

Bekanntmachung

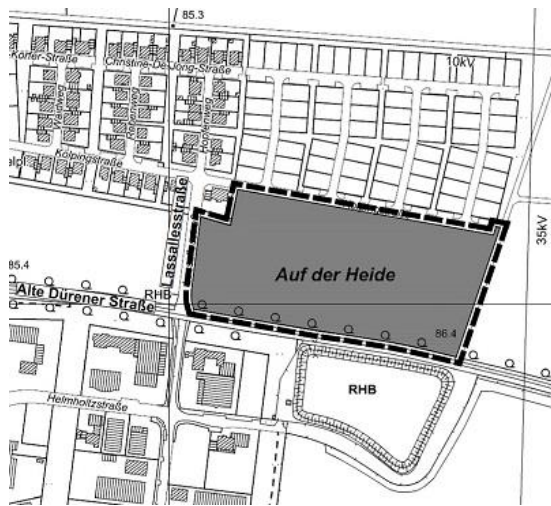
der
Stadt Jülich

Bebauungsplan Nr. A 51 „Lindenallee III“

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 unter anderem die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. A 51 „Lindenallee III“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich ist aus folgender Skizze ersichtlich:



Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Ursprünglich verlief durch das Plangebiet die tektonische Störzone ‚Jülich D‘, die nicht bebaut werden durfte und deshalb im Bebauungsplan Nr. 55 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Aufgrund von Veränderungen der Oberfläche ist diese tektonische Störung nach Auskunft der RWE Power AG nicht mehr aktiv und kann demnach bebaut werden. Daraus ergeben sich neue Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet, weshalb der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 55 „Lindenallee“ in diesem Bereich überplant

werden soll.

Durch eine verbesserte Ausnutzung und Bebauung der Fläche soll im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan mehr Wohnraum geschaffen werden, um die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen und Wohnraum innerhalb der Stadt Jülich zu befriedigen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines innerörtlichen Quartiers, das vornehmlich dem Wohnen dienen, im südlichen Teilbereich aber auch die Ansiedlung von Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe ermöglichen soll. Das Quartier soll mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität errichtet werden. Dabei sind verschiedene Wohntypologien vorgesehen, wie Miet- und Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser und Tiny-Häuser.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.05.2023 bis 23.06.2023 einschließlich statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Umweltbezogene Informationen

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

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

Schutzgut	Bericht/Gutachten	Urheber	Hinweise auf/zu
Mensch	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Gutachterliche Stellungnahme zu gewerbl. Geräuscheinwirkungn	ACCON Köln GmbH	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	BZR Köln-Dez. 53 (Immissionsschutz)	Geruchsimmissionen durch Zuckerfabrik
		IHK Aachen	Maximalbelastung bei Lärmanalyse
	Kreis Düren-Amt 61 (immissionsschutz)	Schaltechnisches Gutachten ggf. notwendig	
Tiere u. Pflanzen	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Artenschutzprüfung (Stufe I)	Hartmut Fehr, Diplom-Biologe	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LNU NRW	ASP II u. Landschaftspflegerischer Begleitplan ggf. notwendig
Boden, Fläche, Wasser	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Entwässerungskonzept	IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LNU NRW	Geologisches Gutachten ggf. notwendig
		BZR Köln-Deu. 52 (Abfallwirtschaft)	Beteiligung zuständiger Ämter (Altdeponien u. Bodenschutz)
		BZR Arnsberg-Abt. 6 (Bergbau u. Energie)	Felder d. Erlaubnisse zu gewerblichen u. wissenschaftlichen Zwecken, Grundwasserabsenkungen u. Sumpfungmaßnahmen
		RWE Power AG-Bergschäden	Baugrund- u. Grundwasserverhältnisse
		Geologischer Dienst NRW	Baugrund, Schutzgut Boden
		Kreis Düren-Amt 61 (Wasserwirtschaft)	Hochwasserschutz, Grundwasserverhältnisse, Niederschlagswasserbeseitigung, Bodenschutz- u. Entwässerungskonzept zur Offenlage
		Kreis Düren-Amt 61 (Bodenschutz)	Kampfmittelrisiko im Plangebiet
Wasserverband Eifel-Rur	Entwässerungskonzept		
Klima u. Luft	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung		
Landschaftsbild	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	Kreis Düren-Amt 61 (Natur u. Landschaft)	Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Anpflanzung von Gehölzen
Kultur- u. Sachgüter	Planunterlagen	RaumPlan Aachen	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LVR-Bodendenkmalpflege	Meldung von Bodenfunden

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 51 „Lindenallee III“ mit der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Informationen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.11.2024** bis **06.12.2024** einschließlich auf der städtischen Homepage unter **www.juelich.de/beteiligung** – ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG – Bebauungspläne / sonstige Satzungen – Bebauungsplan Nr. A 51 „Lindenallee III“ oder über die Verknüpfung des Beteiligungsportals des Landes Nordrhein-Westfalen unter **<https://beteiligung.nrw.de/portal/juelich/beteiligung/themen>** abgerufen werden.

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

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

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

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen über die vorgenannten Online-Angebote sowie per E-Mail (planungsamt@juelich.de bzw. aheidt@juelich.de) eingereicht werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Jülich schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht bzw. per Post (Stadtverwaltung Jülich, Postfach 12 20, 52411 Jülich) oder Fax (02461/63-485) eingereicht werden. Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. A 51 „Lindenallee III“ gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Jülich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom 12.09.2024 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Jülich, den 15.10.2024
Stadt Jülich
Der Bürgermeister
Fuchs