

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

hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Grundstückseigentümer an der Odenkirchener Straße, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei	<p>In oben genannter Angelegenheit beraten und vertreten wir Herrn [...]</p> <p>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:</p> <p>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).</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068, Ziff. 2 „Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung“, Seite 5</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 genehmi-</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu 1.</p> <p>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.</p> <p>Die städtebaulichen Zielvorstellungen wurden im Rahmen des Verfahrens und nach eingehender Bestandsvermessung konkretisiert und münzen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p> <p>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</p>

	<p>gungsfähig darstellt – die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen vorbehalten wird.</p> <p>2. 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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068, Ziff. 4.1.1 „Firsthöhe/Traufhöhe“, Seite 7</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><i>BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 – 4 C 14.01 – BRS 66 Nr. 1</i></p> <p>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</p>	<p>städtebaulichen Struktur vorsehen.</p> <p>Ungeachtet dieser Sachlage wurde die genannte Bauvoranfrage von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Kreises Neuss versagt.</p> <p>Zu 2.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 historische Straßenbild im Grundzug erhalten.</p>
--	---	--

		<p>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 Nutzungen beschränken, sondern muss eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt haben.</p> <p style="text-align: center;"><i>BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 8.90 – BRS 50 Nr. 9</i></p> <p>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.</p> <p>3. Im Zusammenhang mit den unter oben unter 2. Dargestellten beabsichtigten Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe ist weiterhin auf folgendes hinzuweisen:</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Zu 3.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nichtsdestotrotz wird dem Belang teilweise Rechnung getragen. Entlang der Odenkirchener Straße sind – auch vor dem Hintergrund eines mittlerweile erhöhten Wohnungsbedarfes in der Gemeinde</p>
--	--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>vgl. OVG NRW, Urteil vom 06.06.1997 – 7 a D 7/94.NE - juris</i></p> <p>Nach hiesigem Verständnis ist ein solcher Bezugspunkt vorliegt</p>	<p>– 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.</p> <p>Zudem sind durch die festgesetzten Höhen ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Zu 4.</p> <p>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 ein Höhenbezugspunkt in unmittelbarer Nähe definiert werden, der den Bestimmtheitsgrundsätzen genügt.</p>
--	--	---	---

	<p>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 beispielhaft das Flurstück 368 oder das Flurstück 391. Damit aber erweisen sich die Höhenfestsetzungen als unbestimmt.</p> <p>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).</p> <p>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 Bodenerkundung 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.</p> <p>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.</p> <p>6. Anzumerken ist schließlich folgendes:</p> <p>Auf der Internetseite der Gemeinde Jüchen sind die amtlichen Bekanntmachungen wiedergegeben.</p> <p><i>vgl. www.Jüchen.de/Rathaus/Verwaltung</i></p>	<p>Zu 5.</p> <p>Das entsprechende Gutachten wird mit der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes mit ausgelegt.</p>
--	--	--

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 Bebauungsplänen.

vgl. www.Juechen.de/Rathaus/Verwaltung/category/amtliche-bekanntmachung

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.

<http://www.o-spe.de/juechen/beteiligung.php>
<http://www.o-spe.de/juechen/verfahren.php>

7.

Nach alledem 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 Beteiligungs-server, waren in der Tat keine Angaben unter der Internetseite

<http://www.o-spe.de/juechen/beteiligung.php>

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.

