



Stadt Jüchen

Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

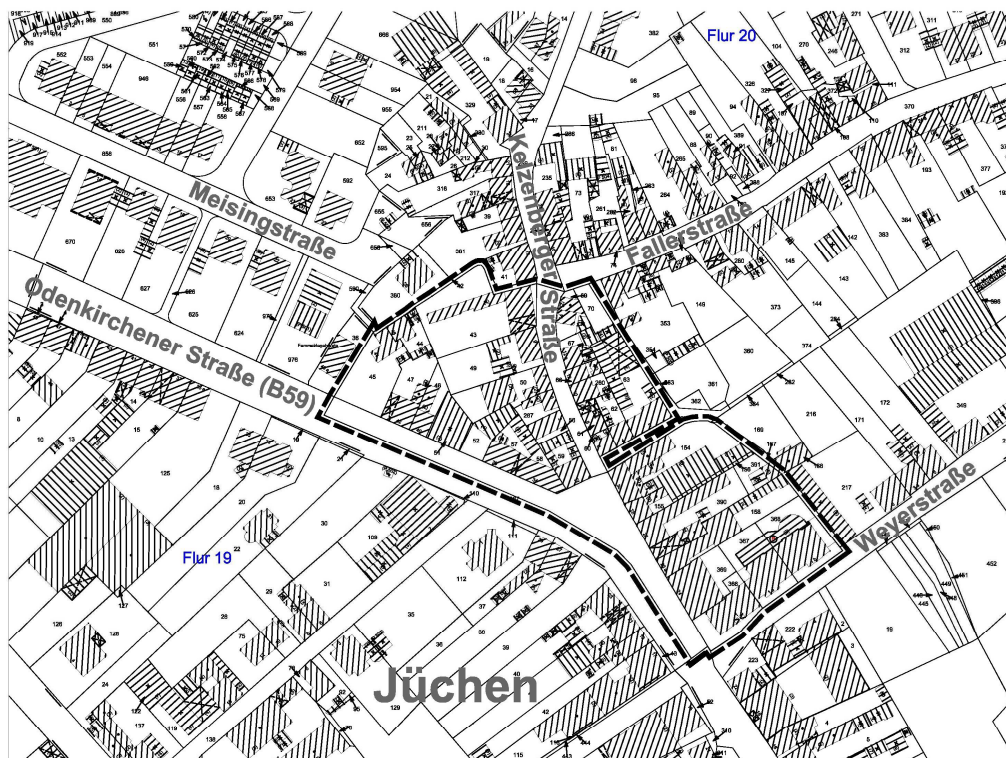
zum

Bebauungsplan Nr. 068

„Odenkirchener Straße/Ecke Kelzenberger Straße“
im Ortsteil Jüchen

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Geltungsbereich:



----- = räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 068

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeiner Teil.....	4
1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung.....	5
3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	6
3.3. Regionalplan.....	6
3.4. Flächennutzungsplan.....	7
3.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss	7
3.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	7
3.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte	7
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	7
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1.1. Firsthöhe / Traufhöhe	7
4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4.2.1. Dachform	9
Teil B: Auswirkungen der Planung	10
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
2. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	10
3. Verkehr	10
4. Ver- und Entsorgung.....	10
4.1. Versorgung	10
4.2. Schmutzwasserbeseitigung	10
4.3. Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
4.4. Löschwasserversorgung	11
5. Natur, Landschaft und Umwelt.....	11
5.1. Immissionsschutz.....	11
5.2. Störfallschutz	11
5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11
5.4. Artenschutz.....	11
5.5. Klimaschutz	11
6. Bodenordnende Maßnahmen	12
7. Kosten und Finanzierung	12
Teil C: Rechtsgrundlagen	13
Anlage 1 Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17
Anlage 2 Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB.....	18
Anlage 3 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	23

Anlage 4 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30
Anlage 3a Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.....	32
Anlage 4a Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	34
Anlage 5 Bestandssituation: Traufhöhen bestehender Hauptbaukörper	
Anlage 6 Bestandssituation: Firsthöhen bestehender Hauptbaukörper	

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung wird dem Bebauungsplan diese Begründung beigegeben:

Teil A: Allgemeiner Teil

1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Stadt Jüchen liegt im südwestlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalens zwischen den Städten Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Sie ist mit ihren Gemarkungen Bestandteil des Rhein-Kreises Neuss und dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Die Stadt Jüchen ist im Rahmen des Zentralörtlichen Systems als Grundzentrum eingestuft. Oberzentren für die Gemeinde sind Mönchengladbach und Düsseldorf, benachbarte Mittelzentren sind die Städte Grevenbroich, Neuss, Korschenbroich und Erkelenz.

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46, A 44, A 540, die B 59 sowie die Bahnanschlüsse in Jüchen und Hochneukirch gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die benachbarten Zentren.

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 71,9 km². Mit ca. 23.260 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 315 Einwohnern je km² ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit jeweils ca. 5.000 Einwohnern gelten im Stadtgebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 068 wird im Südwesten von der Odenkirchener Straße, im Südosten von der Weyerstraße, im Norden von der Einmündung der Fallerstraße bis zum vorhandenen Fußweg, der die Odenkirchener Straße und die Kelzenberger Straße verbindet, begrenzt.

Dieser ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass des Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage, die insbesondere eine stadtgestalterische und umfeldverträgliche Höhendefinition für den Geltungsbereich erforderlich macht. Das beantragte Bauvorhaben zeichnet sich durch einen rd. 39 m langen, straßenbegleitenden Baukörper entlang der Odenkirchener Straße und einer Bautiefe von rd. 13 m aus. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden gem. Antragsunterlagen eine Traufhöhe von ca. 7 m und eine Firsthöhe von 13 m geplant. Als Dachform war ein Satteldach geplant.

Da auf der südlichen Odenkirchener Straße und in der weiteren Umgebung vergleichbare Gebäudehöhen (wie beantragt) vorhanden sind, war die Rechtslage, ob sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, insbesondere auf Grund der trennenden Wirkung der Odenkirchener Straße (B 59), nicht eindeutig ablesbar.

Im Bereich der Odenkirchener Straße - vom Kreisverkehr am Markt bis zum ehemaligen Rathaus (Hausnummer 24) – liegen (bezogen auf die Ansicht von der Odenkirchener Straße) im Bestand sehr divergente Gebäudehöhen bis zu 15,5 m vor. Da es sich hier um das Jüchener Ortszentrum handelt, sind hier auch höhere Gebäude städtebaulich gewünscht. Dies ergibt sich schon allein aus der historischen Struktur des Ortes (z.B. Rheinischer Hof). Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind auch in einen entsprechenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 019 Odenkirchener Straße) eingeflossen, indem Firsthöhen von bis zu 13,5 m zugelassen wurden.

Hinter dem ehemaligen Rathaus in Richtung Mönchengladbach-Odenkirchen gibt es auf der nördlichen bzw. nordöstlichen Straßenseite eine erkennbare und prägende Zäsur im städtebaulichen Erscheinungsbild hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen (auch hier bezogen auf die Ansicht von der Odenkirchener Straße). In diesem Bereich liegen überwiegend Gebäudehöhen bis zu 10 m vor (siehe Bild).



Die historische Bebauungsstruktur der Kelzenberger Straße verfügt über Gebäudehöhen, die in Teilen geringer als entlang der Odenkirchener Straße ausfallen.

Vor diesem Hintergrund entsprechen neue Bauvorhaben auf der nördlichen Seite der Odenkirchener Straße weit über die vorhandenen Höhen des vorhandenen Gebäudebestandes hinaus, nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

Ziel des Bebauungsplans ist demnach die in sich homogene städtebauliche Gebäudestruktur nördlich der Odenkirchener Straße langfristig über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe – und zur Gestaltung planungsrechtlich zu sichern und zu steuern. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudehöhen und das vorhandene Erscheinungsbild (Dachgestaltung) als grundsätzlich städtebaulich gewünschtes Ortsbild den Rahmen für potentielle Neubebauungen bilden.

Aufgrund der vorhandenen Höhenstrukturen im Bereich des Plangebiets und der unklaren Rechtslage ist der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Aus diesem Grund hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 18.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 068 gefasst. Zur Sicherung der Planungsvorstellungen hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 10.03.2016 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Da es sich um einen Plan zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich. Ein steuernder Bebauungsplan liegt im Plangebiet nicht vor. Bauliche Vorhaben wären demnach gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu bewerten.

3.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die Stadt Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum dargestellt.

Generell sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LEP ergeben, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt bzw. werden beachtet.

Zudem hat das Landeskabinett am 19. Dezember 2017 ein Änderungsverfahren beschlossen. Ziele der Raumordnung sind folglich in die Abwägung einzustellen.

Die hiesige Bebauungsplanänderung widerspricht keinem Ziel der Raumordnung und entspricht somit auch den neuen landesplanerischen Vorgaben.

3.3. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Da in der Bebauungsplanänderung lediglich Höhenfestsetzungen sowie gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollen, werden die überörtlichen Ziele und Grundsätze nicht beeinträchtigt. Die Bebauungsplanänderung kann folglich als aus dem Regionalplan entwickelt betrachtet werden.

Auch die derzeitige Änderung des Regionalplans trifft keine widersprüchlichen Aussagen zur hiesigen Bebauungsplanänderung.

Ziele des zukünftigen Regionalplans sind als Grundsätze in die Bauleitplanung einzustellen. Durch die hiesige Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Ziele des in Aufstellung be-

findlichen Regionalplans berührt. Der Bebauungsplan Nr. 068 kann folglich als aus dem Regionalplan entwickelt betrachtet werden.

3.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen wird das Plangebiet mit gemischter Baufläche dargestellt und befindet sich im Siedlungsschwerpunkt Jüchen. In der hiesigen Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 068 gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen.

3.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Der Bebauungsplans Nr. 068 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel einer geordneten Höhenentwicklung. Mit der Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches – insbesondere der in § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel – entsprochen. Eine Alternativenprüfung entfällt an dieser Stelle, da es sich um Regelungserfordernisse in einem konkret betroffenen Gebiet handelt.

3.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01. März 2012 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen getroffen werden, werden auch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen getroffen werden, werden auch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgenommen.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Firsthöhe / Traufhöhe

Ziel der Höhenfestsetzung ist es, die vorhandene Höhenstruktur im Grundsatz zu erhalten. Zur Bewertung der verschiedenen Höhen ist ein Vermessungsbüro beauftragt worden, die bestehenden Höhen aufzumessen und zu kartieren. Die als Anlage beigefügte Übersichtskarte zeigt die verschiedenen Firsthöhenkorridore im Plangebiet (Abweichungen von bis zu 10 cm wurden abweichend einzelfall- und kontextbezogen bewertet).

Die gleiche Vorgehensweise ist mit den bestehenden Traufhöhen durchgeführt worden. Die ebenfalls beigefügte Übersichtskarte zeigt die verschiedenen Traufhöhenkorridore im Plangebiet (Abweichungen von bis zu 10 cm wurden abweichend einzelfall- und kontextbezogen bewertet).

Auf der Grundlage der aufgemessenen Trauf- und Firsthöhen wurden im Anschluss städtebaulich vergleichbare Teilbereiche mit entsprechenden Festsetzungen definiert.

Teilbereich A/B

Im Teilbereich A und B zeigen sich die städtebaulichen Ausläufer des verdichteten Ortszentrums der Ortslage Jüchen.

Im Bereich der Odenkirchener Straße - vom Kreisverkehr am Markt bis zum ehemaligen Rathaus (Hausnummer 24) – liegen (bezogen auf die Ansicht von der Odenkirchener Straße) im Bestand sehr divergente Gebäudehöhen bis zu 15,5 m vor. Da es sich hier um das Jüchener Ortszentrum handelt, sind hier auch höhere Gebäude städtebaulich gewünscht und auch vorhanden. Dies ergibt sich schon allein aus der historischen Struktur des Ortes (z.B. Rheinischer Hof). Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind auch in einen entsprechenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 019 Odenkirchener Straße) eingeflossen, indem Firsthöhen von bis zu 13,5 m zugelassen wurden.

Im Anschluss an den Teilbereich B, der mit einer bestehenden Firsthöhe von 15,5 m und einer bestehenden Traufhöhe von ca. 11,0 m eine deutliche Dominante darstellt, fallen die Gebäudehöhen auf der nordöstlichen Seite der Odenkirchener Straße deutlich ab. Der dort beginnende Teilbereich C weist lediglich Firsthöhen von überwiegend bis zu 10,0 m sowie Traufhöhen von überwiegend bis zu 7,0 m auf.

Aufgrund dieser verschiedenen aus dem Bestand, aus der städtebaulichen Ortsstruktur und aus dem räumlich-städtebaulichen Bezug zum Ortszentrum abgeleiteten Höhen werden für den Teilbereich A eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt.

Für den Teilbereich B werden eine maximale Traufhöhe von 11,0 m und eine maximale Firsthöhe von 15,5 m festgesetzt. Dies entspricht den Ausprägungen des vorhandenen Bestands und wird dessen Wirkung als städtebauliche Dominante in diesem Bereich, als ehemaliges Rathausgebäude, gerecht.

Teilbereich C/G

Im Teilbereich C gehen im Vergleich zum Teilbereich A und B die Höhen deutlich zurück. Vergleichbar in der vorhandenen Höhenstruktur ist der Teilbereich G. Da es sich hier um Teilbereiche entlang der Odenkirchener Straße handelt und die Teilbereiche als Ausläufer des Ortszentrums eingestuft werden können, sind in den hiesigen Teilbereichen Höhenfestsetzungen mit leichten Entwicklungspotenzialen städtebaulich vertretbar. Begründet werden kann dies insbesondere mit dem verstärkten Bedarfen an Wohnraum. Aus diesem Grund werden in den Teilbereichen C und G maximale Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 12,0 m festgesetzt.

Teilbereich D/E

In den Teilbereichen D und E liegen insgesamt sehr differenzierte Höhen vor. Sie reichen von sehr kleinteiligen, historischen Gebäudestrukturen mit Traufhöhen unter 5,0 m und Firsthöhen von ca. 7,0 m bis zu zeitgemäßen Gebäuden mit Traufhöhen von 6,0 m und Firsthöhen von ca. 10,0 m. Im Gesamtbild überschreiten die Traufhöhen in den Teilbereichen D und E jedoch nicht das Maß von 6,5 m und die Firsthöhen nicht das Maß von 10,5 m. In den Teilbereichen D und E werden folglich diese Höhen aufgegriffen, so dass sich ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ergibt. Dieses vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild soll auch weiterhin das Ortsbild prägen.

Aus diesem Grund werden in den Teilbereichen D und E maximale Traufhöhen von 6,5 m und maximale Firsthöhen von 10,5 m festgesetzt.

Teilbereich F

Im Teilbereich F werden abweichend vom übrigen Bereich der Kelzenberger Straße eine Traufhöhe von ca. 7,8 m und eine Firsthöhe von ca. 11,8 m erreicht. Es handelt sich hier um eine Gaststätte, die in ihrer Funktion – zumindest architektonisch – einen besonderen Stellenwert einnimmt und somit exponiert herausstechen darf.

Da diese darüber hinaus nicht auf den Bestandschutz gesetzt werden soll, werden eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Die maßgeblichen Höhenpunkte sind in der Planzeichnung in rot dargestellt.

Bei der Ermittlung des relevanten Höhenbezugspunktes sind die vom geplanten Gebäude nächstliegenden Höhenpunkte aus der Planzeichnung, gemessen von den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes, heranzuziehen und zu mitteln.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Dachform

In allen Teilbereichen - mit Ausnahme des Teilbereichs B - werden als Dachform das Satteldach festgesetzt. Im Plangebiet ist das Satteldach die vorherrschende Dachform, sodass diese auch bei potentiellen Neubauvorhaben die entsprechende Dachform sein soll.

Für den Teilbereich B wird sowohl das Satteldach als auch das Walmdach festgesetzt. Zum einen soll damit der vorherrschenden Dachform im Plangebiet Rechnung getragen werden. Zum anderen wird die derzeitig genehmigte Dachform legitimiert.

Anbauten oder untergeordnete Nebenanlagen dürfen auf der straßenabgewandten Seite eine eigene Dachform ausbilden.

Teil B: Auswirkungen der Planung

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes in der Begründung darzustellen. Im Teil B der Begründung werden diese zusammengestellt.

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit als unbeplanter Innenbereich zu werten. Bestehende Bebauungspläne sind nicht vorhanden. Es werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, sodass Auswirkungen auf bestehende Nutzungen ausgeschlossen werden können.

2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 068 werden keine Planrechte geschaffen, die Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen auslösen könnten. Da lediglich Maß- und Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden und damit der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich erweitert wird, sind keine zusätzlichen Auswirkungen (z.B. ein erheblicher Zuzug von Kindern) zu erwarten. Wesentliche Folgelasten für die Stadt Jüchen werden folglich durch den Bebauungsplan Nr. 068 nicht begründet.

3. Verkehr

Da lediglich Maß- und Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden und damit der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich erweitert wird, sind keine zusätzlichen Auswirkungen (z.B. eine erheblicher Zunahme des Verkehrs) zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit des Grundstücks sichergestellt.

4.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die bereits im Gebiet vorhandenen Leitungen gewährleistet werden. Eine hydraulische Überlastung wird aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauvorhaben ausgeschlossen.

4.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von nach dem 01.06.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss an das Entwässerungsnetz erforderlich.

Gemäß der vorliegenden Bodenerkundung für das Gemeindegebiet (geotechnische Stellungnahme vom 19.05.1997) sind die Bodenverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ($K_f 1 \times 10^{-7}$ bis $K_f 1 \times 10^{-8}$ m/s). Zudem handelt es sich um ein Bestandsgebiet, bei dem keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Aus diesem Grund ist an das vorhandene Trennsystem anzuschließen.

4.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Grundsatz ist über mehrere Unterflurhydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung der Kreiswerke Grevenbroich sowohl in der Kelzenberger Straße als auch in der Odenkirchener Straße gesichert.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

5.1. Immissionsschutz

Da lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung getroffen werden, sind immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.2. Störfallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 068 liegt nicht im Einflussgebiet eines Störfallbetriebes. Achtungsabstände werden somit nicht berührt.

5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, abschließend zu regeln.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 068 lediglich Maß- und Gestaltungsfestsetzungen geregelt werden, werden keine zusätzlichen Eingriffe im Vergleich zum bestehenden Baurecht begründet.

Zudem entfällt die Eingriffs-/Ausgleichsverpflichtung bei Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsverpflichtung ist folglich nicht erforderlich.

5.4. Artenschutz

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind Artenschutzbelange insoweit zu prüfen, dass ein Vollzug des Bebauungsplans durch eventuelle Verbotstatbestände nicht gefährdet wird. Da lediglich Maß- und Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die im Wesentlichen den bebauten Bestand abbilden, ist der Vollzug des Bebauungsplans nicht gefährdet. Sollte es zu entsprechenden Rückbau- bzw. Neubaumaßnahmen kommen, ist dies im konkreten Einzelfall im Sinne der Absichtung im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen zu prüfen.

5.5. Klimaschutz

Auswirkungen, die den Klimaschutz beeinträchtigen, werden durch den hiesigen einfachen Bebauungsplan nicht begründet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Durch Bauleitplanung können den Kommunen zum einen durch Planungsleistungen und zum anderen durch Folgeaufwendungen Kosten entstehen. Da es sich lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe und zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Dachform regelt, entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten für technische oder soziale Infrastruktur sowie entsprechender Folgekosten.

Teil C: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW.S. 411), in Kraft getreten 01.01.2019

Teil D: Dokumentation des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 068 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, werden nicht geschaffen. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter.

Sofern die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, kann die Gemeinde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichten. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren Gebrauch gemacht.

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Planungsausschusses am 15.06.2015 hat dieser dem Rat der damaligen Gemeinde Jüchen empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 068 zu fassen.

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 068 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der damaligen Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich im Rathaus der damaligen Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der damaligen Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Bis zum 12.05.2017 äußerten sich die in Anlage 2 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 2 dargestellt umgegangen worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/ Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 öffentlich im Rathaus der damaligen Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der damaligen Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 21.08.2017 sind die in Anlage 3 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 3 dargestellt umgegangen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 erneut öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am 09.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der eingegangenen Stellungnahme ist wie in Anlage 3a dargestellt umgegangen worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB/ Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2017 zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Bis zum 25.08.2017 äußerten sich die in Anlage 4 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 4 dargestellt umgegangen worden.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde nur der Rhein-Kreis Neuss mit Schreiben vom 10.01.2019 beteiligt. Belange der anderen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt. Anregungen oder Bedenken wurden zur Planung nicht vorgebracht.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der 19. Sitzung des Planungsausschusses am 11.03.2019 wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und beschlossen.

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, den Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Jüchen am 21.03.2019 öffentlich behandelt.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen den Bebauungsplan Nr. 068 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Rat der Stadt Jüchen hat die Verwaltung mit Beschluss beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Ausfertigung, Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 068 wurde am XX.XX.2019 ausgefertigt.

Der Bebauungsplan Nr. 068 wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am XX.XX.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

Anlage 1 Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

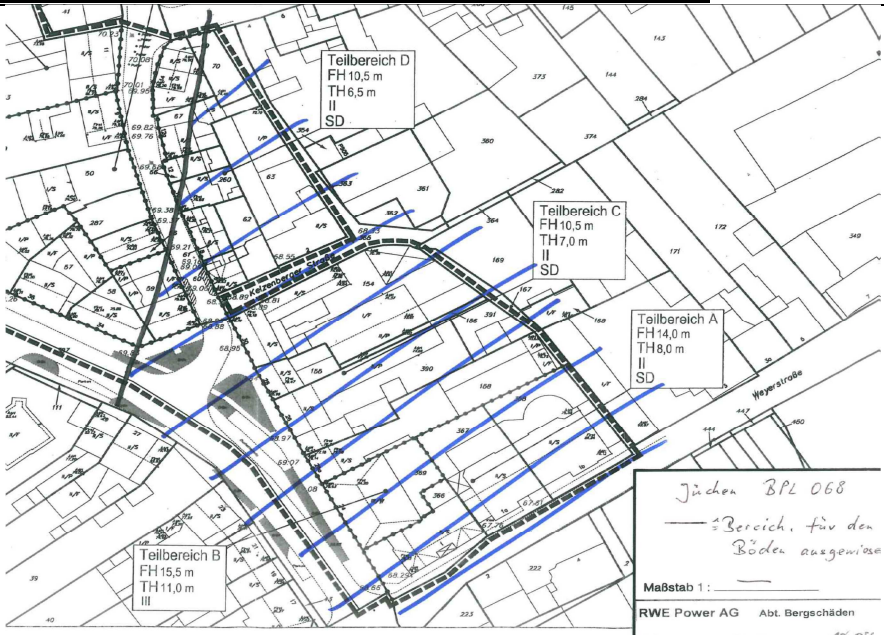
Im Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anlage 2 Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

Lfd. Nr.	Name / Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Stadt Grevenbroich Schreiben vom 05.04.2017	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens der Stadt Grevenbroich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	NEW Netz GmbH Schreiben vom 07.04.2017	In den verschiedenen Konzerngesellschaften haben wir Ihre Anfrage bearbeitet und wir erheben keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Erftverband Schreiben vom 19.04.2017	Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Kreiswerke Grevenbroich Schreiben vom 25.04.2017	☒ gegen die Ausführung der angezeigten Arbeiten bestehen von Seiten der Kreiswerke keine Bedenken. ☒ Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Kreiswerke vorhanden. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind einzuhalten ☒ Die Versorgungsleitungen der Kreiswerke wurden mit einer Deckung von 1,20 m bis 1,30 m verlegt. Es besteht die Möglichkeit, dass durch nachträgliche Veränderungen des Straßenkörpers die Versorgungsleitungen bereits in geringerer Tiefe anzutreffen sind. ☒ Der Verlauf von Hausanschlussleitungen ist im Einzelfall aus der Lage der Hauseinführung und des Absperrventils zu ersehen. ☐ In dem angezeigten Bereich sind Baumaßnahmen der Kreiswerke geplant, wir schlagen daher vor die Maßnahmen zu koordinieren. ☒ Die Ihnen zur Verfügung gestellten Planunterlagen behalten nur dann ihre Gültigkeit, wenn die geplante Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist, max. 2 Monate nach Auskunftserteilung verwirklicht wird. Andernfalls ist es erforderlich aufgrund eventueller Planaktualisierungen eine Bestätigung oder eine erneute Leitungsauskunft einzuholen. ☒ Wir empfehlen eine örtliche Einweisung durch unseren zuständigen Rohrnetzmeister.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im bean-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender

	Schreiben vom 21.04.2017	tragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.	Hinweis wird ergänzt.
6	Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 24.04.2017	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau u. Energie in NRW Schreiben vom 20.04.2017	Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o. a. Plangebiet befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Jüchen 2 a“ und „Jüchen 3 a“, beide im Eigentum der Ilse Feldbesitz Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Markt 2 in 41363 Jüchen. Der Planbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einleitung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. <u>Folgendes sollte berücksichtigt werden:</u> Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bo-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.

		denbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen. Eine Beteiligung der RWE Power AG und des Erftverbandes ist laut Ihrem Verteiler bereits erfolgt. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nicht bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o. g. Feldeseigentümer (Ilse Feldbesitz GmbH) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.	Die Ilse Feldbesitz GmbH wurde im Verfahren beteiligt. Seitens der Ilse Feldbesitz GmbH wurden keine Anregungen vorgebracht.
8	RWE Power AG Abteilung Bergschäden Schreiben vom 18.04.2017	Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit: Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904, in einem Teil des Plangebietes, wie in der <u>Anlage</u> „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in die Planzeichnung ergänzt.

			
9	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Nieder- rhein Email vom 08.05.2017	Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Jüchen, bestehen keine Bedenken aus unserem Hause.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Rhein-Kreis Neuss Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung Schreiben vom 12.05.2017	Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser- und naturschutzrechtlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung: Wasserwirtschaft Gemäß § 44 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von nach dem 01.06.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aus den mir vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zugeführt werden soll. Gegen den vorgenannten Bebauungsplan bestehen somit keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Grundlagen wurden angepasst.

		Artenschutz Gegen das in der Begründung, Ziffer 5.4 Artenschutz, dargestellte Vorgehen bestehen keine Bedenken.																
11	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Email vom 12.05.2017	In dem von Ihnen genannten Bereich sowie in der nächsten Umgebung befinden sich einige Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NRW. Ich bitte Sie, diese nachrichtlich im Entwurf und in die Planbegründung aufzunehmen. <table><tr><td>Denkmalname</td><td>Straße/Hausnummer</td><td>Status</td></tr><tr><td>Wohnhaus</td><td>Kelzenberger Str. 9</td><td>Denkmal §3</td></tr><tr><td>Fachwerkwohnhaus</td><td>Kelzenberger Str. 13</td><td>Denkmal §3</td></tr><tr><td>Villa</td><td>Steinstr. 1</td><td>Denkmal §3</td></tr><tr><td>Kleiderfabrik Gerresheim & Lindgens</td><td>Steinstr. 2</td><td>Denkmal §3</td></tr></table> Gegen die Festsetzung der Firsthöhen im o.g. Bereich bestehen seitens des LVR- Amtes für Denkmalpflege keine Bedenken, ich weise dennoch auf die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der Denkmalpflege bez. einer konkretisierten Planungsmaßnahme hin.	Denkmalname	Straße/Hausnummer	Status	Wohnhaus	Kelzenberger Str. 9	Denkmal §3	Fachwerkwohnhaus	Kelzenberger Str. 13	Denkmal §3	Villa	Steinstr. 1	Denkmal §3	Kleiderfabrik Gerresheim & Lindgens	Steinstr. 2	Denkmal §3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Denkmäler werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung gekennzeichnet. Die Abstimmungen mit der Denkmalpflege werden bei konkreten Vorhaben durchgeführt.
Denkmalname	Straße/Hausnummer	Status																
Wohnhaus	Kelzenberger Str. 9	Denkmal §3																
Fachwerkwohnhaus	Kelzenberger Str. 13	Denkmal §3																
Villa	Steinstr. 1	Denkmal §3																
Kleiderfabrik Gerresheim & Lindgens	Steinstr. 2	Denkmal §3																

Anlage 3 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Grundstückseigentümer an der Odenkirchener Straße, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei	In oben genannter Angelegenheit beraten und vertreten wir Herrn [...] Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Jüchen, Flur 20, Flurstücke 47, 48, 52, 287, 50-21 (Odenkirchener Straße 38 bis 40). Das vorgenannte Grundstück liegt im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 068. Für unseren Mandanten nehmen wir im Rahmen der Offenlage wie folgt Stellung: 1. Anlass des Bebauungsplanverfahrens war die Bauvoranfrage unseres Mandanten vom 23.04.2015, bei Ihnen eingegangen am 05.05.2015 (Aktenzeichen: BV-0165-0/2015). <i>vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068, Ziff. 2 „Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung“, Seite 5</i> Geplant ist seitens unseres Mandanten die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten. Aufgrund von Vorgesprächen ist Gegenstand der Bauvoranfrage bereits eine in der (First-) Höhe reduzierte Planung. Das Vorhaben stellte sich offensichtlich auch nach Auffassung der Gemeinde Jüchen als nach § 34 BauGB genehmigungsfähig dar. Zur Verhinderung des Vorhabens wurde am 18.06.2015 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 068 gefasst und am 10.03.2016 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Wir dürfen bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass – sollte der Bebauungsplan in einer Fassung in Kraft treten, infolge derer sich das Vorhaben unseres Mandanten nicht mehr als genehmigungsfähig darstellt – die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen vorbehalten wird. 2.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zu 1. Die vom Eigentümer eingereichte Bauvoranfrage war Anlass des Bebauungsplanverfahrens. Mit der eingereichten Bauvoranfrage wurde erkannt, dass es ein Steuerungserfordernis – insbesondere in der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Bebauungen – besteht. Da es das Ziel der Gemeinde ist, dass noch in großen Teilen vorhandene städtebauliche Bild der Kelzenberger Straße und der unmittelbaren Umgebung in der vorhandenen Höhenstruktur zu erhalten, hat der Rat der Gemeinde Jüchen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 068 beschlossen und das Verfahren eingeleitet. Die städtebaulichen Zielvorstellungen wurden im Rahmen des Verfahrens und nach eingehender Bestandsvermessung konkretisiert und münzen im vorliegenden Bebauungsplänenwurf. Ob das eingereichte Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist bzw. angesehen wurde, ist durch die Wahl des Steuerungsinstrumentariums Bebauungsplan sowie des Sicherungsinstrumentariums Veränderungssperre zunächst nicht von Belang. Im Vordergrund standen bei der Bewertung die Zielvorstellungen des Bebauungsplanes, die für den zentralen Standortbereich eine Höhenstruktur im Einklang mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur vorsehen.

		Der Bebauungsplan Nr. 068 beschränkt sich im Wesentlichen darauf, Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe zu treffen. Ziel der Höhenfestsetzung ist es, die vorhandene Höhenstruktur im Grundsatz zu erhalten. <i>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068, Ziff. 4.1.1 „Firsthöhe/Traufhöhe“, Seite 7</i> Das Bebauungsplangebiet wird aufgeteilt in sieben Teilbereich (Teilbereich A bis Teilbereich G). Für jeden dieser Teilbereiche finden sich unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Mit den gewählten Festsetzungen werden die vorhandenen Gebäude im Wesentlichen auf den Bestand gesetzt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen letztlich zufällig danach, in welcher Höhe derzeit ein Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist. Dabei erfolgt die Abgrenzung der verschiedenen Teilbereiche sehr kleinteilig. So umfasst der Teilbereich B lediglich das Flurstück 369, auf dem sich ein Gebäude befindet. Auch der Teilbereich F umfasst mit dem Flurstück 20 lediglich ein Grundstück. Auch die übrigen Teilbereiche weisen kaum eine relevante Größe auf. Infolge der beabsichtigten Festsetzungen wird damit der vorhandene Bestand aufgegriffen und (lediglich) das beabsichtigte Vorhaben unseres Mandanten verhindert. Eine im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderliche Planung kann hierin nicht gesehen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verpflichtet § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und verbindet das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen. <i>BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 – 4 C 14.01 – BRS 66 Nr. 1</i> Indem sich der Bebauungsplan darauf beschränkt, Festsetzungen zu treffen, die den vorhandenen Bestand wiedergeben, verbleibt es letztlich allein bei der Absicht, die Planung unseres Mandanten zu verhindern. Es wird nicht verkannt, dass die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung auch die Verhinderung unerwünschter Nutzungen anstreben kann. Jedoch darf sich die Planung nicht auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nut-	Ungeachtet dieser Sachlage wurde die genannte Bauvoranfrage von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Kreises Neuss versagt. Zu 2. Ziel des Bebauungsplanes ist die historisch gewachsene Struktur im Wesentlichen zu erhalten. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dem Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 068 entsprochen. Die Höhenfestsetzungen erfolgen dabei nicht zufällig, sondern orientieren sich nach dem gewachsenen Ortsbild. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die vorhandenen Gebäudehöhen durch einen Vermesser aufgenommen und entsprechende Höhenkorridore festgelegt, die dann in entsprechenden Teilbereichen über verschiedene Höhenfestsetzungen gesteuert werden. Da das Ziel der wesentliche Erhalt des Orts- bzw. Straßenbild und deren angrenzender Bebauung ist, ist die Festsetzung der Bestandhöhenkorridore zur Erreichung des Ziels das geeignete städtebauliche Steuerungsinstrumentarium. Dabei geht es nicht allein um Sicherung des baulichen Bestands, sondern auch um das homogene Einfügen neuer Bebauungsstrukturen in das gewachsene Umfeld. Bei unausweichlichem Abgang von Gebäuden, die aufgrund des Gebäudealters nicht unwahrscheinlich sein könnten, wird demnach das
--	--	---	--

		zungen beschränken, sondern muss eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt haben. <i>BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 8.90 – BRS 50 Nr. 9</i> Eine solche positive planerische Aussage ist hier nicht erkennbar. Insbesondere kann als solche nicht angesehen werden die im Wesentlichen allein den Bestand wiedergebenden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. 3. Im Zusammenhang mit den unter oben unter 2. Dargestellten beabsichtigten Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe ist weiterhin auf folgendes hinzuweisen: Mit der Festsetzung der vorhandenen Höhenstruktur wird den Grundstückseigentümern eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in ihrer Höhe bzw. eine höhere Neubebauung unmöglich gemacht. Besonders relevant wird dies für die Teilbereiche C, D, E und G, in denen die Firsthöhe mit 10,5 m und die Traufhöhe mit 6,5 m bzw. 7,0 m (für den Teilbereich C) festgesetzt wird. Eine Auseinandersetzung mit den für die Eigentümer hierdurch eintretenden Beeinträchtigungen und Nachteile ist nicht erfolgt.	historische Straßenbild im Grundzug erhalten. Ziel des Bebauungsplanes ist folglich nicht die Verhinderung etwaiger Neubauvorhaben, sondern die städtebaulich verträgliche Steuerung neuer Bauvorhaben im Gesamtkontext des baulichen Umfeldes. Nicht allein aus diesem Grund wurden dem oben genannten Bauherren und Eigentümer mehrfach Möglichkeiten einer Neubebauung aufgezeigt. Eine entsprechend höhenangepasste Neubebauung in städtebaulicher verträglicher Weise würde für das Antragsgrundstücks sogar ausdrücklich begrüßt. Zu 3. Eine weitreichende Ausdehnung der vorhandenen Höhenstruktur wird nicht möglich sein. Dies ist eben auch Ziel des Bebauungsplanes und wird durch die hiesigen Festsetzungen konsequent umgesetzt. Ungeachtet vom neuen Bebauungsplan müssten sich derzeit neue Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls einfügen, sodass Spielräume derzeit schon Kraft Gesetz eingeschränkt wären. Zudem sind keinerlei Aspekte (mit Ausnahme der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung) bekannt, dass eine Ausdehnung in der Höhe zwingend erforderlich wäre. Es sind zu diesem Belang auch keine weiteren Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen. Nichtsdestotrotz wird dem Belang teilweise
--	--	--	--

		4. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in Ziff. 1.3 festgesetzt mit der Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Maßgeblich ist hiernach die in der Planzeichnung aufgemessene Straßenhöhe (Kelzenberger Straße) bzw. Gehweghöhe (Odenkirchener Straße). Die maßgeblichen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung in Rot dargestellt. Dabei ist bei der Ermittlung der nächstgelegene Höhenpunkt als Bezugspunkt heranzuziehen. Es ist grundsätzlich zulässig, das Maß nicht auf eine Höhe über NN zu beziehen. In einem solchen Fall kann auf die dem jeweiligen Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße verwiesen werden. Es kann dann als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt werden. <i>vgl. OVG NRW, Urteil vom 06.06.1997 – 7 a D 7/94.NE - juris</i> Nach hiesigem Verständnis ist ein solcher Bezugspunkt vorliegt nicht gewählt. Vielmehr werden an einzelnen Stellen Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung in Rot dargestellt, auf die jeweils zurückzugreifen ist. Dabei findet sich nicht mittig vor jedem Grundstück vorgelagert ein solcher Höhenbezugspunkt. Vielmehr gibt es auch Grundstücke, vor denen sich ein solcher rot dargestellter Höhenbezugspunkt (überhaupt) nicht findet. Anzuführen ist hier	Rechnung getragen. Entlang der Odenkirchener Straße sind – auch vor dem Hintergrund eines mittlerweile erhöhten Wohnungsbedarfes in der Gemeinde – aus städtebaulichen Gesichtspunkten dichtere Strukturen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen denkbar. Dennoch soll der Erhalt des Gebietscharakters gem. der Zielsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden die zulässigen Höhen in den Teilbereichen C und G leicht erhöht (Traufhöhe max. 7,0 m, Firsthöhe max. 12, 0 m). Für die Teilbereiche D und E bleiben die festgesetzten Höhenfestsetzungen bestehen. Hier soll die historische kleinteilige Struktur auch zukünftig ablesbar bleiben und durch restriktivere Höhenfestsetzungen gesteuert werden. Zudem sind durch die festgesetzten Höhen ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Sollten Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung erforderlich werden, die eine geringfügige Abweichung der getroffenen Festsetzungen erforderlich macht, so ist dies über § 248 BauGB „Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie“ möglich. Den Belangen der Eigentümer ist folglich Rechnung getragen. Zu 4. Der Anregung wird gefolgt. Die der Planung zu Grunde liegende Vermessungsgrundlage wurde durch einen Vermesser ergänzt. Die neuen Höhenbezugspunkte wurden in der Planzeichnung ergänzt und orientieren sich nun an den Grundstücksgrenzen. Demnach kann für jedes Grundstück bzw. Bauvorhaben
--	--	--	--

	beispielhaft das Flurstück 368 oder das Flurstück 391. Damit aber erweisen sich die Höhenfestsetzungen als unbestimmt. Auffällig ist darüber hinaus, dass sich die Höhenfestsetzungen nicht stets mittig vor einem Grundstück befinden, sondern insoweit unregelmäßig erfolgen. Der Grund hierfür ist nicht erkennbar. Auch ist nicht erkennbar, warum beispielsweise an der Kelzenberger Straße die Höhenbezugspunkte zum Teil am Straßenrand liegen und zum Teil mittig auf der Straße (insoweit beispielsweise der Höhenbezugspunkt in Höhe von 69,68 m, vorgelagert vor dem Flurstück 50). 5. In Teil B, unter Ziff. 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068 finden sich Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Seite 10 f.). Es heißt dort, dass gemäß der „vorliegenden Boden-erkundung für das Gemeindegebiet (geotechnische Stellungnahme vom 19.05.1997)“ die Bodenverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet seien und aus diesem Grund an das vorhandene Trennsystem anzuschließen sei. Die vorgenannte Stellungnahme war nicht Bestandteil der offengelegten Unterlagen, so dass wir um Überlassung der geotechnischen Stellungnahme vom 19.05.1997 zum Zwecke der Einsichtnahme bitten. 6. Anzumerken ist schließlich folgendes: Auf der Internetseite der Gemeinde Jüchen sind die amtlichen Bekanntmachungen wiedergegeben. <i>vgl. www.Juechen.de/Rathaus/Verwaltung</i> Es heißt dort, dass amtliche Bekanntmachungen der Gemeinde Jüchen im wöchentlich erscheinenden Top-Kurier abgedruckt und veröffentlicht werden. Gleichwohl finden sich unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachung“ sodann verschiedene amtliche Bekanntmachungen, u.a. auch Bekanntmachungen zur Offenlage von	ein Höhenbezugspunkt in unmittelbarer Nähe definiert werden, der den Bestimmtheitsgrundsätzen genügt. Zu 5. Das entsprechende Gutachten wird mit der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes mit ausgelegt.
--	---	---

	Bebauungsplänen. <i>vgl. www.Juechen.de/Rathaus/Verwaltung/category/amtliche-bekanntmachung</i> Werden amtliche Bekanntmachungen im Internet wiedergegeben, sollte zur Rechtssicherheit und Klarheit auf eine vollständige Wiedergabe der amtlichen Bekanntmachungen verwiesen werden. Insbesondere ist für den Bürger nicht ersichtlich, dass die im Internet wiedergegebenen Bekanntmachungen nur vereinzelt aufgeführt werden. Erst recht gilt dies auch deshalb, weil auf der Internetseite der Gemeinde Jüchen auch keine Angaben unter den „Aktuellen Beteiligungsverfahren“ und unter „Bauleitpläne im Verfahren“ zu finden sind. <i>http://www.o-spe.de/juechen/beteiligung.php</i> <i>http://www.o-spe.de/juechen/verfahren.php</i> 7. Nach alldem ist von der derzeit beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen.	Zu 6. Amtliche Bekanntmachungen werden gem. § 14 Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (Top-Kurier) wiedergegeben. Zusätzlich sind diese auf der Internetseite der Gemeinde wiedergegeben, wie es das Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung erforderlich macht. Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB (derzeit gültige Fassung) sind die oben genannten neuen gesetzlichen Regelungen auf das hiesige Verfahren nicht anzuwenden. Durch den zum damaligen Verfahrensschritt im Aufbau befindlichen Planungs- und Beteiligungsserver, waren in der Tat keine Angaben unter der Internetseite <i>http://www.o-spe.de/juechen/beteiligung.php</i> zu finden. Dieser wird mittlerweile genutzt. Im Rahmen der erneuten Offenlage werden die entsprechenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter dem oben aufgeführten Link veröffentlicht.
--	--	--

			Zu 7. Nach Prüfung der vorbrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 068 besteht kein ersichtlicher Grund, nach dem von der beabsichtigten Planung Abstand genommen werden müsste.
--	--	--	--

Anlage 4 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Name / Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Schreiben vom 12.07.2017	Ich habe die im Betreff genannte Planung geprüft und keine Anregungen oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	NEW Netz GmbH, Schreiben vom 19.07.2017	In den verschiedenen Konzerngesellschaften haben wir Ihre Anfrage bearbeitet und wir erheben keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Ertftverband, Schreiben vom 25.07.2017	Wie Ihnen bereits mit unserer Stellungnahme vom 19.04.2017 mitgeteilt wurde, bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Ertftverbandes derzeit keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Mönchengladbach, E-Mail vom 07.08.2017	Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.05.2017. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 068.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 16.08.2017	Gegen die Planung haben wir keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung der Arbeiten bitten wir, die Richtlinien der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SFB), die einschlägigen VDE-Bestimmungen sowie die Kabelschutzanweisungen zu beachten und den Mindestabstand von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen fest. Maßnahmen im Bestand sind von der Gemeinde Jüchen nicht vorgesehen. Bei Straßenbaumaßnahmen werden die Versorgungsunternehmen rechtzeitig unterrichtet.
6	Unitymedia NRW GmbH, E-Mail vom 18.08.2017	Vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 24.04.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Stellungnahme vom 24.04.2017: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	BUND Jüchen, Schreiben vom 25.08.2017	Im Abschnitt des Bebauungsplanes 068 verläuft die Kelzenberger Straße als relativ schmale Straße. Das Verhältnis von Straßenbreite zu Gebäudehöhe ist im Teilbereich E, D und G gerade noch so ausgelegt, dass die Wohnqualität nicht beeinträchtigt ist. Eine höhere Bebauung in engen Straßen wirkt sich negativ auf das Straßenbild	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Kelzenberger Straße ist in ihrer heutigen Ausprägung – insbesondere in der Höhenstruktur der Gebäude – noch historisch durch seine Ursprungsbebauung ge-

		aus, vermindert die gefühlte Wohnumfeldqualität, erhöht die Verschattung von Straße und gegenüberliegender Bebauung und verringert die nötige Luftzirkulation. Deswegen wäre langfristig auch im Teilbereich F eine niedrigere Bebauung wie in den Teilbereichen E, D und G anzustreben. Für die bestehende Gaststätte sollte deswegen eine Ausnahmeregelung erfolgen, die aber nicht auf eine Folgebebauung übergeht. Die kleine Grünfläche im Einmündungsbereich Kelzenberger Straße mildert optisch den anschließenden engen Straßenverlauf und verbessert den nötigen Luftaustausch. Deswegen sollte diese Fläche auf jeden Fall im Bebauungsplan als Grünfläche festgeschrieben werden.	prägt. Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt dieser historisch gewachsenen Höhenstruktur. Aus diesem Grund sind die festgesetzten Höhenstrukturen überwiegend an den bestehenden Gebäudehöhen orientiert. Da die Gaststätte Bestandteil dieser historischen Struktur ist, wird hier eine Höhe angefestgesetzt, die sich am Bestandsgebäude orientiert. Entlang der Odenkirchener Straße werden hingegen zusätzliche Spielräume in der zukünftigen Höhenstruktur möglich sein (siehe auch Abwägung gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Weitgehende Eingriffe in den Bestand sind, auch vor dem Hintergrund möglicher Erneuerungs- oder Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäude nicht beabsichtigt, um die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer nicht weitergehend einzuschränken. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachform regeln soll, wird eine Festsetzung der Grünfläche nicht geregelt. Es gibt derzeit aber auch keine Regelungserfordernis, da die Wegnahme der Grünfläche nicht geplant ist.
--	--	--	--

Anlage 3a Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Ingenieurbüro (Entwurfsvorfasser für die Bauvoranfrage aus dem Jahre 2015 für das Grundstück Odenkirchener Straße 38-40), Schreiben vom 15.02.2019	Gegen den Bebauungsplan Nr. 068 erhebe ich städtebauliche Bedenken, da die im B-Plan ausgewiesene Bebauung entlang der Odenkirchener Straße städtebaulich nicht zukunftsorientiert geplant wurde. Da Jüchen nun Stadt geworden ist und die Odenkirchener Straße eine Haupteingangsstraße zum Marktplatz ist, sollte diese Straße städtebaulich auch einen entsprechenden Stadt-Charakter mit 3 Vollgeschossen bekommen und nicht wie im B-Plan dargestellt einen Gemeindef Dorfcharakter; so entwickelt man kein Stadtbild. Auf der Odenkirchener Straße stehen mehrere Häuser in 3-geschossiger Bauart mit einer Firsthöhe über 15,00 m (Alte Gemeindeverwaltung, Haus Nr. 2 Steinstraße/Ecke Odenkirchener Straße, Odenkirchener Straße 33, 35). Daraus ist zu erkennen, dass schon früher das Bestreben eine Stadt zu entwickeln vorhanden war, was jedoch durch diesen B-Plan vernichtet wird. Eine Studie vom Kreis zeigt, dass jede Menge Wohnungen in Jüchen und in der Umgebung fehlen, sodass man mit einer 3-geschossigen Bebauung entlang der Odenkirchener Straße einen positiven Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen könnte. Da die vorgenannten Punkte im B-Plan nicht berücksichtigt wurden, bitte ich um eine Korrektur des Bebauungsplanes. Dies wäre politisch und städtebaulich sinnvoll und hätte bei der Bevölkerung eine positive Wirkung.	Anlass des Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage aus dem Jahre 2015. Diese sah vor, nach Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen Odenkirchener Straße 38-40, dort einen ca. 39 m langen, straßenbegleitenden Baukörper entlang der Odenkirchener Straße mit einer Bautiefe von ca. 13 m zu errichten. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden gemäß Antragsunterlagen eine Traufhöhe von ca. 7 m und eine Firsthöhe von ca. 13 m geplant. Als Dachform war ein Satteldach vorgesehen. Mit der Bauvoranfrage wurde erkannt, dass es ein Steuerungserfordernis - insbesondere in der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Bebauungen - besteht. Da es das Ziel der Stadt ist, dass noch in großen Teilen vorhandene städtebauliche Bild der Kelzenberger Straße und der unmittelbaren Umgebung in der vorhandenen Höhenstruktur zu erhalten, hat der damalige Rat der Gemeinde Jüchen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes beschlossen und das Verfahren eingeleitet. Ziel ist die städtebaulich verträgliche Steuerung neuer Bauvorhaben im Gesamtkontext des baulichen Umfeldes. An diesen städtebaulichen Zielvorstellungen wird auch trotz der „Stadtwerdung“ weiterhin festgehalten. Im Bereich der Odenkirchener Straße - vom Kreisverkehr am Markt bis zum ehemaligen Rathaus (Hausnummer 24) – liegen (bezogen auf die Ansicht von der Odenkirchener Straße) im Bestand sehr divergente Gebäudehöhen bis zu 15,5 m vor. Da es sich hier um das Jüchener Ortszentrum handelt, sind hier auch höhere Gebäude städtebaulich gewünscht. Dies ergibt sich schon allein aus der historischen

			Struktur des Ortes (z.B. Rheinischer Hof). Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind auch in einen entsprechenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 019 Odenkirchener Straße) eingeflossen, indem Firsthöhen von bis zu 13,5 m zugelassen wurden. Hinter dem ehemaligen Rathaus in Richtung Mönchengladbach-Odenkirchen gibt es auf der nördlichen bzw. nordöstlichen Straßenseite eine erkennbare und prägende Zäsur im städtebaulichen Erscheinungsbild hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen (auch hier bezogen auf die Ansicht von der Odenkirchener Straße). In diesem Bereich liegen überwiegend Gebäudehöhen bis zu 10 m vor Die historische Bebauungsstruktur der Kelzenberger Straße verfügt über Gebäudehöhen, die in Teilen geringer als entlang der Odenkirchener Straße ausfallen. Dem städtebaulichen Ziel „Schaffung von Wohnraum“ wird auch mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Insbesondere für die in Rede stehenden Teilbereiche entlang der Odenkirchener Straße ist im vorliegenden Planentwurf, anerkennend, dass es sich um einen Ausläufer des Ortszentrums handelt, Entwicklungspotenzial als städtebaulich vertretbar angesehen und bei den Höhenfestsetzungen (Traufhöhe 7,0 m; Firsthöhe 12,0m) berücksichtigt worden. Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung eines Wohnhauses in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Auch hiermit wird ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und zur Entspannung des Wohnungsmarktes erzielt. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird den Anregungen nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.
--	--	--	--

Anlage 4a Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Rhein-Kreis Neuss hat gegen die Planung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.