

Stadt Jülich
Herrn Bürgermeister Axel Fuchs
Große Rurstraße 17
52428 Jülich

Sebastian Steininger
Fraktionsvorsitzender

Große Rurstraße 45
52428 Jülich
Tel: 02461 – 40 60 554
Mail: info@gruene-juelich.de
Web: www.gruene-juelich.de

Jülich, den 22.10.2023

Antrag zum Tagesordnungspunkt Bebauungsplan Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ der Sitzung des PUB am 24.10.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Fuchs,
sehr geehrter Herr Frey,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt den folgenden Antrag zur Sache zum Tagesordnungspunkt Bebauungsplan Nr. A 64 „Am Schwanenteich“ der Sitzung des PUB am 24.10.2023 gemäß § 15 der Geschäftsordnung in Verbindung mit § 26 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Jülich.

Antragstext:

Der Stellungnahme zur Abwägung wird in drei exemplarisch genannten Punkten nicht gefolgt:

1. Bürger 69, Seite 4 zur Größe und Einbettung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld: Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht innerhalb der Denkmalbereichssatzung liegt, ist nicht ausreichend, um dem Einwand zu begegnen. Dass der Schwanenteich durch die Planung in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird, ist falsch.
2. Bürger 67, Seite 96 zum zusätzlich generierten Verkehrsaufkommen: Dem nachvollziehbaren Einwand, dass die Verkehrsuntersuchung nicht belastbar ist, müsste mit dem ursprünglich empfohlenen Monitoring der Verkehrszählung Rechnung getragen werden.
3. Bürger 118, Seite 213 zur fehlenden Sinnhaftigkeit eines Supermarktes und zur zweifelhaften Umsatzverlagerung von anderen autoangefahrenen Standorten: Auf das Argument der im Gegensatz zu anderen Standorten schlechteren Erreichbarkeit wird in der Abwägung nicht eingegangen, stattdessen wird der Textbaustein zur Verkehrszählung wiederholt.

Aufgrund dieser und weiterer eingegangener Anregungen und Stellungnahmen werden folgende wesentliche Änderungen beschlossen:

1. Die Baugrenzen werden in dem im B-Plan jetzt als MK1 gekennzeichneten Bereich (jetziges Sparkassengebäude und Bereich des Kaiserhofes) festgesetzt.
2. Der Erhalt der größeren Bäume wird festgesetzt.
3. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 4 Vollgeschosse begrenzt.
4. Die Art der baulichen Nutzung des Kerngebiets wird so festgelegt, dass im Wesentlichen Sparkasse und Hotel ermöglicht werden.

5. In dem geänderten B-Plan wird die Zufahrt nicht über einen Kreisverkehr auf der Bahnhofstraße geregelt.

Begründung:

Grundsätzlich halten wir es für eine gute Idee, an dieser zentralen Stelle Baurecht für ein Hotel zu schaffen. Fast niemand bestreitet, dass ein Hotel an diesem Standort ein großer Gewinn für Jülich wäre. Das Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und hat eine gute Lage in der Innenstadt. Ideal also für ein Hotel, das auch den künftig zu erwartenden Bedarf im Zuge der Entwicklung des Brainergy-Parks decken könnte. Die grüne Faktion ist sich sicher, dass sich für ein solches Hotelprojekt auch dann ein Investor finden lässt, wenn der vom jetzigen Investor angestrebten Größe und Kombination mit einem Vollsortimenter nicht gefolgt wird.

In der vom Investor vorgeschlagenen Form sollte das Vorhaben jedenfalls nicht realisiert werden. Den Stellungnahmen zur Abwägung können wir in zahlreichen Punkten nicht folgen, von denen wir nur drei exemplarisch auführen. Gegenüber der Sparkasse Düren als Eigentümerin und möglichen Kaufinteressenten für das Grundstück werden mit den vorgeschlagenen wesentlichen Änderungen die Rahmenbedingungen für ein künftiges Hotel transparent kommuniziert.

Zu den Bedenken bezüglich der bisher vorliegenden Planung:

Der geplante Gebäudekomplex ist zu groß. Er fügt sich an dieser wichtigen Stelle nicht in das städtebauliche Umfeld ein. Es bedarf an dieser Stelle keiner Hervorhebung des urbanen Charakters, sondern eines sensiblen Umgangs mit dem direkt angrenzenden Denkmalbereich, der dessen Wirkung nicht beeinträchtigt.

Daneben sieht die Fraktion der Grünen - wie auch aus den Anregungen und Bedenken hervorgeht - den geplanten Vollsortimenter kritisch. Die Auswirkungsanalyse begründet nicht überzeugend, dass ein solcher Vollsortimenter an diesem Standort einen ausreichenden Umsatz erzielen kann und/oder dass er nicht zu Leerständen an anderer Stelle in der Innenstadt führen würde. Insbesondere sehen wir nicht, dass Menschen, die bislang mit dem PKW in gut erreichbaren Geschäften wie Kaufland ihren Wocheneinkauf erledigen, den Weg in die Innenstadt, über die Bahnlinie und die vermutlich dann völlig überlastete Bahnhofstraße oder die Große Rurstraße nehmen würden, um anschließend in einer Tiefgarage zu parken. Vielmehr vermuten wir, dass Umsatzverlagerungen zulasten der Geschäfte in der Innenstadt gehen würden.

Außerdem verursacht der Vollsortimenter von den drei geplanten Nutzungen – Hotel, Seniorenresidenz und Vollsortimenter – das größte zusätzliche Verkehrsaufkommen und damit auch die höchste Lärmbelastung. Ohnehin ist die Lärmbelastung in diesem Bereich bereits zu hoch. Die Verkehrsuntersuchung bzw. die Zählung, auf der sie beruht, halten wir aufgrund der Sperrung der Rurbrücke, der Baustelle am Schwanenteich und der zum Vergleich herangezogenen Zählung während der Corona-Zeiten für nicht belastbar. Pauschale Aufschläge, um das auszugleichen, sind uns für diese schwierige Frage nicht aussagekräftig genug. Die in der ersten Fassung der Verkehrsuntersuchung noch empfohlene Verifizierung der Zahlen durch ein Monitoring ist in der nun vorliegenden Fassung nicht mehr enthalten.

Es besteht die Gefahr, dass durch das Vorhaben eine verkehrlich chaotische Situation in der Bahnhofstraße entsteht. Der Landesbetrieb Straßen NRW prognostiziert in seiner Stellungnahme dort „ständige Verkehrsstörungen“ und bemängelt zudem die fehlende sichere Führung für Fußgänger und Radfahrer. Der Aussage, dass die Planung bis zum Satzungsbeschluss mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt wird, können wir nicht entnehmen, wie dieses Problem denn gelöst werden könnte. Ein Wegfall des Vollsortimenters führt hingegen dazu, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen wesentlich geringer wäre und der Kreisverkehr nicht mehr notwendig wäre.

Zudem sollten Parkplätze in fußläufiger Entfernung rund um die Innenstadt möglichst erhalten bleiben. Dass es sich nicht um öffentliche Parkplätze handelt, ändert nichts an der Tatsache, dass sie gegenwärtig von der Öffentlichkeit benutzt werden können und bei diesem Vorhaben wegfallen würden. Ebenso sollten Bauvorhaben grundsätzlich so geplant werden, dass alter Baumbestand nicht gefällt werden muss, sondern erhalten werden kann.

Sebastian Steininger
(Fraktionsvorsitzender)

Christine Klein
(stellvertretende Fraktionsvorsitzende)