

**ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT**  
**Bebauungsplan Stetternich Nr. 11**  
**„An der Kölner Landstraße“**



Stadt Jülich

Januar 2025

Entwurf zur Offenlage

## Impressum

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

**T** 02431 – 97 31 80

**E** [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

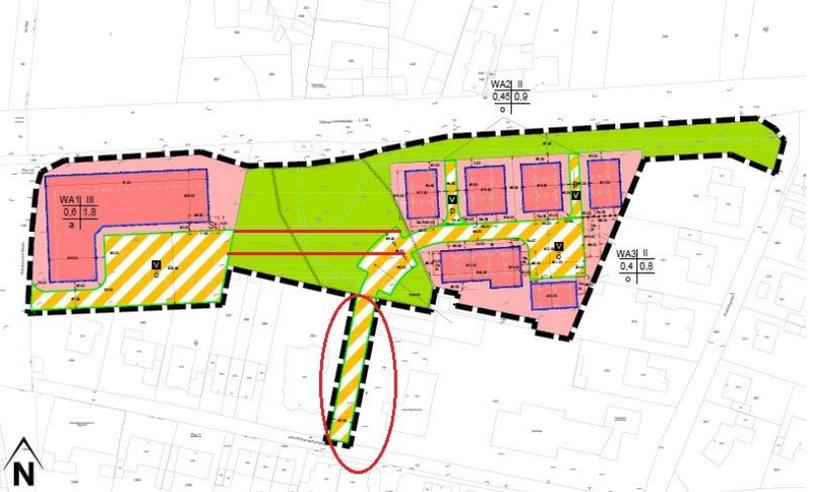
Projektnummer: 22-010

Inhalt

1	BÜRGER:IN 1, SCHREIBEN VOM 23.04.2023 .....	1
2	BÜRGER:IN 2, SCHREIBEN VOM 23.04.2023 .....	2
3	BÜRGER:IN 3, SCHREIBEN VOM 25.04.2023 .....	2
4	OV SCHMITZ, SCHREIBEN VOM 19.04.2023 .....	3
5	BÜRGER:IN 4, SCHREIBEN VOM 09.05.2023 .....	4
6	BÜRGER:IN 5, SCHREIBEN VOM 12.05.2023 .....	5
7	BÜRGER:IN 6, SCHREIBEN VOM 14.05.2023 .....	6
8	BÜRGER:IN 7, SCHREIBEN VOM 14.05.2023 .....	13
9	BÜRGER:IN 8, SCHREIBEN VOM 19.05.2023 .....	15
10	BÜRGER:IN 9, SCHREIBEN VOM 17.05.2023 .....	38
11	BÜRGER:IN 10, SCHREIBEN VOM 18.05.2023 .....	39
12	BÜRGER:IN 11, SCHREIBEN VOM 18.05.2023 .....	44
13	BÜRGER:IN 12, SCHREIBEN VOM 19.05.2023 .....	49
14	BÜRGER:IN 13, SCHREIBEN VOM 19.05.2023 .....	51
15	BÜRGER:IN 14, SCHREIBEN VOM 17.05.2023 .....	51
16	BÜRGER: IN 15, SCHREIBEN VOM 16.05.2023 .....	52
17	BÜRGER:IN 16 SCHREIBEN VOM 18.05.2023 .....	55
18	IG STETTERNICH, SCHREIBEN VOM 18.10.2022 .....	77

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<b>1 BÜRGER:IN 1, SCHREIBEN VOM 23.04.2023</b>		
<p>Ich möchte eine Stellungnahme abgeben, in Bezug auf die Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Straße.</p> <p>Die Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Straße sehe ich als äußerst bedenklich. Es handelt sich um eine Spielstraße, wo viele Kinder Wohnen. Es wird sich schon jetzt zu keiner Zeit and die hier herrschende Schrittgeschwindigkeit gehalten. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird dieses Problem verstärken. Auch die Zufahrt mit LKW?s ist nicht gegeben, da es sich um eine schmale Straße handelt.</p> <p>Außerdem ist zu beachten, dass auf der Geschwister-Scholl-Straße mindestens 2 behinderte Menschen leben. Das eine Kind in unserem Heim. Zu den Zeiten von Abholung zur Schule und bring Zeiten ist die Straße durch ein Fahrzeug der LVR komplett blockiert, zudem auch wenn die Anlieferung von medizinischen Materialien ansteht.</p> <p>Die andere eingeschränkte Person wird mit Sauerstoff beliefert, auch hier ist die Straße blockiert.</p> <p>Ich hoffe hier wird noch mal drüber nachgedacht die Zufahrt für den Bau, über die Hauptstraße zu machen. Im späteren Verlauf, sollte überdacht werden, bodenschweller oder andere Verkehrsberuhigende Maßnahmen auf der Geschwister-Scholl-Straße zu installieren. Dies ist kein Zustand und wird früher oder später, sicherlich zu einem Unfall führen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Geschwister-Scholl-Str. gehören nicht zum Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, zudem ist die Straße außerhalb des Geltungsbereichs. Das Einhalten der Geschwindigkeitsbegrenzung ist eine Ordnungsbehördliche Angelegenheit und nicht durch einen Bebauungsplan zu regeln.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<b>2 BÜRGER:IN 2, SCHREIBEN VOM 23.04.2023</b>		
<p>Die Zufahrt zu dem Altenheim soll wie ich gelesen habe von der Geschwister-Scholl-Str. über den Schulhof gebaut werden. Die geplante Zufahrt führt dann ca. 4-5 m neben meinem Wohnhaus vorbei, sprich in unmittelbarer Nähe meines Schlafzimmers, die Ruhe ist dahin und ganz zu schweigen von der Verschmutzung.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<b>3 BÜRGER:IN 3, SCHREIBEN VOM 25.04.2023</b>		
<p>Die geplante Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Strasse ist gänzlich ungeeignet. In diesem verkehrsberuhigten Bereich ist eine hochfrequente Anfahrt zu der Wohnanlage nicht umsetzbar. Ein Vorschlag wäre eine Verbindung über den Parkplatz der Pflegeeinrichtung (rot markierter Bereich im File anbei).</p> <p>Als Miteigentümer des Hauses Geschwister-Scholl-Str. XX werde ich entsprechenden Planungen Ihrerseits, entgegenwirken.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
		2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.
	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.	
<b>4 OV SCHMITZ, SCHREIBEN VOM 19.04.2023</b>		
Bei der oben genannte Planung bitte ich um Berücksichtigung folgender Punkte:		
<b>1. Ausgleich Räume Alter Schule</b> Der östliche Bereich wird über eine Verbindungsstraße zur Geschwister-Scholl-Str. angebunden. Diese führt über das Grundstück der ehemaligen Schule. Es müssen Teile der alten Schule	Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße, und damit auch der alten Schule, nicht	1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
abgerissen werden, die von Ortsvereinen genutzt werden. Hier mache ich gemäß Absprache mit dem Bürgermeister den Anspruch auf neue Ersatzräume auf der Kirmeswiese geltend. Dies sind vor Abriss der alten Räume zur Verfügung zu stellen und über einen städtebaulichen Vertrag vom Investor einzufordern.	mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.	wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen 2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.
<b>4.2 Einfriedung Schulhof</b> Der Schulhof wird u.a. als Außen- und Freifläche für den örtlichen Jugendtreff genutzt. Eine Abgrenzung zur neuen Straße- z.B. analog Spielplätzen über einen Metallzaun – ist erforderlich.	s.o.	
<b>4.3 Bürgersteig Wolfshovener Straße</b> Im westlichen Bereich ist entlang der Wolfshovener Straße ein Bürgersteig vorzusehen. Darüber müssen u.a. Schulkinder die Bushaltestelle an der Kölner Landstraße sicher erreichen können.	Wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.	
4. Die in der Begründung unter 3.3 Freiraumkonzept beschriebene öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit einschließlich des beschriebenen Wegenetzes sind rechtsverbindlich festzulegen.	Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt. Die ursprünglich als öffentlich vorgesehene Parkanlage wird zukünftig als private Fläche genutzt.	
Im Übrigen darf ich auf meine E-Mail vom 29.08.22 an M. Schulz, cc Axel Fuchs sowie auf das Gespräch mit Frau Jumpertz und Frau Schüller am 11.01.23 verweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<b>5 BÜRGER:IN 4, SCHREIBEN VOM 09.05.2023</b>		
Ich bin Eigentümerin einer Wohnung eines Mehrfamilienhauses in der Geschwister-Scholl-Str. XX in Stetternich. Es handelt sich	Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht	1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>um eine verkehrsberuhigte Straße, für die wir 2019 einen Bescheid über einen Erschließungsbeitrag bekommen haben. Beitrag wurde bezahlt. Mit dem Bauvorhaben Seniorenheim wird aus dieser Straße eine Zufahrtsstr. für Belieferung des Seniorenheimes. Schade, dass keine Möglichkeit besteht, die Zufahrten über die Kölner Landstraße zu erschließen.</p> <p>An wen wende ich mich, um meinen Erschließungsbeitrag zurückzufordern? Danke für Ihre Rückmeldung.</p>	<p>möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p><b>6 BÜRGER:IN 5, SCHREIBEN VOM 12.05.2023</b></p>		
<p>Ich schreibe sie bezüglich des Bebauungsplans Stetternich Nr. 11 "An der Kölner Landstraße" an.</p> <p>Ich habe das Haus in der Geschwister Scholl Str. XX gekauft (Flurstück XX) und werde dort im November einziehen. Das Grundstück grenzt direkt an den geplanten Park des Projektes an.</p> <p>Leider hat mein Grundstück keinen direkten Zugang, da es sich bei dem Haus um ein Reihenmittelhaus handelt.</p> <p>Wäre es ev. möglich mir über den Park einen Zugang zu meinem Grundstück zu ermöglichen?</p> <p>Wir hatten deswegen Ende April bereits telefoniert und ich wollte ihnen nun meine Bitte noch einmal schriftlich zukommen lassen.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt. Die ursprünglich als öffentlich vorgesehene Parkanlage wird zukünftig als private Fläche genutzt. Die Berücksichtigung von Zugängen betrifft zudem nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
Ich wäre ihnen sehr dankbar, wenn diesbezüglich etwas machbar wäre!		Abwägungsvor-schlag formuliert abzuwägen.
<b>7 BÜRGER:IN 6, SCHREIBEN VOM 14.05.2023</b>		
<p>Hiermit möchte ich mich nochmals für das Gespräch bzw. die Informationen am Donnerstag den 11.05.2023 bedanken. Wie schon angekündigt möchte ich nun meine Stellungnahme zum Projekt "Kölner Landstraße" einreichen, siehe Datei im Anhang.</p> <p>Nach Sichtung der Unterlagen und einen persönlichen Termin bei der Stadtverwaltung möchte ich zum Bauvorhaben meine Stellungnahme abgeben bzw. Bedenken vortragen.</p> <p><b>Infos aus den Unterlagen &gt; Bekanntmachung:</b> Einige Informationen sind m.M. nach schlicht falsch oder zumindest widersprüchlich. Vielleicht kann man hier mal eine korrigierte Version verfassen/ablegen. Info zu den Unterlagen von der Stadt:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>
<p><b>Fehler in den Unterlagen</b></p> <p>a) Datum ist fehlerhaft (Verkehrstechnische Untersuchung "393090_09")</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Seite 1: Durchgeführt 2022</li> <li>&gt; Seite 2: eingetragenes Datum 21.11.2021 (auf weiteren Seiten ebenfalls)</li> <li>&gt; Seite 6: Verkehrszählung 27.10.22</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich be-</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
		schließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<p>b) Bekanntmachung " 394132_01"</p> <p>&gt; Seite 1: Eine Cafeteria mit Terrasse sowie ein Park mit Freizeitaktivitäten sind vorgesehen. Dieser Erholungspark für Senioren soll aus <b>barrierefreien, eingeschossigen Gebäuden</b> bestehen!?</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>c)</p> <p>&gt; Bebauungsplan "393083_02"</p> <p>&gt; Gestaltungsplan " 393086_05"</p> <p>Diese Dokumente weisen eine unterschiedliche Anzahl von Stellplätzen aus!?</p>	Die in der Planung vorgesehenen Stellplätze werden nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen. Zudem können noch Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden, die nicht eigens dargestellt sind. Eine abschließende Aussage, wie viele Stellplätze in der Umsetzung tatsächlich realisiert werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich. Im Gestaltungsplan sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind für 17 Häuser mindestens 18 Stellplätze und Garagen abgebildet. Die Stellplatzfläche vor	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
	dem Pflegewohnheim umfasst insgesamt 20 Stellplätze. Unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzend sind zudem weitere 18 Stellplätze dargestellt und planungsrechtlich abgesichert.	Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.
Wenn die Qualität der weiteren Dokumente ebenfalls so gut ist, sind wahrscheinlich weitere Fehler enthalten, die wir noch nicht gesehen haben oder als Nichtfachmann auch nicht erkennen werden/können. Auf jeden Fall gibt man sich anscheinend auch keine Mühe fehlerfreie, vernünftige Dokumente den Anwohnern zur Verfügung zu stellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p><b>Info zur erwarteten Belegung bzw. zum erwarteten zusätzlichen Verkehr „Betreutes Wohnen“</b></p> <p>Aussage:</p> <p>a) Viele der Senioren sind i. d. R. Alleinstehend. <i>Sagt wer? Ist eine Annahme.</i></p> <p>b) Es wird davon ausgegangen, dass pro Wohneinheit im Mittel 1,5 Personen einziehen werden. <i>Spekulation!</i></p> <p>c) Nicht jeder Haushalt hat ein eigenes Auto. <i>Sagt wer? Die Bundesregierung, Autofahrer über 70 ...!</i></p> <p>d) Für die Spitzenstunde morgens wird kein zusätzlicher Verkehr angesetzt. <i>Warum?!</i></p> <p>Alles nur Annahme bzw. Spekulation. Ich habe eine Gegenrechnung aufgestellt, dazu unter Punkt 3 mehr.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Verkehrstechnischen Untersuchung herangezogenen Werte basieren auf Standards.	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p><b>Zuwegung über die Geschwister Scholl-Str.</b></p> <p>a) Eine Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich (Auskunft der Stadt &gt; Info Straßen NRW).</p>	Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht	1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>b) Andere Lösungen wurden (angeblich) besprochen und verworfen.</p> <p>c) Somit gibt es nur eine Lösung &gt; Zufahrt über GSS</p> <p>Dazu Infos von meiner Seite:</p> <p>Die GSS wurde erst vor ca. 5 Jahren neu gemacht und die Kosten wurden auf die Anwohner umgelegt (ca. 90%). Damals wurden die hohen Kostenbeteiligung für die Anwohner wie folgt begründet:</p> <p>&gt; Die Straße wurde halt nie richtig erschlossen und ca. 50 Jahre später müssen die Anwohner nun bezahlen.</p> <p>&gt; Außer Bewohner der GSS und einige Besucher der Sporthalle nutzt die Straße sonst ja keiner (Aussage Mitarbeiter der Stadt), somit ist es ja nur gerecht, nachvollziehbar das die Anwohner einen hohen Anteil bezahlen.</p> <p>Info 1: Nun soll die GSS aber künstlich verlängert werden und die neuen Anwohner nutzen die Straße ebenfalls. Übernimmt der Investor die damals entstandenen Kosten?! Das bezweifle ich!</p> <p>Info 2: Weil man von der Kölner Landstraße nicht auf das Gelände Kölner Landstraße "Betreutes Wohnen" zufahren kann und somit keine Lösung von dieser Seite hat, wird die Lösung Zufahrt über die GSS gewählt, auch mit dem Wissen das dadurch das Problem mit der Nichteinhaltung der Verkehrsvorschriften auf der GSS verstärkt wird. Das ist aber ein anderes Problem (hat mit dem Bauvorhaben nichts zu tun) und ist somit (scheinbar) nicht relevant. Ein Problem nur zu verschieben bzw. zu ignorieren ist aber keine Problemlösung und somit auch nicht akzeptabel. So lange man sich zu möglichen Maßnahmen (Einhaltung der</p>	<p>möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Geschwister-Scholl-Str. gehören nicht zum Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, zudem ist die Straße außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Verkehrsvorschriften) keine Gedanken macht bzw. einen Plan B für den Bereich in der Tasche hat, ist eine weitere Planung über die GSS grob fahrlässig.</p> <p>Info 3: Die GSS ist eine verkehrsberuhigte Zone (Schrittgeschwindigkeit) und jeder zusätzlich zugeführte Verkehr ist fahrlässig, unzumutbar und verantwortungslos, da sich niemand (außer der Anwohner mit Kind/Kinder) für die Einhaltung der Verkehrsvorschriften in dem Bereich interessiert, auch nicht die Politik bzw. die Polizei (mehrfach hat es hier in den letzten Jahren schon Kontakt gegeben, Herr Fuchs wurde ebenfalls angeschrieben).</p>		
<p>Info 4: Die aufgeführten Daten zu den Stellplätzen und Fahrzeugen sind widersprüchlich und beruhen teilweise auf Schätzungen/Annahmen. Hierzu habe ich jetzt mal eine Gegenrechnung aufgemacht.</p> <p>Für das "Betreute Wohnen" werden 19 zusätzliche Objekte inkl. Garagen oder Stellplätze ausgewiesen. Zusätzlich dazu werden 15 - 16 Stellplätze auf der Zufahrt bzw. auf dem Sammelparkplatz angegeben, d.h. in Summe sprechen wir von 34 - 35 neuen Stellplätzen. Ich habe die Fahrzeuge der Anwohner, Bereich Wolfshovener Straße bis zur Schule GSS-8 (die einen Stellplatz/eine Garage auf der GSS haben) zusammengerechnet und komme da auf ebenfalls ca. 35 PKW/benötigte Stellplätze. Somit haben wir für die Zukunft eine möglich Verdoppelung der Fahrzeuge für diesen Bereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Verkehrstechnischen Untersuchung herangezogenen Werte basieren auf Standards.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>In Anbetracht der Tatsache, das dort keine Familien mit Kindern einziehen und die Personen (meist) nicht mehr so aktiv sind, reduziere ich meine Annahme um 50%.</p> <p>Wieso komme ich trotzdem auf 50%?</p> <p>Die Infrastruktur in Stetternich ist nicht so vorhanden, das folgende zusätzliche Fahrten (privat) oder Fahrten von Dienstleistern zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einzelhandel/Einkaufen</li> <li>&gt; Drogerie</li> <li>&gt; Apotheke</li> <li>&gt; Fußpflege</li> <li>&gt; Massage/Physio</li> <li>&gt; Friseur</li> <li>&gt; Arzt/Facharzt</li> <li>&gt; Sporttreff</li> <li>&gt; Eisdielen</li> <li>&gt; Bäckerei/Cafe</li> </ul> <p>Diese Fahrten sind zum heutigen Zeitpunkt für die Bewohner des Betreuten Wohnens sehr wahrscheinlich und somit zu berücksichtigen.</p> <p>In den aufgeführten Punkten sind Besuche von Freunden, Bekannten und Familienangehörigen noch gar nicht berücksichtigt. Somit widerspreche ich der Zuwegung über die GSS für das "Betreute Wohnen".</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p><b>Fragen zum öffentlichen Park bzw. zur Einfriedung</b></p> <p>&gt; Öffentlicher Park</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Park mit Freizeitaktivitäten für Senioren (Was ist geplant?!)</li> <li>&gt; Was ist mit abendlichen Aktivitäten im Sommer (Jugend)?! Es gibt schließlich nicht so viel Möglichkeiten in Stetternich! Wird bestimmt so passieren.</li> </ul>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt. Die ursprünglich als öffentlich vorgesehene Parkanlage wird zukünftig als private Fläche genutzt. Daher sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>&gt; Gibt es eine Einfriedung der gesamten Anlage?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wenn ja, wie soll diese Einfriedung aussehen?</li> <li>&gt; Wenn nein, wird der Park durch städtische Mitarbeiter in Ordnung gehalten, d.h. auch die Ränder/Grenzen zu den Grundstücken werden gepflegt!?</li> </ul>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt. Die ursprünglich als öffentlich vorgesehene Parkanlage wird zukünftig als private Fläche genutzt. Die Einfriedung obliegt dem Eigentümer.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
		Abwägungsvor- schlag formuliert abzuwägen.
<p>Ohne Informationen bzw. Zusagen vor der Genehmigung des Projekts, kann auch hier nur widersprochen werden, da sich sonst auf nichts berufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>
<p><b>8 BÜRGER:IN 7, SCHREIBEN VOM 14.05.2023</b></p>		
<p>Grundsätzlich stehe ich einer Bebauung des benannten Grundstücks mit einem Alten-/Pflegezentrum positiv gegenüber. Bemängeln möchte ich jedoch das eine Zufahrt zu den Gebäuden die als betreutes Wohnen vorgesehen ist, über die Geschwister-Scholl-Str. erfolgen soll. Die Straße ist aufgrund Ihrer Beschaffenheit nicht für solche Zwecke vorgesehen und würde zu einem erheblich stärkeren Verkehrsaufkommen führen. Denn es sind nicht nur Besucher</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich be-</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>und Angehörige die die Bewohner aufsuchen und dann die Geschwister-Scholl-Str. befahren. Betreutes Wohnen bedeutet auch das:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflegepersonal (zum Teil mehrfach täglich)</li> <li>- Reinigungskräfte (Unterhaltsreinigung, mindestens 1 mal wöchentlich)</li> <li>- Essen auf Rädern (zum Teil mehrfach täglich)</li> <li>- Lieferanten (Flaschenpost, Amazon, etc.)</li> <li>- Friseur</li> <li>- Haustechniker</li> <li>- Gärtner</li> <li>- Krankentransporte</li> <li>- Leichenwagen</li> </ul> <p>das Gelände regelmäßig anfahren.</p> <p>Da bereits heute viele Dorfbewohner die Geschwister-Scholl-Str. als Durchfahrtsstraße nutzen, würde dies zu einer weiteren Belastung der direkten Anwohner führen, und die Kinder die auf oder neben der Straße leben und spielen, gefährden.</p> <p>Die Zu- und Ausfahrten am Wolfshovener Straße/Geschwister-Scholl-Str. ist sehr schmal, was heute schon zu gefährlichen Situationen und auch Unfällen geführt hat, was mit weiter zunehmendem Verkehr noch verschärft würde.</p> <p>Auf der anderen Seite ist die Zufahrt über die Kosakengasse für ein höheres Verkehrsaufkommen ebenfalls nicht geeignet.</p> <p>Daher fordere ich, das die Zufahrt, genau wie für das Intensiv-Pflegezentrum, über die Wolfshovener Str. erfolgen sollte.</p>		<p>schließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
Um die direkten Anwohner dort zu entlasten, sollte dies direkt entlang der Landesstr. erfolgen und nicht wie geplant, entlang der bereits bestehenden Bebauung.		
Um eine Ein- und Anbindung an das Dorfleben zu gewährleisten, kann ja dennoch ein Fußweg entlang der alten Schule über das geplante Parkgelände bis zur Bushaltestelle errichtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Verknüpfung des Plangebiets mit der bestehenden Ortslage wird über eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr weiterhin verfolgt. Dazu wird eine Verbindung durch die Parkanlage mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<b>9 BÜRGER:IN 8, SCHREIBEN VOM 19.05.2023</b>		
hiermit erheben wir Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Stetternich Nr. 11, An der Kölner Landstr. und bitten um Überarbeitung. Wir sehen uns direkt in unseren Rechten eingeschränkt und erwarten noch stärkere gesundheitliche Nachteile durch die weiter steigende Lärmbelastung an der Kölner Landstr., sollte der Entwurf des Bebauungsplans nicht überarbeitet werden. Außerdem rechnen wir mit erheblichen Wertminderungen unseres Anwesens.	Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p>	<p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Im Einzelnen: Planungserfordernis: Zwingend erforderlich für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Erläuterung zu Sinn und Zweck der Planung. Dies ist nur ansatzweise erfolgt. Es fehlen beispielsweise Ausführungen zur Bedarfsplanung von Pflegeplätzen des Kreises Düren oder eine gesamtstädtische Betrachtung seitens der Stadt Jülich zum Be-</p>	<p>Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung im Kreis Düren werden regelmäßig Bedarfsanalysen durchgeführt. Ergebnis ist das Pflegegutachten 2022 zum Stand Dezember 2020 und 2021 vom Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH. Dem Bericht zur Versorgungslage in der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass das Angebot an vollstationärer Pflege mit 17,6 Plätzen je 100 Ältere unter dem Kreisdurchschnitt liegt. Der Zielwert liegt kreisweit bei 19 Plätze je 100 Ältere bis 2025. In Jülich</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge						
<p>darf und der Entwicklung des Pflegemarktes. So sind in den vergangenen Jahren mehrere Pflegeheime in Jülich gebaut worden, deren aktuelle Auslastungsentwicklung zu prüfen wäre. Außerdem sind weitere Pflegeheime in Planung (u.a. am Schwanenteich). Gerade vor dem Hintergrund der Pleitewellen in Pflegeheimen im Jahr 2023 (siehe nebenstehende Grafik des Spiegels, dargestellt sind die Anzahl der Betten, der insolvent gegangenen Häuser) ist die Planung weiterer Pflegeheime äußerst kritisch zu hinterfragen. Arbeitsgeberverbände rechnen damit, dass gerade mal 82 % der Betten in privaten Einrichtungen aufgrund der Personalmangels ausgelastet sind aber 95 % erforderlich wären um wirtschaftlich zu arbeiten. Die Situation dürfte sich indes weiter zuspitzen, denn ab Juli 2023 gelten neue gesetzliche Personalschlüssel.</p> <p><b>Die größten Pleiten 2023</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Dorea GmbH</td> <td>6724</td> </tr> <tr> <td>Curata Care Holding GmbH</td> <td>4747</td> </tr> <tr> <td>Convivo Holding GmbH</td> <td>4467</td> </tr> </table> <p>Quelle: pflegemarkt.com</p> <p>Damit ist die Notwendigkeit an dieser Stelle ein weiteres Pflegeheim zu errichten kritisch zu sehen und die fehlende Gesamtbeurteilung geradezu fahrlässig.</p>	Dorea GmbH	6724	Curata Care Holding GmbH	4747	Convivo Holding GmbH	4467	<p>gibt es zudem keine Einrichtung, die betreutes Wohnen anbietet. Um den Zielwert von 5,0 Plätze je 100 Ältere zu erreichen, sind hier rund 115 Einheiten erforderlich. Dem kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Für sozialgerechte und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Siedlungsentwicklung ist eine vorausschauende und vorsorgende Stadtplanung erforderlich. Da durch die demographische Entwicklung die Bevölkerung im Schnitt tendenziell weiter altert, ist dies im Wege der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Portal Pflegemarkt.com gibt für 2023 100 Schließungen im Pflegebereich an, dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 130 neue Standorte (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/</a>). Die Gründe für Insolvenzen von Unternehmen liegen nicht im mangelnden Bedarf an Pflegeplätzen. „Einer der wichtigsten Faktoren ist der zunehmende Kostendruck aufgrund der steigenden Kosten für medizinische Versorgung und Pflege, der allgemeinen Kostensteigerung durch Inflation und nicht zuletzt durch die Tarifbindung. Die Corona-Pandemie hat die Situation weiter verschärft“ (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/</a>).</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Inhalte zur Bedarfsplanung in der Stadt Jülich ergänzt.</p>	<p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
Dorea GmbH	6724							
Curata Care Holding GmbH	4747							
Convivo Holding GmbH	4467							

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Planungsziel sei weiterhin die Planung eines Wohngebietes. Dies widerspricht den Planungen (Pflegeeinrichtung). Eine Zweckbindung im Bebauungsplan scheint daher zwingend geboten um zweckfremdes Bauen, zu verhindern.</p> <p>Dabei ist unstrittig, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen generell steigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind alle Wohnformen, inklusive Tages- und Pflegeeinrichtungen zulässig. Gleichzeitig eröffnet die gewählte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auch, dass „einfache“ seniorenrechtliche Wohnungen zulässig sind. Für eine Zweckbindung Seniorenwohnungen gäbe es keine Rechtsgrundlage, da das Baugesetzbuch nicht zwischen unterschiedlichen Wohnformen differenziert.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Außenbereich im Innenbereich:</p> <p>Ferner argumentiert die Stadt in der Begründung auf Seite eins, dass das zu beplanende Gebiet im Innenbereich anzusiedeln sei und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB erfolgen solle. Dem wird hiermit widersprochen. Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs (Satzung von 2011), es grenzt jedoch weiterhin westlich direkt an den Außenbereich an. Außerdem entspricht die Bebauung nördlich der Kölner Landstr. der typischen Bebauung im Außenbereich (Landwirte und Gebäude aus 1880), so dass auch dieser Bereich nicht als klassischer Innenbereich angesehen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kommunen haben die Möglichkeit, auf Grundlage von § 34 BauGB auch bisher unbebaute Bereiche dem Innenbereich zuzuordnen.</p> <p>Zudem sind Innenbereich und Innenentwicklung nicht gleichzusetzen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Folgerichtig wurde die Fläche auch im aktuellen Entwurf des Landschaftsplans 2 "Rur und Indeae" neu als Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplans (und damit als Fläche des Außenbereichs) ausgewiesen und damit die planerische Absicht diese Fläche als Grünfläche zu erhalten dokumentiert. Der Landschaftsplanentwurf konkretisiert damit auf Kreisebene das auf Bundesebene ausgegebene Ziel einer Begrenzung des Flächenverbrauchs, das bei der Erstellung des noch gültigen Landschaftsplan von 1984 nicht existierte. Das Dokument „Begründung“ gibt entsprechend auch korrekterweise wieder, dass das Plangebiet im Landschaftsplan, dem Fachplan des Naturschutzes der ausschließlich für den baulichen Außenbereich gilt, liegt. Auch dies untermauert ganz eindeutig, dass das Plangebiet als Außenbereich anzusehen ist.

Der zu beplanende Bereich vermittelt nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die ringsum von Bebauung umgebene zur Disposition stehende Grünfläche ist mit 1,3 ha so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und deshalb auch nicht als Baulücke erscheint. Damit liegt der Planbereich keinesfalls innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB (siehe auch Gebietscharakter und Ortsbild, Seite 3). Untermauert wird diese Einschätzung dadurch, dass die Planfläche nach geltendem Flächennutzungsplan keineswegs für eine Bebauung vorgesehen ist, sondern als Grünfläche ausgewiesen wird. Eine zeitgleiche Änderung ist erforderlich. Hierbei ist zwingend erforderlich eine landschaftspflegerische Begleitplanung mit Ausgleichsflächen zu leisten, die bisher noch nicht erkennbar ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan definiert nicht, ob Flächen planungsrechtlich im Innen- oder Außenbereich befinden. Festlegungen des Landschaftsplans treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zurück.

Die Maßnahme trägt zu einem sparenden Umgang mit Flächen bei, da keine Neubaugebiete „auf der Grünen Wiese“ und abgegrenzt vom Siedlungskörper erforderlich werden. Viel mehr kann der vorhandene Siedlungsbestand weitergeführt werden.

Die umgebene Bebauung in alle Richtungen überwiegt gegen den Eindruck der Grünfläche. Bei der Fläche handelt es sich zudem um eine Grünfläche, die bereits stark anthropogen überformt ist. Die vorhandene Vegetation ist keine natürlich gewachsene, hochwertige Grünstrukturen.

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen

2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Daraus ergibt sich, dass das Verfahren aufzuheben ist und die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §35 BauGB aufzustellen ist. Eine entsprechende Begründung für eine Privilegierung ist für die Unterzeichner allerdings nicht erkennbar. Denn die Planung widerspricht dem Flächennutzungsplan, es sind erheblich schädliche Umweltauswirkungen wie stark steigender Lärm zu erwarten und die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splitterbesiedlung ist zu befürchten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindeggebietes wird beeinträchtigt. Zur Städtebaulichen Entwicklung fehlt im Übrigen jegliches Dokument oder Hinweis wo dies zu finden ist. Des Weiteren sind zulässige Vorhaben flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzend und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Eingriffe durch die Versiegelung/Umwandlung von Grünland sind dann auch entsprechend auszugleichen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entweder nach § 30 BauGB, sofern ein Bebauungsplan vorhanden ist, oder nach § 34 oder 35 BauGB.</p> <p>Die vorliegende Planung erfüllt die Zugangsvoraussetzungen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung betrachtet und gutachterlich bewertet. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die die neue Bebauung vor negativen Einwirkungen schützen. Gleichzeitig kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass erhebliche negative Auswirkungen durch den geringen Mehrverkehr und die neu herzustellende Planstraße nicht zu erwarten sind. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Splittersiedlung sondern eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme trägt zu einem sparenden Umgang mit Flächen bei, da keine Neubaugebiete „auf der Grünen Wiese“ und abgetrennt vom Siedlungskörper erforderlich werden. Viel mehr kann der vorhandene Siedlungsbestand weitergeführt werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Darüber hinaus liegt die Ortslage Stetternich im derzeit gel- den Regionalplan als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftstorientierten Erholung“. Der neue Regionalplan ist noch nicht in Kraft getreten. Dies gilt es abzuwarten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Regionalplans, Stand Oktober 2024, befindet sich das Plan- gebiet außerhalb des Bereichs zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Gebietscharakter und Ortsbild: Die Kölner Landstr. ist geprägt von dörflichem Landstraßencha- rakter. Auf der nördlichen Seite der Straße herrscht eine sehr ge- ringe Bebauung mit eingeschossigen Häusern idR von (ehemali- gen) Landwirten, einer alten Dorfschmiede mit Wohnhaus (um 1880 laut Finanzamt), einem alten Hotel (2 Vollgeschosse, ca. 10m Höhe) sowie Acker- und Wiesenflächen vor. Die südliche Seite ist mit einigen eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die idR stark zurückgesetzt (teils 20 m) von der mit Lärm- und überhöhter Geschwindigkeit stark überlasteten Kölner Landstr. liegen. Es gibt nur vereinzelt zweigeschossige Gebäude. Weiter Richtung Sophienhöhe steht ein Kindergarten. Daraus ergibt sich</p>	<p>Stadtplanung und Siedlungsentwicklung sind multifaktorielle Disziplinen, in denen stets sämtliche relevanten Themen zu be- rücksichtigen sind. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB besagt, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinan- der und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein solcher abwägungsrelevanter Belang. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nach- haltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaft- lichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verant- wortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Ein- klang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

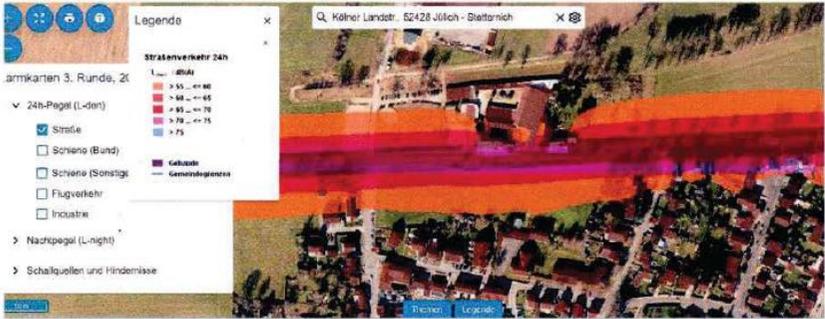
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>insgesamt ein dörflicher Gebietscharakter, orientiert an eben dieser bestehenden Bebauung, den es zu erhalten gilt.</p>	<p>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Die vorliegende Planung soll vor allem der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen für das Alter fungieren. Der Bedarf für die Stadt Jülich wurde bereits dargelegt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnverhältnisse und-bedürfnisse.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitpläne „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Von einer solchen Entwicklung ist mit der vorliegenden Planung auszugehen. In Stetternich selbst gibt es lediglich eine begrenzte Anzahl an Flächen, die sich für eine Weiterentwicklung der Ortslage im Innenbereich anbieten würden. Alle anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten würden wiederum mit anderen Schwierigkeiten und Abwägungsbelangen einhergehen (z.B. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohen Bodenwertzahlen, Erschließung, Topografie, Hochwasser). Die Entwicklung wird das Ortsbild an dieser Stelle verändern. Die bereits bestehenden Strukturen bleiben jedoch bestehen, sodass ein neues Bild aus alten und neuen Strukturen und Planungsgedanken entsteht. Die Weiterentwicklung des Ortsbilds erfolgt unter zeitgemäßen stadplanerischen Gesichtspunkten. Dazu zählen neben dem Gebot der Innenentwicklung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

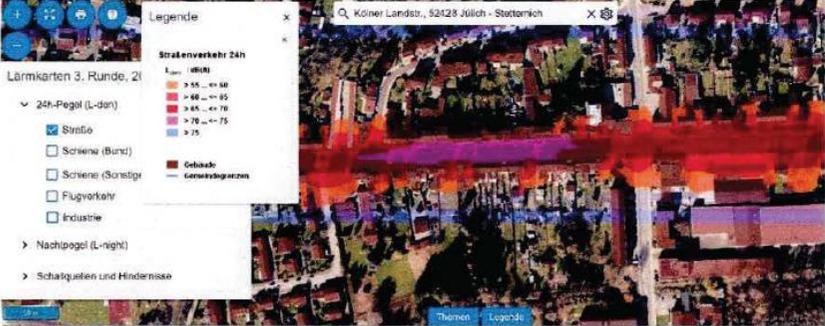
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die überall erwähnte Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses, dass bei der Zählung der Geschosse nicht berücksichtigt wird, suggeriert fälschlicherweise, dass dieses vom Charakter her einem Vollgeschoss unähnlich ist, d.h. weniger auffällt. Dies ist insbesondere in NRW nicht der Fall, wo Staffelgeschosse 3/4 der Fläche eines Vollgeschosses haben dürfen (in den meisten anderen Bundesländern liegt dieser Wert bei 2/3). In Zusammenspiel mit der Möglichkeit eines Flachdachs und der unvollständigen Anrechnung von Terrassen ergibt sich für ein Staffelgeschosß daher der Charakter eines "Penthouse-Vollgeschosses" und sollte daher bei der Frage nach der Einpassung in die umgebende Bebauung auch wie ein Vollgeschosß betrachtet werden.</p> <p>Der Bau eines de facto viergeschossigen Hochhauses (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss in WA1) mit einer Bauhöhe bis zu 15 m entspricht also keinesfalls dem dörflichen Gebietscharakter von Stetternich sondern wirkt hier als Vorstadt-Hochhausblock. Es ist viel zu wuchtig und zu hoch. Eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m ist daher zwingend geboten. Das neue Gebäude muss sich in die bestehende Bebauung einfügen, das ist nach derzeitigem Plan nicht gegeben. Dies ergibt sich einerseits aus der Geschosshöhe, andererseits aber auch aus der Grundflächenzahl, die mit 0,6 nicht nur von den üblichen Empfehlungen, sondern auch von der Nachbarbebauung abweicht. Eine plausible Begründung hierfür wird. in den Unterlagen nicht gegeben. Eine derartige Bebauung steht vermutlich auch den städtebaulichen Zielen entgegen.</p>	<p>Die Festsetzung der Dachform als Flachdächer sowie deren Begrünung haben einen entwässerungstechnischen Hintergrund. Die Dachbegrünungen geben anfallendes Niederschlagswasser verlangsamt an die Versickerungsanlagen ab.</p> <p>Die Geschossigkeit des geplanten Pflegewohnheims richtet sich hier nach der beabsichtigten Nutzung, wenngleich die umgebene Bebauung mit rund zwei Geschossen plus Dachgeschoss einen anderen Charakter hat. Das geplante Gebäude kann und soll hier als städtebauliches Solitär fungieren, dass sich von der umliegenden Bebauung auch typologisch abhebt. Bei dem Bau von Pflegewohnheimen ist zudem die Wirtschaftlichkeit ein ausschlaggebender Faktor. Die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen bzw. Pflegeplätzen überwiegt in dem Fall in der Abwägung.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt. Aufgrund geänderter Parameter (Versickerungsbecken, Stellplatzanlage) hat sich die Größe des Grundstücks geändert. Die Grundflächenzahl wurde für das WA 1 mit 0,5 festgesetzt. Damit werden die bisher beabsichtigten Nutzungsmaße ermöglicht. Darüber hinaus handelt es sich bei den in § 17 BauNVO aufgeführten Werten um Orientierungswerte. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Abweichung dargelegt.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die Bereiche WA2 und WA3 sind nach derzeitigem Bebauungsplan-Entwurf als zweigeschossige Bauten mit Staffelgeschoss dargestellt. Dies kann nur ein Fehler sein. Gemäß amtlicher Bekanntmachung und Aufstellungsbeschluss ist dieser Bereich für „barrierefreie, eingeschossige Gebäude“ vorgesehen, in der Informationsveranstaltung war von Bungalows die Rede.</p> <p>In den Bereichen WA2 und WA3 wird darüber hinaus derzeit nicht die übliche zurückgesetzte Bauweise aller anderen Häuser südlich der Kölner Landstr. berücksichtigt, was ebenfalls nicht zum Gebietscharakter und dem Dorfbild passt. Für die Bereiche WA2 und WA3 ist dementsprechend eine maximal eingeschossige Bauweise (Bungalows – wie geplant) mit max. 6,5 m Gebäudehöhe vorzusehen in ortsüblich zurückgesetzter Bauweise. Die Baufenster (derzeit 7,95 m vom Straßenrand, d.h. unmittelbar am Radweg und der Baumallee) sind nach hinten zu versetzen. Eine so nahe Bebauung an der Landstraße, bzw. am Radweg ist auch lärmtechnisch (siehe unten) nicht zumutbar. Die Grundflächenzahl sollte sich außerdem ebenfalls in den Gebietscharakter einfügen und bei max 0,4 belassen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung war an dieser Stelle fehlerhaft.</p> <p>Im Verlauf der Kölner Landstraße ist kein einheitlicher Versprung der Bebauung erkennbar. Die Baugrenzen im WA 2 und WA 3 treten weiter zurück als die Baugrenzen im WA 1. Bei der beabsichtigten Typologie ist dies städtebaulich vertretbar, zumal es nördlich der kleinteiligeren Bebauung eine Lärmschutzanlage geben wird.</p> <p>Der Abstand von 7,95 m bezieht sich nicht auf den Fahrbahnrand, sondern auf die Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
	<p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Die Grundflächenzahl in den WA 2 und WA 3 hängt maßgeblich mit der beabsichtigten, kleinen Parzellierung zusammen. Im Gestaltungsplan wird klar, dass einige Grundstücke weniger als 120 m<sup>2</sup> groß werden sollen. Eine Entwicklung mit der Grundflächenzahl von 0,4 wäre hier kaum möglich. Daher wurde die GRZ für die Teilbereiche, in denen die Grundstücke eine Größe von 120 m<sup>2</sup> unterschreiten, auf 0,45 festgesetzt.</p>	
<p>In den Bereichen WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude nur eine Wohnung als zulässig festzusetzen. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung mit einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> (§9 Abs. 1 Nr 6 Bau GB) zugelassen werden. Es handelt sich hierbei um ein reines Wohngebiet und so sollte es auch ausgewiesen werden.</p>	<p>Für eine solche Festsetzung gibt es keine städtebauliche Begründung. Zudem weicht sie von den Zielen der Planung ab. Durch die zwei Vollgeschosse in Kombination mit bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude sollen flexible Wohn- und Pflegeformen ermöglicht werden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
		Abwägungsvor- schlag formuliert abzuwägen.
<p>Insgesamt ist festzuhalten, dass die Änderungen des Bebauungsplans laut Entwurf Bauten ermöglichen würden, die sich in keiner Weise in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild würde stark beeinträchtigt und eher einen Vorstadtcharakter als einen Dorfcharakter annehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>
<p>Zudem steht diese investorengetriebene Bauplanung nach beschleunigtem Verfahren im Widerspruch zu einem sorgfältig durchdachten und partizipativen Stadtentwicklungsprozess wie er den Stetterbacher Bürgern mit der Vorstellung des Dorfentwicklungskonzepts versprochen wurde. Obwohl die Verhandlungen zwischen Investor und Stadtverwaltung nach eigenen Aussagen bereits seit zwei Jahren im Gang waren, wurde das Vorhaben bei der Vorstellung des Dorfentwicklungskonzepts mit keiner Silbe erwähnt, d.h. verschwiegen. Die Planungsoptionen für die dringend notwendige qualitative Entwicklung von Stetterbach im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzepts werden durch die Fakten die mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden massiv beschnitten (s.a. Zuwegung, Seite 8).</p>	<p>Das Dorfentwicklungskonzept (DEK) ist ein Informelles Planungsinstrument, das Zielstellungen für die Ortslage formuliert. In der Zielstellung ist ausdrücklich auch die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale genannt. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird dabei als Nachverdichtungs-/ Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Auch die Stärkung der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung für den Fuß- und Radverkehr wird in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, indem innerhalb des Plangebietes ein Fuß- und Radweg die Grünfläche kreuzt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
	Die im DEK aufgezeigten Ankerprojekte umfassen nicht die Schaffung von Wohnraum, sondern betreffen vorwiegend Planungen, die in kommunale Hand fallen und in der Regel nicht Investorengestützt sind.	Abwägungsvor-schlag formuliert abzuwägen.
<p>Verkehrs- und Lärmbelastung:</p> <p>In den Bereichen WA2 und WA3 sind nach Entwurf des Bebauungsplans wie bereits erwähnt zweigeschossige Gebäude (mit Staffelgeschoß, 10 m Bauhöhe, also de facto 3 Geschosse) an der Kölner Landstraße anvisiert. Dies ist an dieser Stelle unzumutbar, da die stark befahrene Straße bereits seit Jahren Lärmbelastungen erzeugt, die weit über den zulässigen Grenzwerten liegen (Tagschallpegel von 65-70 db(A) und Nachtschallpegel von bis zu 65 db(A) Q1<a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de /</a>):</p>  <p>Eine neue Lärmkartierung ist vom Rat der Stadt Jülich bereits in Auftrag gegeben, es ist mit noch stärkerer Lärmbelastung zu rechnen. Von daher ist eine derart hohe Bebauung (10 m) an dieser Stelle nicht geboten. Es käme, verstärkt durch den geringen Abstand zur Straße, zu einem deutlichen Tunneleffekt, wie er an</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplans wurden ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs sowie eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf dieser Grundlage werden unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung integriert.</p> <p>Darüber hinaus wird sich die Bebauung und die damit verbundenen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich WA 2 und WA 3 durch die abschirmende Wirkung positiv auf die südlich vorhandene Bebauung auswirken.</p> <p>Schallreduzierende Maßnahmen, die die Kölner Landstraße selbst betreffen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>der Verlängerung der Kölner Landstr., der Römerstrasse klar erkennbar ist:</p>  <p>Die Stadt Jülich muss gemäß EU Umgebungslärmrichtlinie bis Mitte 2024 nicht nur eine Lärmkartierung vorlegen, sondern einen Lärmaktionsplan mit den Bürgerinnen und Bürgern der Kölner Landstr. entwickeln und darlegen, wie sie den Lärm zu reduzieren gedenkt. Mit der geplanten Bauweise an der Kölner Landstr. wird de facto das Gegenteil erreicht, der Lärm nimmt weiter zu.</p> <p>Ein Schreiben des Umweltministeriums NRW, an das sich die IG Stettornich wegen der äußerst schlechten Straßenzustandes und der Lärmbelastung der Straße gewendet hatte, stellt dies auch nochmal klar. Weiterhin teilt uns das Ministerium mit, dass „... Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Zählung [Anm. der Autoren: der Verkehrszählung im Oktober 2022] wird derzeit ein Lärmgutachten durch ein Fachbüro erstellt, welches anschließend Bestandteil des Bauleitplanverfahrens werden soll. Die Ergebnisse des städtischen Lärmgutachtens sind zunächst abzuwarten.“</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Leider liegt dieses Lärmgutachten nicht vor. Von daher kann aus unserer Sicht das Bauleitverfahren zum jetzigen Zeitpunkt nicht weitergeführt werden bis das Gutachten vorliegt.</p> <p>Ferner ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW vom Ministerium angehalten worden eine neue lärmtechnische Situation mit den aktualisierten Auslösewerten (kürzlich gesenkt auf nunmehr 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts) zu erstellen. Diese gilt es ebenfalls abzuwarten. Das Ministerium schreibt dazu:</p> <p>„Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wird für den genannten Streckenabschnitt eine neue lärmtechnische Überprüfung der vorhandenen Situation mit den aktualisierten Auslösewerten der Lärmsanierung und, auf der Grundlage der amtlichen Straßenverkehrszählung 2021, die in absehbarer Zeit veröffentlicht werden soll, vornehmen. Der Zeitpunkt kann allerdings nicht benannt werden, da dieser auch abhängig von den personellen Ressourcen und der sukzessiven Abarbeitung anderer ähnlich gelagerter Fälle ist.“ Andererseits zitiert die Anlage „Verkehrsuntersuchung“ eine Messung vom 27.10.2022. Auch diese Erhebung ist abzuwarten.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass eine weitere Lärmbelastung der Kölner Landstr. Unbedingt vermieden werden muss. Dies betrifft einerseits die Zahl der Fahrzeuge (z. B. durch den Rübenverkehr, Anlieferungsverkehr) aber andererseits auch direkt gegenüberliegende Fassaden, die einen Tunneleffekt erzeugen. Dies könnte auch Bestandteil des Lärmaktionsplans der Stadt Jülich werden.</p>		
<p>Weiterhin sei hier erneut darauf hingewiesen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kölner Landstr. sich oft nicht an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h an dieser Stelle halten und</p>	<p>Der Ausbau der Bushaltestelle und die Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung sowie etwaige Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie gehören nicht zum</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>es dadurch zu noch mehr Lärm kommt, sowie zu einem hohen Risiko für Fußgänger, welche die Bushaltestelle "Bebber" in Richtung Jülich erreichen möchten und daher die Straße ohne Überweg queren müssen. Es ist schwer vorstellbar, dass etwas gebrechlichere Personen uU mit einem Rollator die Kölner Landstr sicher queren und dann auch noch an der „Bushaltestelle" sicher stehen können. Diese ist unwegsam, nicht barrierefrei und äußerst nah an der Straße.</p> 	<p>Regelungsinhalt sondern betreffen zum einen die Ausführungsebene und zum anderen ordnungsbehördliche Belange.</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen 2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Verkehr und Zuwegung: Auf Seite 4 der verkehrstechnischen Untersuchung wird von 19 Wohneinheiten (idR alleinstehenden Senioren*innen) in WA2 und WA3 ausgegangen. Es wird angenommen, dass 1,5 Personen</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Zweckbindung der allgemeinen Wohnge-</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>pro Wohneinheit einziehen. Auf Grund der spezifischen Nutzung für Senioren geht das Verkehrsgutachten von nur 0,3 -0,5 Kfz pro Wohneinheit aus. Es wird also von 10 Kfz pro 19 Wohneinheiten zzgl. 7 Plätze für Pflegepersonal ausgegangen.</p> <p>Für eine andere Art der Nutzung wären also sowohl die Stellplatzanzahl als auch die Berechnungen zur Verkehrsbelastung viel zu niedrig angesetzt. Aus diesem Grund ergibt sich zwingend, dass im Bebauungsplan eine Zweckbindung für WA1, WA2 und WA3 vorgesehen werden sollte, da die Planungs- und Genehmigungsgrundlage bei Fremdnutzung nicht mehr gegeben wäre. Das ist bereits jetzt ansatzweise im Text Begründung erkennbar, wo auf einmal von 15 Stellplätzen im öffentlichen Raum (im Plan sind es dann erstaunlicherweise 16 Stellplätze) und 15 weitere bei den Häusern errichtet werden sollen. Bei der der Planung zugrundeliegenden Verkehrsbetrachtung und eingeschossigen Bungalows wären die 15 Stellplätze bereits fast ausreichend, so dass alle Gebäude in WA2 und WA3 weiter zurückgesetzt und dichter gebaut werden könnten, was auch die Lärmbelastung an der Kölner Landstr. reduzieren würde (siehe oben).</p> <p>Bei einer zweckfremden Bebauung mit deutlich größeren Wohneinheiten (und zwei Wohnungen pro Haus) wäre die gesamte Berechnung des Verkehrsaufkommens hinfällig. In diesem Fall müssten deutlich höhere Verkehrszahlen angesetzt werden, denn die Bewohner müssten ja alle Besorgungen mit dem PKW erledigen. Damit wäre auch eine deutlich höhere Verkehrsbelastung auf der Geschwister Scholl Straße zu erwarten.</p>	<p>bierte ist aus planungsrechtlicher Sicht unzureichend, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden zudem auch Nutzungen planungsrechtlich zugelassen, die der Stärkung der Ortslage insgesamt zugute kommen.</p> <p>Die Berechnung der Verkehrsbelastung entspricht den Standards. Die in der Planung vorgesehenen Stellplätze werden nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen. Zudem können noch Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden, die nicht eigens dargestellt sind. Eine abschließende Aussage, wie viele Stellplätze in der Umsetzung tatsächlich realisiert werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich. Im Gestaltungsplan sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind für 17 Häuser mindestens 18 Stellplätze und Garagen abgebildet. Die Stellplatzfläche vor dem Pflegewohnheim umfasst insgesamt 20 Stellplätze. Unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzend sind zudem weitere 18 Stellplätze dargestellt und planungsrechtlich abgesichert.</p>	<p>wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die Zuwegung über die Geschwister Scholl Straße ist darüber hinaus abzulehnen. Die Straße wurde vor ca. 5 Jahren zu 90% von den Anwohnern bezahlt. Dies wurde seitens der Stadt sinngemäß wie folgt eingefordert: Die Straße wurde nie richtig erschlossen und ca. 50 Jahre später müssen die Anwohner nun bezahlen. Außer Bewohnern der GSS und einigen Besuchern der Sporthalle nutzt die Straße sonst keiner (mündliche Aussage eines Mitarbeiters der Stadt), somit ist es ja nur gerecht und nachvollziehbar, dass die Anwohner diese Straße bezahlen. Im Falle einer künstlichen Verlängerung und Nutzung der Straße durch die Anwohner des Pflegeheims sind den Anwohnern die damals entstandenen Kosten zurückzuerstatten, da dann auch die Argumente seitens der Stadt entfallen.</p> <p>Die prognostizierten 78 PKW und 16 LKW Fahrten tags und 1 PKW Fahrt nachts, die im Bereich WA1 angenommen werden, sollen wenige Meter entfernt vom Grundstück des Anwohners an der Wolfshovener Straße vorbeifahren. Dabei erwähnt das Verkehrsgutachten keinerlei Verkehr, der durch den geplanten Tagespflegebetrieb entsteht, evtl. sind die Berechnungen daher auch hier von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Ferner soll ein Bäckerei-Cafe im Erdgeschoss des Komplexes entstehen, was ausdrücklich begrüßt wird. Allerdings ist hier mit externem Kundenverkehr insbesondere auch sonntags zu rechnen. Auch diese Pkw müssten die Zuwegung nutzen und auch irgendwo parken. Dies bleibt im Verkehrsgutachten und im Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls unberücksichtigt. Diese Straßenecke ist bisher verkehrstechnisch unbelastet und gerade vor dem Hinter-</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>grund des sehr kleinen Grundstücks des Anwohners (Wolfshover Str. 2) ist diese Zuwegungsplanung rücksichtslos und nicht tolerabel. Es ist mit einer sehr erheblichen Wertminderung seines Anwesens zu rechnen.</p>		
<p>Die oben beschriebene Situation lässt nur den Schluss zu, dass die einzig sinnvolle Zuwegung über die Kölner Landstr, beispielsweise in Höhe der Reitaußenanlage des Friesenhofs Beber erfolgen sollte. Die Stadt wird gebeten hier mit großer Ernsthaftigkeit gemeinsam mit dem Land NRW eine Lösung zu suchen. Wäre dies verbunden mit einer Ortsdurchfahrt (OD), wie u.a. von der CDU gefordert, könnte die Kölner Landstr. auch mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und einer sicheren Querung versehen werden. Die Unterzeichner betrachten das als win-win Situation.</p>	<p>Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Etwaige Maßnahmen, die die Kölner Landstraße direkt betreffen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Insbesondere ist die Zuwegung über die Geschwister Scholl Str. auch deshalb zu vermeiden, da sie die Planungsoptionen für das Areal der Alten Schule massiv beschneiden würde. Dieses Areal stellt einen wertvollen Infrastrukturschwerpunkt für den gesamten Ortsteil da und sollte bis zu einem Gesamt-Plan für die Fläche unbedingt von planungsschädlichen Vorfestlegungen wie die im Plan vorgesehene Zuwegung für WA2 und WA3 freigehalten werden. So wurde es auch von Herrn Stadtverordnetem Gussen im PUB vom 07.09.2022 gefordert (siehe Protokoll).</p>	<p>Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass das Gelände der Alten Schule nicht mehr Bestandteil der Planung ist.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
		2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.
<p>Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt:</p> <p>Es gibt derzeit keinerlei Festsetzung im Bebauungsplan zu Anzahl, Größe und Art der zu pflanzenden Bäume. Im schlimmsten Fall könnte also ganz darauf verzichtet werden. Das erscheint vor dem Hintergrund des Klimawandels als fahrlässig. Es sollten konkrete Vorgaben gemacht z.B. zu Anzahl und Art der Bäume inkl. Kronenumfang und exemplarisch zu pflanzende Baumarten festgesetzt werden.</p> <p>Ganz im Gegenteil soll ein sehr großer Baum an der alten Schule gefällt werden, bei dem eine Naturdenkmalschutzprüfung anzuraten wäre. An der Ecke Kölner Landstr. / Kosakengasse steht ebenfalls ein großer schützenswerter Baum und entlang des Radweges stehen zahlreiche Bäume, die derzeit Brutstätte verschiedenster Vogelarten sind und den unzähligen Radfahrern als Beschattung dienen. Derzeit ist eine Bebauung in WA2 und WA3 angedacht, die sehr sicher das Wurzelsystem der Bäume schädigen würde, was im Anbetracht des Radwegs nicht angezeigt ist. Auch aus diesem Grund ist die Bebauung zurückzusetzen.</p>	<p>Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird von Anpflanzfestsetzungen in den privaten Grundstücksflächen abgesehen. Aufgrund des Zuschnitts des WA 1 und der beabsichtigten Ausrichtung und Nutzungsstruktur des Grundstücks wären Anpflanzungen maximal an der Nordseite möglich, jedoch nicht sinnvoll. Auch an dieser Stelle wird daher von Anpflanzfestsetzungen abgesehen. Im Rahmen der privaten Nutzung der Parkanlage können Anpflanzungen stattfinden.</p> <p>Die Bebauung der WA 2 und WA 3 sind weit genug vom vorhandenen Baumbestand an der Kölner Landstraße entfernt.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
Es ist komplett unverständlich das Regenwasser nicht an Ort und Stelle zu versickern, wie es bei vielen Neubauquartieren heute	Das Entwässerungskonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ausgearbeitet und mit der Stadtverwaltung und der Un-	1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>schon oft Standard ist, sondern einem Trennkanal zuzuführen, wie derzeit geplant.</p> <p>Insbesondere die unterhalb des Plangebietes liegenden Fließgewässer (Mühlengraben, Ellebach), die wertvolle Feuchtbiotope darstellen, sind dringend auf Versickerung aus eben diesem Gebiet angewiesen. Historische Daten der Pegel aus der Zeit vor der Grundwasserabsenkung des Tagebaus belegen, dass der Grundwasserspiegel damals so hoch lag, dass diese beiden Fließgewässer z.T. vom Grundwasser gespeist werden konnten. Durch den Tagebau liegt der Grundwasserpegel nun mehr als 70 m tiefer. Daher erhalten diese Fließgewässer hier nur noch Oberflächenwasser und sind abhängig von ortsnaher Versickerung. Bedingt durch den Klimawandel wird die Wasserversorgung kleinerer Fließgewässer in den Sommermonaten immer kritischer; sie können nur vor dem Austrocknen bewahrt werden, wenn durch planerische Maßnahmen die Versiegelung minimiert und die Versickerung maximiert wird.</p> <p>Die hohe Versiegelungsfläche im Plangebiet (&gt; 7000m<sup>2</sup>) gefährdet also die umliegenden Häuser sowie die Feuchtbiotope gleichermaßen und sollte daher nochmal kritisch geprüft werden. Ein Verzicht auf lokale Versickerung -obwohl sie problemlos möglich ist- wäre in diesem Gebiet nicht nachvollziehbar.</p>	<p>teren Wasserbehörde des Kreis Düren abgestimmt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt demnach überwiegend in zwei im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsanlagen. Darüber hinaus werden nach Abstimmung mit den o.g. Behörden 700 m<sup>2</sup> aus der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkplatzfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Mängel in den Unterlagen:</p> <p>Zu bemängeln ist weiterhin, dass die Unterlagen an vielen Stellen fehlerhaft sind. Derartige Fehler sind unseres Erachtens nicht tolerabel bei einem so einschneidenden Vorhaben. Alle Dokumente sollten daher grundlegend überarbeitet werden, denn es</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen wurden zur Offenlage inhaltlich und redaktionell überarbeitet.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>ist nicht nachvollziehbar was hier eigentlich in welcher Größe geplant wird.</p> <p>Und: wenn die Qualität der Dokumente so fehlerhaft ist, sind wahrscheinlich weitere Fehler enthalten, die wir noch nicht gesehen haben oder als Nichtfachleute auch nicht erkennen können. Man gibt sich offensichtlich keine Mühe fehlerfreie, verständliche Dokumente der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung trägt teilweise das Datum 21.11.2021 und behauptet eine Zählung am 27.10.2022 durchgeführt zu haben.</p> <p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung spricht von 17 Stellplätzen für WA2+WA3 sowie 28 Stellplätze für WA1, das Dokument Begründung spricht hingegen von 15 Stellplätzen für WA2 und WA3 sowie 24 Stellplätzen für WA1.</p> <p>Die Dokumente Bebauungsplan und Gestaltungsplan weisen eine unterschiedliche Anzahl von Stellplätzen aus. Im Bebauungsplan-Entwurf ist die Anzahl mit einer Lupe abzählbar.</p> <p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung spricht von rund 4000 m2 für das Pflegeheim und etwa 80 Betten; im Dokument „Begründung“ werden Annahmen und Ausführungen im Bebauungsplan für bis zu 5815 m2 Fläche (bei 3 Vollgeschossen plus erlaubtem Staffelgeschoss über <math>\frac{3}{4}</math> der Fläche und einer Grundflächenzahl von 0,6) zu Grunde gelegt. Bei einer Ausnutzung der Planungsgrenzen wäre die verkehrstechnische Betrachtung hinfällig.</p>		<p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Die Tagespflege und das Bäckerei-Cafe mit externem Kundenverkehr wird bei der Verkehrsbetrachtung vollständig ausgeklammert.</p> <p>Die Abbildungen im Dokument „Begründung“ entbehren einer Legende. Damit ist nicht nachvollziehbar, was auf den Abbildungen zu erkennen ist.</p> <p>Das Dokument Bekanntmachung sagt auf Seite 1: „Eine Cafeteria mit Terrasse sowie ein Park mit Freizeitaktivitäten sind vorgesehen. Dieser Erholungspark für Senioren soll aus barrierefreien, eingeschossigen Gebäuden bestehen.“ Dies findet sich in den anderen Unterlagen nicht mehr.</p> <p>Ein von verschiedenen Seiten und in den Dokumenten erwähntes Lärmgutachten liegt den Unterlagen nicht bei.</p>		
<p><b>10 BÜRGER:IN 9, SCHREIBEN VOM 17.05.2023</b></p>		
<p>ich bin gegen die Erschließung über die Geschwister-Scholl-Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-verkehrsberuhigter Bereich und bis Haus Nr. 8 einspurig</li> <li>-keine Ausweichmöglichkeiten für Feuerwehr</li> <li>- zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anbindung an Bushaltestelle \"Kölner Landstraße\" und Cafeteria</li> <li>-mein Erschließungsbeitrag von 2019 betrug 90 % auf Grund des verkehrsberuhigten Bereichs</li> <li>-erhöhte Lärmbelästigung, da Zufahrtstraße direkt vor unseren Schlafzimmerfenstern geplant ist</li> </ul>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>Der Anhang wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p><b>11 BÜRGER:IN 10, SCHREIBEN VOM 18.05.2023</b></p>		
<p>zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Notwendigkeit eines weiteren Pflegeheimes</p> <p>Aus den einzusehenden Unterlagen erschließt sich nicht, ob und inwieweit eine Bedarfsplanung oder -abschätzung für weitere Pflegeheime im Bereich Jülich durchgeführt wurde. Leider liest man in der Presse häufiger, dass trotz des nicht zu leugnenden Bedarfs an Pflegeheimplätzen immer mehr Pflegeheime in die Insolvenz gehen (z.B. Deutschlandfunk, 05.04.2023) und das teils Pflegeheimbetreiber noch während des Baus insolvent werden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes sollte nicht allgemein, sondern in Form eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erfolgen, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch nur für</p>	<p>Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung im Kreis Düren werden regelmäßig Bedarfsanalysen durchgeführt. Ergebnis ist das Pflegegutachten 2022 zum Stand Dezember 2020 und 2021 vom Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH.</p> <p>Dem Bericht zur Versorgungslage in der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass das Angebot an vollstationärer Pflege mit 17,6 Plätzen je 100 Ältere unter dem Kreisdurchschnitt liegt. Der Zielwert liegt kreisweit bei 19 Plätze je 100 Ältere bis 2025. In Jülich gibt es zudem keine Einrichtung, die betreutes Wohnen anbietet. Um den Zielwert von 5,0 Plätze je 100 Ältere zu erreichen, sind hier rund 115 Einheiten erforderlich. Dem kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Für sozialgerechte und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Siedlungsentwicklung ist eine vorausschauende und vorsorgende</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>ein Pflegeheim und nicht für eine andere Art der Bebauung genutzt wird, sollte der Betrieb eines Pflegeheimes doch scheitern.</p>	<p>Stadtplanung erforderlich. Da durch die demographische Entwicklung die Bevölkerung im Schnitt tendenziell weiter altert, ist dies im Wege der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Portal Pflegemarkt.com gibt für 2023 100 Schließungen im Pflegebereich an, dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 130 neue Standorte (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/</a>). Die Gründe für Insolvenzen von Unternehmen liegen nicht im mangelnden Bedarf an Pflegeplätzen. „Einer der wichtigsten Faktoren ist der zunehmende Kostendruck aufgrund der steigenden Kosten für medizinische Versorgung und Pflege, der allgemeinen Kostensteigerung durch Inflation und nicht zuletzt durch die Tarifbindung. Die Corona-Pandemie hat die Situation weiter verschärft“ (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/</a>).</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Inhalte zur Bedarfsplanung in der Stadt Jülich ergänzt.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Zweckbindung der allgemeinen Wohngebiete ist aus planungsrechtlicher Sicht unzureichend, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden zudem auch Nutzungen planungsrechtlich zugelassen, die der Stärkung der Ortslage insgesamt zugute kommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Dörflicher Charakter des Umfeldes</p>	<p>Stadtplanung und Siedlungsentwicklung sind multifaktorielle Disziplinen, in denen stets sämtliche relevanten Themen zu berücksichtigen sind. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Das Umfeld des o.g. Areals ist geprägt von dörflicher Bebauung. Die Häuser sind in der Regel schon älteren Baujahres, teils aus dem 19. Jahrhundert und mit Satteldach ausgeführt.</p> <p>Eine Bebauung mit modernen Flachdachbauten würde das Ortsbild stark stören. Insbesondere die geplanten Geschosshöhen von 2 bzw. 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss mit Höhen von 10 bzw. 15 m (was defacto einer Bebauung mit 3 bzw. 4 Geschossen entspricht) würden sich nicht harmonisch in das dörfliche Ortsbild einfügen, sondern dem Ortseingang von Stetternich einen Vorstadtcharakter verleihen.</p> <p>Die geplante Bebauung für die Bereiche WA2 und WA3 mit 2 Geschossen zuzüglich möglichem Staffelgeschoss (also defacto 3-geschossig) weicht erheblich von der Aussage ab, in diesen Bereich Bungalows errichten zu wollen (Informationsveranstaltung mit Anwohnern, Vertretern der Stadt Jülich und Vertretern der Investoren in der alten Schule in Stetternich).</p>	<p>besagt, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein solcher abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Die vorliegende Planung soll vor allem der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen für das Alter fungieren. Der Bedarf für die Stadt Jülich wurde bereits dargelegt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnverhältnisse und -bedürfnisse.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitpläne „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Von einer solchen Entwicklung ist mit der vorliegenden Planung auszugehen. In Stetternich selbst gibt es lediglich eine begrenzte Anzahl an Flächen, die sich für eine Weiterentwicklung der Ortslage im Innenbereich anbieten würden. Alle anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten würden wiederum mit anderen Schwierigkeiten und Abwägungsbelangen einhergehen (z.B. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohen Bodenwertzahlen, Erschließung,</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
	<p>Topografie, Hochwasser). Die Entwicklung wird das Ortsbild an dieser Stelle verändern. Die bereits bestehenden Strukturen bleiben jedoch bestehen, sodass ein neues Bild aus alten und neuen Strukturen und Planungsgedanken entsteht. Die Weiterentwicklung des Ortsbilds erfolgt unter zeitgemäßen stadplanerischen Gesichtspunkten. Dazu zählen neben dem Gebot der Innenentwicklung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden.</p>	
<p>Natur</p> <p>Kritisch ist zu sehen, eine Wiese, die als Weide für den ansässigen Pferdehof dient, großflächig zu versiegeln. In Zeiten des Klimawandels sollte zumindest Ersatz für die verlorengegangenen Grünflächen bereitgestellt werden. In den einzusehenden Unterlagen sind keine Auflagen für Baumpflanzungen, Hecken, etc. zu finden.</p> <p>Bei einer Bebauung des Areals entfällt eine große Fläche zur Versickerung von Regenwasser, wenn dieses nicht vor Ort versickert wird, sondern wie geplant abgeleitet wird. Dies ist sehr kritisch zu sehen, da das Areal vom Hause aus schon im Bereich einer massiven Grundwasserabsenkung durch den Tagebau liegt und dem Nahbereich weiteres Wasser durch die Bebauung und Ableitung von Regenwasser entzogen wird.</p>	<p>Die bisher als Weide genutzte Fläche wird überformt und umgenutzt. Dabei geht die Funktion als Grünfläche nicht gänzlich verloren. Etwa ¼ des Plangebietes wird als private Parkanlage unterhalten, innerhalb derer eine weitere Aufwertung der Fläche stattfinden kann. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ausgearbeitet und mit der Stadtverwaltung und der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren abgestimmt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt demnach überwiegend in zwei im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsanlagen. Darüber hinaus werden nach Abstimmung mit den o.g. Behörden 700 m<sup>2</sup> aus der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkplatzfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Lärmbelastung und Verkehr</p> <p>Durch die geplante Bebauung südlich der Kölner Landstraße wird eine Erhöhung der bereits jetzt schon erheblichen und über den</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>zulässigen Grenzwerten liegenden Lärmbelastung erwartet, da durch die dann beidseitige Bebauung, vor allem in der jetzt geplanten Höhe, mit einem Tunneleffekt zu rechnen ist.</p> <p>Es ist zu klären, warum nördlich der Kölner Landstraße bei Neubauten laut Bebauungsplan Nr. 2 ein Abstand von 20 m von der Straße einzuhalten ist und bei der geplanten Neubebauung südlich der Kölner Landstraße ein Abstand von lediglich 7,95 m als ausreichend angesehen wird. In diesem Zusammenhang gilt es ebenfalls zu prüfen was mit dem alten Baumbestand an der Kölner Landstraße geschehen soll und ob dieser erhalten bleibt.</p> <p>Die durchgeführte Verkehrszählung ist in Anbetracht der deutlich reduzierten Rübenkampagne aufgrund der Energiekrise im Jahr 2022 für die Zuckerfabrik Jülich vor allem in Bezug auf den Schwerlastverkehr wenig aussagekräftig.</p> <p>Eine Zuwegung für Fußgänger vom Gelände des geplanten Pflegeheimes zur Kölner Landstraße (Bushaltestelle und Gaststätte) ist sinnvoll. Hier muss, um ein gefahrloses Queren der Straße zu ermöglichen, gegen das Problem der teils erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitung (momentan Tempobegrenzung auf 50 km/h) vorgegangen werden. Es hilft wenig, wenn gelegentlich eine mobile Geschwindigkeitsmessung stundenweise durchgeführt wird. Dauerhafte Abhilfe würde eine permanente/feste Geschwindigkeitsüberwachung wie beispielsweise in Selhausen schaffen (je eine feste Blitzanlage an jedem Ortseingang). Für Stetternich würde sich der Bereich am Kindergarten und im Bereich Reiterhof/Gaststätte anbieten. Neben der steigenden Verkehrssicherheit könnten dadurch auch die Lärmemissionen gesenkt werden.</p>	<p>im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Der Abstand von 7,95 m bezieht sich nicht auf den Fahrbahnrand, sondern auf die Grundstücksgrenze. Der Baumbestand an der Kölner Landstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	<p>wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>Bei der Zuwegung zum Areal des Pflegeheimes sollte geprüft werden, ob eine Zuwegung nicht auch über die Kölner Landstraße erfolgen kann. Hierdurch könnten die Anwohner im Bereich Wolfshovener Straße und Geschwister-Scholl-Straße deutlich entlastet werden.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung sowie Maßnahmen, die die Kölner Landstraße direkt betreffen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	
<p><b>12 BÜRGER:IN 11, SCHREIBEN VOM 18.05.2023</b></p>		
<p>zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Notwendigkeit eines weiteren Pflegeheimes</p> <p>Aus den einzusehenden Unterlagen erschließt sich nicht, ob und inwieweit eine Bedarfsplanung oder -abschätzung für weitere Pflegeheime im Bereich Jülich durchgeführt wurde. Leider liest man in der Presse häufiger, dass trotz des nicht zu leugnenden Bedarfs an Pflegeheimplätzen immer mehr Pflegeheime in die Insolvenz gehen (z.B. Deutschlandfunk, 05.04.2023) und das teils Pflegeheimbetreiber noch während des Baus insolvent werden.</p>	<p>Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung im Kreis Düren werden regelmäßig Bedarfsanalysen durchgeführt. Ergebnis ist das Pflegegutachten 2022 zum Stand Dezember 2020 und 2021 vom Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH.</p> <p>Dem Bericht zur Versorgungslage in der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass das Angebot an vollstationärer Pflege mit 17,6 Plätzen je 100 Ältere unter dem Kreisdurchschnitt liegt. Der Zielwert liegt kreisweit bei 19 Plätze je 100 Ältere bis 2025. In Jülich gibt es zudem keine Einrichtung, die betreutes Wohnen anbietet. Um den Zielwert von 5,0 Plätze je 100 Ältere zu erreichen, sind hier rund 115 Einheiten erforderlich. Dem kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Für sozialge-</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes sollte nicht allgemein, sondern in Form eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erfolgen, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch nur für ein Pflegeheim und nicht für eine andere Art der Bebauung genutzt wird, sollte der Betrieb eines Pflegeheimes doch scheitern.</p>	<p>rechte und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Siedlungsentwicklung ist eine vorausschauende und vorsorgende Stadtplanung erforderlich. Da durch die demographische Entwicklung die Bevölkerung im Schnitt tendenziell weiter altert, ist dies im Wege der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Portal Pflegemarkt.com gibt für 2023 100 Schließungen im Pflegebereich an, dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 130 neue Standorte (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/</a>). Die Gründe für Insolvenzen von Unternehmen liegen nicht im mangelnden Bedarf an Pflegeplätzen. „Einer der wichtigsten Faktoren ist der zunehmende Kostendruck aufgrund der steigenden Kosten für medizinische Versorgung und Pflege, der allgemeinen Kostensteigerung durch Inflation und nicht zuletzt durch die Tarifbindung. Die Corona-Pandemie hat die Situation weiter verschärft“ (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/</a>).</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Inhalte zur Bedarfsplanung in der Stadt Jülich ergänzt.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbaugebietesplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Zweckbindung der allgemeinen Wohngebiete ist aus planungsrechtlicher Sicht unzureichend, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden zudem auch Nutzungen planungsrechtlich zugelassen, die der Stärkung der Ortslage insgesamt zugute kommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Dörflicher Charakter des Umfeldes</p> <p>Das Umfeld des o.g. Areals ist geprägt von dörflicher Bebauung. Die Häuser sind in der Regel schon älteren Baujahres, teils aus dem 19. Jahrhundert und mit Satteldach ausgeführt.</p> <p>Eine Bebauung mit modernen Flachdachbauten würde das Ortsbild stark stören. Insbesondere die geplanten Geschosshöhen von 2 bzw. 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss mit Höhen von 10 bzw. 15 m (was defacto einer Bebauung mit 3 bzw. 4 Geschossen entspricht) würden sich nicht harmonisch in das dörfliche Ortsbild einfügen, sondern dem Ortseingang von Stetternich einen Vorstadtcharakter verleihen.</p> <p>Die geplante Bebauung für die Bereiche WA2 und WA3 mit 2 Geschossen zuzüglich möglichem Staffelgeschoss (also defacto 3-geschossig) weicht erheblich von der Aussage ab, in diesen Bereich Bungalows errichten zu wollen (Informationsveranstaltung mit Anwohnern, Vertretern der Stadt Jülich und Vertretern der Investoren in der alten Schule in Stetternich).</p>	<p>Stadtplanung und Siedlungsentwicklung sind multifaktorielle Disziplinen, in denen stets sämtliche relevanten Themen zu berücksichtigen sind. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB besagt, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein solcher abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Die vorliegende Planung soll vor allem der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen für das Alter fungieren. Der Bedarf für die Stadt Jülich wurde bereits dargelegt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnverhältnisse und -bedürfnisse.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitpläne „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Von einer solchen Entwicklung ist mit der vorliegenden Planung auszugehen. In Stetternich selbst gibt es lediglich eine begrenzte Anzahl an Flächen, die sich für eine Weiterentwicklung der Ortslage im Innenbereich anbieten wür-</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>den. Alle anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten würden wiederum mit anderen Schwierigkeiten und Abwägungsbelangen einhergehen (z.B. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohen Bodenwertzahlen, Erschließung, Topografie, Hochwasser). Die Entwicklung wird das Ortsbild an dieser Stelle verändern. Die bereits bestehenden Strukturen bleiben jedoch bestehen, sodass ein neues Bild aus alten und neuen Strukturen und Planungsgedanken entsteht. Die Weiterentwicklung des Ortsbilds erfolgt unter zeitgemäßen stadplanerischen Gesichtspunkten. Dazu zählen neben dem Gebot der Innenentwicklung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden.</p>	
<p>Natur</p> <p>Kritisch ist zu sehen, eine Wiese, die als Weide für den ansässigen Pferdehof dient, großflächig zu versiegeln. In Zeiten des Klimawandels sollte zumindest Ersatz für die verlorengegangenen Grünflächen bereitgestellt werden. In den einzusehenden Unterlagen sind keine Auflagen für Baumpflanzungen, Hecken, etc. zu finden.</p> <p>Bei einer Bebauung des Areals entfällt eine große Fläche zur Versickerung von Regenwasser, wenn dieses nicht vor Ort versickert wird, sondern wie geplant abgeleitet wird. Dies ist sehr kritisch zu sehen, da das Areal vom Hause aus schon im Bereich einer massiven Grundwasserabsenkung durch den Tagebau liegt und dem Nahbereich weiteres Wasser durch die Bebauung und Ableitung von Regenwasser entzogen wird.</p>	<p>Die bisher als Weide genutzte Fläche wird überformt und umgenutzt. Dabei geht die Funktion als Grünfläche nicht gänzlich verloren. Etwa ¼ des Plangebietes wird als private Parkanlage unterhalten, innerhalb derer eine weitere Aufwertung der Fläche stattfinden kann. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ausgearbeitet und mit der Stadtverwaltung und der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren abgestimmt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt demnach überwiegend in zwei im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsanlagen. Darüber hinaus werden nach Abstimmung mit den o.g. Behörden 700 m<sup>2</sup> aus der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkplatzfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>Lärmbelastung und Verkehr</p> <p>Durch die geplante Bebauung südlich der Kölner Landstraße wird eine Erhöhung der bereits jetzt schon erheblichen und über den zulässigen Grenzwerten liegenden Lärmbelastung erwartet, da durch die dann beidseitige Bebauung, vor allem in der jetzt geplanten Höhe, mit einem Tunneleffekt zu rechnen ist.</p> <p>Es ist zu klären, warum nördlich der Kölner Landstraße bei Neubauten laut Bebauungsplan Nr. 2 ein Abstand von 20 m von der Straße einzuhalten ist und bei der geplanten Neubebauung südlich der Kölner Landstraße ein Abstand von lediglich 7,95 m als ausreichend angesehen wird. In diesem Zusammenhang gilt es ebenfalls zu prüfen was mit dem alten Baumbestand an der Kölner Landstraße geschehen soll und ob dieser erhalten bleibt.</p> <p>Die durchgeführte Verkehrszählung ist in Anbetracht der deutlich reduzierten Rübenkampagne aufgrund der Energiekrise im Jahr 2022 für die Zuckerfabrik Jülich vor allem in Bezug auf den Schwerlastverkehr wenig aussagekräftig.</p> <p>Eine Zuwegung für Fußgänger vom Gelände des geplanten Pflegeheimes zur Kölner Landstraße (Bushaltestelle und Gaststätte) ist sinnvoll. Hier muss, um ein gefahrloses Queren der Straße zu ermöglichen, gegen das Problem der teils erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitung (momentan Tempobegrenzung auf 50 km/h) vorgegangen werden. Es hilft wenig, wenn gelegentlich eine mobile Geschwindigkeitsmessung stundenweise durchgeführt wird. Dauerhafte Abhilfe würde eine permanente/feste Geschwindigkeitsüberwachung wie beispielsweise in Selhausen schaffen (je eine feste Blitzanlage an jedem Ortseingang). Für</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Der Abstand von 7,95 m bezieht sich nicht auf den Fahrbahnrand, sondern auf die Grundstücksgrenze. Der Baumbestand an</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Stetternich würde sich der Bereich am Kindergarten und im Bereich Reiterhof/Gaststätte anbieten. Neben der steigenden Verkehrssicherheit könnten dadurch auch die Lärmemissionen gesenkt werden.</p> <p>Bei der Zuwegung zum Areal des Pflegeheimes sollte geprüft werden, ob eine Zuwegung nicht auch über die Kölner Landstraße erfolgen kann. Hierdurch könnten die Anwohner im Bereich Wolfshovener Straße und Geschwister-Scholl-Straße deutlich entlastet werden.</p>	<p>der Kölner Landstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung sowie Maßnahmen, die die Kölner Landstraße direkt betreffen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	
<p><b>13 BÜRGER:IN 12, SCHREIBEN VOM 19.05.2023</b></p>		
<p>vorweg möchte ich erwähnen, dass eine Weiterentwicklung der Ortschaft Setternich sowie das Angebot eines altersgerechten Wohnens im Hinblick auf die Alterung der Gesellschaft im Zuge des Bauvorhabens absolut zu begrüßen ist.</p> <p>Im Gegenzug darf jedoch bei einem solchen Vorhaben nicht die jüngere Anwohnerschaft außer Acht gelassen werden. Das Bauvorhaben sieht eine Zuwegung über die Geschwister-Scholl-Straße vor, welche eine "Spielstraße" bzw. ein verkehrsberechtigter Bereich ist und einspurig verläuft. Als Anwohner und Vater eines kleinen Sohnes sowie mit einigen Familien im direkten Nachbarschafts-Umfeld, kann ich Ihnen berichten, dass die</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich be-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Straße bereits bisher diesen Status nicht erfüllt. Gefährliche Situationen für Kinder, überhöhte Geschwindigkeit, Zu- und Ausfahrtstrecke der hiesigen Feuerwehr mit \"Einsatzgeschwindigkeit\" sowie Beinahe-Unfälle an der Zufahrtskreuzung Wolfshovener Straße/ Geschwister-Scholl-Straße sind alltäglich gegeben. Aufgrund der engen Bebauung und der einspurigen Straßenführung ist ein Passieren von zwei Fahrzeugen erschwert, ein fließender Verkehr unvorstellbar und auch unzumutbar für alle Beteiligten, diese Straße mit weiterem Verkehr zu belasten. Beim betreffenden Bauvorhaben handelt es sich dabei nicht nur um die neuen Anwohner in der Einrichtung, sondern auch anzunehmend dem Personal, Logistik, Besucher, Krankenwagen, zu allen Tages- und ggf. Nachtzeiten. All dies nur, um eine Zuwegung über die Kölner Landstraße oder die Wolfshovener Straße zu vermeiden. Unerwähnt darf auch nicht bleiben, dass die Modernisierung bzw. Erschließung der Geschwister-Scholl-Straße zu 90% der Kosten von den Anwohnern getragen werden musste, um nun ein paar Jahre später eine privatwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.</p> <p>Ich bitte darum, bei einer hoffentlich erneuten Betrachtung der Zuwegung das angeschlossene Wohngebiet der Mathias-Pelzer-Straße nicht ausser Acht zu lassen. Ich kann mir vorstellen, dass die Strecke der Zuwegung über die Geschwister-Scholl-Straße in Anbetracht der Anzahl an Anwohnern nicht überlastet erscheint, jedoch ist rechtsseitig im direkten Abbiegefeld der geplanten neuen Straße, die Abbiegung zur Mathias-Pelzer-Straße. Dort befindet sich ein vor Jahren erschlossenes Wohngebiet mit einer Vielzahl an Familien, die ebenfalls die Geschwister-Scholl-Straße</p>		<p>schließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>als einzige Zuwegung nutzen. Der im Bauvorhaben geplante \"Erholungspark\" in der Mitte kann niemals die Belastung und Unzumutbarkeit der Zuwegung für die Anwohner aber auch die Beteiligten und Bewohner der neuen Einrichtung kompensieren. Ich bitte darum, das Bauvorhaben diesbezüglich zu überarbeiten.</p>		
<p><b>14 BÜRGER:IN 13, SCHREIBEN VOM 19.05.2023</b></p>		
<p>wir sind gegen die Zufahrt zum betreuten Wohnen über die Geschwister-Scholl-Straße, da diese eine Verkehrsberuhigter Bereich ist. Vor ca. 5 Jahren wurden wir Bewohner mit sehr hohen Kosten belastet als die Strasse neu gemacht wurde weil die Strasse hauptsächlich durch die Anwohner genutzt wird und keine \"Durchfahrtsstrasse\". 90% aller Kosten sind auf die Bewohner angesetzt worden. Und jetzt soll es eine Durchfahrtstrasse werden?? Akzeptieren wir nicht so.</p> <p>Ausserdem ist die Geschwister Scholl Strasse jetzt einspurig, das heisst 2 Autos können fast gar nicht nebeneinander vorbeifahren. Vor allem wenn z.B. die Müllabfuhr da ist. Wenn dann ein Krankenwagen oder Notarzt vorbei will, was bei dem geplanten Objekt eventuell öfters der Fall sein wird, dann kommt dieser nicht durch. Bitte die Durchfahrt zum betreuten Wohnen über die Kölner Landstrasse einplanen.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p><b>15 BÜRGER:IN 14, SCHREIBEN VOM 17.05.2023</b></p>		
<p>Ich halte die Geschwister Scholl Straße als Zufahrtstraße zur neuen Erschließungsstraße zum Selbstbestimmten Wohnen aus folgenden Gründen für nicht geeignet :</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich,</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>Sie ist als Spielstraße ausgewiesen, dass heißt es dürfen nur 8 Std.KM gefahren werden  , sie ist einspurig  , sie hat keinen normalen Bürgersteig  und ist daher nicht für Baustellenfahrzeuge und jetzt oder später für anderweitige Versorgungsfahrzeuge oder für ein grundsätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet.</p> <p>In den Rechtsgrundlagen im Schreiben zu den Erschließungsbeiträgen vom 10.01.2019 steht ausdrücklich: ....der Einzelfallsatzung \"verkehrsberuhigter Bereich Geschwister Scholl Str. im Bereich des B-Planes Stetternich Nr.10\",  das heißt die Straße soll von der Feuerwehr und den Anwohnern/ die sie auch zu 90 Prozent bezahlt haben genutzt werden.</p>	<p>möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<p>die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p><b>16 BÜRGER: IN 15, SCHREIBEN VOM 16.05.2023</b></p>		
<p>ich habe mein Haus in der Wolfshovener Str. ■ vor etwa 9 Jahren gekauft, weil ich für den Rest meines Lebens in der Natur leben wollte, ohne von viel Verkehr, Umweltverschmutzung und Lärm umgeben zu sein. Das geplante Bauprojekt direkt vor meinem Haus würde, wenn es realisiert wird, die Lebensqualität für mich drastisch verändern! Ich habe nichts gegen den Bau normaler Einfamilienhäuser, aber das geplante riesige Gebäude mit einer Verbindungsstraße direkt an der Grenze meines Gartens würde alles für mich verändern! Ich glaube, es würde mich mehr betreffen als jeden anderen in Stetternich. Die vielen Autos (78 PKW und 16 LKW tagsüber, dabei wurde die Tagespflege nicht einmal</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschmissionen der Planstraße</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>erwähnt), die jeden Tag an meinem Grundstück entlangfahren würden, würden eine Menge Lärm verursachen.</p> <p>Das würde auch viele Arten von Tieren und Vögeln stark einschränken, die die ich oft in der Grünanlage beobachte. Die Leute im obersten Stockwerk des Hauses würden ständig auf meinen Garten herabschauen. Außerdem passt das große Pflegeheim nicht nach Stetternich, wo hauptsächlich kleinere Einfamilienhäuser stehen. Für mich ist klar, dass die Fläche nicht geeignet ist, um ein riesiges Haus zu bauen, das von vielen Menschen bewohnt wird und die viele Besucher haben werden, welche wiederum eine enge Straße mit vielen spielenden Kindern benutzen müssen.</p> <p>Oder eben die geplante Straße, die an meinem Garten vorbeiführt. Durch den Bau eines so riesigen Hauses direkt an meinem Garten wird der Wert meines Hauses ganz erheblich gemindert. Generell müssen nicht auf jeder Grünfläche Häuser gebaut werden, vor allem dann nicht, wenn es keine guten Straßenverbindungen gibt und wenn die Art des geplanten Projekts die Lebensqualität (und den Wert der Häuser) der Anwohner stark beeinträchtigt. Ich verstehe, dass die Eigentümer der Fläche so viel Geld wie möglich verdienen wollen, aber es kann nicht sein, dass wirtschaftliche Argumente alles in der Gesellschaft bestimmen, vor allem nicht wenn es die Lebensqualität für eine große Anzahl von Familien in der Umgebung mindert. Ich finde es auch arrogant von den Jülicher Verwaltung und der Politik keinen Kontakt mit den von diesem Projekt am meisten betroffenen Menschen aufgenommen zu haben. Es deutet für mich auf eine Haltung hin</p>	<p>nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Stadtplanung und Siedlungsentwicklung sind multifaktorielle Disziplinen, in denen stets sämtliche relevanten Themen zu berücksichtigen sind. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB besagt, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein solcher abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Die vorlie-</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>“Wir wissen es am besten und können umsetzen, was wir für gut befinden”, ohne die betroffenen Menschen zu fragen.</p>	<p>gende Planung soll vor allem der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen für das Alter fungieren. Der Bedarf für die Stadt Jülich wurde bereits dargelegt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnverhältnisse und-befürfnisse.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitpläne „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Von einer solchen Entwicklung ist mit der vorliegenden Planung auszugehen. In Stetternich selbst gibt es lediglich eine begrenzte Anzahl an Flächen, die sich für eine Weiterentwicklung der Ortslage im Innenbereich anbieten würden. Alle anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten würden wiederum mit anderen Schwierigkeiten und Abwägungsbelangen einhergehen (z.b. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohen Bodenwertzahlen, Erschließung, Topografie, Hochwasser). Die Entwicklung wird das Ortsbild an dieser Stelle verändern. Die bereits bestehenden Strukturen bleiben jedoch bestehen, sodass ein neues Bild aus alten und neuen Strukturen und Planungsgedanken entsteht. Die Weiterentwicklung des Ortsbilds erfolgt unter zeitgemäßen stadplanerischen Gesichtspunkten. Dazu zählen neben dem Gebot der Innenentwicklung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<b>17 BÜRGER:IN 16 SCHREIBEN VOM 18.05.2023</b>		
<p>hiermit erheben wir Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Stetternich Nr. 11, An der Kölner Landstr. und bitten um Überarbeitung. Wir sehen uns direkt in unseren Rechten eingeschränkt und erwarten noch stärkere gesundheitliche Nachteile durch die weiter steigende Lärmbelastung an der Kölner Landstr., sollte der Entwurf des Bebauungsplans nicht überarbeitet werden. Außerdem rechnen wir mit erheblichen Wertminderungen unseres Anwesens.</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschimmissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.	
<p>Im Einzelnen: Planungserfordernis: Zwingend erforderlich für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Erläuterung zu Sinn und Zweck der Planung. Dies ist nur ansatzweise erfolgt. Es fehlen beispielsweise Ausführungen zur Bedarfsplanung von Pflegeplätzen des Kreises Düren oder eine gesamtstädtische Betrachtung seitens der Stadt Jülich zum Bedarf und der Entwicklung des Pflegemarktes. So sind in den vergangenen Jahren mehrere Pflegeheime in Jülich gebaut worden, deren aktuelle Auslastungsentwicklung zu prüfen wäre. Außerdem sind weitere Pflegeheime in Planung (u.a. am Schwanenteich). Gerade vor dem Hintergrund der Pleitewellen in Pflegeheimen im Jahr 2023 (siehe nebenstehende Grafik des Spiegels, dargestellt sind die Anzahl der Betten, der insolvent gegangenen Häuser) ist die Planung weiterer Pflegeheime äußerst kritisch zu hinterfragen. Arbeitsgeberverbände rechnen damit, dass gerade mal 82 % der Betten in privaten Einrichtungen aufgrund der Personalmangels ausgelastet sind aber 95 % erforderlich wären um wirtschaftlich zu arbeiten. Die Situation dürfte sich indes weiter zuspitzen, denn ab Juli 2023 gelten neue gesetzliche Personalschlüssel.</p>	<p>Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung im Kreis Düren werden regelmäßig Bedarfsanalysen durchgeführt. Ergebnis ist das Pflegegutachten 2022 zum Stand Dezember 2020 und 2021 vom Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH. Dem Bericht zur Versorgungslage in der Stadt Jülich ist zu entnehmen, dass das Angebot an vollstationärer Pflege mit 17,6 Plätzen je 100 Ältere unter dem Kreisdurchschnitt liegt. Der Zielwert liegt kreisweit bei 19 Plätze je 100 Ältere bis 2025. In Jülich gibt es zudem keine Einrichtung, die betreutes Wohnen anbietet. Um den Zielwert von 5,0 Plätze je 100 Ältere zu erreichen, sind hier rund 115 Einheiten erforderlich. Dem kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Für sozialgerechte und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Siedlungsentwicklung ist eine vorausschauende und vorsorgende Stadtplanung erforderlich. Da durch die demographische Entwicklung die Bevölkerung im Schnitt tendenziell weiter altert, ist dies im Wege der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Portal Pflegemarkt.com gibt für 2023 100 Schließungen im Pflegebereich an, dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 130 neue Standorte (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-neugruendung-neueroeffnung-pflege-2023/</a>). Die Gründe für Insolvenzen von Unternehmen liegen nicht im mangelnden Bedarf an Pflegeplätzen. „Einer der wichtigsten Faktoren ist der zunehmende Kostendruck aufgrund der steigenden</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p><b>Die größten Pleiten 2023</b></p> <p>Dorea GmbH  <span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px;">████████</span> <b>6724</b></p> <p>Curata Care Holding GmbH  <span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px;">████████</span> <b>4747</b></p> <p>Convivo Holding GmbH  <span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px;">████████</span> <b>4467</b></p> <p>📍Quelle: pflegemarkt.com</p> <p>Damit ist die Notwendigkeit an dieser Stelle ein weiteres Pflegeheim zu errichten kritisch zu sehen und die fehlende Gesamtbeurteilung geradezu fahrlässig.</p>	<p>Kosten für medizinische Versorgung und Pflege, der allgemeinen Kostensteigerung durch Inflation und nicht zuletzt durch die Tarifbindung. Die Corona-Pandemie hat die Situation weiter verschärft“ (<a href="https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/">https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/insolvenz-pflegemarkt-erstes-quartal-2023/</a>).</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Inhalte zur Bedarfsplanung in der Stadt Jülich ergänzt.</p>	
<p>Planungsziel sei weiterhin die Planung eines Wohngebietes. Dies widerspricht den Planungen (Pflegeeinrichtung). Eine Zweckbindung im Bebauungsplan scheint daher zwingend geboten um zweckfremdes Bauen, zu verhindern.</p> <p>Dabei ist unstrittig, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen generell steigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind alle Wohnformen, inklusive Tages- und Pflegeeinrichtungen zulässig. Gleichzeitig eröffnet die gewählte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auch, dass „einfache“ seniorengerechte Wohnungen zulässig sind. Für eine Zweckbindung Seniorenwohnungen gäbe es keine Rechtsgrundlage, da das Baugesetzbuch nicht zwischen unterschiedlichen Wohnformen differenziert.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Außenbereich im Innenbereich:</p> <p>Ferner argumentiert die Stadt in der Begründung auf Seite eins, dass das zu beplanende Gebiet im Innenbereich anzusiedeln sei und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB erfolgen solle. Dem wird hiermit widersprochen. Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs (Satzung von 2011), es grenzt jedoch weiterhin westlich direkt an den Außenbereich an. Außerdem entspricht die Bebauung nördlich der Kölner Landstr. der typischen Bebauung im Außenbereich (Landwirte und Gebäude aus 1880), so dass auch dieser Bereich nicht als klassischer Innenbereich angesehen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kommunen haben die Möglichkeit, auf Grundlage von § 34 BauGB auch bisher unbebaute Bereiche dem Innenbereich zuzuordnen.</p> <p>Zudem sind Innenbereich und Innenentwicklung nicht gleichzusetzen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Folgerichtig wurde die Fläche auch im aktuellen Entwurf des Landschaftsplans 2 "Rur und Indeaeu" neu als Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplans (und damit als Fläche des Außenbereichs) ausgewiesen und damit die planerische Absicht diese Fläche als Grünfläche zu erhalten dokumentiert. Der Landschaftsplanentwurf konkretisiert damit auf Kreisebene das auf Bundesebene ausgegebene Ziel einer Begrenzung des Flächenverbrauchs, das bei der Erstellung des noch gültigen Landschaftsplan von 1984 nicht existierte. Das Dokument „Begründung“ gibt entsprechend auch korrekterweise wieder, dass das Plangebiet im Landschaftsplan, dem Fachplan des Naturschutzes der ausschließlich für den baulichen Außenbereich gilt, liegt. Auch dies</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan definiert nicht, ob Flächen planungsrechtlich im Innen- oder Außenbereich befinden. Festlegungen des Landschaftsplans treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zurück.</p> <p>Die Maßnahme trägt zu einem sparenden Umgang mit Flächen bei, da keine Neubaugebiete „auf der Grünen Wiese“ und abgegrenzt vom Siedlungskörper erforderlich werden. Viel mehr kann der vorhandene Siedlungsbestand weitergeführt werden.</p> <p>Die umgebene Bebauung in alle Richtungen überwiegt gegen den Eindruck der Grünfläche. Bei der Fläche handelt es sich zu-</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>untermauert ganz eindeutig, dass das Plangebiet als Außenbereich anzusehen ist.</p> <p>Der zu beplanende Bereich vermittelt nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die ringsum von Bebauung umgebene zur Disposition stehende Grünfläche ist mit 1,3 ha so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und deshalb auch nicht als Baulücke erscheint. Damit liegt der Planbereich keinesfalls innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB (siehe auch Gebietscharakter und Ortsbild, Seite 3). Untermauert wird diese Einschätzung dadurch, dass die Planfläche nach geltendem Flächennutzungsplan keineswegs für eine Bebauung vorgesehen ist, sondern als Grünfläche ausgewiesen wird. Eine zeitgleiche Änderung ist erforderlich. Hierbei ist zwingend erforderlich eine landschaftspflegerische Begleitplanung mit Ausgleichsflächen zu leisten, die bisher noch nicht erkennbar ist.</p>	<p>dem um eine Grünfläche, die bereits stark anthropogen überformt ist. Die vorhandene Vegetation ist keine natürlich gewachsene, hochwertige Grünstrukturen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Daraus ergibt sich, dass das Verfahren aufzuheben ist und die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §35 BauGB aufzustellen ist. Eine entsprechende Begründung für eine Privilegierung ist für die Unterzeichner allerdings nicht erkennbar. Denn die Planung widerspricht dem Flächennutzungsplan, es sind erheblich schädliche Umweltauswirkungen wie stark steigender Lärm zu erwarten und die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splitterbesiedlung ist zu befürchten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird beeinträchtigt. Zur Städtebaulichen Entwicklung fehlt im Übrigen jegliches Dokument oder Hinweis wo dies zu finden ist. Des Weiteren sind zulässige</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entweder nach § 30 BauGB, sofern ein Bebauungsplan vorhanden ist, oder nach § 34 oder 35 BauGB.</p> <p>Die vorliegende Planung erfüllt die Zugangsvoraussetzungen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung betrachtet und gutachterlich bewertet. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die die neue Bebauung vor negativen Einwirkungen schützen. Gleich-</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich be-</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Vorhaben flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzend und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Eingriffe durch die Versiegelung/Umwandlung von Grünland sind dann auch entsprechend auszugleichen.</p>	<p>zeitig kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass erhebliche negative Auswirkungen durch den geringen Mehrverkehr und die neu herzustellende Planstraße nicht zu erwarten sind. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Splittersiedlung sondern eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme trägt zu einem sparenden Umgang mit Flächen bei, da keine Neubaugebiete „auf der Grünen Wiese“ und abgetrennt vom Siedlungskörper erforderlich werden. Viel mehr kann der vorhandene Siedlungsbestand weitergeführt werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.</p>	<p>schließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Darüber hinaus liegt die Ortslage Stetternich im derzeit geltenden Regionalplan als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftstorientierten Erholung“. Der neue Regionalplan ist noch nicht in Kraft getreten. Dies gilt es abzuwarten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Regionalplans, Stand Oktober 2024, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Bereichs zum Schutz der Landschaft und landschaftstorientierten Erholung.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Gebietscharakter und Ortsbild:</p> <p>Die Kölner Landstr. ist geprägt von dörflichem Landstraßencharakter. Auf der nördlichen Seite der Straße herrscht eine sehr geringe Bebauung mit eingeschossigen Häusern idR von (ehemaligen) Landwirten, einer alten Dorfschmiede mit Wohnhaus (um 1880 laut Finanzamt), einem alten Hotel (2 Vollgeschosse, ca. 10m Höhe) sowie Acker- und Wiesenflächen vor. Die südliche Seite ist mit einigen eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die idR stark zurückgesetzt (teils 20 m) von der mit Lärm- und überhöhter Geschwindigkeit stark überlasteten Kölner Landstr. liegen. Es gibt nur vereinzelt zweigeschossige Gebäude. Weiter Richtung Sophienhöhe steht ein Kindergarten. Daraus ergibt sich insgesamt ein dörflicher Gebietscharakter, orientiert an eben dieser bestehenden Bebauung, den es zu erhalten gilt.</p>	<p>Stadtplanung und Siedlungsentwicklung sind multifaktorielle Disziplinen, in denen stets sämtliche relevanten Themen zu berücksichtigen sind. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB besagt, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein solcher abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Die vorliegende Planung soll vor allem der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen für das Alter fungieren. Der Bedarf für die Stadt Jülich wurde bereits dargelegt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden veränderten Ansprüchen an Wohnverhältnisse und -bedürfnisse.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitpläne „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Von einer solchen Entwicklung ist mit der vorliegenden Planung auszugehen. In Stetternich selbst gibt es lediglich eine begrenzte Anzahl an Flächen, die sich für eine Weiterentwicklung der Ortslage im Innenbereich anbieten wür-</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>den. Alle anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten würden wiederum mit anderen Schwierigkeiten und Abwägungsbelangen einhergehen (z.B. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohen Bodenwertzahlen, Erschließung, Topografie, Hochwasser). Die Entwicklung wird das Ortsbild an dieser Stelle verändern. Die bereits bestehenden Strukturen bleiben jedoch bestehen, sodass ein neues Bild aus alten und neuen Strukturen und Planungsgedanken entsteht. Die Weiterentwicklung des Ortsbilds erfolgt unter zeitgemäßen stadplanerischen Gesichtspunkten. Dazu zählen neben dem Gebot der Innenentwicklung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden.</p>	
<p>Die überall erwähnte Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses, dass bei der Zählung der Geschosse nicht berücksichtigt wird, suggeriert fälschlicherweise, dass dieses vom Charakter her einem Vollgeschoss unähnlich ist, d.h. weniger auffällt. Dies ist insbesondere in NRW nicht der Fall, wo Staffelgeschosse 3/4 der Fläche eines Vollgeschosses haben dürfen (in den meisten anderen Bundesländern liegt dieser Wert bei 2/3). In Zusammenspiel mit der Möglichkeit eines Flachdachs und der unvollständigen Anrechnung von Terrassen ergibt sich für ein Staffelgeschosß daher der Charakter eines "Penthouse-Vollgeschosses" und sollte daher bei der Frage nach der Einpassung in die umgebende Bebauung auch wie ein Vollgeschosß betrachtet werden. Der Bau eines de facto viergeschossigen Hochhauses (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss in WA1) mit einer Bauhöhe bis zu 15 m entspricht also keinesfalls dem dörflichen Gebietscha-</p>	<p>Die Festsetzung der Dachform als Flachdächer sowie deren Begrünung haben einen entwässerungstechnischen Hintergrund. Die Dachbegrünungen geben anfallendes Niederschlagswasser verlangsamt an die Versickerungsanlagen ab.</p> <p>Die Geschossigkeit des geplanten Pflegewohnheims richtet sich hier nach der beabsichtigten Nutzung, wenngleich die umgebene Bebauung mit rund zwei Geschossen plus Dachgeschoss einen anderen Charakter hat. Das geplante Gebäude kann und soll hier als städtebauliches Solitär fungieren, dass sich von der umliegenden Bebauung auch typologisch abhebt. Bei dem Bau von Pflegewohnheimen ist zudem die Wirtschaftlichkeit ein ausschlaggebender Faktor. Die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen bzw. Pflegeplätzen überwiegt in dem Fall in der Abwägung.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiter-</p>	

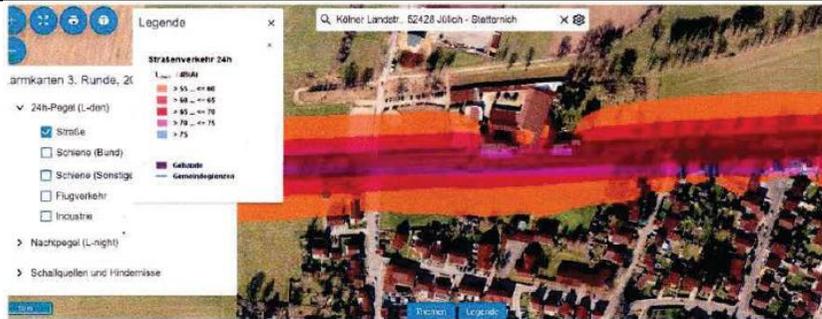
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>rakter von Stetternich sondern wirkt hier als Vorstadt-Hochhausblock. Es ist viel zu wichtig und zu hoch. Eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m ist daher zwingend geboten. Das neue Gebäude muss sich in die bestehende Bebauung einfügen, das ist nach derzeitigem Plan nicht gegeben. Dies ergibt sich einerseits aus der Geschosshöhe, andererseits aber auch aus der Grundflächenzahl, die mit 0,6 nicht nur von den üblichen Empfehlungen, sondern auch von der Nachbarbebauung abweicht. Eine plausible Begründung hierfür wird. in den Unterlagen nicht gegeben. Eine derartige Bebauung steht vermutlich auch den städtebaulichen Zielen entgegen.</p>	<p>entwickelt. Aufgrund geänderter Parameter (Versickerungsbecken, Stellplatzanlage) hat sich die Größe des Grundstücks geändert. Die Grundflächenzahl wurde für das WA 1 mit 0,5 festgesetzt. Damit werden die bisher beabsichtigten Nutzungsmaße ermöglicht. Darüber hinaus handelt es sich bei den in § 17 BauNVO aufgeführten Werten um Orientierungswerte. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Abweichung dargestellt.</p>	
<p>Die Bereiche WA2 und WA3 sind nach derzeitigem Bebauungsplan-Entwurf als zweigeschossige Bauten mit Staffelgeschoss dargestellt. Dies kann nur ein Fehler sein. Gemäß amtlicher Bekanntmachung und Aufstellungsbeschluss ist dieser Bereich für „barrierefreie, eingeschossige Gebäude“ vorgesehen, in der Informationsveranstaltung war von Bungalows die Rede.</p> <p>In den Bereichen WA2 und WA3 wird darüber hinaus derzeit nicht die übliche zurückgesetzte Bauweise aller anderen Häuser südlich der Kölner Landstr. berücksichtigt, was ebenfalls nicht zum Gebietscharakter und dem Dorfbild passt. Für die Bereiche WA2 und WA3 ist dementsprechend eine maximal eingeschossige Bauweise (Bungalows – wie geplant) mit max. 6,5 m Gebäudehöhe vorzusehen in ortsüblich zurückgesetzter Bauweise. Die Baufenster (derzeit 7,95 m vom Straßenrand, d.h. unmittelbar am Radweg und der Baumallee) sind nach hinten zu verset-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung war an dieser Stelle fehlerhaft.</p> <p>Im Verlauf der Kölner Landstraße ist kein einheitlicher Versprung der Bebauung erkennbar. Die Baugrenzen im WA 2 und WA 3 treten weiter zurück als die Baugrenzen im WA 1. Bei der beabsichtigten Typologie ist dies städtebaulich vertretbar, zumal es nördlich der kleinteiligeren Bebauung eine Lärmschutzanlage geben wird.</p> <p>Der Abstand von 7,95 m bezieht sich nicht auf den Fahrbahnrand, sondern auf die Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>zen. Eine so nahe Bebauung an der Landstraße, bzw. am Radweg ist auch lärmtechnisch (siehe unten) nicht zumutbar. Die Grundflächenzahl sollte sich außerdem ebenfalls in den Gebietscharakter einfügen und bei max 0,4 belassen werden.</p>	<p>Auf Basis der Verkehrsprognose wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen und die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch den planungsbedingten Mehrverkehr ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus wurden auch die zu erwartenden Geräuschemissionen der Planstraße nach 16. BImSchV durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der Kölner Landstraße tags und nachts die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 um jeweils 11 dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Da entlang der Kölner Landstraße auch die Außenwohnbereiche beeinträchtigt sind, wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) getroffen.</p> <p>Die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartende Erhöhung des Schallpegels um 0,3 dB (A) kann als nicht erheblich eingestuft werden. Im Bereich der Planstraße ist für die Bestandsbebauung keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Die Grundflächenzahl in den WA 2 und WA 3 hängt maßgeblich mit der beabsichtigten, kleinen Parzellierung zusammen. Im Gestaltungsplan wird klar, dass einige Grundstücke weniger als 120 m<sup>2</sup> groß werden sollen. Eine Entwicklung mit der Grundflächenzahl von 0,4 wäre hier kaum möglich. Daher wurde die GRZ für die Teilbereiche, in denen die Grundstücke eine Größe von 120 m<sup>2</sup> unterschreiten, auf 0,45 festgesetzt.</p>	

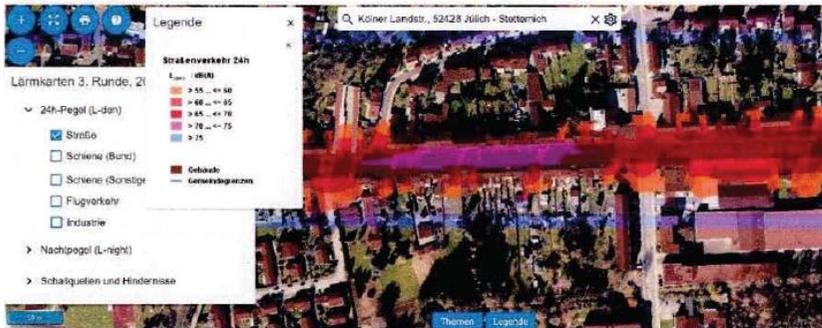
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>In den Bereichen WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude nur eine Wohnung als zulässig festzusetzen. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung mit einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> (§9 Abs. 1 Nr 6 Bau GB) zugelassen werden. Es handelt sich hierbei um ein reines Wohngebiet und so sollte es auch ausgewiesen werden.</p>	<p>Für eine solche Festsetzung gibt es keine städtebauliche Begründung. Zudem weicht sie von den Zielen der Planung ab. Durch die zwei Vollgeschosse in Kombination mit bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude sollen flexible Wohn- und Pflegeformen ermöglicht werden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Insgesamt ist festzuhalten, dass die Änderungen des Bebauungsplans laut Entwurf Bauten ermöglichen würden, die sich in keiner Weise in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild würde stark beeinträchtigt und eher einen Vorstadtcharakter als einen Dorfcharakter annehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>Zudem steht diese investorengetriebene Bauplanung nach beschleunigtem Verfahren im Widerspruch zu einem sorgfältig durchdachten und partizipativen Stadtentwicklungsprozess wie er den Stetterbacher Bürgern mit der Vorstellung des Dorfentwicklungskonzepts versprochen wurde. Obwohl die Verhandlungen zwischen Investor und Stadtverwaltung nach eigenen Aussagen bereits seit zwei Jahren im Gang waren, wurde das Vorhaben bei der Vorstellung des Dorfentwicklungskonzepts mit keiner Silbe erwähnt, d.h. verschwiegen. Die Planungsoptionen für die dringend notwendige qualitative Entwicklung von Stetterbach im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzepts werden durch die Fakten die mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden massiv beschnitten (s.a. Zuwegung, Seite 8).</p>	<p>Das Dorfentwicklungskonzept (DEK) ist ein Informelles Planungsinstrument, das Zielstellungen für die Ortslage formuliert. In der Zielstellung ist ausdrücklich auch die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale genannt. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird dabei als Nachverdichtungs-/ Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Auch die Stärkung der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung für den Fuß- und Radverkehr wird in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, indem innerhalb des Plangebietes ein Fuß- und Radweg die Grünfläche kreuzt.</p> <p>Die im DEK aufgezeigten Ankerprojekte umfassen nicht die Schaffung von Wohnraum, sondern betreffen vorwiegend Planungen, die in kommunale Hand fallen und in der Regel nicht Investorengestützt sind.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>
<p>Verkehrs- und Lärmbelastung:</p> <p>In den Bereichen WA2 und WA3 sind nach Entwurf des Bebauungsplans wie bereits erwähnt zweigeschossige Gebäude (mit Staffelgeschoß, 10 m Bauhöhe, also de facto 3 Geschosse) an der Kölner Landstraße anvisiert. Dies ist an dieser Stelle unzumutbar, da die stark befahrene Straße bereits seit Jahren Lärmbelastungen erzeugt, die weit über den zulässigen Grenzwerten liegen (Tagschallpegel von 65-70 db(A) und Nachtschallpegel von bis zu 65 db(A) <a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de /</a>):</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplans wurden ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs sowie eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf dieser Grundlage werden unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung integriert.</p> <p>Darüber hinaus wird sich die Bebauung und die damit verbundenen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich WA 2 und WA 3 durch die abschirmende Wirkung positiv auf die südlich vorhandene Bebauung auswirken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

## Stellungnahmen



Eine neue Lärmkartierung ist vom Rat der Stadt Jülich bereits in Auftrag gegeben, es ist mit noch stärkerer Lärmbelastung zu rechnen. Von daher ist eine derart hohe Bebauung (10 m) an dieser Stelle nicht geboten. Es käme, verstärkt durch den geringen Abstand zur Straße, zu einem deutlichen Tunnelleffekt, wie er an der Verlängerung der Kölner Landstr., der Römerstrasse klar erkennbar ist:



Die Stadt Jülich muss gemäß EU Umgebungslärmrichtlinie bis Mitte 2024 nicht nur eine Lärmkartierung vorlegen, sondern einen Lärmaktionsplan mit den Bürgerinnen und Bürgern der Kölner Landstr. entwickeln und darlegen, wie sie den Lärm zu redu-

## Abwägungsvorschläge

Schallreduzierende Maßnahmen, die die Kölner Landstraße selbst betreffen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

## Beschlussvorschläge

Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>zieren gedenkt. Mit der geplanten Bauweise an der Kölner Landstr. wird de facto das Gegenteil erreicht, der Lärm nimmt weiter zu.</p> <p>Ein Schreiben des Umweltministeriums NRW, an das sich die IG Stetternich wegen der äußerst schlechten Straßenzustandes und der Lärmbelastung der Straße gewendet hatte, stellt dies auch nochmal klar. Weiterhin teilt uns das Ministerium mit, dass</p> <p>„... Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Zählung [Anm. der Autoren: der Verkehrszählung im Oktober 2022] wird derzeit ein Lärmgutachten durch ein Fachbüro erstellt, welches anschließend Bestandteil des Bauleitplanverfahrens werden soll. Die Ergebnisse des städtischen Lärmgutachtens sind zunächst abzuwarten.“</p> <p>Leider liegt dieses Lärmgutachten nicht vor. Von daher kann aus unserer Sicht das Bauleitverfahren zum jetzigen Zeitpunkt nicht weitergeführt werden bis das Gutachten vorliegt.</p> <p>Ferner ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW vom Ministerium angehalten worden eine neue lärmtechnische Situation mit den aktualisierten Auslösewerten (kürzlich gesenkt auf nunmehr 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts) zu erstellen. Diese gilt es ebenfalls abzuwarten. Das Ministerium schreibt dazu:</p> <p>„Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wird für den genannten Streckenabschnitt eine neue lärmtechnische Überprüfung der vorhandenen Situation mit den aktualisierten Auslösewerten der Lärmsanierung und, auf der Grundlage der amtlichen Straßenverkehrszählung 2021, die in absehbarer Zeit veröffentlicht werden soll, vornehmen. Der Zeitpunkt kann allerdings nicht benannt werden, da dieser auch abhängig von den</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>personellen Ressourcen und der sukzessiven Abarbeitung anderer ähnlich gelagerter Fälle ist.“ Andererseits zitiert die Anlage „Verkehrsuntersuchung“ eine Messung vom 27.10.2022. Auch diese Erhebung ist abzuwarten.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass eine weitere Lärmbelastung der Kölner Landstr. Unbedingt vermieden werden muss. Dies betrifft einerseits die Zahl der Fahrzeuge (z. B. durch den Rübenerverkehr, Anlieferungsverkehr) aber andererseits auch direkt gegenüberliegende Fassaden, die einen Tunneleffekt erzeugen. Dies könnte auch Bestandteil des Lärmaktionsplans der Stadt Jülich werden.</p>		
<p>Weiterhin sei hier erneut darauf hingewiesen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kölner Landstr. sich oft nicht an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h an dieser Stelle halten und es dadurch zu noch mehr Lärm kommt, sowie zu einem hohen Risiko für Fußgänger, welche die Bushaltestelle "Bebber" in Richtung Jülich erreichen möchten und daher die Straße ohne Überweg queren müssen. Es ist schwer vorstellbar, dass etwas gebrechlichere Personen uU mit einem Rollator die Kölner Landstr sicher queren und dann auch noch an der „Bushaltestelle" sicher stehen können. Diese ist unwegsam, nicht barrierefrei und äußerst nah an der Straße.</p>	<p>Der Ausbau der Bushaltestelle und die Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung sowie etwaige Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie gehören nicht zum Regelungsinhalt sondern betreffen zum einen die Ausführungsebene und zum anderen ordnungsbehördliche Belange.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
		
<p>Verkehr und Zuwegung:</p> <p>Auf Seite 4 der verkehrstechnischen Untersuchung wird von 19 Wohneinheiten (idR alleinstehenden Senioren*innen) in WA2 und WA3 ausgegangen. Es wird angenommen, dass 1,5 Personen pro Wohneinheit einziehen. Auf Grund der spezifischen Nutzung für Senioren geht das Verkehrsgutachten von nur 0,3 -0,5 Kfz pro Wohneinheit aus. Es wird also von 10 Kfz pro 19 Wohneinheiten zzgl. 7 Plätze für Pflegepersonal ausgegangen.</p> <p>Für eine andere Art der Nutzung wären also sowohl die Stellplatzanzahl als auch die Berechnungen zur Verkehrsbelastung viel zu niedrig angesetzt. Aus diesem Grund ergibt sich zwingend, dass im Bebauungsplan eine Zweckbindung für WA1, WA2 und</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Zweckbindung der allgemeinen Wohngebiete ist aus planungsrechtlicher Sicht unzureichend, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden zudem auch Nutzungen planungsrechtlich zugelassen, die der Stärkung der Ortslage insgesamt zugute kommen.</p> <p>Die Berechnung der Verkehrsbelastung entspricht den Standards. Die in der Planung vorgesehenen Stellplätze werden nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grund-</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>WA3 vorgesehen werden sollte, da die Planungs- und Genehmigungsgrundlage bei Fremdnutzung nicht mehr gegeben wäre. Das ist bereits jetzt ansatzweise im Text Begründung erkennbar, wo auf einmal von 15 Stellplätzen im öffentlichen Raum (im Plan sind es dann erstaunlicherweise 16 Stellplätze) und 15 weitere bei den Häusern errichtet werden sollen. Bei der der Planung zugrundeliegenden Verkehrsbetrachtung und eingeschossigen Bungalows wären die 15 Stellplätze bereits fast ausreichend, so dass alle Gebäude in WA2 und WA3 weiter zurückgesetzt und dichter gebaut werden könnten, was auch die Lärmbelastung an der Kölner Landstr. reduzieren würde (siehe oben).</p> <p>Bei einer zweckfremden Bebauung mit deutlich größeren Wohneinheiten (und zwei Wohnungen pro Haus) wäre die gesamte Berechnung des Verkehrsaufkommens hinfällig. In diesem Fall müssten deutlich höhere Verkehrszahlen angesetzt werden, denn die Bewohner müssten ja alle Besorgungen mit dem PKW erledigen. Damit wäre auch eine deutlich höhere Verkehrsbelastung auf der Geschwister Scholl Straße zu erwarten.</p>	<p>stücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen. Zudem können noch Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden, die nicht eigens dargestellt sind. Eine abschließende Aussage, wie viele Stellplätze in der Umsetzung tatsächlich realisiert werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich. Im Gestaltungsplan sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind für 17 Häuser mindestens 18 Stellplätze und Garagen abgebildet. Die Stellplatzfläche vor dem Pflerghaus umfasst insgesamt 20 Stellplätze. Unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzend sind zudem weitere 18 Stellplätze dargestellt und planungsrechtlich abgesichert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Die Zuwegung über die Geschwister Scholl Straße ist darüber hinaus abzulehnen. Die Straße wurde vor ca. 5 Jahren zu 90% von den Anwohnern bezahlt. Dies wurde seitens der Stadt sinngemäß wie folgt eingefordert: Die Straße wurde nie richtig erschlossen und ca. 50 Jahre später müssen die Anwohner nun bezahlen. Außer Bewohnern der GSS und einigen Besuchern der Sporthalle nutzt die Straße sonst keiner (mündliche Aussage eines Mitarbeiters der Stadt), somit ist es ja nur gerecht und nachvollziehbar, dass die Anwohner diese Straße bezahlen. Im Falle einer künstlichen Verlängerung und Nutzung der Straße durch</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr Teil der Planung ist, sind die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>die Anwohner des Pflegeheims sind den Anwohnern die damals entstandenen Kosten zurückzuerstatten, da dann auch die Argumente seitens der Stadt entfallen.</p> <p>Die prognostizierten 78 PKW und 16 LKW Fahrten tags und 1 PKW Fahrt nachts, die im Bereich WA1 angenommen werden, sollen wenige Meter entfernt vom Grundstück des Anwohners an der Wolfshovener Straße vorbeifahren. Dabei erwähnt das Verkehrsgutachten keinerlei Verkehr, der durch den geplanten Tagespflegebetrieb entsteht, evtl. sind die Berechnungen daher auch hier von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Ferner soll ein Bäckerei-Cafe im Erdgeschoss des Komplexes entstehen, was ausdrücklich begrüßt wird. Allerdings ist hier mit externem Kundenverkehr insbesondere auch sonntags zu rechnen. Auch diese Pkw müssten die Zuwegung nutzen und auch irgendwo parken. Dies bleibt im Verkehrsgutachten und im Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls unberücksichtigt. Diese Straßenecke ist bisher verkehrstechnisch unbelastet und gerade vor dem Hintergrund des sehr kleinen Grundstücks des Anwohners (Wolfshovener Str. 2) ist diese Zuwegungsplanung rücksichtslos und nicht tolerabel. Es ist mit einer sehr erheblichen Wertminderung seines Anwesens zu rechnen.</p>		<p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Die oben beschriebene Situation lässt nur den Schluss zu, dass die einzig sinnvolle Zuwegung über die Kölner Landstr, beispielsweise in Höhe der Reitaußenanlage des Friesenhofs Beber erfolgen sollte. Die Stadt wird gebeten hier mit großer Ernsthaftigkeit gemeinsam mit dem Land NRW eine Lösung zu suchen. Wäre dies verbunden mit einer Ortsdurchfahrt (OD), wie u.a. von der CDU gefordert, könnte die Kölner Landstr. auch mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und einer sicheren</p>	<p>Eine direkte Zufahrt über die Kölner Landstraße ist nicht möglich, da die Kölner Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und ein weiterer Anschluss durch den Landesstraßenbetrieb nicht gestattet wird.</p> <p>Etwaige Maßnahmen, die die Kölner Landstraße direkt betreffen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Querung versehen werden. Die Unterzeichner betrachten das als win-win Situation.</p>		<p>formuliert abzuwägen 2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Insbesondere ist die Zuwegung über die Geschwister Scholl Str. auch deshalb zu vermeiden, da sie die Planungsoptionen für das Areal der Alten Schule massiv beschneiden würde. Dieses Areal stellt einen wertvollen Infrastrukturschwerpunkt für den gesamten Ortsteil da und sollte bis zu einem Gesamt-Plan für die Fläche unbedingt von planungsschädlichen Vorfestlegungen wie die im Plan vorgesehene Zuwegung für WA2 und WA3 freigehalten werden. So wurde es auch von Herrn Stadtverordnetem Gussen im PUB vom 07.09.2022 gefordert (siehe Protokoll).</p>	<p>Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass das Gelände der Alten Schule nicht mehr Bestandteil der Planung ist.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen 2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt: Es gibt derzeit keinerlei Festsetzung im Bebauungsplan zu Anzahl, Größe und Art der zu pflanzenden Bäume. Im schlimmsten Fall könnte also ganz darauf verzichtet werden. Das erscheint vor</p>	<p>Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird von Anpflanzfestsetzungen in den privaten Grundstücksflächen abgesehen. Auf-</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>dem Hintergrund des Klimawandels als fahrlässig. Es sollten konkrete Vorgaben gemacht z.B. zu Anzahl und Art der Bäume inkl. Kronenumfang und exemplarisch zu pflanzende Baumarten festgesetzt werden.</p> <p>Ganz im Gegenteil soll ein sehr großer Baum an der alten Schule gefällt werden, bei dem eine Naturdenkmalschutzprüfung anzuraten wäre. An der Ecke Kölner Landstr. / Kosakengasse steht ebenfalls ein großer schützenswerter Baum und entlang des Radweges stehen zahlreiche Bäume, die derzeit Brutstätte verschiedenster Vogelarten sind und den unzähligen Radfahrern als Beschattung dienen. Derzeit ist eine Bebauung in WA2 und WA3 angedacht, die sehr sicher das Wurzelsystem der Bäume schädigen würde, was im Anbetracht des Radwegs nicht angezeigt ist. Auch aus diesem Grund ist die Bebauung zurückzusetzen.</p>	<p>grund des Zuschnitts des WA 1 und der beabsichtigten Ausrichtung und Nutzungsstruktur des Grundstücks wären Anpflanzungen maximal an der Nordseite möglich, jedoch nicht sinnvoll. Auch an dieser Stelle wird daher von Anpflanzfestsetzungen abgesehen. Im Rahmen der privaten Nutzung der Parkanlage können Anpflanzungen stattfinden.</p> <p>Die Bebauung der WA 2 und WA 3 sind weit genug vom vorhandenen Baumbestand an der Kölner Landstraße entfernt.</p>	<p>wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Es ist komplett unverständlich das Regenwasser nicht an Ort und Stelle zu versickern, wie es bei vielen Neubauquartieren heute schon oft Standard ist, sondern einem Trennkanal zuzuführen, wie derzeit geplant.</p> <p>Insbesondere die unterhalb des Plangebietes liegenden Fließgewässer (Mühlengraben, Ellebach), die wertvolle Feuchtbiotope darstellen, sind dringend auf Versickerung aus eben diesem Gebiet angewiesen. Historische Daten der Pegel aus der Zeit vor der Grundwasserabsenkung des Tagebaus belegen, dass der Grundwasserspiegel damals so hoch lag, dass diese beiden Fließgewässer z.T. vom Grundwasser gespeist werden konnten. Durch den Tagebau liegt der Grundwasserpegel nun mehr als 70 m tiefer.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ausgearbeitet und mit der Stadtverwaltung und der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren abgestimmt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt demnach überwiegend in zwei im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsanlagen. Darüber hinaus werden nach Abstimmung mit den o.g. Behörden 700 m<sup>2</sup> aus der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkplatzfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.</p>	<p>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</p> <p>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Daher erhalten diese Fließgewässer hier nur noch Oberflächenwasser und sind abhängig von ortsnaher Versickerung. Bedingt durch den Klimawandel wird die Wasserversorgung kleinerer Fließgewässer in den Sommermonaten immer kritischer; sie können nur vor dem Austrocknen bewahrt werden, wenn durch planerische Maßnahmen die Versiegelung minimiert und die Versickerung maximiert wird.</p> <p>Die hohe Versiegelungsfläche im Plangebiet (&gt; 7000m<sup>2</sup>) gefährdet also die umliegenden Häuser sowie die Feuchtbiotope gleichermaßen und sollte daher nochmal kritisch geprüft werden. Ein Verzicht auf lokale Versickerung -obwohl sie problemlos möglich ist- wäre in diesem Gebiet nicht nachvollziehbar.</p>		<p>Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</p>
<p>Mängel in den Unterlagen:</p> <p>Zu bemängeln ist weiterhin, dass die Unterlagen an vielen Stellen fehlerhaft sind. Derartige Fehler sind unseres Erachtens nicht tolerabel bei einem so einschneidenden Vorhaben. Alle Dokumente sollten daher grundlegend überarbeitet werden, denn es ist nicht nachvollziehbar was hier eigentlich in welcher Größe geplant wird.</p> <p>Und: wenn die Qualität der Dokumente so fehlerhaft ist, sind wahrscheinlich weitere Fehler enthalten, die wir noch nicht gesehen haben oder als Nichtfachleute auch nicht erkennen können. Man gibt sich offensichtlich keine Mühe fehlerfreie, verständliche Dokumente der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Beispiele:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen wurden zur Offenlage inhaltlich und redaktionell überarbeitet.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung trägt teilweise das Datum 21.11.2021 und behauptet eine Zählung am 27.10.2022 durchgeführt zu haben.</p> <p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung spricht von 17 Stellplätzen für WA2+WA3 sowie 28 Stellplätze für WA1, das Dokument Begründung spricht hingegen von 15 Stellplätzen für WA2 und WA3 sowie 24 Stellplätzen für WA1.</p> <p>Die Dokumente Bebauungsplan und Gestaltungsplan weisen eine unterschiedliche Anzahl von Stellplätzen aus. Im Bebauungsplan-Entwurf ist die Anzahl mit einer Lupe abzählbar.</p> <p>Die Anlage Verkehrsuntersuchung spricht von rund 4000 m<sup>2</sup> für das Pflegeheim und etwa 80 Betten; im Dokument „Begründung“ werden Annahmen und Ausführungen im Bebauungsplan für bis zu 5815 m<sup>2</sup> Fläche (bei 3 Vollgeschossen plus erlaubtem Staffelgeschoss über ¾ der Fläche und einer Grundflächenzahl von 0,6) zu Grunde gelegt. Bei einer Ausnutzung der Planungsgrenzen wäre die verkehrstechnische Betrachtung hinfällig.</p> <p>Die Tagespflege und das Bäckerei-Cafe mit externem Kundenverkehr wird bei der Verkehrsbetrachtung vollständig ausgeklammert.</p> <p>Die Abbildungen im Dokument „Begründung“ entbehren einer Legende. Damit ist nicht nachvollziehbar, was auf den Abbildungen zu erkennen ist.</p> <p>Das Dokument Bekanntmachung sagt auf Seite 1: „Eine Cafeteria mit Terrasse sowie ein Park mit Freizeitaktivitäten sind vorgesehen. Dieser Erholungspark für Senioren soll aus barrierefreien,</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>eingeschossigen Gebäuden bestehen.“ Dies findet sich in den anderen Unterlagen nicht mehr.</p> <p>Ein von verschiedenen Seiten und in den Dokumenten erwähntes Lärmgutachten liegt den Unterlagen nicht bei.</p>		
<p><b>18 IG STETTERNICH, SCHREIBEN VOM 18.10.2022</b></p>		
<p>hiermit möchten wir Sie bitten den Investor des Bauvorhabens südlich der Kölner Landstraße in Stetternich (Bebauungsplan Stetternich Nr. 11), den künftigen Betreiber des geplanten Pflegezentrums und gegebenenfalls eine Vertretung der Stadt zu einer öffentlichen Vorstellung des Projekts vor Ort einzuladen, zum Beispiel in die Alte Schule.</p> <p>Zur Begründung:</p> <p>Mit dem Dorfentwicklungskonzept wurden den Bürgerinnen und Bürgern im letzten Jahr die großen Entwicklungslinien für die Jülicher Ortsteile vorgestellt. Das in der 10. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses skizzierte Pflegezentrum in Stetternich wurde darin bisher nicht erwähnt.</p> <p>Da die Verwaltungsvorlage nur wenige Informationen zu diesem neuen Großvorhaben und dem unbekanntem Investor enthält, fragen sich die Nachbarn in den angrenzenden Wohnvierteln und zahlreiche weitere StetternicherInnen, wie sich die BPlan-Änderung und ein derartiges Projekt auf die Dorfentwicklung auswirkt z.B. bzgl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehr</li> <li>• Wohnungsbaufläche für junge Familien</li> <li>• Treffpunkt für Versammlungen und Vereine</li> </ul>	<p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand ein Bürgerdialog statt (12.12.2022). Darüber hinaus haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren Stellungnahmen einzureichen.</p> <p>Verkehr:</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Die Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Straße entfällt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich beurteilt. Demnach ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen.</p> <p>Wohnungsbauflächen für junge Familien:</p> <p>Baurecht kann nicht für spezielle Nutzergruppen geschaffen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung sieht ein Investor die Schaffung eines Pflegewohnheims und Möglichkeiten für betreutes Wohnen vor. Durch die Umzüge von pflegebedürftigen Menschen in Pflegeheime / Wohnbetreuungen stehen deren Wohnräume perspektivisch jedoch anderen Nutzergruppen zur Verfügung, sodass auch diese vom Vorhaben profitieren.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</li> </ol>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>Treffpunkt für Versammlungen und Vereine:</p> <p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt, sodass die Zufahrt über die Wolfshovener Straße erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass die Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße entfällt, sind auch die Flächen der alten Schule nicht mehr Teil der Planung.</p>	
<p>Auf die Notwendigkeit eines verbindlichen Verbleibs zur Alten Schule wurde bereits seitens Herrn StV Gussen in der 10. Sitzung des PUB hingewiesen.</p> <p>Der Bedarf an weiteren Informationen zu diesem Bauvorhaben ist daher bei den Bürgerinnen und Bürgern von Stetternich sehr hoch.</p> <p>Gerne unterstützen wir bei der Organisation einer solchen Veranstaltung, die idealerweise noch in diesem Jahr stattfinden sollte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Jülich, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> <li>2. Der Rat der Stadt Jülich beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ol>