit die einzige Möglichkeit zur Erschließung der Ackerflächen.</p>	<p>sind keine Artenschutzmaßnahmen erforderlich, die zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan wird der nördliche Abschnitt des Finkelbachweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der übrige Teil des Finkelbachweges befindet sich nicht im Geltungsbereich des nachgeordneten Bebauungsplanes. Somit ist eine Erreichbarkeit der angesprochenen Flächen weiterhin gegeben.</p>	
<p>IHK Aachen mit Schreiben vom 17.05.2023</p> <p>Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>--</p>
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 19.05.2023</p> <p>Die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes (AdB) ist für den Betrieb und die Unterhaltung der westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4,4 km verlaufenden Autobahn 44, Abschnitt 8 und 9 zuständig. Seitens der Niederlassung Rheinland der AdB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Seitens der Straßenbauverwaltung weise ich jedoch darauf hin, dass eine leistungsfähige</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des o.a. Vorhabens in jedem Fall sicherzustellen ist. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz sind durch die Kommunen/Vorhabenträger zu tragen.</p> <p>Im Allgemeinen sind im Genehmigungsverfahren der Straßenbauverwaltung erforderlich werdende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mitzuteilen, um Planungskollisionen auszuschließen.</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes zu erwarten. Eventuelle Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 24.07.2023</p> <p>Für Ihre Informationen im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen und bitte die verspätete Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Jülich (Erarbeitung des Fachbeitrages „Technische Infrastruktur“) wird ein Bebauungsplan (Nr. 9) „hinter der Molkerei“ aufgestellt. Dies dient der Erweiterung der Gewerbefläche und betrifft die Flurstücke 58, 59, und 63 am Finkelbachweg in Welldorf.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand besteht für diese Fläche kein konkreter Verdacht auf mögliche Bodendenkmäler. Somit bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Konflikte zwischen der Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege.</p> <p>Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bisher keine archäologischen Untersuchungen auf dieser Fläche stattgefunden haben. Die oben genannte Einschätzung ist daher nicht abschließend. In den Folgeverfahren muss die Situation gegebenenfalls neu bewertet werden, da systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegen-</p>	<p>Im nachgeordneten Bebauungsplan wird innerhalb der Hinweise unter C 1. „Bodendenkmäler“ bereits auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern und deren Umgang hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>den Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) wird daher in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).</p> <p>Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen.</p>		