

Stellungnahme des Fördervereins Festung Zitadelle Jülich e.V. an die „Jülicher Zeitung“ in der Woche vor der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

In der Vorlage für den PUB-Ausschuss am 24.10. und den Rat am 26.10. zum TOP 4 bzw. TOP 18 'Bebauungsplan Jülich Nr. A 64 „Am Schwanenteich"' wird zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zu den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander Stellung genommen und eine Beschlussvorlage entwickelt.

Direkt als Bürger 69 wird die Stellungnahme des Fördervereins als erste behandelt, obwohl es danach rein chronologisch nach dem Datum der Einreichung der Schreiben weitergeht. Da viele Kritikpunkte der Bürger denselben Inhalt bei unterschiedlicher Formulierung thematisieren, ähneln sich auch die Stellungnahmen.

Zu unserer Eingabe:

Thema: Statt hochpreisige Seniorenresidenz lieber bezahlbaren Wohnraum:

Stellungnahme: Der Begriff 'Seniorenresidenz' wird durch 'Pflegeeinrichtung' ersetzt. Es wird aber darauf verwiesen, dass der Betreiber noch nicht feststehe, die Bewerber aber Bedarf sehen.

Fazit: Pflegeeinrichtung klingt 'bürgernäher'. Es bleibt damit offen, was hier letztlich entstehen soll.

Thema: Zu den Handelsfragen nimmt Wolfgang Hommel Stellung.

Thema: Abstimmung mit den großen Forschungseinrichtungen wird angemahnt.

Stellungnahme: keine

Fazit: Die Frage, inwiefern man von Seiten des Betreibers mit diesen Einrichtungen das Gespräch oder eine Abstimmung gesucht hat, bleibt offen.

Thema: Gebäudekomplex mit bis zu 6 Geschossen zu voluminös, zu breit, zu hoch, zu wenig strukturiert, zerstört den gediegenen Stadteingang vom Bahnhof entlang der Bahnhofstraße mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise bis zum Schwanenteich, dem Anschluss an die gleichartige Bebauung der Dr.-Weyer-Straße, dem Baumbestand am Parkplatz bis zum Kaiserhof in der Architektursprache des Jülicher Wiederaufbaus

Stellungnahme:

Zitat: 'Insgesamt muss (bei dem Plangebiet) von einem stadträumlichen Misstand gesprochen werden, der einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.'

Vor allem der Bereich der Pflegeeinrichtung, so wird argumentiert, habe die größte Veränderung nach der ersten Planung erfahren. 'Dort wurde der Baukörper nach Osten verkürzt, auf 5 Vollgeschosse vermindert und in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt'

Fazit: Wieso dieser Stadteingang einen 'stadträumlichen Misstand' darstellt, wird aus der bewusst negativ formulierten Beschreibung nicht klar.

Pflegeeinrichtung: Hier wird der Leser einfach getrickst über den Tisch gezogen.

Es werden keine Ansichten von der Bahnhofstraße oder der Großen Rurstraße vorgelegt, sondern in Anlage 19 nur Ansichten von Norden und Nord-Osten.

Schaut man sich dort die Ansicht Nord-Ost an, stellt man fest, dass (linke Ecke des Bildes) 'in Richtung der Wohnnachbarschaft auf 3 Vollgeschosse abgestaffelt' worden ist. Darüber erheben sich aber 3 weitere Etagen bis 26,4 m Höhe. Da kann von 5 Geschossen keine Rede sein! 5 Geschosse ergeben sich zum Teil rein rechnerisch. Denn dort, wo das Pflegeheim 3 Etagen bis 10,4 m besitzt, weist die Hotelseite in dieser Höhe nur 2 Geschosse auf. Damit steht die rechte Seite des Pflegetraktes mit ihren 3 Geschossen auf nur 2 Etagen und dort zählt man somit nur 5 Etagen des Pflegetraktes.

Rechnet man mal mit den angegebenen 3,2 m Etagenhöhe des Pflegetraktes, so würden 5 Etagen eine Höhe von 16m und nicht 20m ergeben, wie es in den Plänen dargestellt ist. Diese erreicht man nur mit den 6 Etagen des Pflegeheims.

Schaut man sich die Bilder vom Juni dieses Jahres an, erkennt man bei der Darstellung des Pflegetraktes von Süden die 3 genannten Etagen sowie darüber die zwei weiteren. Im Grunde müsste hier auch die 6 Etage zu sehen sein, wie aber in der Gesamtsicht mit dem Schwanenteich im Vordergrund zu erkennen ist, fängt diese Etage anders als bei den heutigen Plänen erst hinter der Ecke an, mit der der Trakt nach hinten abknickt. Aber nichtsdestotrotz zeigt diese Gesamtansicht die 6 Etagen des Pflegetraktes. Trotzdem wird von 5 Etagen gesprochen!

Dementsprechend stimmen die Ansichten auf der linken Pflegepunktseite in der Etagenstaffelung nicht mit den Geschossangaben im Lageplan (Anlage 17) überein. Dort springt das Gebäude fälschlicherweise vom '5.' Obergeschoss auf das 4. und das 3. zurück. In der Nord-Ost-Ansicht der Anlage 19 springt die Darstellung aber vom 6. auf das 5. und dann auf das 3. - eben über zwei Etagen wie abgebildet. Hier stößt die getrickste Zählweise an ihre Grenzen.

Kommen zu diesen 6 Geschossen des Pflegetraktes noch einmal die 2 Etagen des Hoteltraktes auf der rechten Seite der Anlage 19 hinzu, weist dieser Trakt des Gesamtkomplexes im Grunde insgesamt 8 Geschosse auf und nicht 7.

Es wird hier versucht, über Rechentricks die Ratsmitglieder in die Irre zu führen und das Gebäude 'kleinzurechnen'! Nicht die Zahl der Geschosse sollte hier thematisiert werden, sondern die Gebäudehöhe von 26,4m!

Schauen wir auf den nicht abgebildeten Teil des Gebäudeanschlusses in der Großen Rurstraße. Die Traufhöhe der Bebauung liegt dort bei rund 11m, der First bei rund 17m. Die 2 Geschosse des Hoteltraktes erreichen also mit 10,4m ungefähr die Traufhöhe der Bebauung. Die beiden weiteren Etagen des Hotels liegen damit innerhalb des Dachstuhls des Bestandes, das Eckgebäude Große Rurstraße/ Bahnhofstraße überragt die Bebauung mit 2 weiteren Etagen um ca. 6m (diese beiden Etagen sind zu kurz in der rechten Seite der Ansicht Nord-Ost, in Nord ist es richtig) und steigt dann mit der letzten Etage auf 26,4m.

Es fehlen passende Ansichten, wie sie auch schon früher im Ausschuss gefordert worden sind.

Fazit: Es bleibt dabei, dass der Gesamtkomplex in dieser Lage für Jülich zu hoch und zu wuchtig ausfällt.

Thema: Kritik an dem Verkehrsgutachten, dass mit willkürlichen Faktoren die durch die fehlende Rurbrücke und die Pandemie veränderten Verkehrsströme an die zu erwartende Realität 'angepasst' werden.

Stellungnahme: Es wird genau diese Rechnung wiederholt und festgestellt, sie seien mir der Stadt Jülich abgestimmt.

Fazit: Diese Wiederholung kann doch keine Stellungnahme darstellen!

Thema: Kritik, dass sich die Planer nicht mit dem städtebaulichen Umfeld des Schwanenteiches auseinandergesetzt haben. Er stellt angrenzend an den Denkmalsbereich einen städtebaulichen Akzent dar und ist neben Hexenturm, Marktplatz und Schlossplatz einer der Identifikationspunkte für die Jülicher:innen wie auch Orientierungspunkt für touristische Gäste.

Stellungnahme: Mit dem Argument, das Plangebiet läge nicht im Denkmalsbereich, wird dieser Einwand abgebügelt.

Der Schwanenteich werde weder in seiner Ausdehnung noch in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Fazit: Es gibt den Umgebungsschutz für Denkmalsbereiche, der hier in unmittelbarer Sichtweite des sogar unter Denkmalschutz stehenden neuen Rathauses doppelt zieht. (s. Stellungnahme LVR) Natürlich wird der Schwanenteich in seiner Wirkung auf das Ortsbild beeinflusst. Er liegt nicht mehr vor der heute offenen Bebauung der Bahnhofstraße mit Sparkasse und Kaiserhof, sondern wird durch diesen seine Dimensionen weit übersteigenden Gebäuderiegel marginalisiert.

Fazit: Ich muss feststellen, dass die Stellungnahmen nicht dazu angetan sind, die geäußerten Bedenken zu zerstreuen. Im Gegenteil, ich muss feststellen, dass hier versucht wird, durch Tricks die Ratsmitglieder in die Irre zu führen.

Grundsatzüberlegung:

Herr Iserlohe von Dorint hat bei seiner Präsentation vor dem PUB ausgeführt, dass das Dorint-Hotel in Düren eines der einträglichsten sei und er für das neue Hotel in Jülich eine noch bessere Wirtschaftlichkeit erwarte.

Dann muss man sich fragen, warum baut Dorint nicht nur ein Hotel wie in Düren und tut sich stattdessen das mit Supermarkt und Pflegeheim an? Andererseits wurde auch betont, hier in Jülich könnte nur in der hier vorgestellten Form und nicht anders gebaut werden!

Das passt doch nicht zusammen. Wenn das Hotel in Jülich - alleine wie in Düren - bestens laufen würde, warum baut man nicht so? Annahme: weil die Sparkasse das ganze Areal nur an einen einzigen Investor verkaufen will. Würde man das der Sparkasse ausreden, könnte Dorint ein Hotel hinsetzen und ein anderer Investor das Grundstück anders füllen.

Das Problem ist nicht Dorint, sondern die Sparkasse!

Stellungnahme Frau Prof. Reicher (zitierfähig)

Die Stellungnahmen beruht auf den Plänen von Anfang 2023 und Juni 2023, die den jetzt vorliegenden Unterlagen zugrunde liegen.