

Stellungnahme der UWG JÜL

zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jülich (Stand 25.11.2025)

1. Vorbemerkung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jülich nimmt die UWG JÜL wie folgt Stellung.

Jülich soll und wird wachsen. Das bedeutet: Jülich braucht zusätzliche Wohnbauflächen und Gewerbeflächen. Aus unserer Sicht gilt das nicht nur für die Innenstadt, sondern für alle Stadtteile und Ortschaften.

Attraktive Wohnbauflächen in den Ortschaften bieten mehrere Vorteile:

- Bürgerinnen und Bürger, insbesondere jüngere Menschen, können in ihrem Heimatort bleiben. Gleichzeitig steigt die Chance, dass Rückkehrer im Ort wieder Wohnraum finden.
- Die Vielfalt des Jülicher Kultur- und Sportlebens erhält eine echte Zukunftsperspektive.
- Der Ort insgesamt wird gestärkt, einschließlich des Ortskerns. Ältere Wohngebäude erhalten bessere Chancen für eine weitere Nutzung.
- Infrastruktureinrichtungen wie Kitas und Grundschulen, zum Beispiel in Koslar und Welldorf, bleiben dauerhaft attraktiv und ausgelastet. Auch die ältere Wohnbebauung in den Ortskernen bleibt interessant und verfällt nicht.
- Versorgungseinrichtungen können ihr Potenzial halten oder sogar erweitern, weil Ortskerne nicht ausbluten.

Wir sprechen uns dafür aus, Wohnbau- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan eher großzügig auszuweisen. Zum einen, weil die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen (Eigentumssituation) später nicht immer gegeben ist. Zum anderen erleichtert eine gewisse Auswahl an Flächen die Verhandlungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern. Wenn es im Ort Alternativen gibt, wird ein gezieltes Bodenmanagement überhaupt erst möglich und sinnvoll.

Gleichzeitig ist uns wichtig, dass zusätzliche Flächenausweisungen im Einklang mit einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden stehen und zur Stärkung der bestehenden Ortskerne beitragen. Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Potenziale im Bestand haben für uns weiterhin hohe Priorität.

2. Weitere Aspekte, die im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden sollten.

Aus Sicht der UWG JÜL sollten im Flächennutzungsplan insbesondere folgende Punkte zusätzlich beachtet werden:

- **Nordkante Indesee**
Die Nordkante des künftigen Indesees wird nach derzeitigem Planungstand als Übergangsraum zwischen See und Landschaft entwickelt. Für uns steht im Vordergrund, dass hier ein gut erreichbares Naherholungsgebiet für Jülich und die Ortschaften entsteht: mit öffentlichem Zugang zum Seeufer, durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindungen und einer guten Anbindung an ÖPNV und Innenstadt. Wo dies mit Natur- und Landwirtschaftszielen vereinbar ist, sollten punktuell einfache Freizeit- und Gastronomieangebote ermöglicht werden.



- **Gewerbegebiete in den Ortschaften**
Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbeflächen sollten nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in Ortschaften vorgesehen werden, beispielsweise in Bourheim.
- **Verkehrsflächen und Schienenverkehr**
Verkehrsflächen für neue Straßen sowie für den Schienenpersonennahverkehr (Reaktivierung beziehungsweise Neubau von Schienenverbindungen) sollten gesichert werden. Dazu gehört auch der Erhalt und die Sicherung bestehender Bahntrassen.

3. Stellungnahmen zu den einzelnen Stadtteilen und Ortschaften

Altenburg

Grundsätzlich Zustimmung.

Die potenzielle Erweiterungsfläche sollte aus unserer Sicht direkt als Wohnbaufläche mit einbezogen werden.

Barmen

Grundsätzlich Zustimmung.

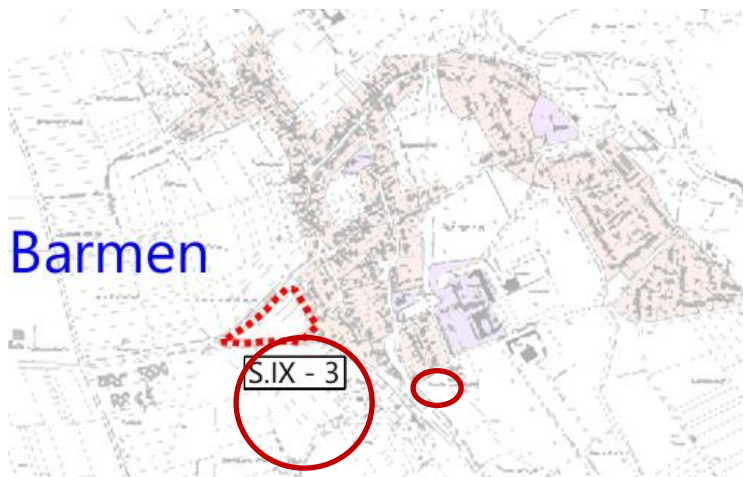
Es bestehen jedoch Bedenken, da es in dem Bereich sehr viele Eigentümerinnen und Eigentümer gibt, was bisher eine Entwicklung erschwert oder verhindert hat.

Daher schlagen wir vor, zusätzlich folgende Flächen zu prüfen und auszuweisen:

- **Kirchfeldchen am Friedhof**
Flächen auf der anderen Seite der Bahn, gegebenenfalls sogar bis zum Friedhof. Es handelt sich um große Parzellen mit jeweils einem Eigentümer. Außerdem besteht eine fußläufige Anbindung an den Bahnhof Merzenhausen.
- **Fläche an der Gansweid (Ortsausgang)**
Wiesenfläche am Ortsausgang (ein Eigentümer), mit fußläufiger Verbindung zum ÖPNV und zum Haltepunkt Barmen. Die Fläche ist auch als Standort für eine neue Feuerwehrunterkunft geeignet.

Bemerkung:

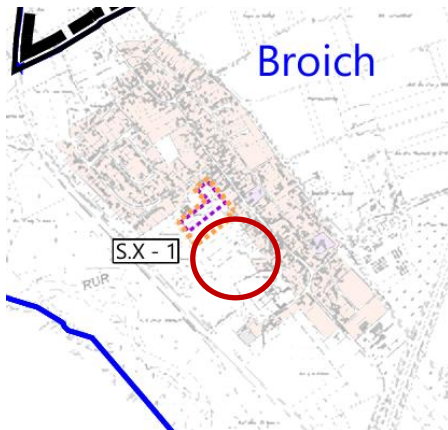
Barmen sollte nur noch in den höher gelegenen Bereichen erweitert werden. Langfristig besteht zudem die Möglichkeit, dass die Bahn hier wieder fährt. Die von uns vorgeschlagenen Flächen wären dann von beiden Seiten fußläufig gut erreichbar.



Broich

Zustimmung.

Zusätzlich sollte die unterhalb der bereits ausgewiesenen Fläche liegende Fläche ebenfalls mit in die Wohnbauflächen einbezogen werden.



Bourheim

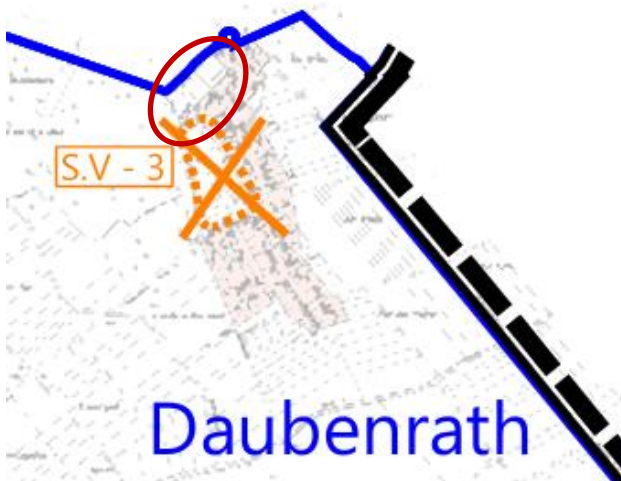
Zustimmung.

Es fehlt jedoch die Ausweisung von Gewerbeflächen in Richtung Aldenhoven. Diese sollte im Flächennutzungsplan ergänzt werden.

Daubenrath

Die Argumentation gegen weitere Flächen ist grundsätzlich nachvollziehbar: schwierige Erschließung, problematische Verkehrsführung und zusätzliche Hochwasserproblematik. Deshalb unser Vorschlag:

Die markierten Flächen am Waldweg (rückwärtige Flächen der bestehenden Bebauung) sollten geprüft werden. Sie könnten über den vorhandenen Wendeplatz erschlossen werden. Hier sehen wir die Chance, eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen, ohne die genannten Probleme weiter zu verschärfen.



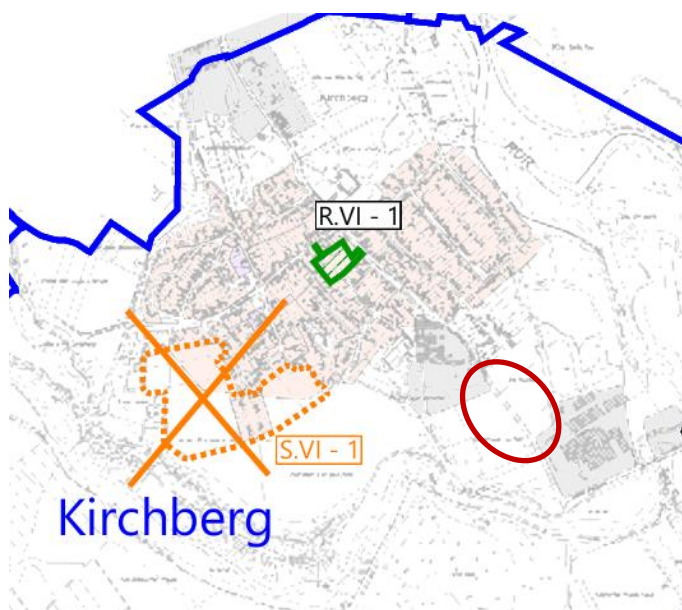
Welldorf / Güsten

Zustimmung.

Kirchberg

Vorschlag:

Prüfung einer Fläche in Richtung Schophoven (zum Beispiel Parzelle 238) sowie der Flächen “Oberstes Rurfeld” links und rechts der Ausfallstraße in Richtung Schophoven.



Koslar

Für einen Siedlungsschwerpunkt sind die aktuell ausgewiesenen Flächen deutlich zu gering. Es geht hier auch darum, die vorhandene Infrastruktur (insbesondere Schulen und Kitas) dauerhaft zu sichern.

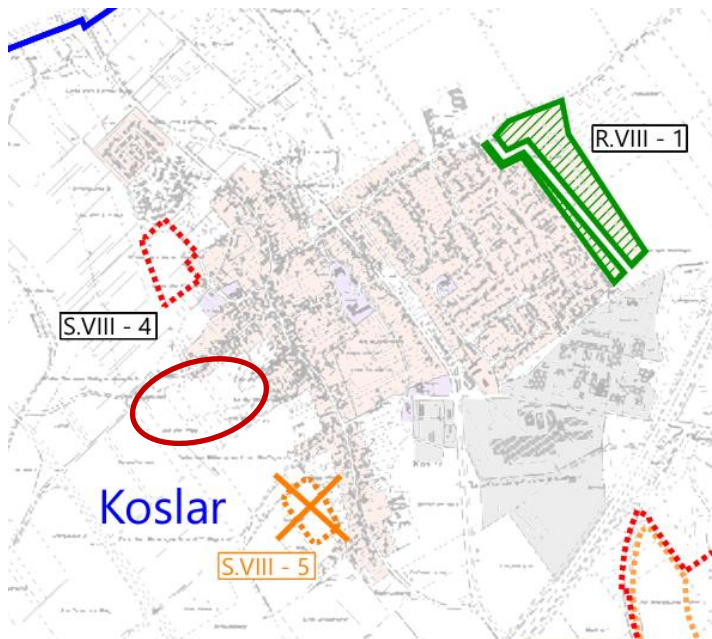
Unsere Vorschläge:

- **Flächen in Richtung Engelsdorf**
Diese könnten von der bestehenden alten L 14 aus erschlossen werden.
- **Grün eingezeichnete Rücknahmefläche**
Die grün markierte Rücknahmefläche ist aus unserer Sicht zumindest in Teilbereichen weiterhin nutzbar und sollte deshalb noch einmal geprüft werden.

Anmerkung:

Bei der Fläche S.VIII.4 sollte geklärt werden, inwieweit die Hochspannungsleitung in die Planung mit einbezogen wurde.





Pattern:

SII-3 sollte mit einbezogen werden, wir schlagen außerdem vor, gerade auch die dort genannten gelb markierten Flächen mit in die Planung einzubeziehen, zum Beispiel im Bereich des Kindergartens.

Mersch

Grundsätzlich soweit in Ordnung.

Allerdings sollte die Fläche am Bothenhof weiterhin als potenzielle Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen bleiben.

Merzenhausen

Die Fläche S IX-1 ist nur bedingt geeignet. Sie umfasst die rückwärtigen Verkehrsflächen der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Diese werden ihre Flächen voraussichtlich nicht für eine fremde Wohnbebauung aufgeben.

Vom Ortsvorsteher werden drei neue Flächen vorgeschlagen, zusätzlich zu der gelb markierten kleineren Fläche am Heckenweg (dorfeinwärts). Diese zusätzlichen Gebiete beeinträchtigen das Landschaftsbild des Ortes Merzenhausen nicht. Nach der Hochwassergefahrenkarte NRW liegen sie außerhalb von Hochwasserrisiken.

Nach dem Auszug aus "TIM Online NRW" lassen sich die betreffenden Bereiche wie folgt definieren:

- **Gebiet 1:** Flur 3, Nr. 145, 18, 19, 24 und 25
- **Gebiet 2:** Flur 5, Nr. 62, 63, 64 und 65
- **Gebiet 3:** Flur 5, Nr. 67 und 66

Wir bitten, diese Flächen als Alternativen zu S IX-1 zu prüfen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.





Stetternich
Zustimmung.

Selgersdorf
Zustimmung.

4. Schlussbemerkung

Wir bitten, unsere Hinweise und Vorschläge bei der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Für Rückfragen und eine vertiefende Erörterung im politischen Verfahren stehen wir gerne zur Verfügung.

Jülich, den 26.11.2025

Mit freundlichen Grüßen



(Fraktionsvorsitzender)

