

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 070 „Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“

hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Einwender 1	<p>Ältere und kranke Menschen benötigen unsere Liebe, Pflege und Zuneigung.</p> <p>Dies gilt auch für ältere Bäume. Sie brauchen unseren Schutz - gerade in Zeiten des Klimawandels!</p> <p>Allerorts sieht man die Baumriesen sterben. Wassermangel, Hitze und Pilzbefall setzen Ihnen zu. Einige von ihnen stehen im Stadtgebiet und sind prägend.</p> <p>Blitz, Sturm und Dürre konnten ihnen nichts anhaben. Sie sind alle Naturdenkmäler und gehören unter Schutz gestellt. Dazu hält auch die Esskastanie (<i>Castanea Sativa</i>) im oben genannten Plangebiet.</p> <p>Das beigefügte Gutachten dokumentiert sehr genau, dass der Baum verkehrssicher ist und eine hohe biologische Bereicherung darstellt.</p> <p>Wir lehnen daher den bisherigen Bebauungsplan Nr. 070 in der jetzigen Form ab und fordern stattdessen, den Baum zu erhalten und in die Baumaßnahme zu integrieren.</p> <p>Das sollte uns so ein alter und schöner Baum wert sein.</p> <p>Anlage: Verkehrssicherheitsgutachten zu einer Esskastanie an der Gartenstraße in 41363 Jüchen-Hochneukirch</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Stadt Jüchen hat das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Baugebietes "Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße" überarbeitet und die Kastanie in die Planung integriert. Es werden entsprechende Pflegemaßnahmen erforderlich und in die Wege geleitet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
2.	Einwender 2	<p>Als Eigentümer von Flur 5, Flurstück 199 verwundert es uns, daß der Bebauungsplans 70 eine abweichende Darstellung zur Liegenschaftskarte und zum Vermessungszahlenwerk aufweist. Wie die örtlichen Darstellungen eines Bebauungsplans zustande gekommen sind und in welcher Beziehung diese zur Liegenschaftskarte stehen, entzieht sich unserer Kenntnis. Den Widerspruch zur Liegenschaftskarte muß ich beanstanden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde die Liegenschaftskarte sowie eine amtliche Vermessung als Grundlage aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Wir gehen davon aus, bei einer Neuvermessung der zukünftigen Grundstücke mit eingebunden zu werden.</p> <p>Für Rückfragen und/oder Abstimmungen erreichen Sie uns von Montag-Freitag unter den folgenden Telefonnummern [REDACTED] oder [REDACTED]</p>	<p>Im Rahmen der Vermessung ist eine Überbauung des Grundstücks festgestellt worden. Die Stadt Jüchen wird auf die Eigentümer zugehen, um eine Lösung zu suchen.</p>	
3.	Einwender 2 - Ergänzung	<p>Als Eigentümerin von Flur 5, Flurstück 119 stelle ich fest, daß mein Eigentum mit zwei Seiten (Nord und Ost) an die Flurstücke des ausgewiesenen Bebauungsplans 70 grenzt. Nach Durchsicht des ausliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan 70 Gartenstrasse bis Schmölderpark, weise ich auf folgende Punkte hin, die beim Ausweis der Baufenster Berücksichtigung finden sollten:</p> <p>1. Anliegende Grundstück/e an der Seite Kirschlorbeerhecke (Ostseite) von Flurstück 119 1.1 Abstand zur Grundstücksgrenze für ein Garagenbaufenster muss min. 3 m von der Grundstücksgrenze betragen. Wie soll die 70 Jahre alte Hecke gepflegt werden? Erfolgt ein Bau direkt an der Grenze, ist die Hecke auf der Länge des Garagen-Baufensters (6 m Länge, 3 m Breite) ohne Licht und geht ein. Wer übernimmt die Kosten? Prüfung eines Wegerechts. 1.2 Je nach Bebauung würde ein Haus gem. der ausgewiesenen Giebelhöhe von 10 m einen Schattenfall auf der Ostseite meines Hauses bewirken. Es befinden sich 6 Fenster und eine Haustür mit Glas auf dieser Seite. Welche Lösung ist hier möglich, um eine nachteilige Beeinträchtigung für beide Seiten zu minimieren oder auszuschließen?</p> <p>2. Anliegendes Grundstück östlich unserer Garage 2.1 Die Pflege des Bestandsgebäudes Garagen-Gerätehaus Flur 119 ist von dieser Seite nicht möglich, da bei einer Bebauung kein Zugang mehr besteht. Wie würden Erhaltungsaufwendungen wie z.B. Anstreichen, Regenrinnen reparieren, ausgeführt werden? Prüfung eines Wegerechts.</p> <p>3. Anliegendes Grundstück Nordseite (Vewilderter Obst- und Gemüsegarten (Flur 118)), Erbengemeinschaft [REDACTED] (unser alter Gemüsegarten) 3.1 Flur 118 und 119 waren ein Grundstück und gehörten der [REDACTED]. Im Kaufvertrag zu Flur 119 mit Haus und Garage weist das Grundstück im Norden und Süden eine Schräge bzw. Ecke aus, auf der das Bestandsgebäude Garage (Bau 1950/1951) dargestellt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Jüchen hat das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 070 überarbeitet, um die alte Kastanie auf dem Grundstück zu erhalten. Dadurch wurde die Erschließungsstraße in Richtung Westen verschoben. Die an das Flurstück 119 angrenzende Bebauung schiebt sich somit um ca. 6 Meter in Richtung Osten und grenzt dadurch nicht mehr unmittelbar an das Flurstück 119 an. Dadurch ist eine Beeinträchtigung durch Schattenfall auf dem Haus des Einwenders auszuschließen.</p> <p>Die Pflege und die Instandhaltung von Grenzbebauungen sowie von Bepflanzungen entlang einer Grundstücksgrenze unterliegen dem Nachbarrecht NRW und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Das gesamte Grundstück ist im Bereich Gartenstrasse ebenso "abgeknickt". So wurde das Grundstück mit Gebäuden und Hofgelände vom damaligen Generalbevollmächtigten [REDACTED] (geb. 12.3.1920) im Jahr 1979 an meinen Vater [REDACTED] verkauft (Notar [REDACTED], Jüchen) und nach seinem Tod schließlich an mich vererbt.</p> <p>3.2 Bestandsgebäude Garagen-Gerätehaus. Die Pflege des Garagengebäudes muß gewährleistet sein. Wie sollen Erhaltungsaufwendungen erfolgen, wie sollen die beiden Hecken geschnitten werden?</p> <p>Die rechtlichen Belange befinden sich z.Zt. in Prüfung. Wir wären Ihnen verbunden, wenn diese Aspekte beim Ausweis der Baufenster Berücksichtigung fänden. Gerne stehen wir für Rücksprachen zur Verfügung und streben ein Win-Win-Lösung für beide Seiten an. Für eine Kopie bzw. Ausdruck des Bebauungsplanes werde ich mich mit Herrn Hützen abstimmen.</p> <p>Für Rückfragen und/oder Abstimmungen erreichen Sie uns von Montag-Freitag unter den folgenden Telefonnummern [REDACTED] oder [REDACTED].</p>	<p>werden nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt. Durch die Verlegung der Straße in westliche Richtung ist jedoch die Zugänglichkeit zur Hecke sowie der östlichen Garagen-Gerätehaus-Fassade über die öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Die Festsetzung eines Wegerechts im Rahmen eines Bebauungsplans zur Sicherung von Pflegemaßnahmen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Jüchen wird auf die Eigentümer zugehen, um eine Lösung für die angesprochenen Punkte zu suchen.</p>	
--	--	---	--	--