

BEKANNTMACHUNG

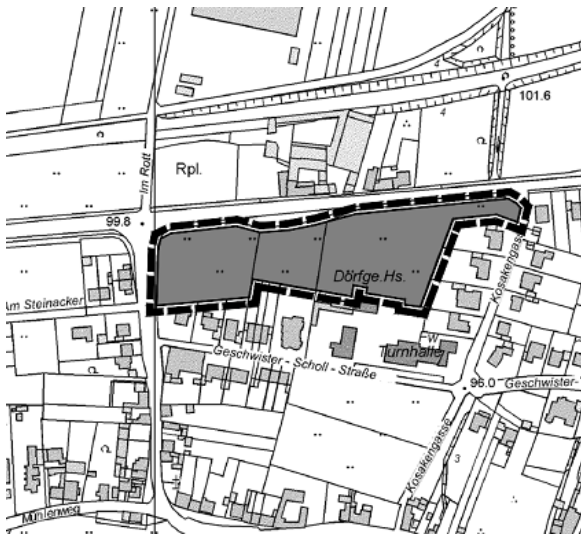
der Stadt Jülich

Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“

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

Der Rat der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Stetternich Nr.11 „An der Kölner Landstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich ist aus folgender Skizze ersichtlich:



Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Zur Verbesserung des Wohnraumangebotes und der Lebensqualität im Ortsteil Stetternich ist die Errichtung eines Pflegeheimes sowie die Schaffung seniorengerechter Wohnbebauung im Plangebiet an der Kölner Landstraße vorgesehen. Diese Entwicklung reagiert auf den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen, der durch die demographische Entwicklung und aktuelle Pflegegutachten belegt wird.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flurstücken 437, 439 und 455 der Flur 006 in der Gemarkung Stetternich ein Pflegeheim mit ca. 80 Betten sowie 17 Einheiten für betreutes Wohnen zu errichten. Der Standort liegt zwischen der Kölner Landstraße und der bestehenden Bebauung von Stetternich, ist jedoch im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Nutzung und der vorgesehenen Maßstäbe ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Daher wird der Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, die Fläche als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO auszuweisen und gleichzeitig eine private Grünfläche für das Pflegeheim zu sichern. Zudem wird ein Geh- und Fahrrecht festgelegt, um eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets sowie der benachbarten Bushaltestelle zu gewährleisten. Das Vorhaben trägt der demographischen Entwicklung sowie dem steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen Rechnung und leistet einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen städtebaulichen Entwicklung der Region.

Mit Datum vom 25.08.2022 erfolgte durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Beschluss für die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. Stetternich Nr.11 „An der Kölner Landstraße“.

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

Umweltbezogene Informationen

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

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

Schutzgut	Bericht/Gutachten	Urheber	Hinweise auf/zu
Mensch	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Verkehrstechnische Untersuchung	Ing.- Büro Dipl.-Ing J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH	Verkehrsaufkommen
	Schalltechnisches Fachgutachten	ACCON Köln GmbH	Verkehrs- und Gewerbelärm
	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Militärischer Flugplatz Nörvenich, Militärischer Flugplatz Geilenkirchen
		Geologischer Dienst NRW	Erdbebengefährdung
		Bezirksregierung Köln	Gerüche, Lärm
		RWE Power AG	Störzone Stetternicher Sprung, Humose Böden
Bürger	Verkehrssituation, Lärm, Anbindung Bushaltestelle, Wohnverhältnisse		
Tiere u. Pflanzen	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Artenschutzprüfung Stufe 1	Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell	Artenschutzrechtliche Belange
	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Bürger	Anpflanzungen, Grünfläche, Artenvielfalt
Boden, Fläche, Wasser	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Geotechnischer Bericht	Geotechnik West	
	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Geologischer Dienst NRW	Baugrunduntersuchung, schutzwürdige Böden, Verwendung von Mutterboden
		Bezirksregierung Arnsberg	Bergbau, Sumpfungmaßnahmen
		Wasserverband Eife-Rur	Niederschlagswasser, Schmutzwasserbeseitigung
		Kreis Düren	Entwässerung
Bürger	Regenwasserversickerung, Versiegelung, Versickerung		
Klima u. Luft	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
Landschaftsbild	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Bürger	Ortsbild, Einfügen des Vorhabens, Gestaltung der Baukörper
Kultur- u. Sachgüter	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung	Goldschmidt	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	Landwirtschaftskammer	Weideflächen
LVR Amt für Bodendenkmalpflege		Via Belgica, Bodendenkmäler	

Der Entwurf des Bebauungsplanes Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ mit der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Informationen können gem. § 3

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.04.2025** bis **04.05.2025** einschließlich auf der städtischen Homepage unter **www.juelich.de/beteiligung** – ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG – Bebauungspläne / sonstige Satzungen – Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ oder über die Verknüpfung des Beteiligungsportals des Landes Nordrhein-Westfalen unter **<https://beteiligung.nrw.de/portal/juelich/beteiligung/themen>** abgerufen werden.

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

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

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

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

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Stetternich Nr. 11 „An der Kölner Landstraße“ gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Jülich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 12.03.2025 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Jülich, den 17.03.2025
Stadt Jülich
Der Bürgermeister
Fuchs