**Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 070 „Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“ im Ortsteil Hochneukirch**
hier: erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| Nr. | Person ID | Stellungnahme | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Anwohner Gartenstraße | Als Eigentümerin von [redacted] stelle ich fest, daß mein Eigentum mit zwei Seiten (Nord und Ost) an die Flurstücke des ausgewiesenen Bebauungsplans 70 grenzt. Nach Durchsicht des neuen ausliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan 70 Gartenstrasse bis Schmölderpark, "Zur Alten Kastanie" möchte ich meinen Einspruch zum Ausdruck bringen. Ich weise auf folgende Punkte hin, die beim Ausweis der Baufenster Berücksichtigung finden sollten:<br><br>1. Anliegende Grundstück/e an der Seite Kirschlorbeerhecke (Ostseite) von Flurstück [redacted]<br>1.1. Die Errichtung der einzigen Zugangsstrasse zum Neubaugebiet direkt an unserer Grundstücksgrenze ist für uns nicht akzeptabel. Zum jetzigen Status ist dies eine bedeutende Benachteiligung. Abgesehen von der Belastung durch die Errichtung der Baugrundstücke und der Häuser, sind für uns nicht nur einmalige, sondern auch jährlichen Kosten damit verbunden. Erschliessungskosten für eine Strasse, an der wir keinerlei Anschlüsse von Wasser, Strom oder Telekommunikation benötigen, können wir nicht nachvollziehen und nur negativ bewerten. Hinzu kämen für uns noch zusätzliche jährliche Ausgaben für Winterdienste, Reinigung etc. und die Belastung durch den Zugangsverkehr.<br>1.2. Erschliessungskosten für das Flurstück [redacted] und die seinerzeit miterschlossenen Grundstücke sind längst von der Stadt Jüchen vereinnahmt<br><br>2. Keine Entlastung des Verkehrs<br>2.1. Da der Weg/Strasse zum Neubaugebiet nicht durch eine andere Ausfahrt entlastet ist, kann man bei maximal 20 Häusern von bis zu 40 Autos der Eigentümer ausgehen, die mind. jeweils 2 x täglich ein und ausfahren, ohne Besucher. Dazu kommen Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen, Anlieferungen, Post etc.. Dies ist eine erhebliche Belastung von Geräuschen, Dreck und anderem Lärm, den wir an unserem Schlafzimmerfenster hätten.<br><br>3. Wert der Immobilie wird gemindert<br>3.1. Durch die Entstehung einer Kreuzung (Feldstrasse/Gartenstrasse/Neue Strasse) verringert sich der Wert der Immobilie erheblich, da das Anwesen über Eck an zwei Strassen liegt. Dies wäre eine Verschlechterung zum jetzigen Stand.<br><br>Daher bitten wir Sie, wie bereits im Schreiben vom 17.9.21 dargelegt, zu prüfen, ob eine | Die Stellungnahme wird berücksichtigt.<br><br>Es wurde zur Offenlage eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und somit auch des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Die Erschließungsstraße führt nun nicht mehr direkt an dem betroffenen Grundstück vorbei, wodurch die angesprochenen Punkte Berücksichtigung gefunden haben. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Lösung wie in der angehängten Datei eingezeichnet möglich ist. Wir haben nichts gegen den direkten Anschluss der rechts von unserem Haus liegenden Grundstücke. Sie könnten alle drei Grundstücke um die Breite der eingezeichneten Strasse bis zu unserer Grundstücksgrenze heranrücken.<br><br>Dadurch hätten Sie Platz für eine Strasse zwischen dem Grundstück der Lebenshilfe und dem einzelnen Grundstück an der Kastanie. Die Zufahrten der neben uns liegenden Objekte könnten von der anderen Seite erfolgen. Für die Zufahrt zum Grundstück auf [redacted] reicht eine kleine Zuwegung. Das wäre für alle die optimale Lösung.<br><br>Die Häuser sind weit genug entfernt, so daß wir im Zuge der CO2-Minderung noch eine Photovoltaikanlage anbringen könnten, auch wenn diese nach Osten zeigt. Natürlich darf eine gewisse Höhe der Häuser nicht überschritten werden, sonst verschattet die Anlage.<br><br>Die Grundstücke der 4 Häuser neben uns würden aufgewertet, da die Bauherren sich Süd-West-Terrassen einrichten können. Das ist sehr gefragt und die Eigentümer haben von Mittag bis Sonnenuntergang Sonnenschein. Es unterstreicht ausserdem den Anspruch einer Bebauung mit, wie Sie sagten, Villencharakter. Somit könnten Sie durch die bessere Vermarktung höhere Gewinne erzielen. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit noch mind. 3 Häuser zu errichten, falls Sie für die "Lebenshilfe" ein größeres Areal an anderer Stelle finden. Hier werden zukünftig sicher noch mehr Plätze benötigt. Bauland gibt es hier zur Genüge. Das Feld ggü. des jetzigen BBP´s an der Feldstrasse bietet hier ebenfalls Möglichkeiten.<br><br>Den Zukauf aus [redacted] prüfen wir, wenn Sie uns die Unterlagen und die Berechnungen zukommen lassen, wie am 17.09.21 mit Ihnen vereinbart. Bis heute 5.11.21 haben wir noch nichts vorliegen. Wir streben eine Win-Win-Situation für beide Seiten an. Zur Wahrung unserer Ansprüche lassen wir die rechtlichen Belange von einer unserer Kanzleien prüfen, die über eine ausgewiesene Expertise für Verwaltungs- und öffentliches Baurecht verfügen.<br><br>Für Rückfragen und/oder Abstimmungen erreichen Sie uns von Montag-Freitag unter den folgenden Telefonnummern [redacted] | | |