

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

16. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von 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.434/2015)

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 15 und 17 abgestimmt.

Zu a)

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

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
1	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>durch die im Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung "Umwandlung Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von Kirchberg" beschriebene Änderungen wird mein Grundstück Gemarkung Kirchberg Oberstes Rurfeld Flur 3 Nr. 125 und Nr. 110 erheblich im Wert gemindert. Ich bin deswegen nicht mit dieser Änderung einverstanden. Die beschriebene Fläche ist vorgesehen, um die angrenzenden Gewerbegrundstücke erweitern zu können.</p> <p>Ich kann der Argumentation in der Begründung, dass mein Grundstück bei Bedarf zurückumgewandelt wird nicht folgen. Die Stadt Jülich verfügt meines Wissens nicht über ausreichend Gewerbefläche, um eine solche Rückumwandlung zu ermöglichen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan vermittelt kein Baurecht, welches durch eine Änderung des Flächennutzungsplans entzogen werden kann. Durch eine dem Abwägungsgebot genügende Bauleitplanung kann die Grundstücksnutzung neu definiert werden. Dies ist unter anderem auch Ausdruck Situationsgebundenheit des Grundstückseigentums.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, die bislang „Gewerbefläche“ ausgewiesene und als „Grünfläche“ oder möglicherweise auch „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehene Teilfläche wieder in eine „Gewerbefläche“ umzuwidmen, sobald entsprechende konkrete Nachfrage für diesen Bereich erkennbar wird.</p>
2	<p>Schreiben vom 16.04.2015:</p> <p>ich bin gegen die geplante Bebauung, weil sie das</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Ortsbild wer</p>

<p>Ortsbild im Stadtteil Kirchberg erheblich beeinträchtigt. Zudem sind solche Dimensionen von Bebauung in einer Ortschaft unüblich, weil in der Regel alle Industriebebauung 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- & Betonwerk ist jetzt schon erkennbar, dass die Straßenschäden zunehmen. Weiterer LKW-Verkehr wird zu noch mehr Schäden führen.</p> <p>Durch den Abriss der Fabrikruiene 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 zu schaffen, die nicht so riesig erscheint.</p> <p>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>durch das Planungsbüro Fehr begutachtet. 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 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>Falls ein entsprechender Bedarf zukünftig erkannt wird, ist jederzeit eine neuerliche Änderung des Flächennutzungsplans möglich.</p>
---	--

3	<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 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>Der Landschaftsschutz wird im Rahmen eines Fachgutachtens durch das Ingenieurbüro Fehr behandelt, der im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt werden wird.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen und</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 Lärmbelastigungen der am anderen Ortseingang liegenden Firmen Transportunternehmen Fleck & 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>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. 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 eingangs geschildert -</p>	<p>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. Die Lärmauswirkungen der Neuansiedlung, einschließlich des Verkehrs und der Produktion, werden durch das Planungsbüro Accon begutachtet. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs ausgelegt.</p>
---	--

	<p>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 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>	
4	<p>Schreiben vom 04.05.2015:</p> <p>Unsere Mandanten sind gemeinsam Eigentümer der Parzelle Flur 3, Flurstücke 108 und 109 in Kirchberg bei Jülich. Eine Teilfläche der Parzelle 108 ist derzeit als Gewerbefläche ausgewiesen. Diese Gewerbefläche beabsichtigt die Stadt Jülich ausweislich der Begründung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung „Umwandlung Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von Kirchberg“ in Grünfläche umzuwandeln, um auf diese Weise an anderer Stelle eine Erweiterung des Gewerbebetriebes der Carl Eichhorn KG Wellpappenwerke zu ermöglichen.</p>	

<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB weise ich hiermit namens und Auftragsmandanten auf folgende Umstände hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derzeit ist die gesamte Fläche der Flurstücke 108 und 109 in Kirchberg als Ackerland an Herrn Albrecht Jochemich verpachtet. Bei der geplanten Umwandlung einer Teilfläche in Grünfläche wäre die Nutzung der verbleibenden Ackerfläche für den Pächter uninteressant, so dass er das Pachtverhältnis dann auflösen würde. Darauf hat Herr Jochemich unsere Mandanten bereits ausdrücklich hingewiesen. Hierdurch würden meine Mandanten einen Pachtausfallschaden erleiden, der ggfls. zu entschädigen sein wird. Dieser Umstand sollte bei der weiteren Planung bedacht werden. 2. Meine Mandanten befinden sich zudem in Vertragsverhandlungen über die Verpachtung oder den Verkauf eines Teils von Flurstück 108, das bislang als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Hier laufen bereits seit geraumer Zeit Verhandlungen mit der Firma Herzogenrath Real Estate über die Ansiedlung eines REWE-Verkaufsmarktes auf dieser Fläche. Konkrete Vertragsverhandlungen haben begonnen und werden kommenden Mittwoch fortgesetzt. Die Ansiedlung dieses Marktes würde die Versorgungssituation der Bevölkerung in Kirchberg deutlich verbessern, ein Gesichtspunkt, der als Belang mit breiter Öffentlichkeitswirkung im Rahmen der Abwägung über die geplante Änderung des FNP zu berücksichtigen ist. <p>Durch die geplante Umwandlung der derzeitigen Gewerbefläche in eine Grünfläche erleiden meine Mandanten einen erheblichen Wertverlust ihrer Grundstücke, der gegebenenfalls nach § 42 BauGB zu entschädigen ist.</p>	<p>Es wird erwogen, die Fläche nicht als Grünfläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Die Bezirksregierung Köln hat dieser Idee bereits zugestimmt.</p> <p>Die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grün- oder Agrarfläche begründet keinen Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB. Voraussetzung für einen Anspruch nach § 42 BauGB ist eine bisherige „zulässige Nutzung“ des betroffenen Grundstücks. Der aktuelle Flächennutzungsplan konnte eine solche zulässige Nutzung i.S.d. § 42 BauGB nicht begründen, da von ihm keine unmittelbaren bodenrechtlichen Rechtswirkungen gegenüber privaten Dritten ausgehen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Februar 1976 – III ZR 184/73 –, Rn. 31 bei juris). Inzwischen geht das BVerwG unter Verweis auf den parlamentarischen Gesetzgeber zudem davon aus, dass auch die bloße Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich eigentumsrechtlich nicht geschützt ist. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Anhaltspunkte für eine Genehmigungsfähigkeit als sonstigen Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2, 3 BauGB sind</p>
---	---

		nicht erkennbar.
4a	<p>Schreiben vom 08.05.2015:</p> <p>in Ergänzung unseres Schreibens vom 04.05.2015 möchten wir darauf hinweisen, dass weder das Landesplanungsgesetz (LPIG) noch der Landesentwicklungsplan NRW eine zwingende Vorgabe dahingehend treffen, dass bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen Gewerbeflächen an anderen Stellen zurückgenommen und zu Grünland umgewandelt werden müssen.</p> <p>Auch kann die Bezirksregierung Köln eine solche Forderung nicht auf der Grundlage von § 34 LPIG aufstellen. § 35 Abs. 1 LPIG erlaubt es der Landesregierung lediglich zu verlangen, dass die Gemeinde ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen hat. Die Ziele der Raumordnung — vorliegend also der Landesentwicklungsplan NRW — sieht ein solches Junktim nicht vor. Im Gegenteil: Gemäß Kapitel C. II. ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeitsplätze und eines umweltverträglichen Strukturwandels auf regionaler und kommunaler Ebene ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Flächenangebot für Gewerbe und Industrie vorzusehen. Es wird im Weiteren ausgeführt, dass NRW ein Industrieland ist. Ein keiner Stelle wird gefordert, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen alte Gewerbeflächen weichen müssten.</p> <p>Kapitel C.II. 2.2 des Landesentwicklungsplans NRW stellt lediglich die Forderung auf, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen auszuschöpfen sind.</p> <p>Die Rechtslage stellt sich also so dar, dass die Umwandlung der Gewerbefläche meiner Mandanten in Grünfläche im Süden von Kirchberg rechtlich nicht gefordert ist und aus den im Schreiben von 04.05.2015 bereits benannten Gründen zu unterbleiben hat.</p>	<p>Die Umwandlung des als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Bereichs im Süden von Kirchberg in einen raumordnungsrechtlichen Freiraum als Flächenausgleich für die Inanspruchnahme des als „Grünfläche“ ausgewiesenen Bereichs am Ortseingang von Kirchberg erfolgt aufgrund einer Forderung der Bezirksregierung Köln. Sie dient dem raumordnungsrechtlichen Ziel des Freiraumschutzes. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) vom 11. Mai 1995 enthält als der aktuell gültige Raumordnungsplan für Nordrhein-Westfalen den Plansatz B.III.1.21, wonach Freiraum zu erhalten und in seinen Funktionen zu verbessern ist. Nach Plansatz B.III.1.24 LEP ist eine Freirauminanspruchnahme bei bestehendem Bedarf dann zulässig, wenn eine gleichwertige, bisher planerisch für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Diesem Ziel würde der Plangeber auch durch eine Umwandlung des als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Bereichs im Süden von Kirchberg in eine Fläche für Landwirtschaft genügen. Zugleich ist fraglich, ob es sich bei der plangegegenständlichen Fläche am südlichen Rand von Kirchberg um eine „innerstädtische“ Grünfläche i.S.d. Plansatzes B.III.1.24 LEP handelt. Daher empfiehlt sich aus raumordnungsrechtlicher Sicht die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche. Insoweit wird erwogen, die Fläche nicht als Grünfläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Die Bezirksregierung Köln hat dieser Idee bereits zugestimmt. Wie in Plansatz B.III.1.34 LEP ausdrücklich hervorgehoben wird, kommt der Gleichwertigkeit der getauschten Flächen ein besonderes Gewicht zu. Bei einem Tausch von landwirtschaftlicher Fläche zu landwirtschaftlicher Fläche wird dieser Ansatz zur Geltung gebracht.</p>
5	<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</p>	<p>Bei den Vorgaben der genannten Regelungen handelt es sich um Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung. Die Stadt</p>

<p>und la 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 vorzusehender 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 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</p>	<p>Jülich wird diese im Rahmen ihrer planerischen Abwägung berücksichtigen und darlegen.</p> <p>Die fachgutachterliche Prüfung der Auswirkungen ist beauftragt und wird 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 sowie die Landschaftsschutzgebiete sowie etwaige erforderliche und geeignete Kompensationsmaßnahmen werden derzeit fachgutachterlich geprüft.</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 Wymarar 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</p>
---	--

<p>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 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,</p>	<p>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 Wymarar Straße oder zwischen den Werkteilen benötigt. 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. Im Vorfeld der Einleitung der Bauleitplanverfahren wurden Alternativen zum vorgesehenen Standort untersucht. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden der Öffentlichkeit sowie dem Planungs- und Bauausschuss der Stadt Jülich präsentiert, was letztlich den Aufstellungsbeschluss herbeiführte.</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>
---	--

	so dass Änderungswünsche und Verbesserungen noch in den Entwurf aufgenommen werden können. Insoweit besteht akuter Bedarf der Nachbesserung.	
--	--	--

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 und Beschlussvorschlag
6	<p>Schreiben des BUND und NABU vom 07.05.2015:</p> <p>Es ist uns nicht verständlich, dass ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet hier als Reserve für ein zu erwartendes Gewerbegebietes in Erwägung gezogen wurde und als solches von der Stadt Jülich im Verfahren deklariert wird.</p> <p>Es kann für den Natur und Artenschutz nicht zielführend sein beliebig Flächen umzuwidmen, wie dies aus den Ausführungen auf S.7 1.3.3 des Vorentwurfs hervorgeht.</p> <p>1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p> <p>Da hier auf dem GEP aus dem Jahre 2003 verwiesen wird, möchten wir darauf hinweisen, dass es eine aktuelle und überarbeitete Version vom Juni 2013 gibt.</p> <p>Die Leitvorstellung und strategische Ausrichtung des/LEP-Entwurfs ist gerichtet auf</p> <ul style="list-style-type: none"> · die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, · die langfristige Sicherung der Ressourcen, · die Verringerung der Freirauminanspruchnahme, · die Sicherung der biologischen Vielfalt, · die Entwicklung regionaler Vielfalt und Identität, · Gebiete für den Schutz der Natur · Grünzüge · Überschwemmungsbereiche · Gebiete für den Schutz des Wassers · damit In Verbindung stehend der Grundsatz zum Schutz des Freiraums durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen, · die Schaffung eines großräumig übergreifenden ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems, · die Vermeidung der weiteren Freiraumzerschneidung und · die Begrenzung der Freirauminanspruchnahme (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG), · die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 	<p>Der Gebietsentwicklungsplan Region Aachen wurde 2003 genehmigt und bekannt gegeben. Seitdem gab es verschiedene Ergänzungen, die jedoch nicht den Bereich Kirchberg betrafen. E raumordnungsrechtlichen Bewertung li 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 ir Abwägung berücksichtigen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> · sowie der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter · die sparsame und schonende Nutzung der sich nicht erneuernden Naturgüter, · der Erhalt un bebauter Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt <p>Wir verweisen für den Planungsraum auf die uns vorliegenden zu beachtenden Bereiche gemäß LANUV mit Zielsetzung zur Entwicklung der Landschaft</p> <p>VB-K-5003-003 VB-K-5003-015 VB-K-5104-005 LR-I 1-012</p> <p>1.3.3 Flächennutzungsplan</p> <p>Die z. Zt. gültige FNP — Festsetzung entspricht nicht den Darstellungen im LP2 Ruraue. In den Plänen des LP2 handelt es sich bei der jetzt dargestellten „Gewerbliche Fläche“ am südlichen Ortsrand von Kirchberg um eine Fläche im Landschaftsgebiet LSG 2.3-24. Auch die südlich angrenzende Fläche (laut FNP) „ohne Festsetzung“ ist Landschaftsschutzgebiet. Wir verstehen nicht wie und wann es zu einer Veränderung des Landschaftsschutzstatus am Ortsrand ohne konkrete Planungen gekommen sein soll. Im Sinne des Umweltinformationsgesetzes bitten um Darlegung des Aufhebungs- und Umwandlungsverfahrens.</p> <p>Flächen „ohne Festsetzung“ gibt es im Landschaftsplan nicht. In diesem Zuge mussten wir feststellen, dass im FNP bei den zur Betrachtung heranzuziehenden Unterlagen der Landschaftsplan vergessen oder ignoriert wurde. Alle in den FNP-Plänen dargestellten weißen Flächen „ohne Festsetzung“ (laut Legende) sind LSG, hier das LSG 2.3.24 mit seinen entsprechenden naturschutzfachlichen Festsetzungen gemäß LP 2 Ruraue. Auch diese sind von der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Allein das Fehlen der Einarbeitung planerischer Naturschutzvorgaben muss bei dem derzeitigen Flächennutzungsplan beanstandet werden und führt zu einer Ablehnung der Planung.</p>	<p>Eine Auseinandersetzung mit den planerischen Vorgaben aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes erfolgt in den entsprechenden Fachgutachten.</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 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>
6a	<p>Schreiben des BUND und NABU vom 20.05.2015:</p> <p>Es ist uns in keinsten Weise verständlich wie bei einer Berechnung der Flächenangabe des Änderungsbereiches von 1900m² auf 12.500m² es zu solch fehlerhaften Angaben kommen kann.</p> <p>Die Naturschutzverbände lehnen die geplante FNP-Änderung in der vorgesehenen Form ab. Es ist uns nicht verständlich, dass ein bestehendes</p>	<p>Die fehlerhafte Angabe der von der Änderung betroffenen Flächengröße mit 1.900 m² wurde durch eine erneute Bekanntmachung der Flächengröße von 12.500 m² geheilt.</p>

<p>Landschaftsschutzgebiet hier als Reserve für ein zu erwartendes Gewerbegebietes in Erwägung gezogen wurde und als solches von der Stadt Jülich im Verfahren deklariert wird.</p> <p>Es kann für den Natur und Artenschutz nicht zielführend sein beliebig Flächen umzuwidmen, wie dies aus den Ausführungen auf S.7 1.3.3 des Vorentwurfs hervorgeht.</p> <p>1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p> <p>Da hier auf dem GEP aus dem Jahre 2003 verwiesen wird, mochten wir darauf hinweisen, dass es eine aktuelle und überarbeitete Version vom Juni 2013 gibt.</p> <p>Die Leitvorstellung und strategische Ausrichtung des LEP-Entwurfs ist gerichtet auf</p> <ul style="list-style-type: none"> · die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, · die langfristige Sicherung der Ressourcen, · die Verringerung der Freirauminanspruchnahme · die Sicherung der biologischen Vielfalt, · die Entwicklung regionaler Vielfalt und Identität, · Gebiete für den Schutz der Natur · Grünzüge · Überschwemmungsbereiche · Gebiete für den Schutz des Wassers damit in Verbindung stehend der Grundsatz zum Schutz des Freiraums durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen, · die Schaffung eines großräumig übergreifenden ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems, · die Vermeidung der weiteren Freiraumzerschneidung und · die Begrenzung der Freirauminanspruchnahme (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG), · die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts · sowie der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter · die sparsame und schonende Nutzung der sich nicht erneuernden Naturgüter, · der Erhalt unbebauter Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt <p>Wir verweisen für den Planungsraum auf die uns vorliegenden zu beachtenden Bereiche gemäß LANUV mit Zielsetzung zur Entwicklung der Landschaft</p> <p>VB-K-5003-003 VB-K-5003-015</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>VB-K-5104-005 LR-I1-012</p> <p>1.3.3 Flächennutzungsplan</p> <p>Die z. Zt. gültige FNP — Festsetzung entspricht nicht den Darstellungen im LP2 Ruraue. In den Plänen des LP2 handelt es sich bei der jetzt dargestellten „Gewerbliche Fläche“ am südlichen Ortsrand von Kirchberg um eine Fläche im Landschaftsgebiet LSG 2.3-24. Auch die südlich angrenzende Fläche (laut FNP) „ohne Festsetzung“ ist Landschaftsschutzgebiet. Wir verstehen nicht wie und wann es zu einer Veränderung des Landschaftsschutzstatus am Ortsrand ohne konkrete Planungen gekommen sein soll. Im Sinne des Umweltinformationsgesetzes bitten wir um Darlegung des Aufhebungs- und Umwandlungsverfahrens.</p> <p>Flächen „ohne Festsetzung“ gibt es im Landschaftsplan nicht. In diesem Zuge mussten wir feststellen, dass im FNP bei den zur Betrachtung heranzuziehenden Unterlagen der Landschaftsplan vergessen oder ignoriert wurde. Alle in den FNP-Plänen dargestellten weißen Flächen „ohne Festsetzung“ (laut Legende) sind LSG, hier das LSG 2.3.24 mit seinen entsprechenden naturschutzfachlichen Festsetzungen gemäß LP 2 Ruraue. Auch diese sind von der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Allein das Fehlen der Einarbeitung planerischer Naturschutzvorgaben muss bei dem derzeitigen Flächennutzungsplan beanstandet werden und führt zu einer Ablehnung der Planung.</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 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>
7	<p>Schreiben des Kreises Düren vom 09.06.2015:</p> <p><u>Kreisentwicklung</u></p> <p>Das Planerfordernis zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert aus der Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen am Ortseingang von Kirchberg (Fa. Eichhorn). Daher wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.</p> <p><u>Kreisstraßen</u></p> <p>Aus Sicht der Kreisstraßen werden keine Belange zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Jülich vorgetragen.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Der o.g. Bauleitplanung stehen Belange des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist folgender</p>	

<p>Belang zu beachten:</p> <p>Die Umwandlung der Gewerbefläche in Grünfläche wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. In dieser Fläche liegt der Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteiches mit begleitendem Bewuchs. Im Umsetzungsfahrplan zur Umsetzung der Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist in diesem Bereich ein sog. Trittstein vorgesehen. Daher ist entlang des AKK-Mühlenteiches ein entsprechender Korridor, mindestens jedoch ein Uferrandstreifen von 5 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur vorzunehmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p> <p><u>Abgrabungen</u> Aus abgrabungsrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht der Zielsetzung von "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB entsprechen und somit auch nicht einer notwendigen Kompensation dienen können.</p>	<p>In der Eingriffsbilanzierung ist der derzeitige Bestand dem Bestand gemäß den geplanten Festsetzungen des B-Planes gegenüber zu stellen. Grünflächen werden hierbei gem. ihrer Festsetzung bewertet, in der Regel aber deutlich geringer als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p>
--	--