

# Bekanntmachung

der Stadt Jülich

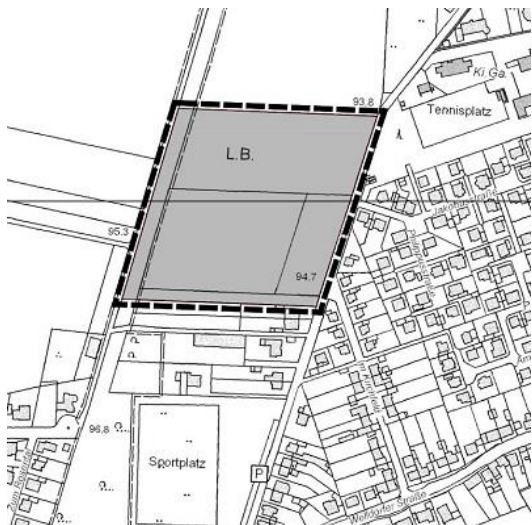
## Bebauungsplan Güsten Nr. 11 „Sandweg West“

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017)

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 unter anderem folgendes beschlossen:

*„Der Bebauungsplan Güsten Nr. 11 „Sandweg West“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.“*

Der Planbereich ist aus folgender Skizze ersichtlich:



### Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Da derzeit im Ortsteil Güsten keine Reserveflächen für die Wohnbebauung mehr zur Verfügung stehen und dennoch die kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, plant die Stadtentwicklungsgesellschaft Jülich, das Areal zwischen Sandweg und der ehemaligen Bahntrasse als Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Vorgesehen ist eine Bebauung entsprechend der östlich des Sandwegs bestehenden Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern in offener und zweigeschossiger Bauweise. Ein ortstypischer Charakter entsteht außerdem durch Höhenbeschränkungen und Festsetzungen

von Dachneigungen.

Erschlossen wird das neue Wohnbaugebiet durch zwei Anschlüsse an den vorhandenen und ausgebauten Sandweg.

### **Umweltbezogene Informationen**

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

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

Schutzgut	Bericht/Gutachten	Urheber	Hinweise auf/zu
Mensch	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	Kreis Düren Kreis Düren-Brandschutz	Wachstumsinitiative Kreis Düren Löschwasserversorgung, Feuerwehrezufahrt
Tiere u. Pflanzen	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH	

	Prüfung d. Artenschutzbelange Stufe I & II	Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Helmut Fehr		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	BUND und NABU	Gewährleistung ausreichender Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteil, ASP I nicht ausreichend	
		LNU	Ausgleichsmaßnahmen	
Boden, Fläche, Wasser	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH		
	Entwässerungskonzept	IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH		
	Hydrologisches Gutachten	Büro Dahlbender		
	Grabungsbericht	Thomas Ibeling Archäologische Grabungen & Sondagen		
	Prospektionsbericht	Fa. Schleiden- Land GmbH		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	BZR Arnsberg-Abt. 6 Bergbau und Energie		Grundwasserabsenkungen
		Kreis Düren-Wasserwirtschaft		Niederschlagswasserbeseitigung
		Wasserverband Eifel-Rur		Entwässerung
		Geologischer Dienst NRW		Erdbebengefährdung, Mutterboden, Ausgleichsmaßnahmen
		Erftverband		Grundwasserabsenkungen, Versickerung des Niederschlagswassers
Stadt Jülich-Tiefbauamt			Versickerung des Niederschlagswassers	
Landwirtschaftskammer NRW			Ausgleich, Erschließung	
RWE Power AG Liegenschaften		Erhöhte Staub- und Geräuschmissionen		
Klima u. Luft	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH		
Landschaftsbild	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH		
Kultur- u. Sachgüter	Planunterlagen	VDH Projektmanagement GmbH		
	Grabungsbericht	Thomas Ibeling Archäologische Grabungen & Sondagen		
	Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	LVR-Bodendenkmalpflege	Erhalt möglicher Bodendenkmäler	

Der Entwurf des Bebauungsplans Güsten Nr. 11 „Sandweg West“ mit der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen in der Zeit vom **24.01.2022** bis **25.02.2022** einschließlich bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, während der Dienststunden

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

öffentlich aus und können **nach Terminvereinbarung** eingesehen werden. Bitte melden Sie sich hierfür telefonisch unter 02461 / 63-257, -259, -260, -261 und -279 zwecks Terminabsprache. Diese Bekanntmachung und die Unterlagen zu diesem Bauleitplanverfahren stehen ab dem **24.01.2022** auch auf der Homepage der Stadt Jülich unter

<http://www.juelich.de/Buergerbeteiligung>

zur Verfügung. Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Jülich insbesondere schriftlich vorgebracht werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen auch

per Post (Stadtverwaltung Jülich, Postfach 12 20, 52411 Jülich), Fax (02461/63-485) oder E-Mail ([planungsamt@juelich.de](mailto:planungsamt@juelich.de) bzw. [aheidt@juelich.de](mailto:aheidt@juelich.de)) eingereicht werden.

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

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

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Jülich, den 15.12.2021

Stadt Jülich

Der Bürgermeister

Fuchs