

Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Ortsteil Stessen „Bereich Stessen-Süd, Kreuzstraße“
 hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

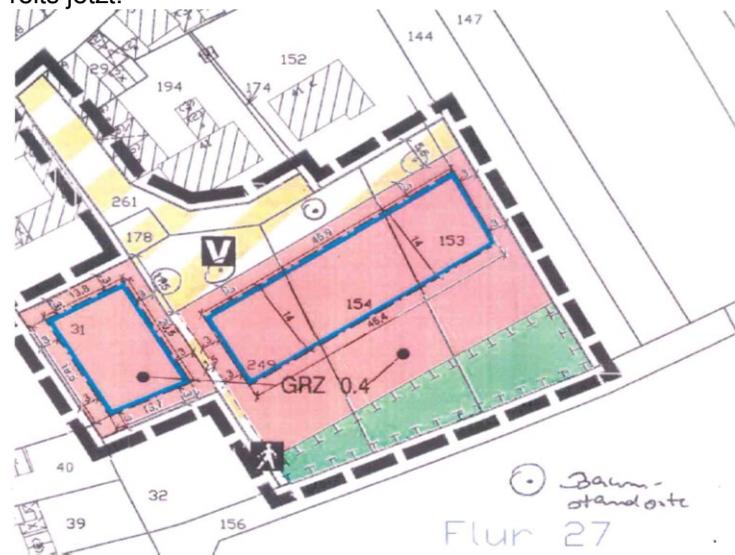
Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Anwohner , Broichstr. , Schreiben vom 18.09.2017	<p>Betreffend die Planungen des neuen Bebauungsplanes bin ich als direkter Anwohner von den Änderungen betroffen und sehe diese in der jetzigen Form als unzureichend an.</p> <p>Begründung: Die Verkehrssituation und insbesondere die Parkplatzsituation sind in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zum einen ist zu beachten, dass die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge pro Familie immer mehr ansteigt. War früher in der Regel nur ein Familienmitglied berufstätig und verfügte über ein Fahrzeug, sind dies heutzutage in der Regel beide bzw. auch die Person, die den Haushalt führt, hat ein eigenes Fahrzeug. Gleiches gilt für die Kinder in den Familien, die ebenfalls i. d. R. mit 18 Jahren einen Führerschein erwerben und danach ebenfalls ein Fahrzeug besitzen.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplanes ist eine „alte“ Ortslage, die sich durch eine historische, gewachsene Struktur und mithin enge Straßen auszeichnet.</p> <p>Das alleine wäre nicht weiter schlimm, aber der Egoismus der Anwohner ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Man reklamiert öffentliche Parkflächen vor „seinem Haus“ für sich und fordert uneingeschränkte Zugänglichkeit zu Hauseingängen und Garagen mit großzügigen Abstandsflächen. Im Bereich der oberen Broichstraße wurde durch zwei Nachbarn ein absolutes Parkverbot über die gesamte obere Straßenlänge angestrengt. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde hat mit Bezug auf gesetzliche Abstandsflächen die Einrichtung des Halteverbotes nicht verhindern können. Damit sind alleine dort drei Parkplätze entfallen. Neben dem Thema Halteverbot ist im unteren Bereich der Broichstraße eine Firma ansässig, deren Hänger mit Mietgeräten ebenfalls regelmäßig auf der Broich-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die bestehende Ortslage in Stessen an und wird über eine – teilweise bereits vorhandene – Stichstraße erschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht zusätzliche Bauungsmöglichkeiten für vier Einzelhäuser vor.</p> <p>Grundsätzlich sind Stellplätze bei Neubauvorhaben zunächst auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Demnach ist nach den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Regularien je Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus besteht durch die zurückspringende Garage regelmäßig ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück.</p> <p>Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sollen zudem eine angemessene Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vorgesehen werden.</p> <p>Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine konkrete (Straßen-) Ausbauplanung noch nicht vorlag, war die Anzahl der öffentlichen Parkplätze noch nicht abschließend bewertet.</p> <p>Mittlerweile liegt eine Ausbauplanung vor, die insgesamt 5 öffentliche Parkplätze vorsieht. Für das Plangebiet sind somit ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.</p>

	<p>straße stehen.</p> <p>Da die Situation auf der Kreuzstraße ebenfalls nicht entspannter ist, parken bereits jetzt Anwohner der Kreuzstraße im Bereich der Broichstraße. Ferner ist die Kreuzstraße dadurch fast auf ganzer Länge halbseitig zugeparkt. Da die Straße drei enge Kurven aufweist und regelmäßig Busse, Lkw und Entsorgungsfahrzeuge die Straße benutzen, kommt es hier zu gefährlichen Begegnungsverkehr.</p> <p>Aktuell ist die Zufahrt zu dem neu geplanten Baugebiet eine reine Stichstraße. Auf der westlichen Seite dieser Stichstraße Richtung Flurstück 43 parken regelmäßig ca. drei bis vier Fahrzeuge. Die Situation der Straßenbreite ist ähnlich wie die der oberen Broichstraße. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, bis auch dort ein Halteverbot eingerichtet wird und auch für diese Fahrzeuge Parkraum an anderer Stelle erforderlich wird.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des B-Planes zeigt keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsfläche auf. Die Verkehrsfläche ermöglicht lediglich das Erreichen der bestehenden Liegenschaften und der neuen Baugrundstücke.</p> <p>Ausgehend von den Bauplanungen (max. 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück plus Besucher) ist mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf von im Mittel von ca. 10 bis 14 Fahrzeugen zu rechnen. Planungsrechtlich sind zwingend Stellflächen auf den Grundstücken zu errichten. Damit ist absehbar, dass sich durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung eine für die Anlieger nicht mehr zu vertretenden Parkplatzsituation ergeben wird.</p> <p>Fazit: Der vorliegende Entwurf des B-Planes zeigt keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen auf bzw. enthält keine bauordnungsrechtliche Festsetzung Stellflächen auf den neuen Baugrundstücken vorzuenthalten.</p> <p>Damit wird sich der Druck auf die wenigen vorhandenen Parkflächen für die Anwohner der Broich- und Kreuzstraße deutlich erhöhen. Da diese Folge bereits jetzt absehbar ist, liegt ein Mangel in</p>	<p>Das angesprochene Halteverbot in der Broichstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich besteht bei engen Straßen mit zu geringer Restbreite ein gesetzliches Halteverbot. Im angesprochenen Fall sind Fahrzeuge größtmöglicher Breite (z.B. Müllfahrzeuge) gezwungen, auf den Gehweg auszuweichen. Ein gesetzliches Halteverbot bestand demnach schon, das Verkehrszeichen 283 StVO ist folglich lediglich zu Klarstellung aufgestellt worden, da das gesetzliche Halteverbot für Verkehrsteilnehmer nicht unmittelbar erkennbar ist.</p> <p>In der geplanten Zufahrtstraße ist die Situation nicht vergleichbar. Gem. der vorliegenden Ausbauplanung ist eine ausreichende Restbreite vorhanden, sodass ein Halteverbot nicht zu erwarten ist.</p> <p>Durch die Markierung der Flächen als öffentliche Parkflächen wird dies ausreichend geregelt (siehe auch Ausbauplanung in der Begründung).</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet ist somit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden. Eine unverträgliche Verlagerung von Parkplatzproblematiken in bestehende Straßen, resultierend aus dem hiesigen Bebauungsplanverfahren, ist somit nicht zu erwarten.</p>
--	---	---

		<p>der Planung vor.</p> <p>Ich bitte um Überplanung des Entwurfes in diesem Punkt.</p>	
2	Eigentümer, Schreiben vom 17.10.2017	<p>Als Eigentümer der beiden Grundstücke Gemarkung Bedburdyck, Flur 27, Flurstücke 153 und 154 regen wir zum ausliegenden Bebauungsplanentwurf folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 153, 154 und 249 auf eine Tiefe von 16,00m konform mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 31, da wir eine größere Freifläche mit Grünpflanzungen vor dem Haus unter Berücksichtigung der höchstzulässigen GRZ 0,4 realisieren möchten. • Erweiterung der etwaigen Fassadenmaterialien hinsichtlich Verblendsteine in matter Oberfläche in Grau – Rotabstufungen sowie Holz, Sichtbeton und Metall für untergeordnete Fassadenteile. • Möglichkeit zur Realisierung einer straßenseitigen Einfriedung in Form eines Gabionen – Stahlmattenzauns o.ä. kombiniert mit Eingrünung und Eingangstür sowie eines Mülltonnenstandortes. • Klärungsbedarf besteht bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 7 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“: Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist für uns nicht ersichtlich, ob es sich bei der anzupflanzenden Fläche um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Gerne möchten wir im Eigentum dieser Teilgrundstücksflächen bleiben und die bereits angepflanzten Obstbäume erhalten und gemäß dem vorgeschlagenen Pflanzgebot der Gemeinde Jüchen weitere Pflanzungen vornehmen. • Des Weiteren besteht Klärungsbedarf bezüglich des Verbleibs der seinerzeit von den Eigentümern der Flurstücke 153, 154 und 249 gepflanzten und intakten Hainbuchenhecke im straßenabgewandten Grundstücksbereich entlang des „Kirchenpads“ (Flurstück 156), diese würde nicht der geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzung „blickdichte Hecken“ entsprechen. 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Tiefe von 16,00 m für die Flurstücke 153,154 und 249 wird nicht gefolgt.</p> <p>Das natürliche Gelände der Flurstücke fällt stark in Richtung Südosten ab. Aus diesem Grund werden Aufschüttungen für die geplanten Neubauten im vorderen Grundstücksteil erforderlich. Um die Aufschüttungen und somit die erforderlichen Eingriffe in den Boden nicht über das notwendige Maß hinaus zu strapazieren, sollten die Gebäude möglichst nah an der Erschließungsstraße errichtet werden. Die Baufenstertiefe von 14,00 m bietet ausreichend Gestaltungsräume sowohl für das zu errichtende Gebäude als auch für die Gartengestaltung vor diesem. Aus diesem Grund bleibt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich des Fassadenmaterials werden entsprechend ergänzt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Einfriedungen sind entweder durch Hecken oder durch eine Kombination von Stahlmatten- oder Maschendrahtzäunen in Kombination mit lebenden Hecken zulässig. Die Festsetzung bezieht sich hierbei nur Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Gabionen können beispielsweise als Stützelemente oder an privaten Grenzen verwendet werden. Die Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind aus lebenden Hecken (ggf. in Verbindung mit Stahlmattenzäunen) zu errichten, damit eine einheitliche Gestaltung vom öffentlichen Raum gewahrt bleibt. Müllstandorte sind von</p>

- Aufwertung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Berücksichtigung von Straßenbäumen (siehe hierzu beigefügte Markierungen im Bebauungsplanentwurf)
- Anwendung des Angemessenheitsgrundsatzes: die im Planentwurf für das Flurstück 153 festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll nur in einer Tiefe von rd. 3,00m und die übrige Straßenverkehrsfläche angrenzend an das Nachbarflurstück 144 erst nach etwaiger Baulandausweisung des Blockinnenbereiches „Kreuzstraße/Bachstraße“ entsprechend ausgebaut werden, um somit mit versiegelten Flächen sparsam umgehen zu können. Sobald die Weiterführung dieser Straßenverkehrsfläche von Seiten der Gemeinde Jüchen erforderlich wird, bieten die Parteien die notwendigen Flächen der Gemeinde Jüchen zum Kauf an. Dies könnte der Gemeinde Jüchen z.B. mit einer Auflassungsvormerkung gesichert werden.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unserer Anregungen und Mitteilung Ihrer Stellungnahme. Für Ihre Mühe bedanken wir uns bereits jetzt.



Anlage zum Brief „Beil./Herpins, Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan Nr.211“ vom 17.10.2017

dieser Festsetzung nicht berührt.

Die im Bebauungsplan vorhandene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt von Grünfläche ist erfahrungsgemäß dann am wirksamsten, wenn die Fläche in öffentlicher Hand verbleibt.

Die vorhandene Hecke kann im Grundsatz erhalten werden. Die Hecke entspricht nach hiesiger Einschätzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gewünschten Straßenbäume können im Rahmen der Erschließung leider nicht gewährleistet werden. Da der Straßenraum in seinem Querschnitt begrenzt ist und notwendige funktionale Anforderungen (Wendekreis, Parkplätze) erfüllen muss, ist der Platzbedarf für Baumpflanzung im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Den Eigentümern ist es jedoch überlassen, entsprechende Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken zu vollziehen.

Der Erschließungsansatz wird für die ausreichende Sicherstellung von öffentlichen Parkplätzen im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße unmittelbar benötigt.

