

## Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 068 „Odenkirchener Straße / Ecke Kelzenberger Straße“ im Ortsteil Jüchen

hier: erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.01. bis einschließlich 18.02.2019

Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Ingenieurbüro (Entwurfsverfasser für die Bauvoranfrage aus dem Jahre 2015 für das Grundstück Odenkirchener Straße 38-40), Schreiben vom 15.02.2019	<p>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.</p> <p>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 Gemeinde-Dorfcharakter; so entwickelt man kein Stadtbild.</p> <p>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 .....).</p> <p>Daraus ist zu erkennen, dass schon früher das Bestreben eine Stadt zu entwickeln vorhanden war, was jedoch durch diesen B-Plan vernichtet wird.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

			<p>auch in einen entsprechenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 019 Odenkirchener Straße) eingeflossen, indem Firsthöhen von bis zu 13,5 m zugelassen wurden.</p> <p>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</p> <p>Die historische Bebauungsstruktur der Kelzenberger Straße verfügt über Gebäudehöhen, die in Teilen geringer als entlang der Odenkirchener Straße ausfallen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--