

**Auszug**

aus der Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses  
am 23.11.2015 im Großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich

15. Änderung des Flächennutzungsplanes " Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg "

- a) Beschluss über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Beschluss über Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB  
(Vorlagen-Nr.435/2015)

Der Haupt- und Finanzausschuss schließt sich dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses an (siehe TOP 17 öT)

**Beschlussentwurf:**

Über den Beratungspunkt wird gemeinsam mit den TOPs 16 und 17 abgestimmt.

Zu a)

Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird wie folgt beschlossen:

Nr	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorlage
1	<p>Schreiben vom 07.05.2015:</p> <p>hiermit bitte ich, um die Klärung folgenden Sachverhaltes:</p> <p>Im Antrag der FNP-Änderung Ortseingang Kirchberg v. 14.01.2015 wird die betreffende Fläche in der Legende als „Gebiet ohne Festsetzung“ angezeigt.</p> <p>Lt. Klarstellungssatzung - Lageplan, der Stadt Jülich rechtskräftig seit dem 12.08.2011, handelt es sich hier aber um ein Landschaftsschutzgebiet!</p> <p>Diese Aussagen scheinen sich zu widersprechen. Können Sie mir diesen Sachverhalt bitte erläutern?</p>	<p>Die Aussage bezieht sich auf den Status der Ausweisung im raumordnungs- und planungsrechtlichen Sinne. Daneben kann die Fläche auch einen naturschutzrechtlichen Status wie den eines Schutzgebietes haben.</p> <p>Der Flächennutzungsplan kann keine naturschutzrechtlichen Flächen festsetzen, lediglich nachrichtlich übernehmen. Diese Festsetzungen entstammen anderen Planverfahren mit entsprechender gesetzlicher Grundlage, hier der Landschaftsplan Ruraue. Durch Überlagerung der Pläne kann es mehrere Festsetzungen für einen Bereich geben. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes, bleibt</p>

		andere Planung, hier der Landschaftsplan Rurau unberührt. Gleichwohl werden im Planänderungsverfahren die anderen Pläne berücksichtigt und in die Abwägung aufgenommen.
2	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>ich bin gegen die geplante Bebauung, weil sie das Ortsbild im Stadtteil Kirchberg erheblich beeinträchtigt. Zudem sind solche Dimensionen von Bebauung in einer Ortschaft unüblich, weil in der Regel alle Industriebauwerke in der heutigen Zeit auf einer ausgewiesenen Fläche (Gewerbegebiet) angesiedelt wird: in der Stadtratssitzung vom 19.02.2015 wurde im Eröffnungsplädoyer des Bürgermeisters dargelegt, dass die Fa. Eichhorn eine schon über 100jährige Tradition vor Ort hätte, und man müsste deshalb diese Bebauung zulassen. Früher war es ortsüblich, dass eine gemischte Bebauung zugelassen wurde. In der heutigen Zeit werden Betriebe in solchen Dimensionen ausgelagert, da bestimmte Emissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen.</p> <p>Ich befürchte, dass generell der LKW-Verkehr mit schweren Lastzügen die Verbindungsstraße Kirchberg — Jülich erheblich beschädigen wird. Durch die ansässige Spedition und das Kies- &amp; Betonwerk ist jetzt schon erkennbar, dass die Straßenschäden zunehmen. Weiterer LKW-Verkehr wird zu noch mehr Schäden führen.</p> <p>Durch den Abriss der Fabrikrüine wird erkennbar, dass das Altgelände als Erweiterungsfläche ausreichen würde.</p> <p>Grundsätzlich wäre es notwendig, dass man Industrie, Bevölkerung und Umwelt in Einklang bringt, und somit eine neue Bebauung auf der Freifläche nicht zulässt. Es würde erheblich das Landschaftsbild verändern und die Attraktivität des Ortes Kirchberg vermindern.</p> <p>Vorschlag: Neben dem Altgelände wäre es auch möglich, eine Erweiterung des Betriebsgeländes in westlicher Richtung auf der jetzigen Ackerfläche westlich des Kastanienbuschs (die noch zu erwerben wäre) durchzuführen. Ein Teil der jetzigen Fläche (Ackerland) ist ja auch erst kürzlich erworben worden. Durch Abtragung des Geländes wäre es möglich, eine Bebauung</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt. Aus diesem geht hervor, dass das Firmengelände westlich der Wymarstraße für die geplante Betriebserweiterung nicht ausreichend ist.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p>

	<p>zu schaffen, die nicht so riesig erscheint. Die jetzige Fläche ist ja bekanntlich im Herbst letzten Jahres von Baumwuchs befreit worden, obwohl es eine Waldfläche am nahen Natur- und Landschaftsschutzgebiet war.</p> <p>Die Ausgleichsfläche im Süden von Kirchberg, die in Grünland umgewandelt werden soll, könnte für eine nutzbare Bebauung für die bauwilligen Bürger als Baugebiet ausgewiesen werden anstelle als Gewerbegebiet (vgl. Lindenallee/ Königskamp). Nach einer Umwandlung in Grünland wird diese Vergrößerung Kirchbergs schwieriger.</p>	<p>Falls ein entsprechender Bedarf zukünftig erkannt wird, ist jederzeit eine neuerliche Änderung des Flächennutzungsplans möglich.</p>
3	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>ich möchte nicht täglich den Eindruck haben, in einen Industriepark zu fahren anstatt nach Hause. Ich bin gegen eine Industriebrücke über unserer Ortseinfahrt. Es wurden ja bereits Vorschläge gemacht, wie eine andere Lösung erfolgen könnte, z.B. unterirdisch oder durch die Bebauung des Altgeländes oder irgendeines anderen Geländes (z.B. westlich des Kastanienbusches).ich möchte nicht täglich den Eindruck haben, in einen Industriepark zu fahren anstatt nach Hause.</p> <p>Ich bin gegen eine Industriebrücke über unserer Ortseinfahrt. Es wurden ja bereits Vorschläge gemacht, wie eine andere Lösung erfolgen könnte, z.B. unterirdisch oder durch die Bebauung des Altgeländes oder irgendeines anderen Geländes (z.B. westlich des Kastanienbusches).</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Einwendung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ behandelt.</p>
4	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>da wir sehr viel mit der Familie (mit kleinen Kindern) mit dem Fahrrad unterwegs sind, sehe ich die Sicherheit an zwei Punkten als stark gefährdet an. Der erste Punkt ist der LKW Vorplatz vor dem geplanten Logistikzentrum durch rangierende LKWs und der zweite Gefahrenpunkt liegt an der Einmündung des Radweges Jülich-Aldenhoven, wo der zunehmende LKW-Verkehr bei Querung der L241 die Fußgänger- und Radfahrer noch mehr als bisher gefährden wird.</p>	<p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
5	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>wie hoch ist die Feinstaubbelastung zur Zeit in Kirchberg aufgrund des Tagebaus Inden und des Straßenverkehrs, und wie</p>	<p>Die Emissionen der Neuansiedlung, insbesondere auch eine Feinstaubbelastung, werden im Rahmen des Umweltberichts festgestellt und</p>

	<p>entwickelt sich diese in Zukunft bei erhöhtem Transportaufkommen durch eine Betriebs- und Produktionserweiterung der Wellpappenfabrik Eichhorn?</p> <p>Ich befürchte, dass die Grenzwerte für Feinstaub bereits jetzt überschritten werden, und dass durch den zusätzlich zu erwartenden Schwerlastverkehr die Feinstaubbelastung das gesetzlich zulässige Maß in Kirchberg bei weitem überschreiten wird.</p>	<p>bewertet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
6	<p>Schreiben vom 23.04.2015:</p> <p>in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ und in der Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg“ werden unter 1.1.2 die Möglichkeiten der Querung der L241 oberhalb des Straßenkörpers mit Hilfe einer Transportbrücke oder eine unterirdische Querung mit Hilfe eines Tunnelbauwerks in Betracht gezogen.</p> <p>Für eine objektive Bewertung des Bebauungsplans durch die Öffentlichkeit ist eine eindeutige Festlegung auf eine Transportwegbeziehung unabdingbar. Eine genaue Bewertung im Fall der aktuellen Offenlegung ist nicht möglich und somit juristisch fraglich.</p>	<p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Einwendung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ behandelt.</p>
7	<p>Schreiben vom 27.04.2015:</p> <p>im Rahmen der derzeitigen Offenlegungen äußern wir uns im nachfolgenden zu den Vorhaben der Fa. Eichhorn wie folgt.</p> <p>Aus unternehmerischer Sicht können wir das Anliegen der Fa. Eichhorn, welches im letzten Jahr bei der Präsentation in den Räumen der Firma der Öffentlichkeit dargelegt wurde, vollumfänglich nachvollziehen. Dennoch wird eine derartig umfangreiche Erweiterung der jetzigen Produktionsstätten als auch der Bau eines Logistikcenters/Hochregallagers unserer Auffassung nach erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld haben.</p> <p>Die Argumentation der Fa. Eichhorn, dass die in Kirchberg ansässige Fabrik bereits von Beginn an das Kirchberger Dorfbild bzw. den Ortseingang prägt, kann nach unserem Dafürhalten nicht weiter als Begründung für die derzeit geplanten erheblichen baulichen Erweiterungen herangezogen werden, da eine Veränderung in einem derartig großen Umfang weitreichendere Ausmaße auf</p>	

<p>den Stadtteil Kirchberg haben wird, als es seinerzeit der Bau der Papierfabrik hatte. Dies ist unserer Meinung alleine schon dem Wandel der Zeit geschuldet und kann nicht als durchgehendes "Totschlagargument" herangezogen werden.</p> <p>Derzeit findet der Rückbau der alten und nicht mehr genutzten Produktionsstätten statt, so dass sich zumindest für uns erstmalig die tatsächliche Größe des Gesamtgrundstückes erschließt, auf welchem nun die neuen Produktionsstätten entstehen sollen.</p> <p>Diese Tatsache in Verbindung mit den Planungen einer Brücke über die Wymarstraße einschließlich dem Bau eines Hochregallagers auf der gegenüberliegenden Seite lässt bei uns die folgenden erheblichen Bedenken aufkommen.</p> <p>Vorab stellt sich uns jedoch die Frage, inwieweit wohl ein derartiger Produktionsbetrieb nach dem geplanten Ausbau und der geplanten Erweiterung mit dem unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet in irgendeiner Weise vereinbar sein könnte, da nach unserer Auffassung von einem erhöhten Aufkommen von Maschinen- und/oder Auto-bzw. Lkw-Lärm auszugehen ist. Infolgedessen können nach unserer persönlichen Einschätzung die im Landschaftsschutzgebiet ansässigen Tiere nur nachhaltig in ihrem Lebensbereich gestört wenn nicht gar aus diesem vertrieben werden. Dies auch im Hinblick auf die nachstehenden Schilderungen.</p> <p>Was die Lärmbelästigungen angeht, schildern wir jedoch zunächst den derzeitigen Ist-Zustand.</p> <p>Als Anwohner der Wymarstraße, deren Wohnung ca. 30 Meter vom Gehsteig zurück im Grundstück liegt, sind wir sowohl tagsüber als auch nachts bereits heute schon mit einem erheblichen Lkw-Aufkommen und in Verbindung hiermit durch stetige Lärmbelästigungen der am anderen Ortseingang liegenden Firmen Transportunternehmen Fleck &amp; Schleipen und Vitasheetgroup Metzeler bzw. vielmehr durch deren Lkw als auch durch andere Lkw's von Zulieferern etc. stark in Mitleidenschaft gezogen, da die Lkw's mit teilweise stark erhöhter Geschwindigkeit durch den Ort fahren.</p> <p>Hinzu kommt der "normale" Durchgangsverkehr mit Pkw's und Bussen.</p>	<p>Der Landschaftsschutz wird im Rahmen eines Fachgutachtens durch das Ingenieurbüro Fehr behandelt, das im Zuge der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt werden wird.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Lärmauswirkungen der Neuansiedlung, einschließlich des Verkehrs und der Produktion, werden durch das Planungsbüro Accon unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm und der 16. BImSchV begutachtet. Das Gutachten</p>
--	--

<p>Die Fa. Eichhorn betreibt derzeit bei den vorhandenen Produktionshallen eine Art — wir möchten sagen- "Schredder". Dieser Schredder auf dem Betriebsgelände ist oberhalb der Produktionshallen im Dachbereich angebracht. Die Geräusche dieses Schredders verteilen sich durch diese exponierte und herausragende Lage ungehindert in Richtung Ortslage bis hin zu unserer Wohnung, die sich in ca. 200 m Luftlinie entfernt befindet.</p> <p>Die Geräusche stellen Sie sich bitte in der Art vor, als ob eine große Menge von Steinen permanent in einem bzw. durch einen großen Metallbehälter mit großer Kraft geschleudert werden. Diese Geräuschkulisse stellt sich uns Tag für Tag bzw. vielmehr und was viel störender ist, Nacht für Nacht während der Produktion durch die Firma Eichhorn.</p> <p>Es ist daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt und ohne die geplante Erweiterung eine permanente Störung unserer Nachtruhe durch diese durchgängigen Lärmemissionen gegeben, obwohl schätzungsweise wie bereits erwähnt ein Abstand von rd. 200 Metern Luftlinie zwischen unserem spaltbreit geöffneten Fenster im Schlafbereich und dem Schredder gegeben ist.</p> <p>Nach unserem Dafürhalten kann eine Ausweitung der Produktion logischerweise nur noch zu einer weiteren bzw. größeren Ausweitung der bereits jetzt gegebenen zuvor geschilderten Lärmemissionen führen. Dies wäre für uns ein unhaltbarer und nicht hinnehmbarer Zustand.</p> <p>Unsere weiteren Bedenken im Falle der Durchsetzung der Planungen durch die Fa. Eichhorn gelten der künftigen Aus- bzw. vielmehr Überlastung der L 241 von Kirchberg in Richtung Jülich.</p> <p>Als regelmäßige Pendler befahren wir die L 241 zu den üblichen Stoßzeiten und stellen bereits jetzt ein erhebliches Verkehrsaufkommen fest. Dieses setzt sich aus - wie ein-gangs geschildert - den Lkw's der bereits ansässigen Firmen als auch Bussen und etlichen Pkw's von Kirchbergern und Durchgangsverkehr zusammen; hinzu kommen im Verlauf der L 241 die Lkw's der Siep Kieswerke als auch deren Kunden.</p> <p>Es bilden sich mit schöner Regelmäßigkeit Rückstaus ab bzw. bis zur Ampel an der Kreuzung L 241 — B 56 - Kirchberger Str.</p> <p>Der Bau eines Logistikzentrums und</p>	<p>wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
---	---

	<p>Hochregallagers einhergehend mit einer Erweiterung der Produktionsstätten — infolgedessen logischerweise auch eine Erhöhung der Produktionsmengen, die es auszuliefern gilt- kann unweigerlich nur zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen durch den Lieferverkehr der Fa. Eichhorn und in Folge zu noch größeren Rückstaus und längeren Wartezeiten an der Ampel als bisher führen. Dies auch im Hinblick auf die durch die Fa. Eichhorn mitgeteilte bisher ausgelagerte Bevorratung.</p> <p>Zudem ist aus eigener Erfahrung offenkundig, dass sehr viele Lkw's (trotz Verengung der Fahrbahn im Bereich des Ortseingangsschildes im Bereich Kirchberger Str.) die Abkürzung über die Kirchberger Str. nehmen, um nicht über die B 56 und weiter der Aachener Landstr. folgend nach Jülich zu fahren (gilt auch für den Rückweg). Dies führt spätestens —von der Kirchberger Str. kommend- an der Ampelanlage Kirchberger Str./Rurbrücke (ehemals Haus Hesselmann) erneut zu einem weiteren Rückstau, da die Lkw's beim Abbiegen nach rechts in Richtung Stadtmitte tatsächlich aufgrund ihrer Ausmaße und aufgrund der noch bestehenden Grünphase des nach Jülich hinausführenden Verkehrs und der Linksabbieger von Stadtmitte aus kommend in Richtung Kirchberger Str. nicht abbiegen können.</p> <p>Besonders hervorheben bei der Äußerung unserer Bedenken möchten wir hiermit ausdrücklich die bestehenden und künftig erwarteten verstärkt aufkommenden Lärmemissionen, welche für uns einen unerträglichen und nicht hinnehmbaren Zustand darstellen würden.</p>	
8	<p>Schreiben vom 27.04.2015:</p> <p>in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ und in der Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg“ wird unter 1.1.2 die Behauptung aufgestellt, dass nach Aufgabe der derzeit noch drei verschiedenen Lagerstandorte im Stadtgebiet von Jülich und Konzentration der Lagerfläche am Standort Kirchberg die Transportvorgänge und somit die LKW-Bewegungen entfallen.</p> <p>Diese Aussage ist falsch und irreführend. Die Anzahl der LKW-Bewegungen in Kirchberg reduziert sich dadurch nicht, da die Ware in jedem Fall aus Kirchberg abtransportiert werden muss. Ob die Ware aus Kirchberg kommend in ein</p>	<p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

	Zwischenlager oder direkt zum Kunden transportiert wird ändert nichts an der Anzahl der Transporte.	
9	<p>Schreiben vom 29.04.2015:</p> <p>als Kirchberger Bürgerin lege ich hiermit Einspruch ein gegen den Bebauungsplan Kirchberg Nr.14 „Ortseingang“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg“.</p> <p>Ich möchte nicht, dass ein Hochregallager in einer Dimension von 35 Metern auf dem jetzt vorgeschlagenen Gelände gebaut wird.</p> <p>Die Erweiterung des Betriebes der Fa. Carl Eichhorn KG kann auf dem Altgelände/Industrieruine erfolgen. Auf dieser riesigen Fläche könnte sich die Kirchberger Bevölkerung eher mit einer Neubebauung anfreunden.</p> <p>Ich wehre mich ebenfalls dagegen, dass weitere Flächen, die heute Brach- und Ackerfläche sind, neu versiegelt werden sollen. Ich bin grundsätzlich dagegen, dass auf der beantragten Fläche irgendetwas Neues gebaut wird. Die Fläche soll weiterhin als Ackerfläche, unversiegelt, genutzt werden können.</p> <p>Denken Sie an das angrenzende Naturschutzgebiet, welches erhebliche Beeinträchtigungen durch den Koloss „Hochregallager“ erhält.</p> <p>Weiterhin wird der Charakter einer Dorfeinfahrt durch ein riesiges Hochregallager komplett verloren gehen, zumal auch noch eine Industriebrücke quer über die Ortseingangsstraße entstehen soll. Bürgerinnen und Bürger aus Nah und Fern denken dann, in ein Industriegebiet hereinzufahren. Dass kann doch niemand wollen!</p> <p>Man würde nie vermuten, dass hinter dieser Industriezufahrt der Ortskern Kirchberg beginnt. Durch diese Verschandelung wird den Kirchberger Bürgerinnen und Bürgern die Lebensgrundlage entzogen.</p> <p>Bereits jetzt verlassen immer mehr ansässige Bürger den Ort Kirchberg, um sich dieses Bild später zu ersparen, aber</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung wird die Stadt Jülich bei ihrer Abwägung berücksichtigen. Es handelt sich insoweit um Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Belange des Bodenschutzes können durch schwergewichtige entgegenstehende Belange überwunden werden.</p> <p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Wahl der Art der Transportwegebeziehung – Transportbrücke oder Tunnelbauwerk – steht noch nicht fest. Die Art der Transportwegebeziehung ist im Übrigen nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Dort werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

	<p>auch weil in Kirchberg jungen Familien keine Möglichkeiten geschaffen wird, in Kirchberg zu bleiben, da die aktuell ausgewiesenen Baugrundstücke überteuert sind. Noch ist Kirchberg der drittgrößte Stadtteil von Jülich, aber dies wird dann zukünftig nur noch Illusion sein. Daher sollte nur eine maßvolle Erweiterung der Fa. Carl Eichhorn KG zugestanden werden.</p> <p>Zudem sehe ich es als unrealistisch an, dass die Fa. Eichhorn das Lager nur mit eigenen Waren bestücken wird und die Vermutung liegt nahe, dass der Lagerplatz zukünftig auch extern vermietet wird. Dies würde ein zusätzlicher Schwerlastverkehr für Kirchberg bedeuten, der jetzt bereits durch die ortsansässigen Firmen besteht. Sind die vorhandenen Straßen überhaupt dafür ausgelegt, für die zusätzliche Belastung der Verkehrswege, die das Projekt Eichhorn mit sich bringt?. Für die Bewohner bedeutet das weiterhin zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Dreck usw.</p> <p>Ich fordere eine Überprüfung der Umweltverträglichkeit!</p> <p>Ein Hochregallager dieser Dimension plus Brücke gehört einfach nicht in so ein Dorf. Dieser negative Wandel, den der Ort Kirchberg durch diese Bebauung ausgesetzt sein wird, muss gestoppt werden, überdacht und für alle verträglich entschieden werden. Die Kirchberger Bürger müssen zudem mit einem Wertverlust Ihrer Eigenheime rechnen, sollte dieses Projekt genehmigt werden.</p> <p>Stoppen Sie dieses gigantische Logistikzentrum und die Industriebrücke</p>	<p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die durch den Bau, die Neuansiedlung sowie den anfallenden Verkehr verursachten Emissionen werden im Rahmen des Umweltberichts festgestellt und bewertet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In dieser Umweltprüfung, deren Ergebnisse in dem bereits oben erwähnten Umweltbericht dargestellt und bewertet werden, geht eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf.</p> <p>Die Stadt wird rein mittelbare Auswirkungen des Planentwurfs auf die Grundstückswerte nicht in ihre Abwägung einstellen. Lediglich mittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert eines Grundstücks reichen für eine Abwägungsrelevanz nicht aus. Der Grundstückswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks und hängt von vielen Umständen ab, die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung nicht berücksichtigen können und müssen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/ 94).</p>
10	<p>Schreiben vom 03.05.2015:</p> <p>ich habe folgende Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die o.g. Änderung der Flächennutzungspläne:</p> <p>1) Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen</p>	<p>Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan steht nicht im Widerspruch zu dem in § 1a Abs. 2</p>

	<p>auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Dadurch, dass die Fa. Eichhorn ihre Erweiterung zuerst auf der neuen Fläche durchführen möchte, ist nicht sichergestellt, dass mit der Ressource Boden sparsam umgegangen wird. Der derzeitige Entwurf ist kein Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Altfläche und Neufläche für die Firmenerweiterung genutzt werden. Es gibt keine belastbaren Pläne und schon gar keinen Zeitplan für die Bebauung des Altgeländes. Damit wird es wahrscheinlich, dass Fläche unnötigerweise versiegelt wird. Außerdem wird durch das Umwidmen von einer der letzten Gewerbeflächen Jülichs in Grünfläche die Entwicklung der Wirtschaft Jülichs behindert ohne das eine effiziente Nutzung der gesamten Fläche durch die Fa. Eichhorn sichergestellt ist.</p> <p>2) Die Freifläche befindet sich zu nah am FFH-Naturschutzgebiet. Das Lager und die Produktionsanlagen werden das Naturschutzgebiet mit Lärm und Verschmutzung belasten. Die Umwidmung eines zum Schutz des Naturschutzgebietes vorhandenen Landschaftsschutzgebietes in Industriefläche ist ein große Gefahr für die zahlreichen seltenen Tier und Pflanzenarten des Naturschutzgebietes. Die Belastung wird insbesondere in der Bauzeit enorm sein. Eine Vermeidung dieser Belastung durch technische Maßnahmen ist nicht möglich. Deswegen kann die Freifläche nicht mit Bauten dieser Größe bebaut werden.</p> <p>3) Die Dimension des Hochregallagers ist zu groß. Ein Gebäude dieser Größenordnung zerstört das Landschaftsbild. Das hat negative Auswirkungen auf die Lebensqualität in Kirchberg und wird sich negativ auf die</p>	<p>BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung. Bei diesen Vorgaben handelt sich um Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung, die im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Stadt Jülich wird diese Belange bei ihrer planerischen Abwägungsentscheidung berücksichtigen. Relevant für die Abwägung ist insoweit auch, dass das Firmengelände westlich der Wymarstraße für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreicht. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Dem Einwand, es sei wahrscheinlich, dass die Fläche unnötigerweise versiegelt werde, ohne dass die Nutzung der Fläche durch die Firma Eichhorn sichergestellt sei, kann nicht gefolgt werden. Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, aus dem sich sowohl der Bedarf als auch die zeitliche Planung der Standorterweiterung ergibt.</p> <p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Der Landschaftsschutz wird im Rahmen eines Fachgutachtens durch das Ingenieurbüro Fehr behandelt, der im Zuge der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt werden wird.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt. Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die</p>
--	---	--

<p>Bevölkerungsentwicklung der gesamten Stadt Jülich auswirken. Langfristig wird dadurch die finanzielle Situation von Jülich verschärft, was eine Abwärtsspirale für die gesamte Stadt in Bewegung setzt wird. Eine Notwendigkeit im ersten Schritt ein so großes Lager zu bauen gibt es nicht. Selbst die sehr optimistischen Schätzungen der Fa. Eichhorn über zukünftige Aufträge erlauben es nicht das Lager im Laufe der nächsten zehn Jahr mit eigenproduzierten Waren zu füllen. Eine kleinere Lösung ist deshalb notwendig, um negative Folgen für die Stadt zu vermeiden.</p> <p>4) Die unter Punkt zwei genannten Folgen werden durch eine Industriebrücke über die Ortseinfahrt noch um ein Vielfaches verstärkt. Mit der Attraktivität Kirchbergs sinkt die Bevölkerung mit allen Konsequenzen für die finanzielle Situation der gesamten Stadt. Die Brücke kann in zumutbarer Weise durch einen Tunnel vermieden werden.</p> <p>5) In Falle der anvisierten Produktionssteigerungen nimmt der LKW Verkehr am Ortseingang drastisch zu. Gerade der Ortseingang wird aber von Rad- und Fußwegen gekreuzt. Der Bebauungsplan muss diese Situation entschärfen, um nicht einen Unfallschwerpunkt an der Kreuzung der L241 mit dem Jülich-Aldenhovener Radweg und an der Einfahrt auf die Freifläche zu erzeugen. Diese Problem wird im Vorentwurf in keiner Weise angesprochen.</p> <p>6) Es liegt nur die mündliche Aussage der derzeitigen Geschäftsleitung der Fa. Eichhorn vor, dass das Lager für die vor Ort produzierte Wellpappe genutzt wird. Das ist nicht ausreichend um Naturschutz- und Stadtentwicklung dauerhaft sicherzustellen. Der Bebauungsplan schließt eine andere Nutzung beispielsweise für die Lagerung von vor Ort zu verpackenden Waren nicht aus. Das würde den LKW Verkehr im Dorf um Größenordnungen erhöhen und wirft die im Bebauungsplan nicht angesprochene</p>	<p>Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ vorgesehenen Dimensionen entsprechen denen der letztlich angestrebten Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität der Firma Eichhorn. Dass der Vorentwurf zum Bebauungsplan und entsprechend der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht lediglich die einzelnen Entwicklungsschritt der Betriebserweiterung, sondern den endgültig angestrebten Stand der Entwicklung abbildet, entspricht der Funktion von Bauleitplänen. Es ist ureigene Aufgabe der Bauleitpläne die städtebauliche Entwicklung langfristig abzubilden und zu fördern.</p> <p>Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan wird die Art der Transportwegebeziehung nicht vorgeben. Zu dieser Einwendung wird im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ Stellung genommen.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die Betriebserweiterung in der im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ abgebildeten Form erforderlich ist. Vor dem Hintergrund dieser Betriebs- und Standortbedingungen als auch dem Wesen des Bebauungsplans wird die Sorge, dass auf Grundlage des Vorentwurfs eine andere Nutzung zulässig sei, durch die sich der LKW-Verkehr erhöhe, nicht geteilt. Der Bebauungsplan definiert die zulässige Nutzung und die Betriebszustände, aus denen sich schließlich auch die Lärmkontingente ableiten.</p> <p>Die mit dem Planentwurf einhergehenden Lärmauswirkungen des Verkehrs und der Produktion werden durch das Planungsbüro Accon unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm und der 16. BImSchV begutachtet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt. Die Emissionen der Neuansiedlung und des Verkehrs werden im Rahmen des Umweltberichts festgestellt und bewertet. Der Umweltbericht wird im Zuge der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
--	---

	<p>Frage nach der Steuerung der Verkehrsströme auf. Das LKW aufkommen wird dabei so drastisch zunehmen, dass Lärm- und Verschmutzung die Wohngebiete im Dorf belasten, selbst wenn die LKW nicht durch das Dorf fahren.</p> <p>7) Weiter bin ich auch gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Präzedenzfall für weitere Industrieerweiterungen auch in Jülich wären. Der Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager und Industribrücke im dörflichen Umfeld ist jetzt einzigartig in ganz Deutschland. Aber andere Unternehmen auf dem Stadtgebiet, beispielsweise die Wellpappenunternehmen Gissler &amp; Pass in Jülich und Lorscheid, SmurfitKappa in Jülich, Brohl in Krauthausen oder das Papierunternehmen Mondi in Koslar, sowie die ganzen Transport- und Logistikunternehmen in Jülich und seinen Ortsteilen, werden aus betriebswirtschaftlicher Sicht ähnliche Erweiterungspläne umsetzen wollen. Eine gerechte Lösung erfordert, dass man solche Bebauungspläne auf Basis von langfristigen und nachvollziehbaren Entwicklungsplänen der Stadt aufstellt. Das ist hier nicht der Fall. Die Folge ist, dass der Plan aus Gerechtigkeitsgründen vielfach auf dem Stadtgebiet wiederholt werden muss. Das wäre das Ende der Stadt Jülich als lebenswerter Ort.</p>	<p>Der Einwand, es könne mit der Planung ein „Präzedenzfall“ geschaffen werden, ist nicht durchgreifend. Anlass und Gegenstand jedes Bauleitplanverfahrens sind individuell. Ein Bauleitplan wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange des jeweiligen Planverfahrens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt. Für die Orientierung an den Belangen und der Abwägung in anderen Planvorhaben besteht kein Raum.</p>
11	<p>Schreiben vom 03.05.2015:</p> <p>ich habe folgende Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die o.g. Änderung der Flächennutzungspläne:</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, eine Industribrücke über die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau einer solchen Brücke.</p> <p>Diese Brücke ist eine potentielle Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer! Dies stellt eine nicht hinnehmbare Verschlechterung der Verkehrs- und Lebenssituation in Kirchberg dar.</p> <p>Verschärft wird die Gefahrenlage noch durch die an dieser Stelle kurvenreichen Straße. Der kleinste Lenkfehler; die</p>	<p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

	<p>geringste Unaufmerksamkeit; der irritierende Schattenwurf der Brücke und der plötzliche Lichteinfall nach dem Durchfahren der Brücke können sich als lebensgefährlich erweisen! Zum einen für den Fahrer und seine Mitfahrer selbst, zum anderen aber auch für andere Verkehrsteilnehmer, die sich in unmittelbarer Nähe eines möglichen Unfalls aufhalten.</p> <p>Diesem Schreiben füge ich nur einige der in der Presse zu findenden Beispiele bei, die verheerende Unfälle mit Brückenpfeilern beschreiben.</p> <p>Warum sollten die Bürger Kirchbergs und alle, die die L241 nutzen, sich der von einer Brücke ausgehenden Gefahr aussetzen, die vermeidbar wäre, wenn die Fa. Eichhorn ihr Altgelände vernünftig nutzen würde bzw. einen Tunnel bauen würde?</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Stadt betrachtet in dem genannten Verfahren die Transportbrücke als auch das Tunnelbauwerk als zwei alternative Lösungen für die Transportwegebeziehung der Firmengelände östlich und westlich der Wymarstraße. Etwaige mit einem Brückenbauwerk einhergehende Gefahren werden in die Abwägung aller abwägungserheblichen Belange im Hinblick auf die Wahl der Art der Transportwegebeziehung eingestellt werden.</p>
12	<p>Schreiben vom 07.05.2015:</p> <p>ich habe folgende Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>1) Eine Industriebrücke im Ortseingang verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild und gefährdet die Zukunft Kirchbergs. Auf sie kann zum Vorteil Jülichs und ohne Nachteile für das Unternehmen verzichtet werden.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, eine Industriebrücke über die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau einer solchen Brücke. Sie würde die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden und der geplanten Industriebebauung beiderseits</p>	<p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Einwendung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum</p>

<p>der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Ein „Industriertor“ begrüßte uns, wenn wir nach Hause fahren wollen. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet.</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, wenn die Erweiterungsbauten der Fa. Eichhorn auf der bestehenden Industrieruine oder anderen Flächen erfolgen, oder eine Tunnellösung gewählt wird.</p> <p>Etwaige Mehrkosten einer Tunnellösung dürfen meiner Ansicht nach kein Argument dagegen sein. Sie sind vielmehr aufzurechnen mit den Vergünstigungen, die die Fa. Eichhorn von Seiten der Stadt erhalten hat und weiter erhalten möchte. So hat die Fa. Eichhorn von der Stadt Jülich und auf Kosten Kirchbergs in der Vergangenheit die Duldung erhalten, 20 Jahre eine Fabrikrüine am Ortseingang verfallen zu lassen, obwohl städtische Maßnahmen wie Abrissverfügung oder Modernisierungsgebot angebracht und angemessen gewesen wären. Und ihr steht durch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren in Aussicht, einen geldwerten Vorteil aus der Umwandlung von Acker- in Gewerbeland zu erhalten. Damit stellt ihr die Stadt Jülich in Aussicht, entgegen landes- und bundesrechtlichen Vorgaben (s.u.) einen Industriestandort an kritischer Stelle in den Außenbereich erweitern zu können, und nicht — wie andere</p>	<p>Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ behandelt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Andere Standortflächen kommen nicht in Betracht. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen sind. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant. Flächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind demnach nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird das Ergebnis eines rechtmäßigen Planaufstellungsverfahrens mit einer den Maßstäben des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechenden Abwägung sein. Eine Aufstellung des Bebauungsplans entgegen einschlägiger Gesetze und Bestimmungen steht nicht zu befürchten.</p>
---	---

<p>Unternehmen und Wettbewerber oder auch landwirtschaftliche Betriebe, die sich erweitern möchten — auf einen neuen Standort ausweichen zu müssen.</p> <p>Ich fordere daher, sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, eine Tunnellösung in diesem zwingend vorzuschreiben.</p> <p>2) Ein riesiges Hochregallager im Ortseingang verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild und gefährdet die Zukunft Kirchbergs. Darauf kann leicht verzichtet werden, zum Vorteil Jülichs und ohne Nachteile für das Unternehmen kann und soll die Höhenbegrenzung für dieses Gebäude auf maximal 15 m festgesetzt werden.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ein riesiges Hochregallager von 35 m Höhe, 45 m Breite und 100 m Länge in die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen. Es würde die Ortseinfahrt verschandeln. Es würde den Kirchberger Berg um ca. 15 Meter in der Höhe überragen und würde die Silhouette Kirchbergs von allen Seiten prägen und verschandeln damit das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Nicht mehr die Kirche, die dem Dorf den Namen gab, sondern das Hochregallager — und die geplante Industribrücke wären dann das neue Wahrzeichen Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung und der geplanten industribrücke entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet.</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, da die Fa. Eichhorn über ausreichend Fläche verfügt, um ein solches Lager in ortsüblicher Höhe bzw. einer Höhe von maximal 15 m zu bauen. Die Fa. Eichhorn hat die Höhe des Lagers stets mit der angeblich fehlenden Fläche für ein niedrigeres Lager begründet (vgl. explizit Folie 13 der Präsentation Fa. Eichhorn im PUB 06.11.2014). Die Bürgerinitiative hat in ihren vorgeschlagenen Alternativen bereits</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und die Erweiterung der Lagerkapazitäten nicht ausreichend. Die innerbetriebliche Einbindung des Hochregallagers (HRL) wurde für verschiedene Varianten auf dem Gelände westlich der Wymarstraße und auf dem Plangebiet überprüft. Die Alternativenprüfung ergab, dass nur der vorgesehene Standort für einen reibungslosen Ablauf zwischen Produktion und Lagerhaltung in Betracht kommt. Hierfür ist ein innerbetrieblich geschlossener Materialfluss als vollautomatischer</p>
---	---

<p>nachgewiesen, dass das falsch ist. Nun ergibt sich, dass bereits im Vorentwurf des B-Plans die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> um ca. 5.000 m<sup>2</sup> größer ist als das, was die Fa. laut Antrag (vgl. Vorhabenbeschreibung 59/2015 Anlage 2c) für den gesamten Gebäudekomplex inkl. Hochregallager benötigt würde. Die Grundfläche des Hochregallagers von derzeit ca. 4.500 m<sup>2</sup> könnte also mindestens verdoppelt werden, die Höhe entsprechend vermindert, und selbst dann bestehen noch weitere Flächenpotenziale (ca. 31.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche lt. B-Planentwurf). Ich fordere daher, sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, eine maximale Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Hochregallagers in diesem zwingend vorzuschreiben.</p> <p>3) Das Hochregallager soll zu über 95% fertige Waren aufnehmen, die auf die Auslieferung an Kunden warten. Solch ein Fertigwarenlager kann zum Vorteil Jülichs und ohne Nachteile für das Unternehmen an einem autobahnnahen Standort wie der Merscher Höhe errichtet werden.</p> <p>Ich bin wie beschrieben gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen in unserer Ortseinfahrt. Das geplante Lager dient bekanntlich zu über 95% der Lagerung von fertigen Waren, die auf die Auslieferung an die Kunden warten. Es ist für die betrieblichen Abläufe der Fa. Eichhorn daher völlig unnötig, die fertigen Waren am Produktionsstandort selbst zu lagern. Unternehmen der Lebensmittelindustrie mit Produktionsstandort mitten in Aachen mieten für ihre, fertigen Waren beispielsweise Lagerflächen bei Logistikunternehmen in Aldenhoven an. Andere Wellpappenunternehmen wie die Fa. Brohl mit ihrem Werk in Niederzier verteilen sogar die betrieblichen Abläufe der Produktion der Wellpappe und der Weiterverarbeitung zu fertigen Waren auf verschiedene Standorte. Gegenwärtig lagert die Fa. Eichhorn ihre fertigen Waren</p>	<p>Prozess ohne Handeingriffe notwendig und eine sinnvolle Einbindung des HRL muss unter größtmöglicher Energieeffizienz erfolgen. Deshalb wird eine zusammenhängende Fläche für die Lagerung von Papierrollen, Wellpappenerzeugung und Lagerung/Versand/Logistik benötigt. Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird ein geschlossener Prozess ohne ineffizienten LKW-Verkehr über die Wymarar Straße oder zwischen den Werksteilen benötigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde die Errichtung eines HRL auf der westlichen Seite der Wymarar Straße aufgrund eines zu geringen Flächendargebotes verworfen. Die Variante eines weniger hohen und dafür von der Grundfläche größeren HRL wurde ebenfalls wegen eines zu geringen Flächendargebotes verworfen. Die Variante eines externen HRL wurde aufgrund des dann notwendigen LKW-Verkehrs zum Transport der Produkte zur externen Lagerfläche wegen der hieraus resultierenden Transportkosten und Umweltbelastung verworfen. Die Variante eines unmittelbar an die Wymarar Straße angrenzenden HRL wurde aufgrund der ungünstigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild („Schluchtenbildung“) verworfen. Weitere Varianten für unterschiedliche Anordnungen der Betriebsgebäude westlich und östlich der Wymarar Straßen scheiterten aufgrund der notwendigen Maschinenmaße zukünftig einzusetzender Anlagen.</p> <p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, welches gerade durch die Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes gekennzeichnet ist. Wie bereits dargelegt kommt die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße für die Errichtung des Hochregallagers nicht in Betracht. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die eine Verwirklichung des Planziels ermöglichen. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist, wie dargelegt, als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant. Andere Standortflächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, wie das entstehende Gewerbegebiet Merscher Höhe, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind daher nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen.</p>
--	--

<p>bei Dienstleistern in Jülich, und dies hindert sie nicht daran, ein profitables Geschäft zu machen, denn nach eigenen Aussagen befindet sich das Werk in Kirchberg seit Jahren an der absoluten Kapazitätsgrenze (Stellungnahme auf die offenen Fragen der BI, PUB vom 06.11.2014).</p> <p>Sofern die Fa. Eichhorn ein Lager in den geplanten Dimensionen bauen möchte, fordere ich daher, dass die Stadt Jülich ihr eine andere, geeignete Fläche dafür anbietet, z.B. im entstehenden Gewerbegebiet Merscher Höhe.</p> <p>Ich fordere daher, sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, eine maximale Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Hochregal-lagers in diesem zwingend vorzuschreiben.</p> <p>4) Nach ihren eigenen Darstellungen braucht die Fa. Eichhorn ein Lager in den geplanten Dimensionen in absehbarer und planbarer Zeit nicht. Es kann zum Vorteil Jülichs und ohne Nachteile für das Unternehmen kleiner — d.h. niedriger dimensioniert werden.</p> <p>Ich bin wie beschrieben gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen in unserer Ortseinfahrt. Bereits in der Beantragung des Aufstellungsbeschlusses von April 2014 (116/2014) steht geschrieben, dass ein Lager solcher Dimension gebaut werden solle, da es nicht erweiterbar sei und daher auf den "Endzustand" einer möglichen zweiten Erweiterung der Produktion auf dem jetzigen Ruinengelände auszulegen sei („Ansprüche der nächsten 20 Jahre und mehr“), der mit einer mehr als verdoppelten Produktionskapazität einhergehe.</p> <p>Das Lager — auch Hochregallager — nicht erweitert werden können, ist falsch. Hochregallager können in der Länge und Breite erweitert werden. Auch könnte z.B. ein zweites Lager gebaut werden. Ich sehe daher nicht ein, warum zum jetzigen Zeitpunkt ein riesiges Lager in unsere Ortseinfahrt gesetzt werden soll, dessen Kapazität selbst nach den sicher eher optimistischen Darstellungen des Unternehmens in absehbarer und planbarer Zeit nicht benötigt wird. Wer kann die Entwicklungen der nächsten 20 Jahre vorhersehen? Auch Hellmuth Eichhorn konnte auf mehrmalige und wiederholte Nachfrage keinen Zeitpunkt nennen, für den er die weitere Produktionserweiterung auf dem Ruinengelände plant und mit einer mehr als verdoppelten Produktion rechnet.</p>	<p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ vorgesehenen Dimensionen entsprechen denen der letztlich angestrebten Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität der Firma Eichhorn. Dass der Vorentwurf zum Bebauungsplan und entsprechend der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht lediglich die einzelnen Entwicklungsschritt der Betriebserweiterung, sondern den endgültig angestrebten Stand der Entwicklung abbildet, entspricht der Funktion von Bauleitplänen. Es ist ureigene Aufgabe der Bauleitpläne die städtebauliche Entwicklung langfristig abzubilden und zu fördern.</p>
--	--

<p>Völlig zu Recht, wie auch?</p> <p>Daher ist ein Lager in solchen Dimensionen auf absehbare Zeit unnötig. Ich fordere daher, sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, eine maximale Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Hochregallagers in diesem zwingend vorzuschreiben.</p> <p>5) Durch den B-Planentwurf und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorrang der Innenentwicklung nicht beachtet.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Die Firma verfügt über eine Industriebrache (alte Papierfabrik), auf der genügend Platz ist, die geplante Erweiterung der Firma in ortsüblicher Höhe durchzuführen. Diese Fläche ist bereits versiegelt und wird es bleiben. Der Bau auf der Freifläche würde weiteres Land — Ackerland, Brachland — versiegeln und zusätzlich das Ortsbild verschandeln, da dann an beiden Seiten der Ortseinfahrt Industrie stünde.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden</p> <p>Unter 1.1.2 der jetzigen Planbegründung wird behauptet, der B-Plan Nr. 12 von 2011 wäre nicht abgeschlossen worden, „weil die Carl Eichhorn KG bereits vor Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens absehen konnte, dass die für die betriebliche Erweiterung des Gebäudebestandes um neue Produktions- und Lagerhallen sowie ein Hochregallager erforderlichen Betriebsflächen nicht allein in dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 untergebracht werden konnten“</p> <p>Das ist zunächst eine Spekulation der Stadt Jülich, über die sie im Zweifel keine Kenntnis hat. Es ist einerseits sachlich falsch. Uns gegenüber hat der Firmeninhaber als wesentliche Gründe geäußert, dass ihm im Zeitraum der Planaufstellung B-Plan Nr. 12 der Kauf fehlender Teile der jetzigen Planfläche gelang, sowie durch Krankheit und Tod des Betriebsleiters Zeitverzögerung zur Umsetzung des B-Plans entstand. Durch den Kauf der jetzigen Planfläche entstanden dann neue, aus Sicht der Fa.</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Die Topographie des derzeitigen Betriebsstandorts und seiner Erweiterungsfläche auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Papierfabrik lässt keine Bebauung zu (Hanglage).</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Wie bereits dargelegt, ist die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p>
--	--

<p>scheinbar bessere Möglichkeiten der Planung. (Es ist im Übrigen sehr unwahrscheinlich, dass sich im Zeitraum des einen Jahres von Beantragung der B-Planaufstellung im März 2010 bis Beschluss desselben im PUB im Mai 2011 das Marktumfeld im Wellpappenmarkt radikal geändert habe — die Zahlen des Branchenverbandes Wellpappe sprechen hier auch eine andere Sprache —, und daher die Bebauung der Industriebranche nicht mehr ausreichte.)</p> <p>Andererseits ist es inhaltlich falsch, da der Bebauungsplan Nr. 12 29.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche umfasst, während die Firma in ihren bisherigen Präsentationen für ihre Erweiterung nur ca. 21.000 m<sup>2</sup> (ca. 16.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche + Verkehrsfläche) veranschlagt.</p> <p>6) Durch den B-Planentwurf und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird der rechtlich verankerte Grundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden nicht beachtet.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Die Firma verfügt über eine Industriebranche (alte Papierfabrik), auf der genügend Platz ist, die geplante Erweiterung der Firma in ortsüblicher Höhe durchzuführen. Diese Fläche ist bereits versiegelt und wird es bleiben. Der Bau auf der Freifläche würde weiteres Land — Ackerland, Brachland — versiegeln und zusätzlich das Ortsbild verschandeln, da dann an beiden Seiten der Ortseinfahrt Industrie stünde.</p> <p>Unter 2.1.1 der jetzigen Planbegründung wird behauptet: „Der Bau und die Bauhöhe des zur Verlagerung der räumlichen Konzentration der bisher über das Stadtgebiet der Stadt Jülich verteilten drei Lagerflächen an den Produktionsstandort vorgesehenen Hochregallagers dienen insbesondere dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.“</p> <p>Bekanntlich sind die benannten drei Lagerflächen von der Fa. Eichhorn angemietet. Es sind bestehende Lager von Speditions- bzw. Logistikfirmen. Ist es Gegenstand des Planverfahrens und im Einflussbereich der Stadt, dass diese Lagerflächen aufgegeben und entsiegelt werden? Falls nein, erkenne ich die</p>	<p>Bei dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden handelt es sich um einen Belang und bei dem in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung handelt es sich um ein Ziel der Bauleitplanung. Beide sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der so formulierte Bodenschutz hat im Rahmen der Abwägung keinen generellen Vorrang. Eine Zurückstellen bedarf jedoch einer Rechtfertigung, die dem Gewicht diesem vom Gesetzgeber herausgehobenen Ziel bzw. Belang Rechnung trägt. Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist, wie dargelegt, für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Auch andere geeignete, in Standortnähe gelegene Flächen des Innenraums bestehen nicht. Gleichzeitig handelt es sich bei der Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität um eine städteplanerisch gewollte Entwicklung des Wirtschaftsstandorts der Stadt Jülich. Wie ebenfalls bereits dargelegt, stellt die Inanspruchnahme von Lagerflächen an anderen Standorten keine ernsthaft in Erwägung zu ziehende Alternative zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans dar.</p> <p>Das zukünftige Schicksal der Lagerflächen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans.</p>
--	---

<p>Wirkung des sparsamen Umgangs mit Boden durch bezeichneten B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>7) Durch den B-Planentwurf und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird der rechtlich verankerte Schutz des benachbarten FFH-Gebiets nicht beachtet.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Sie grenzt bekanntlich an das FFH-Gebiet „Indemündung“. Die geplante Bebauung der Freifläche mit Logistikzentrum und Produktion verträgt sich nicht mit der Nachbarschaft des FFH-Gebiets. Selbst für Windkraftanlagen will die Stadt ja einen Abstand von 300 m zu FFH-Gebieten festlegen.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>8) Durch das geplante Logistikzentrum und Produktionserweiterung belastet eine massive Zunahme des LKW-Verkehrs die Ortschaft Kirchberg.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ihre Produktion um ca. 45% zu erhöhen und ein neues Logistikzentrum im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen dieses Logistikzentrum, da in Verbindung mit der Erweiterung der Produktion mit einer massiven Zunahme des LKW-Verkehrs in, nach und von Kirchberg zu rechnen ist.</p> <p>Heute transportiert die Fa. einen Teil der fertigen Ware in Lager außerhalb der Produktion, und dann von dort zum Kunden. In der Planbegründung unter 1.1.2 wird dies aufgegriffen und behauptet, durch die Lagerung am Standort würden die „heute noch für die Transportvorgänge von und zu den Lagerstandorten erforderlichen LKW-Bewegungen“ entfallen.</p> <p>Das ist zwar sachlich richtig: es wird kein LKW zu diesen Lagern fahren. Inhaltlich allerdings führt dies nicht zu einer Reduktion des LKW-Verkehrs. Denn bis dato wird die Ware vom Produktionsstandort zu den Lagern, und von dort zum Kunden gefahren. Zukünftig</p>	<p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
---	--

<p>soll die Ware vom Lager am Produktionsstandort zum Kunden gefahren werden. Die Anzahl der LKW-Fahren ab und zum Werk Kirchberg bleibt damit bei gleichem Produktionsvolumen zunächst gleich. Durch die angestrebte Steigerung des Produktionsvolumens um ca. 45% werden so auch die LKW-Fahren vom und zum Standort Kirchberg um ca. 45% ggü. Stand heute zunehmen!</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, Grenzen für die Verkehrs- und Emissionsbelastungen des Logistikzentrums samt LKW-Verkehr um das Werk und im Ort vorzuschreiben und Maßnahmen zur Reduktion der Belastungen durchzuführen.</p> <p>9) Die wirkliche und auch spätere Nutzung des Logistikzentrums mitsamt Hochregallager bleibt offen, und damit droht weitere massive Zunahme des LKW-Verkehrs.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ihre Produktion um ca. 45% zu erhöhen und ein neues Logistikzentrum im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen dieses Logistikzentrum, da in Verbindung mit der Erweiterung der Produktion mit einer massiven Zunahme des LKW-Verkehrs in, nach und von Kirchberg zu rechnen ist. Desweiteren bleibt völlig offen, wie die Fa. Eichhorn dieses Logistikzentrum mit Lager nutzen will. Bekanntlich wäre das geplante Lager für den Bedarf der Fa. bzw. eine 45%ige Produktionssteigerung noch deutlich überdimensioniert (s.o.). Die Nutzung durch Dritte zur Auslastung des Lagers — und damit nochmals deutlich mehr LKW-Verkehr — kann nicht ausgeschlossen werden, und muss bei der betriebswirtschaftlich optimierten Nutzung der für eigene Produktionszwecke überdimensionierten Lagerfläche sogar angenommen werden. Auch für den Fall, dass sich zukünftig etwas an den Geschäftsinteressen, Mehrheits- oder Eigentumsverhältnissen der Fa. Eichhorn ändert, können Logistikzentrum und Lager als eigenständiges Geschäftsfeld betrieben werden mit entsprechendem LKW-Aufkommen. Hier ist die ehemalige Textilfabrik Schoeller in Huchem-Stammeln ein mahndendes Beispiel.</p> <p>Es ist Fakt, dass ein einmal gebautes</p>	<p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ vorgesehenen Dimensionen, die eine Anpassung des Flächennutzungsplans in im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesenem Umfang erforderlich machen, entsprechen denen der letztlich angestrebten Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität der Firma Eichhorn.</p> <p>Die Sorge des Einwenders, das auf Grundlage des Planentwurfs zulässige Hochregallager könnte im Falle einer Drittnutzung zusätzlichen LKW-Verkehr mit sich bringen, ist unberechtigt. Der Bebauungsplan definiert den zulässigen Umfang der Nutzung und die Betriebszustände, aus denen sich die Lärmkontingente ableiten.</p>
--	--

<p>Logistikzentrum und Hochregallager eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten — mindestens 50 Jahren — aufweist. Für die zukünftige Nutzung dieser Anlagen können auch die möglichen heutigen Inhaber keine Auskunft und Garantie geben.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, Grenzen für die Verkehrs- und Emissionsbelastungen des Logistikzentrums samt LKW-Verkehr um das Werk und im Ort vorzuschreiben und Maßnahmen zur Reduktion der Belastungen durchzuführen.</p> <p>10) Die wirtschaftliche Optimierung der Fa. Eichhorn geht in der geplanten Form zu Lasten der Bürgerinnen und Bürger in Kirchberg, deren persönliches Vermögen an Grundstück, Wohnung oder Haus entwertet wird.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industribrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie unser persönliches Vermögen deutlich vermindern würden, dadurch dass der Wert unserer Immobilie sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern, Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Wegang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Die Preise und Werte der Immobilien in Kirchberg würden in Folge der verlorenen Attraktivität deutlich sinken. Bezogen auf alle Häuser und Grundstücke in Kirchberg reden wir über einen Wertverlust von mindestens 40-50 Mio. €. Das ist Vermögen der Bürgerinnen und Bürger Kirchbergs, welches ihnen vorsätzlich vernichtet würde. Bezogen auf unser Mehrgenerationenhaus rechne ich mit einem Wertverlust von annähernd 100.000 €.</p>	<p>Die Stadt wird rein mittelbare Auswirkungen des Planentwurfs auf die Grundstückswerte nicht in ihre Abwägung einstellen. Lediglich mittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert eines Grundstücks reichen für eine Abwägungsrelevanz nicht aus. Der Grundstückswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks und hängt von vielen Umständen ab, die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung nicht berücksichtigen können und müssen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/ 94).</p>
--	--

<p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, die Vorgaben der Bebauung dergestalt vorzusehen, dass die negative Beeinträchtigung des Dorfes minimiert wird, d.h. Begrenzung der Gebäudehöhe des Hochregallagers auf 15 m, verpflichtende Tunnellösung, ansprechende optische Gestaltung der Gebäude, Verdeckung von Gebäuden und Vorplatz durch Begrünung</p> <p>Sofern die Stadt Jülich die beschriebenen Vermögensverluste in Kirchberg bezweifelt oder negiert, fordere ich, dies in einem unabhängigen Gutachten klären zu lassen.</p> <p>11) Die geplanten monströsen Industriebauten der Fa. Eichhorn gefährden die Zukunft und Existenz des Dorfes Kirchberg.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie die Zukunft Kirchbergs gefährden würden, dadurch dass die Attraktivität Kirchbergs drastisch sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen führte zu einem Rückgang der Kaufkraft im Dorf. Die Wirtschaftlichkeit der noch verbliebenen Geschäfte wäre gefährdet. Ebenso wären die dörflichen Sport- und Kulturvereine (Fußball, Tennis, Karneval, Schützen usw.), Ortsgruppen und Einrichtungen (Feuerwehr, Caritas, AWO, Frauengemeinschaft, Kindergarten oder Kirche) mittel- und langfristig in ihrer Existenz bedroht. Es bestünde die Gefahr einer gefährlichen Abwärtsspirale, an deren</p>	<p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhaben die Zukunft und die Existenz Kirchbergs gefährdet, wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil: Nach bisheriger Einschätzung der Stadt profitiert Kirchberg von der Planung als erfolgreicher Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p>
---	---

<p>Ende im Dorf vor allem Alte und sozial Schwache verblieben, denen ein Fortgang nicht möglich ist.</p> <p>Gegenteilige Darstellung der Fa. Eichhorn (Folie 24 der Präsentation Fa. Eichhorn im PUB 06.11.2014) sowie des BM Herrn Stommel (Rede im Rat am 19.02.2015), wonach Arbeitsplätze vor Ort zur Attraktivität Kirchbergs und zum Wachstum seiner Bevölkerung beitragen würden, halte ich für zynisch und finde sie beleidigend. Das war vor 50 Jahren richtig, mittlerweile arbeitet keine im Wortsinne Handvoll der ca. 1.760 Kirchberger mehr ‚ortsnah‘ bei der Fa. Eichhorn.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, die Vorgaben der Bebauung dergestalt vorzusehen, dass die negative Beeinträchtigung des Dorfes minimiert wird, d.h. Begrenzung der Gebäudehöhe des Hochregallagers auf 15 m, verpflichtende Tunnellösung, ansprechende optische Gestaltung der Gebäude, Verdeckung von Gebäuden und Vorplatz durch Begrünung. Auch fordere ich für diesen Fall eine angemessene Kompensation für Kirchberg und Maßnahmen der Stadt zur Steigerung der Attraktivität Kirchbergs.</p> <p>Ich fordere desweiteren die Stadt Jülich auf, ein unabhängiges Gutachten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen (in verschiedenen Varianten) auf die dörfliche Entwicklung in Kirchberg und die Zukunft des Dorfes erstellen zu lassen.</p> <p>12) Die geplanten monströsen Industriebauten der Fa. Eichhorn sind ein Minusgeschäft für Jülich.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Minusgeschäft für Jülich wären, dadurch dass die Einwohnerzahlen Kirchbergs und der Kommune sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man</p>	<p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhabens für die Stadt Jülich ein Minusgeschäft darstellt und die Einwohnerzahlen sinken werden, wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil: Nach bisheriger Einschätzung der Stadt fördert die Planung Kirchberg als erfolgreichen Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p>
---	--

<p>sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen in Kirchberg führte zu einem Rückgang der Kaufkraft in der Stadt Jülich und damit zu Mindereinnahmen bei Geschäften und Gewerbetreibenden und einer Verschärfung der wirtschaftlichen Lage der Geschäfte der Innenstadt. Darüber hinaus führte der Rückgang der Einwohnerzahlen zu einem Rückgang der Einnahmen der Stadt durch wegfallende Zuschüsse der Einkommensteuer und wegfallende Abgaben. Geringe bis keine Mehreinnahmen an Gewerbesteuer oder an in der Stadt verbleibender Wertschöpfung durch die Firmenerweiterung und die Hoffnung auf im Saldo eine Handvoll zusätzliche Arbeitsplätze können das nicht aufwiegen. Die negativen Effekte auf die Finanzen der Stadt und die Kaufkraft und Attraktivität Jülichs würden überwiegen und die ohnehin schon schwierige wirtschaftliche und gesellschaftliche Situation der Stadt und der Innenstadt weiter verschärfen.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, die Vorgaben der Bebauung dergestalt vorzusehen, dass die negative Beeinträchtigung des Dorfes minimiert wird, d.h. Begrenzung der Gebäudehöhe des Hochregallagers auf 15 m, verpflichtende Tunnellösung, ansprechende optische Gestaltung der Gebäude, Verdeckung von Gebäuden und Vorplatz durch Begrünung. Auch fordere ich für diesen Fall eine angemessene Kompensation für Kirchberg und Maßnahmen der Stadt zur Steigerung der Attraktivität Kirchbergs.</p> <p>Ich fordere desweiteren die Stadt Jülich auf, ein unabhängiges sozio-ökonomisches Gutachten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen (in verschiedenen Varianten) auf die Stadt und Kommune Jülich erstellen zu lassen.</p>	<p>Die Einholung weiterer als der bisher im Planungsverfahren vorgesehenen Fachgutachten wird nicht als erforderlich erachtet. Insbesondere wird derzeit auch ein städtebauliches Fachgutachten erstellt, in dem auf die derzeitige Bedeutung des Plangebiets im gesamtörtlichen Kontext eingegangen wird.</p> <p>Der Einwand, es könne mit der Planung ein „Präzedenzfall“ geschaffen werden, ist nicht durchgreifend. Anlass und Gegenstand jedes Bauleitplanverfahrens sind individuell. Ein Bauleitplan wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange des jeweiligen Planverfahrens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt. Für die Orientierung an den Belangen und der Abwägung in anderen Planvorhaben besteht kein Raum.</p>
---	--

<p>13) Die Baumaßnahmen der Fa. Eichhorn wären ein Präzedenzfall für solche monströsen Bauten und die Vorfahrt von Industrie vor Mensch und Natur in Jülich und weit darüber hinaus.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Präzedenzfall für solche Bauten und die Vorfahrt von Industrie vor Mensch und Natur in Jülich und ganz Deutschland wären. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Der Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager und Industriebrücke im dörflichen Umfeld wäre einzigartig in ganz Deutschland. Vor allem würde er die Tür öffnen für alle anderen Industrieunternehmen in Jülich — man denke etwa an die Wellpappenunternehmen Gissler &amp; Pass in Jülich und Lorsbeck, SmurfitKappa in Jülich, Brohl in Krauthausen oder das Papierunternehmen Mondi in Koslar — sowie die ganzen Transport- und Logistikunternehmen in Jülich und seinen Ortsteilen, mit Fug und Recht ebensolche Bauten in den Ortseinfahrt von Jülich, Koslar, Mersch, Welldorf oder anderen Dörfern bauen zu wollen. Willkommen im Hochregal- und Industriebrückenparadies Jülich!</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Sofern der bezeichnete Bebauungsplan dennoch fortgeführt werden sollte, fordere ich, die Vorgaben der Bebauung dergestalt vorzusehen, dass keine monströsen Bauwerke entstehen und die negative Beeinträchtigung des Dorfes minimiert wird. d.h. Begrenzung der Gebäudehöhe des Hochregallagers auf 15 m, verpflichtende Tunnellösung, ansprechende optische Gestaltung der Gebäude, Verdeckung von Gebäuden und Vorplatz durch Begrünung.</p> <p>14) Die Genehmigung von geplanten Baumaßnahmen am FFH-Gebiet widerspricht dem von der Stadt Jülich propagierten Gleichbehandlungsgrundsatz.</p> <p>Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshalfen auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend —</p>	<p>Die Heranziehung des Gleichbehandlungssatzes und der Hinweis auf die Ablehnung eines anderen Vorhabens eines anderen Betriebes an einem anderen Standort sind sachfremd. Anlass und Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist eine konkrete Planung, hier eine Standorterweiterung. Die Bauleitpläne werden unter Anwendung einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dieses Planverfahrens gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt werden.</p>
---	--

	<p>linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Sie grenzt bekanntlich an das FFH-Gebiet „Indemündung“. Meiner Kenntnis nach wurde einer anderen ortsansässigen Firma im Gewerbegebiet südlich von Kirchberg eine beantragte Gebäudeerweiterung unter Hinweis auf das nahe FFH-Gebiet untersagt. Wie nun können die geplanten Baumaßnahmen der Fa. Eichhorn, die viel näher am UH-Gebiet entstehen sollen, genehmigt werden? Das würde dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller, den BM Herr Stommel in der Ratssitzung vom 19.02.2015 öffentlich bekräftigt hat, widersprechen.</p> <p>Ich fordere daher, dass bezeichneter B-Plan und Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt werden.</p>	
13	<p>Schreiben vom 07.05.2015:</p> <p>ich habe folgende Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>1) Die Fa. Eichhorn plant, eine Industribrücke über die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau einer solchen Brücke. Sie würde die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden und der geplanten Industriebebauung beiderseits der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Ein „Industrietor“ begrüßte uns, wenn wir nach Hause fahren wollen. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet.</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, wenn die Erweiterungsbauten der Fa. Eichhorn auf der bestehenden Industrieruine oder anderen Flächen erfolgen, oder eine Tunnellösung gewählt wird.</p>	<p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Einwendung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ behandelt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Andere Standortflächen kommen nicht in Betracht. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die als real</p>

<p>2) Die Fa. Eichhorn plant, ein riesiges Hochregallager von 35 m Höhe, 45 m Breite und 100 m Länge in die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen. Es würde die Ortseinfahrt verschandeln. Es würde den Kirchberger Berg um ca. 15 Meter in der Höhe überragen und würde die Silhouette Kirchbergs von allen Seiten prägen und verschandelte damit das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Nicht mehr die Kirche, die dem Dorf den Namen gab, sondern das Hochregallager — und die geplante Industriebrücke — wären dann das neue Wahrzeichen Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung und der geplanten Industriebrücke entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet.</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, da die Fa. Eichhorn über ausreichend Fläche verfügt, um ein solches Lager in ortsüblicher Höhe zu bauen, oder sie auch ein Fertigwarenlager außerhalb des Standorts Kirchberg nutzen oder errichten kann (bekanntlich soll das geplante Lager zu über 95% der Lagerung von fertigen Waren dienen, die auf die Auslieferung an die Kunden warten).</p>	<p>mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen sind. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant. Flächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind demnach nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist, wie dargelegt, nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Andere Standortflächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen. Das Betriebskonzept ist gerade durch die Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes gekennzeichnet. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die eine Verwirklichung des Planziels ermöglichen. Das</p>
--	--

<p>3) Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen auf der Freifläche auf der von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Die Firma verfügt über eine Industriebrache (alte Papierfabrik), auf der genügend Platz ist, die geplante Erweiterung der Firma in ortsüblicher Höhe durchzuführen. Diese Fläche ist bereits versiegelt und wird es bleiben. Der Bau auf der Freifläche würde weiteres Land — Ackerland, Brachland — versiegeln und zusätzlich das Ortsbild verschandeln, da dann an beiden Seiten der Ortseinfahrt Industrie stünde.</p> <p>Außerdem grenzt diese Fläche bekanntlich an das FFH-Gebiet „Indemündung“. Die geplante Bebauung der Freifläche mit Logistikzentrum und Produktion verträgt sich, nicht mit der Nachbarschaft des FFH-Gebiets. Selbst für Windkraftanlagen will die Stadt ja einen Abstand von 300 m zu FFH-Gebieten festlegen.</p> <p>4) Die Fa. Eichhorn plant, ihre Produktion um ca. 45% zu erhöhen und ein neues Logistikzentrum im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen dieses Logistikzentrum, da in Verbindung mit der Erweiterung der Produktion mit einer massiven Zunahme des LKW-Verkehrs in, nach und von Kirchberg zu rechnen ist. Heute transportiert die Fa. einen Teil der fertigen Ware in Lager außerhalb der Produktion, und dann von dort zum Kunden. Anders als die Fa. Eichhorn behauptet, kann ein Logistikzentrum mit Lager am Produktionsstandort nicht den LKW-Verkehr in Kirchberg reduzieren, da mit oder ohne dieses Lager alle Ware vom Standort Kirchberg abtransportiert wird.</p> <p>Desweiteren bleibt völlig offen, wie die Fa. Eichhorn dieses Logistikzentrum mit Lager nutzen wird. Bekanntlich ist das geplante Lager für den Bedarf der Fa. bzw. eine 45%ige Produktionssteigerung noch deutlich überdimensioniert. Die Nutzung durch Dritte zur Auslastung des Lagers — und damit nochmals deutlich mehr LKW-Verkehr — kann nicht ausgeschlossen werden. Auch für den Fall, dass sich zukünftig etwas an den Geschäftsinteressen, Mehrheits- oder Eigentumsverhältnissen der Fa. Eichhorn ändert, können Logistikzentrum und Lager</p>	<p>Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist, wie dargelegt, als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße sowie anderer Flächen kommt, wie dargelegt, nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht in Betracht.</p> <p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ vorgesehenen Dimensionen, die die im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesene Änderung erforderlich machen, entsprechen denen der letztlich angestrebten Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität der Firma Eichhorn. Die Sorge des Einwenders, das auf Grundlage des Planentwurfs zulässige Hochregallager könnte im Falle einer</p>
--	---

<p>als eigenständiges Geschäftsfeld betrieben werden mit entsprechendem LKW-Aufkommen. Hier ist die ehemalige Textilfabrik Schoeller in Huchem-Stammeln ein mahndendes Beispiel.</p> <p>5) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industribrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie mein persönliches Vermögen deutlich vermindern würden, dadurch dass der Wert meiner Immobilie sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Die Preise und Werte der Immobilien in Kirchberg würden in Folge der verlorenen Attraktivität deutlich sinken. Bezogen auf alle Häuser und Grundstücke in Kirchberg reden wir über einen Wertverlust von mindestens 40-50 Mio. €. Das ist Vermögen der Bürgerinnen und Bürger Kirchbergs, welches ihnen vorsätzlich vernichtet würde.</p> <p>6) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industribrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie die Zukunft Kirchbergs gefährden würden, dadurch dass die Attraktivität Kirchbergs drastisch sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die</p>	<p>Drittnutzung zusätzlicher LKW-Verkehr mit sich bringen, ist unberechtigt. Der Bebauungsplan definiert die zulässige Nutzung und die Betriebszustände, aus denen sich die Lärmkontingente ableiten.</p> <p>Die Stadt wird rein mittelbare Auswirkungen des Planentwurfs auf die Grundstückswerte nicht in ihre Abwägung einstellen. Lediglich mittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert eines Grundstücks reichen für eine Abwägungsrelevanz nicht aus. Der Grundstückswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks und hängt von vielen Umständen ab, die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung nicht berücksichtigen können und müssen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/ 94).</p> <p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhabens die Zukunft Kirchbergs gefährdet wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil. Nach bisheriger Einschätzung der Stadt profitiert Kirchberg von der Planung als erfolgreicher Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p>
---	---

<p>Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen führte zu einem Rückgang der Kaufkraft im Dorf. Die Wirtschaftlichkeit der noch verbliebenen Geschäfte wäre gefährdet. Ebenso wären die dörflichen Sport- und Kulturvereine (Fußball, Tennis, Karneval, Schützen usw.), Ortsgruppen und Einrichtungen (Feuerwehr, Caritas, AWO, Frauengemeinschaft, Kindergarten oder Kirche) mittel- und langfristig in ihrer Existenz bedroht. Es bestünde die Gefahr einer gefährlichen Abwärtsspirale, an deren Ende im Dorf vor allem Alte und sozial Schwache verblieben, denen ein Fortgang nicht möglich ist.</p> <p>7) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Minusgeschäft für Jülich wären, dadurch dass die Einwohnerzahlen Kirchbergs und der Kommune sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen in Kirchberg führte zu einem Rückgang der Kaufkraft in der Stadt Jülich und damit zu Mindereinnahmen bei Geschäften und Gewerbetreibenden und einer Verschärfung der wirtschaftlichen Lage der Geschäfte der Innenstadt. Darüber hinaus führte der Rückgang der Einwohnerzahlen zu einem Rückgang der Einnahmen der Stadt durch wegfallende Zuschlässe der Einkommensteuer und wegfallende Abgaben. Geringe bis keine Mehreinnahmen an Gewerbesteuer oder an in der Stadt verbleibender Wertschöpfung durch die Firmenerweiterung und die Hoffnung auf im Saldo eine Handvoll zusätzliche Arbeitsplätze können das nicht aufwiegen. Die negativen Effekte auf die Finanzen der Stadt und die Kaufkraft und Attraktivität</p>	<p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhabens für die Stadt Jülich ein Minusgeschäft darstellt und die Einwohnerzahlen sinken werden, wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil. Nach bisheriger Einschätzung der Stadt fördert die Planung Kirchberg als erfolgreichen Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p>
--	--

	<p>Jülichs würden überwiegen und die ohnehin schon schwierige wirtschaftliche und gesellschaftliche Situation der Stadt und der Innenstadt weiter verschärfen.</p> <p>8) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Präzedenzfall für solche Bauten und die Vorfahrt von Industrie vor Mensch und Natur in Jülich und ganz Deutschland wären. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Der Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager und Industriebrücke im dörflichen Umfeld wäre einzigartig in ganz Deutschland. Vor allem würde er die Tür öffnen für alle anderen Industrieunternehmen in Jülich — man denke etwa an die Wellpappenunternehmen Gissler &amp; Pass in Jülich und Lorsbeck, SmurfitKappa in Jülich, Brohl in Krauthausen oder das Papierunternehmen Mondi in Koslar — sowie die ganzen Transport- und Logistikunternehmen in Jülich und seinen Ortsteilen, mit Fug und Recht ebensolche Bauten in den Ortseinfahrt von Jülich, Koslar, Mersch, Welldorf oder anderen Dörfern bauen zu wollen. Willkommen im Hochregal- und Industriebrückenparadies Jülich!</p>	<p>Der Einwand, es könne mit der Planung ein „Präzedenzfall“ geschaffen werden, ist nicht durchgreifend. Anlass und Gegenstand jedes Bauleitplanverfahrens sind individuell. Ein Bauleitplan wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange des jeweiligen Planverfahrens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt. Für die Orientierung an den Belangen und der Abwägung in anderen Planvorhaben besteht kein Raum.</p>
14	<p>Schreiben vom 07.05.2015:</p> <p>ich habe folgende Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>1) Die Fa. Eichhorn plant, eine Industriebrücke über die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau einer solchen Brücke. Sie würde die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden und der geplanten Industriebebauung beiderseits der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Ein „Industrietor“ begrüßte uns, wenn wir nach Hause fahren wollen. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

<p>Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, wenn die Erweiterungsbauten der Fa. Eichhorn auf der bestehenden Industrieruine oder anderen Flächen erfolgen, oder eine Tunnellösung gewählt wird.</p> <p>2) Die Fa. Eichhorn plant, ein riesiges Hochregallager von 35 m Höhe, 45 m Breite und 100 m Länge in die Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen. Es würde die Ortseinfahrt verschandeln. Es würde den Kirchberger Berg um ca. 15 Meter in der Höhe überragen und würde die Silhouette Kirchbergs von allen Seiten prägen und verschandeln damit das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Nicht mehr die Kirche, die dem Dorf den Namen gab, sondern das Hochregallager und die geplante Industriebrücke — wären dann das neue Wahrzeichen Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung und der geplanten Industriebrücke entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts und auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Andere Standortflächen kommen nicht in Betracht. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die eine Verwirklichung des Planziels ermöglichen. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant. Flächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind demnach nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen.</p> <p>Das Tunnelbauwerk stellt eine von der Stadt in Betracht gezogene Möglichkeit der Transportbeziehung der Firmengelände östlich und westlich der Wymarstraße dar. Für das Tunnelbauwerk spricht sicherlich, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch dieses nicht berührt werden. Die weiteren, von dem Tunnelbauwerk und der Transportbrücke betroffenen und in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, hat die Stadt Jülich bisher noch nicht abschließend ermittelt. Der Zusammenstellung dient u.a. auch diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Wenn alle abwägungserheblichen Belange der beiden Alternativen für die Transportwegebeziehung zusammengestellt sind, wird die Stadt im Rahmen einer gerechten Abwägung anhand der Maßstäbe des § 1 Abs. 7 BauGB eine der Alternativen für die Transportwegebeziehung in die Planung aufnehmen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
--	---

<p>Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solch ein Industriebauwerk würde die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzufassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet.</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, da die Fa. Eichhorn über ausreichend Fläche verfügt, um ein solches Lager in ortsüblicher Höhe zu bauen, oder sie auch ein Fertigwarenlager außerhalb des Standorts Kirchberg nutzen oder errichten kann (bekanntlich soll das geplante Lager zu über 95% der Lagerung von fertigen Waren dienen, die auf die Auslieferung an die Kunden warten).</p> <p>3) Die Fa. Eichhorn plant, ein Logistikzentrum und Produktionshallen auf der Freifläche auf der — von Jülich aus kommend — linken Seite der Ortseinfahrt in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die Erweiterung auf dieser Freifläche. Die Firma verfügt über eine Industriebrache (alte Papierfabrik), auf der genügend Platz ist, die geplante Erweiterung der Firma in ortsüblicher Höhe durchzuführen. Diese Fläche ist bereits versiegelt und wird es bleiben. Der Bau auf der Freifläche würde weiteres Land — Ackerland, Brachland — versiegeln und zusätzlich das Ortsbild verschandeln, da dann an beiden Seiten der Ortseinfahrt Industrie stünde.</p> <p>Außerdem grenzt diese Fläche bekanntlich an das FFH-Gebiet „Indemündung“. Die geplante Bebauung der Freifläche mit Logistikzentrum und Produktion verträgt sich, nicht mit der Nachbarschaft des FFH-Gebiets. Selbst für Windkraftanlagen will die Stadt ja einen Abstand von 300 m zu FFH-Gebieten festlegen.</p> <p>4) Die Fa. Eichhorn plant, ihre Produktion um ca. 45% zu erhöhen und ein neues Logistikzentrum im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen dieses Logistikzentrum, da in Verbindung mit der Erweiterung der Produktion mit einer massiven Zunahme des LKW-Verkehrs in, nach und von Kirchberg zu rechnen ist. Heute transportiert die Fa. einen Teil der fertigen Ware in Lager außerhalb der Produktion, und dann von dort zum Kunden. Anders als die Fa. Eichhorn behauptet, kann ein Logistikzentrum mit Lager am Produktionsstandort nicht den</p>	<p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße sowie anderer Flächen in Kirchberg ist, wie dargelegt, nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts und auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
--	---

<p>LKW-Verkehr in Kirchberg reduzieren, da mit oder ohne dieses Lager alle Ware vom Standort Kirchberg abtransportiert wird.</p> <p>Desweiteren bleibt völlig offen, wie die Fa. Eichhorn dieses Logistikzentrum mit Lager nutzen wird. Bekanntlich ist das geplante Lager für den Bedarf der Fa. bzw. eine 45%ige Produktionssteigerung noch deutlich überdimensioniert. Die Nutzung durch Dritte zur Auslastung des Lagers — und damit nochmals deutlich mehr LKW-Verkehr kann nicht ausgeschlossen werden. Auch für den Fall, dass sich zukünftig etwas an den Geschäftsinteressen, Mehrheits- oder Eigentumsverhältnissen der Fa. Eichhorn ändert, können Logistikzentrum und Lager als eigenständiges Geschäftsfeld betrieben werden mit entsprechendem LKW-Aufkommen. Hier ist die ehemalige Textilfabrik Schoeller in Huchem-Stammeln ein mahndendes Beispiel.</p> <p>5) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie mein persönliches Vermögen deutlich vermindern würden, dadurch dass der Wert meiner Immobilie sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Die Preise und Werte der Immobilien in Kirchberg würden in Folge der verlorenen Attraktivität deutlich sinken. Bezogen auf alle Häuser und Grundstücke in Kirchberg reden wir über einen Wertverlust von mindestens 40-50 Mio. E. Das ist Vermögen der Bürgerinnen und Bürger Kirchbergs, welches ihnen vorsätzlich vernichtet würde.</p> <p>6) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin</p>	<p>Die Firma Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ vorgesehenen Dimensionen, die eine Anpassung des Flächennutzungsplans in im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umfang erforderlich machen, entsprechen denen der letztlich angestrebten Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität der Firma Eichhorn. Die Sorge des Einwenders, das auf Grundlage des Planentwurfs zulässige Hochregallager könnte im Falle einer Drittnutzung zusätzlichen LKW-Verkehr mit sich bringen, ist unberechtigt. Der Bebauungsplan definiert die zulässige Nutzung und die Betriebszustände, aus denen sich die Lärmkontingente ableiten.</p> <p>Die Stadt Jülich wird rein mittelbare Auswirkungen des Planentwurfs auf die Grundstückswerte nicht in ihre Abwägung einstellen. Lediglich mittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert eines Grundstücks reichen für eine Abwägungsrelevanz nicht aus. Der Grundstückswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks und hängt von vielen Umständen ab, die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung nicht berücksichtigen können und müssen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/ 94).</p> <p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhabens die Zukunft und die Existenz Kirchbergs gefährdet wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil: Nach</p>
--	--

<p>gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie die Zukunft Kirchbergs gefährden würden, dadurch dass die Attraktivität Kirchbergs drastisch sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen führte zu einem Rückgang der Kaufkraft im Dorf. Die Wirtschaftlichkeit der noch verbliebenen Geschäfte wäre gefährdet. Ebenso wären die dörflichen Sport- und Kulturvereine (Fußball, Tennis, Karneval, Schützen usw.), Ortsgruppen und Einrichtungen (Feuerwehr, Caritas, AWO, Frauengemeinschaft, Kindergarten oder Kirche) mittel- und langfristig in ihrer Existenz bedroht. Es bestünde die Gefahr einer gefährlichen Abwärtsspirale, an deren Ende im Dorf vor allem Alte und sozial Schwache verblieben, denen ein Fortgang nicht möglich ist.</p> <p>7) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Minusgeschäft für Jülich wären, dadurch dass die Einwohnerzahlen Kirchbergs und der Kommune sinken würde. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Zusammen mit der bestehenden Industriebebauung in der Ortseinfahrt entstünde der beklemmende Eindruck, in einen großen Industriepark zu fahren, und nicht in ein Dorf, in dem man sich wohlfühlen kann. Solche Industriebauwerke würden die Wohn- und Lebensqualität in Kirchberg erheblich verschlechtern. Viele würde es zukünftig davon abhalten, sich neu in Kirchberg niederzulassen, und auch bei einigen jetzigen Bewohnern den Weggang aus Kirchberg mit auslösen. Die Attraktivität Kirchbergs und damit seine Zukunft wären gefährdet. Ein Rückgang der</p>	<p>bisheriger Einschätzung der Stadt profitiert Kirchdorf von der Planung als erfolgreicher Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p> <p>Die Einschätzung, dass das Planungsvorhabens für die Stadt Jülich ein Minusgeschäft darstellt und die Einwohnerzahlen sinken werden, wird nicht geteilt. Für diese Annahme bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil: Nach bisheriger Einschätzung der Stadt fördert die Planung Kirchberg als erfolgreichen Wirtschafts- und Technologiestandort, ohne die Wohn- und Lebensraumverhältnisse zu beeinträchtigen.</p>
---	--

	<p>Einwohnerzahlen in Kirchberg führte zu einem Rückgang der Kaufkraft in der Stadt Jülich und damit zu Mindereinnahmen bei Geschäften und Gewerbetreibenden und einer Verschärfung der wirtschaftlichen Lage der Geschäfte der Innenstadt. Darüber hinaus führte der Rückgang der Einwohnerzahlen zu einem Rückgang der Einnahmen der Stadt durch wegfallende Zuschüßelungen der Einkommensteuer und wegfallende Abgaben. Geringe bis keine Mehreinnahmen an Gewerbesteuer oder an in der Stadt verbleibender Wertschöpfung durch die Firmenerweiterung und die Hoffnung auf im Saldo eine Handvoll zusätzliche Arbeitsplätze können das nicht aufwiegen. Die negativen Effekte auf die Finanzen der Stadt und die Kaufkraft und Attraktivität Jülichs würden überwiegen und die ohnehin schon schwierige wirtschaftliche und gesellschaftliche Situation der Stadt und der Innenstadt weiter verschärfen.</p> <p>8) Die Fa. Eichhorn plant, monströse Industriebauten — Logistikzentrum mit Hochregallager, Industriebrücke — im Ortseingang in Kirchberg zu bauen. Ich bin gegen die genannten Bauten in diesen Dimensionen, da sie ein Präzedenzfall für solche Bauten und die Vorfahrt von Industrie vor Mensch und Natur in Jülich und ganz Deutschland wären. Sie würden die Ortseinfahrt verschandeln und — da weithin sichtbar — das ganze Landschaftsbild Kirchbergs. Der Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager und Industriebrücke im dörflichen Umfeld wäre einzigartig in ganz Deutschland. Vor allem würde er die Tür öffnen für alle anderen Industrieunternehmen in Jülich — man denke etwa an die Wellpappenunternehmen Gissler &amp; Pass in Jülich und Lorsbeck, SmurfitKappa in Jülich, Brohl in Krauthausen oder das Papierunternehmen Mondi in Koslar — sowie die ganzen Transport- und Logistikunternehmen in Jülich und seinen Ortsteilen, mit Fug und Recht ebensolche Bauten in den Ortseinfahrt von Jülich, Koslar, Mersch, Welldorf oder anderen Dörfern bauen zu wollen. Willkommen im Hochregal- und Industriebrückenparadies Jülich!</p>	<p>Der Einwand, es könne mit der Planung ein „Präzedenzfall“ geschaffen werden, ist nicht durchgreifend. Anlass und Gegenstand jedes Bauleitplanverfahrens sind individuell. Ein Bauleitplan wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange des jeweiligen Planverfahrens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt. Für die Orientierung an den Belangen und der Abwägung in anderen Planvorhaben besteht kein Raum.</p>
15	<p>Schreiben vom 07.05.2015:</p> <p>die Nutzungsänderung in Gewerbefläche ist grundsätzlich unzulässig, da vorgeschriebene Mindestabstände zum Naturschutz-/FFH-Gebiet nicht eingehalten werden.</p>	<p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt (FFH- und Artenschutz-Verträglichkeitsprüfung). Die Gutachten werden</p>

<p>Die Nutzungsänderung in Gewerbefläche entbehrt, entgegen der Begründung, der tatsächlichen betrieblichen Notwendigkeit. Das Unternehmen hat mehrfach selber ausgeführt, dass die vorgestellten einzelnen Bauabschnitte über viele Jahre realisiert werden sollen. Selbst in der Begründung zur FNP-Änderung (Kapitel 0. — Vorbemerkungen) wird ausgeführt „langfristige und effiziente Firmenentwicklung“. Tatsächlich soll zuerst nur der Bau eines Hochregallagers umgesetzt werden. Diese Lagerflächen können aber problemlos auf dem Altgelände der bisherigen Papierfabrik untergebracht werden. Bei allen weiteren Bauabschnitten ist die tatsächliche Umsetzung fraglich. Damit widerspricht die FNP-Änderung dem geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW. Im Gegenteil, die Industriebranche der alten Papierfabrik würde sehr wahrscheinlich wieder auf Jahre hin brach liegen und Potenzialflächen für Gewerbeansiedlungen unnötig auf viele Jahre nur für die Firma Eichhorn reserviert. Das bis 2011 von der Firma Eichhorn betriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 12 "Kastanienbusch II" zeigt, dass auf dem Altgelände der Papierfabrik grundsätzlich zuerst eine Betriebserweiterung stattfinden könnte. Die Begründung in Kapitel 1.1.2 (Anlass und Erforderlichkeit), dass das nun nicht mehr möglich sei, ist aber aus mehreren Gründen falsch. Ein Grund liegt z.B. tatsächlich darin, dass die Firma auf dem neuen, zusätzlichen Planungsgebiet Baurecht zum jetzigen Zeitpunkt für sich sicher möchten, nachdem weitere Fläche auf dem neuen Planungsgebiet erworben werden konnten. Grundsätzlich fordert aber das Baugesetzbuch (§1 Abs. 5) und der Landesentwicklungsplan NRW vorrangig die Innenentwicklung. Und in diesem ganz konkreten Fall gehört die Industriebranche dem Unternehmen selber. Es ist daher unzulässig, dass nicht zuerst und vorrangig die problemlos mögliche Innenentwicklung seitens Unternehmen und Stadt Jülich betrieben wird sondern zuerst im Außenbereich zusätzliche Flächen bebaut und versiegelt werden sollen.</p>	<p>im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Fa. Eichhorn hat ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt, nach dem die Betriebserweiterung schrittweise kurz- und mittelfristig erfolgen soll. Dass der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht lediglich die einzelnen Entwicklungsschritt der Betriebserweiterung, sondern den letztlich angestrebten Stand der Entwicklung abbildet, entspricht der Funktion der Bauleitpläne. Es ist ureigene Aufgabe der Bauleitpläne, die städtebauliche Entwicklung langfristig abzubilden und zu fördern.</p> <p>Ein Verstoß des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans gegen den derzeit noch gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) vom 11. Mai 1995 liegt nicht vor. Der LEP weist das Gebiet des Vorentwurfs als Freiraum aus. In Plansatz B.III.1.21 LEP findet sich das Ziel, dass Freiraum zu erhalten und in seinen Funktionen zu verbessern ist. Nach dem ebenfalls als Ziel der Raumordnung ausgestalteten Plansatz B.III.1.23 darf Freiraum jedoch in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist; dies ist der Fall, wenn der Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes gedeckt werden kann. Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, für die ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt wurde, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Andere Standortflächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind nicht als real mögliche Alternative ernsthaft zu erwägen. Die Betriebserweiterung basiert gerade auf der Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes.</p> <p>Ferner ist nach Plansatz B.III.1.24 LEP eine Freirauminanspruchnahme bei bestehendem Bedarf auch dann zulässig, wenn eine gleichwertige, bisher planerisch für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Vorsorglich wird eine derzeit als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche als Ausgleichsfläche wieder dem Freiraum zugeführt. Hierfür betreibt die Stadt Jülich derzeit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von Jülich“. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens hat die Stadt eine landesplanerische Anfrage</p>
---	--

		<p>nach § 34 LPIG an die Bezirksregierung Köln gestellt. Das Verfahren dauert derzeit noch an.</p> <p>Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans steht auch nicht im Widerspruch zu den Zielen des zurzeit in der Aufstellung befindlichen neuen LEP NRW. Allein die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernissen der Raumordnung bei der Änderung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Die im Vorentwurf formulierten Grundsätze der Raumordnung sind bei der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu beachten. Plansatz 6.1-6 formuliert das Ziel, dass Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zukommen soll. Diesem Ziel trägt der Vorentwurf Rechnung. Die betriebliche Erweiterung der Firma Eichhorn, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden soll, lässt sich nicht auf den bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen verwirklichen (siehe vorstehend). Es steht kein Innenbereich zu Verfügung, der vorrangig in Anspruch genommen werden könnte.</p> <p>Im Frühjahr 2016 soll die Landesregierung den LEP NRW beschließen. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, würde der geänderte Flächennutzungsplan erst nach Inkrafttreten des neuen LEP NRW verabschiedet werden, wäre das Ziel der Raumordnung dann zukünftig für die Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG als verbindliche Vorgabe zu beachten (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG). Die Grundsätze der Raumordnung, einschließlich des Grundsatzes des Freiraumschutzes, wären in die Abwägungsentscheidung als öffentlicher Belang einzustellen und zu bewerten, könnten in der Abwägung jedoch auch überwunden werden (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG).</p> <p>Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans steht ferner nicht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Bei dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden handelt es sich um einen Belang und bei dem in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung handelt es sich um ein Ziel der Bauleitplanung. Beide sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der so formulierte Bodenschutz hat im Rahmen der Abwägung keinen generellen Vorrang. Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, wie von der Firma Eichhorn detailliert nachgewiesen, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im</p>
--	--	--

	<p>Die neuen Gebäude auf dem Planungsgebiet östlich der L241 sollen durch eine „Transportwegbeziehung“ mit der bisherigen WP-Produktion westlich der L241 verbunden werden. Würde erst das Altgelände der Industriebranche für weitere Bauabschnitte Verwendung finden, dann wäre die Überquerung der L241 auf viele Jahre überflüssig. Mit der Häufigkeit und Dynamik wie sich die Planungen der Firma in den letzten Jahren immer wieder geändert haben, könnte eine Querung L241 sogar ganz überflüssig werden. Eine Logistikbrücke über die L241 zerstört das Ortsbild von Kirchberg und verleiht ihr den Charakter von Groß- und Schwerindustrie.</p> <p>Das in dem Planungsbereich vorgesehene Hochregallager der Firma Eichhorn zerstört mit seinen gigantischen Ausmaßen völlig das Landschaftsbild und den Dorfcharakter von Kirchberg.</p>	<p>Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Auch andere geeignete, in Standortnähe gelegene Flächen des Innenraums bestehen nicht. Andere Standortflächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen. Das Betriebskonzept ist gerade durch die Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes gekennzeichnet. Als alternative Standorte müssen nur Flächen in Betracht gezogen werden, die eine Verwirklichung des Planziels ermöglichen. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist, wie dargelegt, als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant.</p> <p>Die Art der Transportwegebeziehung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“.</p>
16	<p>Schreiben vom 05.05.2015:</p> <p>Ich habe folgende Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan und die entsprechende Änderung der Flächennutzungspläne:</p> <p>Vor 4 Jahren entschied ich mich nach Kirchberg zu ziehen, die Werksruinen der Firma Eichhorn ignorierend, dafür den Charme des weiteren Dorfes mit seinem Naturschutzgebiet um den Pellini-Weiher und der Indemündung vom Wymarshof aus genießend.</p> <p>Der Gedanke, dass ein Hochregallager - ein Koloss, höher als der Kirchberger Berg einen Teil dieses Naturschutzgebietes belagern soll, ist für mich nicht hinnehmbar! Und dieser Bau soll auch noch mit einer mehr als 5 m hohen Industriebrücke mit dem rechts der Dorfeinfahrt liegenden Werksgelände verbunden werden!</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

	Damit ist Kirchberg nicht mehr Kirchberg!	
17	<p>Schreiben vom 05.05.2015:</p> <p>Ich habe folgende Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan und die entsprechende Änderung der Flächennutzungspläne:</p> <p>Die Firma Eichhorn plant, ein riesiges Hochregallager von 35 m Höhe, 45 m Breite und 100 m Länge in die Ortseinfahrt von Kirchberg zu bauen.</p> <p>Ich bin gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen!</p> <p>Es würde die Ortseinfahrt grotesk verschandeln. Es würde den Kirchberger Berg um ca. 15 m in der Höhe überragen und würde damit die Silhouette Kirchbergs von allen Seiten prägen, dominieren und das Landschaftsbild von Kirchberg verschandeln.</p> <p>Nicht mehr die Kirche, die dem Dorf den Namen gab, sondern das Hochregallager mit seiner geplanten Industriebücke über die Dorf-Eingangsstraße wären das neue Wahrzeichen Kirchbergs.</p> <p>Das Dorf erschlagen mit dem Eindruck eines Industrie"parks"!</p> <p>Auf dieses Bauwerk kann bekanntermaßen verzichtet werden, da die Firma Eichhorn über ausreichend Fläche verfügt, um ein solches Lager in ortsüblicher Höhe zu bauen, oder sie auch ein Fertigwarenlager außerhalb des Standorts Kirchberg nutzen oder errichten kann (bekanntlich soll das geplante Lager zu über 95 % der Lagerung fertiger Waren dienen, die auf die Auslieferung an Kunden warten).</p> <p>Ich bin gegen den Bau eines Lagers in solchen Dimensionen!</p> <p>Ich bin gegen den Bau eines solchen Lagers, dem wieder einmal ein Stück Naturschutz zum Opfer fallen würde!</p>	<p>Die Art der Transportwegebeziehung – Transportbrücke oder Tunnelbauwerk – steht noch nicht fest. Im Übrigen ist die Wahl der Art der Transportwegebeziehung nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die gebotene Abwägung und die Entscheidung für eine Art der Transportwegebeziehung sind Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist nach dem vorgelegten und schlüssigen Betriebskonzept der Firma Eichhorn für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts. Auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzte Gewerbegebietsfläche beträgt ca. 29.000 m<sup>2</sup>. Allerdings ist diese Gesamtfläche in zwei Baufenster von &gt;3.000 m<sup>2</sup> und &lt;16.000 m<sup>2</sup> aufgeteilt, so dass die erforderliche Erweiterungsfläche nicht zur Verfügung steht. Andere Standortflächen, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind nicht als real mögliche Alternative zur Erreichung des Planziels ernsthaft zu erwägen. Das Betriebskonzept ist gerade durch die Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes gekennzeichnet. Als alternative Standorte müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die eine Verwirklichung des Planziels ermöglichen. Das Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und</p>

		Erweiterung der Firma Eichhorn. Diese ist, wie dargelegt, als zusammenhängender Produktions-, Lager- und Logistikkomplex geplant.
18	<p>Schreiben des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz vom 07.05.2015:</p> <p>für die weiteren Planungen werden die folgenden Anregungen und Hinweise gegeben:</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand werden die Grundsätze der Bauleitplanung gem. §§ 1 Abs. 5 und Ia BauGB nicht ausreichend beachtet bzw. einseitig für den Planbegünstigten ausgelegt. In der Planbegründung wird besonders vermisst, wie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Ob die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen kann, bzw. welche lokalen Potentiale dazu ausgeschöpft werden können, ist aus den Planinhalten und den Begründungen nicht ersichtlich.</p> <p>Gänzlich vermisst werden Aussagen zu den Auswirkungen der Bauleitplanung (§ 2a Nr.1 BauGB). Bisherige Aussagen zu noch zu erstellenden Gutachten oder Erforschungen von Sachverhalten sind bei der Größe und Lage des Planvorhabens nicht zielführend bzw. inakzeptabel. Besonders fehlen Aussagen, wie der Ausgleich bzw. Minimierung vor auszusehender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes geschehen sollen.</p> <p>Die geplante Bebauung mit Logistikzentrum und Produktion ist nicht verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild. Die Baumasse und die geplanten Gebäudehöhen sind in Bezug auf das Ortsbild und die die Rurlandschaft prägenden Elemente als grob störende und Missbehagen erzeugende Fremdkörper zu werten, die mit den bisherigen Plandarstellungen bzw. Planungsschritten nicht kompensierbar sind.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur "Umwandlung von Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von Kirchberg", mag zwar auf einer Anregung der Bezirksregierung Köln beruhen, ein qualitatives Äquivalent wird bezweifelt, auch weil damit die Verbindungs- bzw. Korridorsituation zwischen den LSG 2.3-17 und 2.3-18, sowie eine Pufferfunktion zu</p>	<p>Bei den Vorgaben der genannten Regelungen handelt es sich um Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung. Die Stadt Jülich wird diese im Rahmen ihrer planerischen Abwägung berücksichtigen und darlegen.</p> <p>Die fachgutachterliche Prüfung der Auswirkungen sind beauftragt und werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p> <p>Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das FFH-Gebiet und die Landschaftsschutzgebiete sowie etwaige erforderliche und geeignete Kompensationsmaßnahmen werden derzeit fachgutachterlich geprüft.</p>

<p>dem FFH-Gebiet vernichtet werden.</p> <p>Zu dem in Teilbereichen des Plangebietes befindlichen Landschaftsschutzgebiet und der unmittelbaren Nähe zu dem Naturschutzgebiet 2.1-10 „Pellini-Weiher“, dem FFH-Gebiet DE-5104-301 „Indemündung“, sind die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt bzw. nach derzeitigem Planungsstand nicht zu bewältigen.</p> <p>Das bisherige Planverfahren hat keine Alternativen i.S. des § 3 Abs.1 BauGB aufgezeigt. Dazu hätten unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten aufbereitet werden können, die bei Überplanung von gewerblichen Brachflächen desselben Betriebes für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Betracht kommen. Solche Alternativen sind Varianten mit voneinander abweichenden Grundzügen z.B. auch der Lage der Baufelder und der Abstände zum FFH-Gebiet. Die unterlassene Prüfung von Alternativen kann zur Nichtigkeit des B-Planes führen, ganz besonders, wenn offensichtlich wird, dass die Alternativen zu einem objektiv besseren, weil ausgewogeneren Planungsergebnis geführt hätten (OVG Münster, Beschluss v. 29.08.2008 -7 B 915/08.NE-, BauR 2008, 2032). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum aktuellen Planungsstand macht Defizite deutlich, die für einen rechtssicheren Bauleitplan signifikante Planänderungen und Ergänzungen erforderlich machen. Die gem. § 1 Abs.5 BauGB erforderliche Gewährleistung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, liegt nicht vor.</p> <p>In der hier gewachsenen Kulturlandschaft, wozu auch die Papierindustrie zwischen Jülich und Düren gehört, können grobmaßstäbliche Umgestaltungen, wie hier die Lage und Anordnung der Baumassen, und damit verbundene Veränderungen des Landschaftsbildes nicht</p>	<p>Bei den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, handelt es sich um Planungsleitlinien, die die Stadt Jülich im Rahmen der Ausübung ihres Planungsermessens beachten und zur Geltung gelangen lassen wird.</p> <p>Die innerbetriebliche Einbindung des Hochregallagers (HRL) wurde für verschiedene Varianten auf dem Gelände westlich der Wymarers Straße und auf dem Plangebiet überprüft. Die Alternativenprüfung ergab, dass nur der vorgesehene Standort für einen reibungslosen Ablauf zwischen Produktion und Lagerhaltung in Betracht kommt. Hierfür ist ein innerbetrieblich geschlossener Materialfluss als vollautomatischer Prozess ohne Handeingriffe notwendig und eine sinnvolle Einbindung des HRL muss unter größtmöglicher Energieeffizienz erfolgen. Deshalb wird eine zusammenhängende Fläche für die Lagerung von Papierrollen, Wellpappenerzeugung und Lagerung/Versand/Logistik benötigt. Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird ein geschlossener Prozess ohne ineffizienten LKW-Verkehr über die Wymarers Straße oder zwischen den Werksteilen benötigt. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde die Errichtung eines HRL auf der westlichen Seite der Wymarers Straße aufgrund eines zu geringen Flächendangebotes verworfen. Die Variante eines weniger hohen und dafür von der Grundfläche größeren HRL wurde ebenfalls wegen eines zu geringen Flächendangebotes verworfen. Die Variante eines externen HRL wurde aufgrund des dann notwendigen LKW-Verkehrs zum Transport der Produkte zur externen Lagerfläche wegen der hieraus resultierenden Transportkosten und Umweltbelastung verworfen. Die Variante eines unmittelbar an die Wymarers Straße angrenzenden HRL wurde aufgrund der ungünstigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild („Schluchtenbildung“) verworfen. Weitere Varianten für unterschiedliche Anordnungen der Betriebsgebäude westlich und östlich der Wymarers Straßen scheiterten aufgrund der notwendigen Maschinenmaße zukünftig einzusetzender Anlagen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. Hierbei werden auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
--	---

	<p>in den historischen Kontext eingeordnet werden.</p> <p>Für die weitere Planung wird angeregt Varianten zu prüfen, die besonders die Verwendung vorhandener Industriebrachen, Verringerung der optisch in Erscheinung tretenden Gebäudehöhen und Verzicht der Straßenüberbauung beinhalten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwar die Ziele und Zwecke der Planung, aber nicht mögliche Alternativen bekannt gemacht worden, so dass Änderungswünsche und Verbesserungen noch in den Entwurf aufgenommen werden können. Insoweit besteht akuter Bedarf der Nachbesserung.</p>	
--	--	--

Zu b)

Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie folgt beschlossen:

Nr	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Beschlussvorlage
19	<p>Schreiben des BUND und NABU vom 07.05.2015:</p> <p>Die Naturschutzverbände lehnen die geplante FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 14 (Ortseingang) in der vorgesehenen Form ab, da die geplante bauliche Nutzung zu erheblichen Eingriffen in den Freiraum führt. Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen des LP2 Ruraue, des FFH Gebietes Pelliniweiher sowie des LEP.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Daten vom LANUV zu „Entwicklung, Biotopverbund, sowie geschützte Landschaftbestandteile“.</p> <p>LR-II-016 LR-II-013 LR-II-012 LR-II-001 VB-K-5003-003 NR-554 GB 5104-102 GB 5104-108 GB 5104-109 GB 5104-110</p> <p>1.2.4 Verkehr</p> <p>Das hier aufgeführte Fachgutachten liegt uns nicht vor, so dass wir uns hierzu nicht äußern können.</p> <p>1.3.1 Regionalplanung/Ziele und</p>	<p>Eine Auseinandersetzung mit den planerische Vorgaben aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes erfolgt in den entsprechenden Fachgutachten.</p>

<p>Grundsätze der Raumordnung</p> <p>Da hier auf den GEP aus dem Jahre 2003 verwiesen wird, möchten wir darauf hinweisen, dass es eine aktuelle und überarbeitete Version vom Juni 2013 gibt. Grundlage der Beurteilung sollten immer die aktuellen Versionen sein.</p> <p>Die Leitvorstellung und strategische Ausrichtung des/LEP-Entwurfs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen,</li> <li>· die langfristige Sicherung der Ressourcen,</li> <li>· die Verringerung der Freirauminanspruchnahme,</li> <li>· die Sicherung der biologischen Vielfalt,</li> <li>· die Entwicklung regionaler Vielfalt und Identität,</li> <li>· Gebiete für den Schutz der Natur</li> <li>· Grünzüge</li> <li>· Überschwemmungsbereiche</li> <li>· Gebiete für den Schutz des Wassers</li> <li>· damit in Verbindung stehend der Grundsatz zum Schutz des Freiraums durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen,</li> <li>· die Schaffung eines großräumig übergreifenden ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems,</li> <li>· die Vermeidung der weiteren Freiraumzerschneidung und die Begrenzung der Freirauminanspruchnahme (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG),</li> <li>· die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> <li>· sowie der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>· die sparsame und schonende Nutzung der sich nicht erneuernden Naturgüter,</li> <li>· der Erhalt un bebauter Bereiche Aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt</li> </ul> <p>sind bei der Planung zu beachten.</p> <p>1.3.3 Flächennutzungsplan</p> <p>Die z. Zt. gültige FNP — Darstellung enthält erhebliche Mängel(Fehler), z. B. wird der Pelliniweiher nicht als Wasserfläche dargestellt, die FFH-Festsetzung der</p>	<p>Der Gebietsentwicklungsplan Region Aachen wurde 2003 genehmigt und bekannt gegeben. Seitdem gab es verschiedene Ergänzungen, die jedoch nicht den Bereich Kirchberg betrafen. Der raumordnungsrechtlichen Bewertung liegt der GEP Region Aachen 2003 mit Ergänzungen in seiner aktuellen Fassung (Stand: November 2014) zugrunde.</p> <p>Die Stadt Jülich wird diese Belange im Rahmen ihrer Planungsentscheidung in der Abwägung berücksichtigen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan erlangte am 09.02.1977 seine Rechtsverbindlichkeit, die Bearbeitung des LP2 Ruraue begann etwa 1978/1979 (s. Vorwort LP2) und endete mit der Rechtsverbindlichkeit am 29.09.1984. Daher konnten keine Festsetzungen</p>
---	--

<p>Fläche fehlt ganz, gLBs sind nicht dargestellt, die Flächen „ohne Festsetzung“ (laut FNP) sind Flächen unter Landschaftsschutz gemäß LP 2. Hier gelten die entsprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan (LSG 2.3-18 und 2.3-19) zum Landschaftsschutz. Zu diesen gehören u.a. das Verbot von baulichen Anlagen und der Veränderung der Bodengestalt. Flächen im FNP „ohne Festsetzung“ (laut Legende) darzustellen, erweckt die falsche Vorstellung, dass diese Flächen freiverfügbar sind.</p> <p>Der an das FFH-Gebiet Pelliniweiher westlich angrenzende Streifen des LSG 2.3.18 dient zum einen als Puffer zum FFH Gebiet und als verbindender Korridor zum LSG 2.3-17. Das Gesetz schreibt aus gutem Grund Regelabstände von 300 m zwischen FFH-Gebiet und nächster Bebauung vor. Es ist ökologisch sinnvoll, solche Pufferflächen an FFH-Gebiete angrenzen zu lassen, damit die Lebensraumzerschneidung nicht so groß wird, d.h. notwendige ,Verbindungskorridore in die Umgebung z.B. durch Bebauung nicht blockiert werden. Man geht davon aus, dass durchschnittliche Belastungen durch Abwässer, Streumittel, Beleuchtung etc. in diesem Abstand nicht mehr auf ein FFH-Gebiet einwirken,</p> <p>Der fehlerhafte Flächennutzungsplan ist als Grundlage der Planung abzulehnen. Erforderliche Nacharbeiten sind die Voraussetzung für eine richtige planerische Beurteilung der vor-Ort-Situation.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass für eine verbrauchte Grünfläche durch Grünland an anderer Stelle zurückgewonnen werden soll. Der Flächentausch muss für den Naturschutz ein effektiver Rückgewinn sein und ist nur sinnvoll, wenn er langfristig wirksam bleibt. Ein beliebiges Umwidmen von Flächen je nach Bedarf (vgl. Vorentwurf zur Umwandlung) ist für ein Natursystem nicht zielführend und muss abgelehnt werden. Die vorgeschlagene Fläche im Süden ist heute deutlich vom Baugebiet abgegrenztes Grünland und entspricht der Darstellung im LP2 als Landschaftsschutzgebiet. Die Darstellung als „gewerbliche Fläche“ ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zur Bauleitplanung können wir uns, wegen der wenig konkreten Darstellungen der Bebauung bezüglich der wirklichen Gebäudestandorte und -größe, der technischen Lösung des Abwasserproblems etc., nur in sofern</p>	<p>des LP2 nachrichtlich übernommen werden. Der Landschaftsschutzstatus, der im LP2 dargestellt ist, hat sich nicht geändert und wird bei der weiteren Bearbeitung der FNP-Änderung berücksichtigt und in die Abwägung aufgenommen.</p> <p>Die Fläche "ohne Festsetzung" bezieht sich nur auf den Flächennutzungsplan, andere Planungen und Festsetzungen bleiben davon unberührt.</p>
---	--

	<p>äußern, dass ein Baufenster, das an einigen Stellen lediglich einen Abstand von 5 m (!) zum FFH-Gebiet besitzt, nicht akzeptabel ist.</p> <p>Die vorgesehene Anpflanzung von 8000m<sup>2</sup> nach Unterlagen auf den Restflächen um das Baufenster halten wir zum Radweg nicht für sinnvoll. Das Übertagen auf den Radweg ist vorprogrammiert. Gleiches gilt für die Seite zum Pelliniweiher hin.</p>	
19 a	<p>Schreiben des BUND und des NABU vom 20.05.2015:</p> <p>Mit Schreiben vom 07.05.2016 haben wir ja bereits in unserer Stellungnahme auf die Mängel (Fehler) hingewiesen.</p> <p>Es ist uns in keinster Weise verständlich, wie bei einer Berechnung der Flächenangabe des Änderungsbereiches von 1700 m<sup>2</sup> auf 17.000 m<sup>2</sup> es zu solch fehlerhaften Angaben kommen kann.</p> <p>Die Naturschutzverbände lehnen die geplante FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 14 (Ortseingang) in der vorgesehenen Form ab, da die geplante bauliche Nutzung zu erheblichen Eingriffen in den Freiraum führt. Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen des LP2 Ruraue, des FFH Gebietes Penh-Weiher sowie des LER</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Daten vom LANLIV zu „Entwicklung, Biotopverbund, sowie geschützte Landschaftbestandteile“.</p> <p>LR-11-016 LR-II-013 LR-11-012 LR-11-001 VB-K-5003-003 NR-554 GB 5104-102 GB 5104-108 GB 5104-109 GB 5104-110</p> <p>1.2.4 Verkehr</p> <p>Das hier aufgeführte Fachgutachten liegt uns nicht vor, so dass wir uns hierzu nicht äußern können.</p>	<p>Die fehlerhafte Angabe der von der Änderung betroffenen Flächengröße mit 1.700 m<sup>2</sup> wurde durch eine erneute Bekanntmachung der Flächengröße von 1.700 m<sup>2</sup> geheilt (<a href="https://www.juelich.de/lw_resource/datapool/_items/item_5831/umwandlung_gewerbefluechekirchberg.pdf">https://www.juelich.de/lw_resource/datapool/_items/item_5831/umwandlung_gewerbefluechekirchberg.pdf</a>).</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung ist ein allgemeiner Planungsleitsatz. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist ein im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigender Belang. Die Stadt Jülich wird die Grundsätze im Rahmen der Ausübung ihres Planungsermessens anhand der vorgegebenen Maßstäbe berücksichtigen.</p> <p>Die „Entwicklung, Biotopverbund, sowie geschützte Landschaftbestandteile“ werden im Rahmen der Fachgutachten zum Natur- und Landschaftsschutz des Büros Fehr und im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und der aus der Neuansiedlung resultierende Verkehr sowie deren Auswirkungen auf das Bestandsstraßennetz und die Verkehrssicherheit werden in einem Fachgutachten ausgewertet. Das Gutachten befindet sich noch in der Erstellung und wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>

<p>1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p> <p>Die Planung verweist auf den GEP aus dem Jahre 2003, obwohl es eine aktuelle und überarbeitete Version vom Juni 2013 gibt. Grundlage der Beurteilung sollten immer die aktuellen Versionen sein.</p> <p>Die Leitvorstellung und strategische Ausrichtung des LEP-Entwurfs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen,</li> <li>· die langfristige Sicherung der Ressourcen,</li> <li>· die Verringerung der Freirauminanspruchnahme,</li> <li>· die Sicherung der biologischen Vielfalt,</li> <li>· die Entwicklung regionaler Vielfalt und Identität,</li> <li>· Gebiete für den Schutz der Natur</li> <li>· Grünzüge</li> <li>· Überschwemmungsbereiche</li> <li>· Gebiete für den Schutz des Wassers</li> <li>· damit in Verbindung stehend der Grundsatz zum Schutz des Freiraums durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen,</li> <li>· die Schaffung eines großräumig übergreifenden ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems,</li> <li>· die Vermeidung der weiteren Freiraumzerschneidung und die Begrenzung der Freirauminanspruchnahme (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG),</li> <li>· die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> <li>· sowie der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>· die sparsame und schonende Nutzung der sich nicht erneuernden Naturgüter,</li> <li>· der Erhalt unbebauter Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt</li> </ul> <p>sind bei der Planung zu beachten.</p> <p>1.3.3 Flächennutzungsplan</p> <p>Die z. Zt. gültige FNP — Darstellung enthält erhebliche Mängel(Fehler), z. B. wird der Pelliniweiher nicht als Wasserfläche</p>	<p>Der Gebietsentwicklungsplan Region Aachen wurde 2003 genehmigt und bekannt gegeben. Seitdem gab es verschiedene Ergänzungen, die jedoch nicht den Bereich Kirchberg betrafen. Der raumordnungsrechtlichen Bewertung liegt der GEP Region Aachen 2003 mit Ergänzungen in seiner aktuellen Fassung (Stand: November 2014) zugrunde.</p> <p>Die Stadt Jülich wird diese Belange im Rahmen ihrer Planungsentscheidung in der Abwägung berücksichtigen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan kann keine naturschutzrechtlichen Flächen festsetzen, lediglich nachrichtlich übernehmen. Diese Festsetzungen entstammen anderen gesetzlichen</p>
---	--

<p>dargestellt, die FFH-Festsetzung der Fläche fehlt ganz, gLBs sind nicht dargestellt, die Flächen „ohne Festsetzung“ (laut FNP) sind Flächen unter Landschaftsschutz gemäß LP 2. Hier gelten die entsprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan (LSG 2.3-18 und 2.3-19) zum Landschaftsschutz. Zu diesen gehören u.a. das Verbot von baulichen Anlagen und der Veränderung der Bodengestalt.</p> <p>Flächen im FNP „ohne Festsetzung“ (laut Legende) darzustellen, erweckt die falsche Vorstellung, dass diese Flächen freiverfügbar sind.</p> <p>Der an das FFH-Gebiet Pelliniweiher westlich angrenzende Streifen des LSG 2.3.18 dient zum einen als Puffer zum FFH Gebiet und zum anderen als verbindender Korridor zum LSG 2.3-17.</p> <p>Das Gesetz schreibt aus gutem Grund Regelabstände von 300 m zwischen FFH-Gebiet und nächster Bebauung vor. Es ist ökologisch sinnvoll, solche Pufferflächen an FFH-Gebiete angrenzen zu lassen, damit die Lebensraumzerschneidung nicht so groß wird, d.h. notwendige ,Verbindungskorridore in die Umgebung z.B. durch Bebauung nicht blockiert werden. Man geht davon aus, dass durchschnittliche Belastungen durch Abwässer, Streumittel, Beleuchtung etc. in diesem Abstand nicht mehr auf ein FFH-Gebiet einwirken,</p> <p>Der fehlerhafte Flächennutzungsplan ist als Grundlage der Planung abzulehnen. Erforderliche Nacharbeiten sind die Voraussetzung für eine richtige planerische Beurteilung der vor-Ort-Situation.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass für eine verbrauchte Grünfläche durch Grünland an anderer Stelle zurückgewonnen werden soll. Der Flächentausch muss für den Naturschutz ein effektiver Rückgewinn sein und ist nur sinnvoll, wenn er langfristig wirksam bleibt. Ein beliebiges Umwidmen von Flächen je nach Bedarf (vgl. Vorentwurf zur Umwandlung) ist für ein Natursystem nicht zielführend und muss abgelehnt werden. Die vorgeschlagene Fläche im Süden ist heute deutlich vom Baugebiet abgegrenztes Grünland und entspricht der Darstellung im LP2 als Landschaftsschutzgebiet. Die Darstellung als „gewerbliche Fläche“ ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Grundlagen, wie z.B. Landschaftsgesetz, Landschaftsschutzgesetz, Naturschutzgesetz, Landschaftsplan, die bei einer Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und in die Abwägung aufgenommen werden. Der Pelliniweiher ist zwar im Flächennutzungsplan (Rechtsverbindlichkeit 09.02.1977) nicht als Wasserfläche dargestellt, - ebenso wenig im Landschaftsplan Ruraue (Rechtsverbindlichkeit 29.09.1984) -, wird aber durch die beispielhaften o.a. gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche "ohne Festsetzung" bezieht sich nur auf den Flächennutzungsplan, andere Planungen und Festsetzungen bleiben davon unberührt.</p> <p>Die Einhaltung des Abstandes von 300 m begründet nach Ziff. 4.2.2 der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) eine Regelvermutung gegen eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete. Wird der Abstand nicht eingehalten, sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung die Auswirkungen des Planentwurfs zu prüfen. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird derzeit durchgeführt. Es ist Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, die derzeit durchgeführt wird, inwiefern das Planvorhaben mit den Zielen und Vorgaben des FFH-Schutzes vereinbar ist.</p> <p>Die Forderung nach einer Ausgleichsfläche ist von der Bezirksregierung Köln unter Bezugnahme auf landesplanerische Forderungen erhoben worden und wird befolgt.</p>
---	--

	<p>Zur Bauleitplanung können wir uns, wegen der wenig konkreten Darstellungen der Bebauung bezüglich der wirklichen Gebäudestandorte und -größe, der technischen Lösung des Abwasserproblems etc., nur in sofern äußern, dass ein Baufenster, das an einigen Stellen lediglich einen Abstand von 5 m (!) zum FFH-Gebiet besitzt, nicht akzeptabel ist.</p> <p>Die vorgesehenen Anpflanzung von 8000m<sup>2</sup> nach Unterlagen auf den Restflächen um das Baufenster halten wir zum Radweg nicht für sinnvoll. Das Übertreten auf den Radweg ist vorprogrammiert.</p> <p>Gleiches gilt für die Seite zum Pelliniweiher hin.</p>	<p>Es ist eine FFH-Vorprüfung und eine Artenschutz-Vorprüfung erfolgt. Derzeit findet eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets sowie geschützte Arten statt. Die Gutachten werden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
20	<p>Schreiben des Kreises Düren vom 09.06.2015:</p> <p>zum o.g. Bauleitplanverfahren wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kämmerei</li> <li>&gt; Kreisentwicklung und -straßen</li> <li>&gt; Brandschutz</li> <li>&gt; Umweltamt</li> </ul> <p>Kreisentwicklung</p> <p>Auf den Termin am 03.06.2015 in der Kreisverwaltung wird verwiesen (das Protokoll wird durch die Stadt Jülich gefertigt). Es ist deutlich geworden, dass die Planung zur o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sehr komplex ist und einer dezidierten städtebaulichen Betrachtung und Begründung bedarf.</p> <p>Im Focus hierbei stehen die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Natur- und Artenschutz</li> <li>· Landschaftsbild</li> <li>· Emissionssituation</li> <li>· Nachweis der Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme/Betriebskonzept</li> <li>· Alternativprüfung</li> <li>· Verkehrssituation</li> <li>· Entwässerungskonzept</li> <li>· Vermeidungsgebot / Minderung des Eingriffs</li> <li>· Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>· Ausgleichflächen / Tauschflächen Einbeziehen der vorhandenen und weiterführenden Bauleitplanung</li> </ul>	<p>Sämtliche erteilten Hinweise werden im Verlauf des weiteren Planverfahrens berücksichtigt.</p>

<p>Es wurde vereinbart, dass im Rahmen einer zusammenfassenden Betrachtung die Eckpunkte der Bauleitplanung erläutert und zusammengestellt werden, sowie eine prinzipielle Umsetzbarkeit der Planung abgeleitet wird.</p> <p>Kreisstraßen</p> <p>Aus Sicht der Kreisstraßen werden keine Belange zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Jülich vorgetragen.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Der o.g. Bauleitplanung stehen Belange des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegen.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange wie z.B. Niederschlagswasserbeseitigung, Uferlandstreifen Lohner Fließ, tlw. hoher Grundwasserstand werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 14 vorgetragen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. Die diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Belange werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren Kirchberg Nr. 14, "Ortseingang" vorgebracht</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p> <p>Abgrabungen</p> <p>Aus abgrabungsrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p> <p>Natur und Landschaft</p> <p>Es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben.</p> <p>Die in der Begründung benannten Belange zu Naturschutz und Landschaftspflege sind hinreichend definiert.</p> <p>Auf den gemeinsamen Termin am 03.06.2015 wird verwiesen.</p>	
---	--

